

管理規約集 目次

2003年1月作成

ユスモ東京キヤナルプレイス
管理規約集

管理に係る承認書	
管理規約	1
使用細則	28
重要事項説明書	38
管理委託契約書	44

<様式>

- 1) 売却、転居する場合
- 2) 専有部分を第三者に占有させる場合
- 3) 長期（2週間以上）不在・不在終了する場合
- 4) 外部居住（住所変更）する場合
- 5) 入居する場合
- 6) 専有部分の改修・改築・修繕工事を行う場合
- 7) 保管場所使用承諾証明書を申請する場合
- 8) 賃貸駐車場を使用する場合及び車両変更の場合
- 9) 賃貸駐車場を解約する場合
- 10) 身体障害者補助犬を飼育する場合および飼育を終了する場合
- 11) ペイグ置場を使用する場合及び車両変更・解約する場合
- 12) 自転車置場を使用する場合及び解約する場合
- 13) インターネット機器設備を使用する場合および解約する場合

本書は、将来マンションを売却又は貸与される場合、その相手方に
必ず継承して頂きますので、大切に保管して下さい。

添付資料１・・・警備計画書
添付資料２・・・駐車場賃貸借契約書

コスモ東京キヤナルプレイス 管理に係る承認書

私は、コスモ東京キヤナルプレイス（以下「本マンション」といいます）の売買契約に付帯して、次の諸事項を承認いたします。

1. 「コスモ東京キヤナルプレイス管理規約」（以下「本規約」といいます）および「コスモ東京キヤナルプレイス使用細則」（以下「本使用細則」といいます）を原案のとおり制定すること。
2. 本マンションの管理に関する業務は所主が指定する管理会社株式会社コスモスライフ（以下「管理会社」といいます）に委託するものとし、管理会社との間で「コスモ東京キヤナルプレイス管理委託契約書」（以下「管理委託契約書」といいます）を締結すること。
3. 管理委託契約は、本マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条第1項諸細書に定める効力に該当するため、管理会社は、同法に定める重要事項説明は引渡し後に行うこと、また、管理委託契約の期間は、管理組合の設立の日からその後の新たな契約のために重要事項説明について説明会を開催し、管理委託契約を締結するまでとし、本マンションの建設工事の完了から1年を超えない期間とすること。

4. 本マンション管理組合（以下「管理組合」といいます）と、管理会社および株式会社三井フィニッシュとの間で管理費等の収納のために「預金口座振替による管理費等徴収事務委託契約書」を締結すること。
5. 本規約による本マンション共用部分に次の損害保険を付保すること。
①共用部分火災保険
②施設管理責任保険（エレベーター賠償責任保険、専有部分に係る特約付）

6. 管理組合と管理会社との間で、本マンションに設置する防犯カメラプレイス保守点検契約を締結すること。
7. 管理組合と管理会社との間で、本マンションに設置する宅配ボックス保守点検契約を締結すること。

8. 本承認書は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます）第45条で定める集会決議に代わる合意書面とし、本マンション各住戸の購入者のうち最も早い者に建物引き渡され、区分所有関係が発生した時点で本規約、本使用細則および管理委託契約その他承認書に記載の各種契約が有効すること。
9. 本承認書への記名押印をもって本規約第70条に定める本マンション規約原本とすること。

10. 本マンション売買契約に関する重要事項説明書ならびに建築・設備仕様に変更、訂正が生じた場合、併せて本規約に変更、訂正が生じる場合があること。また、本規約に変更、訂正が生じたときは管理会社は文書をもって通知し、規約原本に添付保管すること。

11. 管理会社は、本マンション共用部分に管理のための非常用無線装置、緊急用キーボックスを設置すること。
12. 管理会社は、管理委託契約書第4条に基づく専委任状等、本マンション共用部分の権を貸し出すこと。
13. 管理組合は、管理委託契約書第6条に定める定額管理費を、当月分を当月20日までに管理会社に支払うこと。

14. 本規約による理事長が選任されるまでは、次のとおり取り扱うこと。
1) 管理会社が区分所有法および本規約に定める管理費となり、管理者としての全ての業務を遂行すること。
2) 管理会社が開設する預金口座の振込、損害保険の申込各業については、「コスモ東京キヤナルプレイス管理組合管理代行株式会社コスモスライフ（支配人名）」名義を使用すること。理事長が選任された後は、「コスモ東京キヤナルプレイス管理組合（理事長）」名義に変更すること。
3) 本マンション管理組合の役員である理事および監事については、第1期役員に限り、管理会社が選出方法を指定できるものとし、選出された区分所有者を役員とすること。
4) 修繕維持費立基金を、銀行普通預金に保管し運用すること。

区分所有法第45条
「この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面による賛がもつたときは、集会の決議があつたものとみなす。」

コスモ東京キヤナルプレイス管理組合	御中
大森不動産株式会社	御中
株式会社リクルートコスモス	御中
株式会社コスモスライフ	御中
コスモ東京キヤナルプレイス	号室

区分所有者	200 年 月 日
区分所有者	印

コスモ東京キヤナルプレイス
管 理 規 約

管理規約 目次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	規約の運営義務	1
第 4 条	対象物件の範囲	1
第 5 条	規約の効力	1
第 6 条	管理組合	2

第 2 章 専 有 部 分 等 の 範 囲

第 7 条	専有部分の範囲	2
第 8 条	共用部分の範囲	2

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	2
第10条	共有持分	2
第11条	分割請求及び単独処分禁止	2

第 4 章 用 法

第12条	専有部分の用途	3
第13条	敷地及び共用部分等の用法	3
第14条	特定箇所等の共用使用権	3
第15条	駐車場等の使用	3
第16条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第17条	使用 細 則	4
第18条	専有部分の貸与	4

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第19条	区分所有者の責務	4
第20条	敷地及び共用部分等の管理	4
第21条	必要箇所への立入り	4
第22条	損害保険	4

第 2 節 費用の負担

第23条	管理費等	5
第24条	承継人に対する債権の行使	5
第25条	管 理 費	5
第26条	修繕維持積立金	5
第27条	修繕維持積立基金	5
第28条	使 用 料	6

第 3 節 保全・修繕・変更

第29条	専有部分の保全及び修繕	7
第30条	共用部分等の保全及び修繕	7
第31条	修繕等のための専有部分・共用部分等の使用	7

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第32条	組合員の資格	7
第33条	届 出 義 務	7

第 2 節 管理組合の業務

第34条	業 務	8
第35条	業務の変更等	8

第 3 節 役員

第36条	役員	8
第37条	役員の任期	8
第38条	役員の数(議決権等)	9
第39条	理事長	9
第40条	副理事長	9
第41条	理事	9
第42条	監事	9

第 4 節 総会

第43条	総会	9
第44条	招集手続	9
第45条	組合員の総会招集権	10
第46条	出席資格	10
第47条	議決権	10
第48条	総会の会議及び議事	11
第49条	議決事項	11
第50条	総会の決議に代わる書面による合意	12
第51条	議事録の作成、保管	12

第 5 節 理事会

第52条	理事会	12
第53条	招集	12
第54条	理事会の会議及び議事	12
第55条	議決事項	12

第 7 章 会計

第56条	会計年度	13
第57条	管理組合の収入と支出及び会計区分	13
第58条	収支予算の作成及び変更	13
第59条	会計報告	13
第60条	管理費等の徴収	13
第61条	管理費等の過不足	13
第62条	預金口座の開設	13
第63条	借入れ	14
第64条	帳簿類の作成、保管	14

第 8 章 雑 則

第65条	義務違反者に対する措置	14
第66条	理事長の報告及び指示等	14
第67条	合意(寄附金利用所)	14
第68条	官公署及び近隣住民との協定の遵守	14
第69条	規約外事項	14
第70条	規約原本	15
第71条	その他の特約事項	15

付 則

第1条	規約の効力	24
第2条	管理組合の成立	24
第3条	経過措置	24

コスモ東京キヤナルプレイス 管理規約

第1章 総 則

第 1 条 (目 的)

コスモ東京キヤナルプレイス管理規約（以下「本規約」といいます）は、コスモ東京キヤナルプレイス（以下「本マンション」といいます）の管理また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します。

第 2 条 (定 額)

本規約において、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ります。

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」といいます）第2条第1項の区分所有権をいいます。

- 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います。
- 3) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいいます。
- 4) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいいます。
- 5) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいいます。
- 6) 敷地利用権 区分所有法第2条第6項の敷地利用権（専有部分を所有するための敷地に関する権利）をいいます。
- 7) 共用部分等 共用部分および付属施設をいいます。
- 8) 専用使用権 敷地およ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います。
- 9) 専用使用部分 専用使用権の対象となる敷地および共用部分等の部分をいいます。
- 10) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいいます。
- 11) 管理者 区分所有法第26条および本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいいます。

第 3 条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約および使用細則ならびに総会において決議された事項を、誠実に遵守しなければなりません。

2 区分所有者は、同居者または占有者に対して、本規約および使用細則ならびに総会において決議された事項を遵守させなければなりません。

第 4 条 (対象マンションの範囲)

本規約の対象となるマンションの範囲は、別表第1、第2に記載された敷地、建物および付属施設等とします。

第 5 条 (規約の効力)

本規約は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対してもその効力を有します。

2 占有者は本マンションの使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負います。

第 6 条 (管理組合)

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コスモ東京キヤナルプレイス管理組合（以下「管理組合」といいます）を構成します。

2 管理組合は、事務所をコスモ東京キヤナルプレイス内に置きます。

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ります。

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)

本マンションのうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」といいます）とします。

- 2 本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。
- 1) 躯体部分を除く天井、床および壁
- 2) 玄関扉の錠および内扉連装部分
- 3) 外廊廊下またはバルコニー等に設置されている「給湯器」
- 4) 配線、配管、ダクト、パイプジャケット等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使われる部分
- なお、密栓、窓ガラス、網戸、インターホン設備、消防設備等は、専有部分に含まれないものとします。

第 8 条 (共用部分の範囲)

本マンションのうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとします。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第 9 条 (共 有)

本マンションのうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とします。

第10条 (共有持分)

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もの（別表第5記載のとおり）とします。

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います）によるものとします。

第11条 (分割請求および单独使用の禁止)

区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。

2 区分所有者は、専有部分と敷地およ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することはできません。

第4章 用 法

第12条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その所有する専有部分を、定められた用途（別表第5記載のとおり）に供するものとし、その他の用途に供してはなりません。

第13条 (敷地および共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地およ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りません。

第14条 (バリエーション等の専用使用権)

- 区分所有者は、別表第3-1記載の敷地および共用部分等の一部について、同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認します。
- 専用使用権について有権の定めがある場合は、専用使用権を有している者は、管理組合に専用使用料を納入しなければなりません。
 - 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を使用することができません。
 - 専用使用権を有する区分所有者は、その専用使用権を、それが付属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡、貸与してはなりません。

第15条 (駐車場等の使用)

- 管理組合は、別表第3-2記載の駐車場・バイク置場・自転車置場（以下「駐車場等」といいます。）を、賃貸借契約に基づき、特定の区分所有者に使用させることができます。なお、バイク置場・自転車置場については、所定の「使用届」の提出を賃貸借契約書の締結にかわるものとし、この提出により、バイク置場は特定の区分所有者に、自転車置場は特定の区分所有者・占有者に使用させることができます。
- 前項により駐車場等を使用する者（以下「駐車場等契約者」といいます。）は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等使用料を納入しなければなりません。
 - 駐車場等契約者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したとき、当該譲渡または貸与の相手方が同居者であるときは、当該同居者は当該駐車場等を使用することができます。
 - なお、当該専用駐車場については、本規約第71条第8項の定めに従うものとします。
 - 駐車場の管理運営については、別に定める使用細則ならびに駐車場賃貸借契約書によるものとします。

第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

- 管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができます。
- 管理事務室、機械室その他本マンションの管理の執行上必要な施設・設備・備品等
.....、本マンションの管理業務を受託または請負った者
 - 電気・ガス・水道等の共用施設
.....、別表第3-2に定める当該事業供給者
 - 前項に掲げるもののほか、管理組合は総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除きます）の一部について、第三者に使用させることができます。

第17条 (使用細則)

本マンションの使用については、別に使用細則を定めるものとします。

第18条 (専有部分の貸与)

- 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約および使用細則ならびに総会において決議された事項を、その第三者に遵守させなければならないとします。
- 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当該事項を遵守する旨の条項を定めてはなりません。
 - また、区分所有者は、所定の賃貸届（様式2）を遅滞なく管理組合へ提出しなくてはなりません。

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、本マンションについて、その価値およ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りません。

第20条 (敷地および共用部分等の管理)

敷地およ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し、管理組合は、別表第3-1記載部分の管理のうち、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とします。

- 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で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ます。

第21条 (必要箇所への立入り)

- 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができます。
- 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りません。
 - 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りません。
 - 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りません。

第22条 (損害保険)

- 区分所有者は、管理組合が本マンションについて、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します。
- 理事長（第39条に定める理事長をいいます）は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領を行います。

第2節 費用の負担

第23条 (管理費等)

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」といいます）を管理組合に納入しなければなりません。

- 1) 管理費
- 2) 修繕維持積立金
- 3) 修繕維持積立基金
- 4) 専用使用料・駐車場等使用料・インターネット一時負担金
なお、管理費等の改定は、共用部分の管理に関する事項として、第48条第2項に定める方法により決議するものとします。
- 2 前項1)～3)の金額については、各区分所有者の共有部分に応じて算出するものとします。

第24条 (承継人に対する償地の行使)

管理組合が管理費等について有する償地は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行使することができます。

第25条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当します。

- 1) 公租公課
- 2) 共用設備の保守維持および運営に要する費用
- 3) 備品等、通信費その他の事務に要する費用
- 4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 5) 経常的な補修に要する費用
- 6) 清掃、消通およびごみ処理に要する費用
- 7) 管理業務委託に要する費用（管理員人件費を含みます）
- 8) 管理組合の運営に要する費用
- 9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

第26条 (修繕維持積立金)

管理組合は、修繕維持積立金を次項に定める特別の管理に要する経費に充てるため、積み立てるものとします。

- 2 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って、取り出すことができます。
 - 1) 一定年次の延漏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) 敷地および共用部分等の変更
 - 4) その他敷地およ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、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができます。
- 4 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければなりません。

第27条 (修繕維持積立基金)

- 本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者は、修繕維持積立基金として、別に定める金額を一括して管理組合に納入しなければなりません。
- 2 修繕維持積立基金は、前条の修繕維持積立金と同様の扱いとします。

第28条 (使用料)

専用使用料、駐車場等使用料、インターネット一時負担金、その他敷地および共用部分等に係る使用料については、第57条に定める一般会計または積立金会計に充当します。

第3節 保全・修繕

第29条 (専有部分の保全および修繕)

専有部分については、それを所有する区分所有者が保全および修繕の責任を負い、費用を負担します。

- 2 区分所有者がその専有部分について修繕等を行う場合は、一定の手続きを経るものとし、当該手続については、その詳細を規則に定めるものとします。

第30条 (共用部分等の保全および修繕)

区分所有者が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、当該区分所有者が費用を負担し、修繕の責任を負います。
ただし、防災活動等、管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではありません。

- 2 区分所有者は、その同居者または占有者が、故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければなりません。
- 3 前各項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届出て許可を得なければならない。この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託しなければなりません。
- 4 管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができます。

第31条 (修繕等のための専有部分・共用部分等の使用)

区分所有者は、所有する専有部分および専用使用部分を保全・修繕するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分および専用使用部分の使用を、又管理者に共用部分等の使用を請求することができます。

- 2 前項の専有部分、専用使用部分および共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知のうえ協議することとし、その使用に伴い相手方に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条 (組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失します。

第33条 (退出業務)

新たに組合員の資格を取得し、または喪失したものは、遅滞なくその旨を所定の区分所有者変更届(様式1)により管理組合に届出なければなりません。

第2節 管理組合の業務

第34条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行います。

- 1) 管理組合が、管理する敷地および共用部分等(以下「組合管理部分」といいます)の保安、保安、保守、修繕、消毒およびごみ処理
- 2) 組合管理部分の修繕
- 3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- 4) 共用部分等に係る火災保険およびその他の損害保険に関する業務
- 5) 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
- 6) 敷地および共用部分等の変更および運営
- 7) 管理組合運営に係る会計業務
- 8) 修繕維持積立金の運用
- 9) 宮公署、町内会等との渉外業務
- 10) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 11) 防災・防火に関する業務(防火管理者の選任等を含みます)
- 12) 広報および連絡業務
- 13) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を醸成するために必要な業務

第35条 (業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、第三者に委託し、または請負わせて執行することができます。

第3節 役員

第36条 (役員)

管理組合に次の役員を置きます。

- 1) 理事長 1名
 - 2) 副理事長 1名
 - 3) 理事(理事長・副理事長を含みます。以下同じ) 10名以内
 - 4) 監事 1名
- 2 理事および監事は、本マンションに現在居住する組合員のうちから総会で選任します。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任します。

第37条 (役員の任期)

- 役員の任期は、就任後から次期通常総会終結のときまでとします。ただし、再任を妨げないものとします。
- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とします。

- 3 任期の満了または解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います。
- 4 役員が本マンションに現在居住しなくなった場合および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います。

- 5 第3項の解任によってまたは第4項の事由により、理事に欠員が生じた場合、理事は業務することができるとします。ただし、理事長と副理事長は業務できません。

第38条 (役員の職務業務等)

役員は、法令、本規約および使用細則ならびに総会およ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します。

- 2 役員は第49条第11号に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払いと報酬を受けることができます。

第39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します。

- 1) 本規約、使用細則または総会も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、職員を採用または解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とします。
- 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りません。
- 4 理事長は、理事会の決議を経て、他の理事にその職務の一部を委任することができます。

第40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、その職務を行います。

第41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します。

第42条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行およ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りません。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行およ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ます。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができます。

第4節 総会

第43条 (総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織します。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とします。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以降3ヶ月以内に招集しなければなりません。
- 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ます。

- できます。
5 総会の議長は、理事長が務めます。

第44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1週間前までに、会議の日時、場所および目的についての通知を、組合員に発しなければならない。
2 前項の通知は、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に送るものとします。
ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地宛に送るものとします。

- 3 第1項の通知は、本マンション内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容や所定の掲示場所に掲示することをもち、これに代えることができます。
4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が、第48条第3項第1号、第2号、第4号に掲げる事項の決議または同条第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48条第2項の場合には、第1項の通知を送した後、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ます。

第45条 (組合員の総会招集権)

- 組合員が組合員総数の5分の1以上および第47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は、理事長はその請求のあった日から2週間以内に、その請求日から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ます。

- 3 前2項により招集された総会の議長の選任については、第43条第5項にかかわらず、総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権行使する者を含みます）の議決権の過半数をもって、当日総会に出席した組合員の中から選任します。

第46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ます。
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、総会に出席して意見を述べることが出来ます。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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

第47条 (議決権)

- 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1の議決権を有します。
ただし、区分所有法第62条（建替え決議）第1項の建替え決議を行う場合の議決権は、共用部分の共有持分の割合（前条第3記載）によるものとします。
2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせてこの組合員とみなします。
3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権行使する者1名を選任し、その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届出なければならない。
4 組合員は、書面または代理人によって、議決権行使することができます。
5 組合員が、代理人により議決権行使しようとする場合において、その代理人は、当該組合員と同意する者、その専有部分を借り受けた者、他の組合員もしくはその組合員と同居するもので

- なければなりません。
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。

第48条 (総会の会議および議事)

- 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。
なお、書面または代理人によって議決権行使する者は、出席組合員とみなします。
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ります。
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以上および議決権総数の4分の3以上で決します。

- 1) 本規約の変更
2) 敷地およ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きます）
3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の放棄の請求）第1項または第60条（占有者に對する引渡し請求）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以上および議決権総数の5分の4以上で行います。
5 本規約および使用細則の変更を行う場合において、その変更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りません。

- 6 第3項第2号において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分また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またはその専用使用部分の専用使用の場合において、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りません。
7 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、予め当該組合員または占有者に対し、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44条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができます。

第49条 (議決事項)

- 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を要しなければなりません。

- 1) 収支決算および事業報告
2) 収支予算および事業計画
3) 管理費等の額ならびに賦課徴収方法
4) 本規約の変更および使用細則の制定または変更
5) 長期修繕計画の作成または変更
6) 第26条第2項に定める特別の管理の実施、ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕維持費の取崩し
7) 第20条第2項に定める管理の実施
8) 区分所有法第7条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項および前条第3項第3号の訴えの提起、ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任。ただし、30万円以下の管理費等の滞滞に関する少額訴訟については、理事会の決議により提起できるものとし、この場合、それらの訴えの提起は理事長が行うものとします。
9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- 10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 11) 役員の選任および解任、ならびに役員活動費の額および支払方法
- 12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結および解約
- 13) その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条 (総会の決議に代わる書面による合意)

本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時は、総会の決議があったものとみなします。

第51条 (議事録の作成、保管)

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りません。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名以上の役員に出席した理事がこれに署名捺印しなければなりません。
- 3 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があった時は、これらを開覧させなければなりません。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ます。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければなりません。

第5節 理 事 会

第52条 (理 事 会)

理事会は、理事をもって構成します。

- 2 理事会の議長は、理事長が務めます。

第53条 (招 集)

理事会は、理事長が招集します。

- 2 理事が3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りません。
- 3 理事会の招集手続きについては、第44条(第4項および第5項を除きます)の規定を準用します。ただし、理事会において別段の定めをすることができます。

第54条 (理事会の会議および議事)

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します。

- 2 理事会に理事本人が出席できない場合には、その理事と同居する親族に限り代理人としての出席を認めます。
- 3 議事録については、第51条(第4項を除きます)の規定を準用します。

第55条 (議決事項)

理事会は、本規約および使用細則に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議します。

- 1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- 2) 本規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案
- 3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 4) その他の総会提出議案
- 5) 第66条に定める勧告または指示等

- 6) 第60条第3項に定める遅延損害金の取崩
- 7) 緊急を要する修繕または当面必要な応急保全措置の実施および追認
- 8) 総会から付託された事項

第7章 会 計

第56条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までとします。

第57条 (管理組合の収入と支出および会計区分)

- 2 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によるものとし、その支出は第25条、第26条、第28条に定めるところにより諸費用に充当します。
- 2 第25条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第26条に定める修繕維持積立金に関する会計を積立金会計として区分します。
- 3 管理組合が一括して支払う義務のある費用等については管理費等と共に別途徴収し、一般会計に区分します。

第58条 (収支予算の作成および変更)

理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければなりません。

- 2 収支予算を変更しようとする時は、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りません。

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りません。

第60条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第23条に定める管理費等について、組合員が各自開示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、別に指定する期日に徴収します。

ただし、上記以外の徴収方法を希望する場合は、理事会の許可を得るものとし、それに要する振込手数料等の費用については、当該組合員が自ら負担するものとします。なお、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによりします。

- 2 専有部分1戸につき、2名以上の組合員が存在する場合には、いずれか1名の組合員の預金口座から前項に定める方法により管理費等を徴収します。
- 3 組合員が第1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14.6%の遅延損害金を加算し、その組合員に対して請求することができます。
- 4 前項の遅延損害金は一般会計に充当します。
- 5 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求または分割請求をすることができません。

第61条 (管理費等の過不足)

- 2 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費または修繕維持積立金に充当します。
- 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23条第2項に定める管理

競争の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求めることができます。

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します。

第63条 (借入れ)

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ま

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、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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りません。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ます。

第8章 雑 則

第65条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為、その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をする恐れがある場合には、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ます。ただし、30万円以下の管理費等の滞りに関する少額訴訟の手續きについては、第51条第8号に規定に基づくものとします。

第66条 (理事長の報告および指示等)

区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」といいます）が、法令、本規約または使用細則に違反したとき、または本マンション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、その是正のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができます。

- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が事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りません。
- 3 区分所有者が本規約もしくは使用細則に違反したとき、または区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地およ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、排除もしくは原状回復のために必要な措置または費用の償還もしくは損害賠償の請求を行うことができます。

第67条 (合意管轄裁判所)

本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本マンション所在地を管轄する東京地方（東京簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とします。

2 第49条第8号に関する訴訟についても、前項と同様とします。

第68条 (盲公器および近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が盲公器または近隣住民と締結した協定について、これを厳密に遵守しなければなりません。

第69条 (規約外事項)

本規約および使用細則に定めのない事項については、区分所有者その他の法令の定めるところによりま

- 2 本規約および使用細則また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ます。

第70条 (規約原本)

本規約を証するため、管理組合初代理事長が記名押印した規約1通を、規約原本とします。

- 2 規約原本は、理事長が保管しなければなりません。また、本規約に変更が生じた場合について変更内容が記載されている総会議事録等を規約原本と共に保管するものとします。

- 3 理事長は、規約原本について、区分所有者また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りません。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ます。

- 4 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りません。

第71条 (その他の特約事項)

区分所有者は、本条文を確認、遵守するものとし、その所有する専有部分を第三者に譲渡・貸与する場合は、その相手方にも承継させるものとします。

- 2 管理規約・使用細則の禁止事項のとり本マンションにおいて規費用小費または規以外の助物を飼育することはありません。ただし、身体障害者補助犬法に定められた盲導犬、介助犬、聴覚犬の飼育を希望する場合はこれを認めるものとします。

- 3 床材に関する事項につき、以下の事項を予め了承するものとします。なお、詳細については管理規約規を参照するものとします。

- ①区分所有者・占有者が床の張り替えを行う場合には、隣接住戸（最下階・最上階・角部屋を除き原則8戸）への通知が必要となるものとします。また、異なる床材へ変更する場合には、

- ②フローリング床材を敷設する場合は、^上壁床板新撃着しLー40（ただし、2階住戸については

- ③Lー45）を割た寸法値を有する床材にのみ変更できるものとします。

- ④リビング部分には床暖房を設置しているため、壁面からフローリング床材へ変更する場合には、当該間仕切り部分に段差が生じます。当該段差を解消するためには、壁面部分には断たに合板

もしくはコルク材を敷設する必要があります。なお、洋室部分をフローリング床材から^中敷へと変更し、かつ段差を生じないようにするためには、壁の種類に制限があります。

- 4 敷地、所在地番：江東区保田1丁目3番24の土地には、日本電信電話株式会社を地上権者とする、地上権が設定されています。地上権の内容は、次頁「登記簿（内装）」の通りとなっています。なお、地上権の存続期間は20年間（平成25年3月28日まで）となっていますが、特別の事情がない限り、同一条件、優先にて、日本電信電話株式会社から地上権契約の更新を請求することができることを予め了承するものとします。

所在地 江東区辰巳1丁目			
地番	3番6	3番7	3番12
地目	宅地	宅地	宅地
地積	1,517.12㎡	68.58㎡	113.40㎡
所有者	大栄不動産株式会社		
所有権以外の権利	<登記の目的> 地上権設定 <交付年月日・交付番号> 平成5年5月21日・第18562号 <原因> 平成5年3月29日設定 <権利者その他の事項> 目的：電気通行施設の敷設 細則：東京湾平均海面の下13.25mから20.99mまでの地下 存続期間：20年 地代：無償 特約：土地の所有者は、地下の構造物の上に建物・工作物等を設置しようとする場合は、あらかじめ地上権者と協議するものとし、この場合の建物・工作物等の荷重は、現地表面において1㎡当たり8トンは、現地表面において1㎡当たり8トンを超過しないものとする。 ※登記簿記載面積は、小紋点第3位以下切り捨て表記となるため、実測面積と誤差が生じるものとします。 ※地番：3番12の土地には地役権が設定されています。本マンション竣工までに当該土地を承継地とした地役権設定登記を行う予定であるものとします。		

5 本マンションにおいて専有部分の範囲は敷地の前所有者は、敷地の一部（所在地番：江東区辰巳1丁目3番12、以下「地番：3番12」といいます）を近隣住民（所在地番：江東区辰巳1丁目3番11、3番16、3番17、現所有者：ポルフィニア株式会社、今井哲夫氏、所収子氏、以下「ポルフィニア株式会社等」といいます）のための通路として使用することを承諾しており、当該部分を承継地とした地役権設定契約をポルフィニア株式会社等との間で締結していただきます。売主は、敷地の前所有者の契約における地位を承継し、所在地番：江東区辰巳1丁目3番12の土地に地役権設定登記です。また、売主は下記の内容にてポルフィニア株式会社等との間で地役権設定契約を締結す。これにともない、当該承継地を近隣住民ならびに、その関係者が通行（歩行、車両通行）および地中埋設管施設のため使用します。なお、当該承継地の維持・管理は管理組合が行うものとします。なお、地役権設定契約の内容は以下の通りです。

①ポルフィニア株式会社等と売主は、ポルフィニア株式会社等の所有地と地番：3番12の前所有者間にて締結された地役権設定契約を承継し、あらためて現所有者間で地役権を設定し直すことを同意し、売主は、ポルフィニア株式会社等のため②に定める事項を目的として、地番：3番12を承継地とし、ポルフィニア株式会社等の所有地を要役地とする地役権を設定するものとする。

②地役権設定の目的は、ポルフィニア株式会社等の所有地の所有権の承継者ならびに占有者等の通行のためおよび地中埋設管の施設のためとする。

③本契約締結後遡ることなく、ポルフィニア株式会社等は、地番：3番12に地役権設定登記手続をするものとし、登記手続に必要な費用は売主の負担とする。

④地役権設定土地の使用料を売主は請求しないものとする。

⑤売主は、地番：3番12を通路として維持し、地番：3番12に突出するような建築物・塀・その他の工作物の築造などは一切行わないものとし、地中埋設管の維持管理については、その所有者が行うものとする。

⑥売主は、通行に必要な修繕について地役権設定契約日より20年後を目途に行うものとし、費用の負担は、公算面積の割合によるものとする。また、売主は、地中埋設管の修繕が必要な場合、地中埋設管の所有者の費用負担で行うものとし、修繕を行う場合は、事前に全員に連絡するものとする。

⑦売主またはその承継人は、地番：3番12を譲渡、貸与した場合、本契約書に定める内容をそれぞれ承継人に承継させ、賃借人等の占有者に遵守させる義務を負うものとする。

⑧本契約書に定めなき事項については、民法、その他の法令の規定および取引慣行に従い、ポルフィニア株式会社等と売主は誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

6 前項5の旨と同様に、敷地への通行のため、隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番11（現在の地番：3番11、3番16、3番17）を承継地とした地役権設定契約を敷地の前所有者とポルフィニア株式会社等の前所有者との間で締結していただきます。売主は、敷地の前所有者の契約における地位を承継していただきます。また、売主は下記の内容にてポルフィニア株式会社等との間で地役権設定契約を締結す。なお、当該承継地の維持・管理は当該隣接地所有者が行うものとし、地中埋設管の維持管理は以下の通りです。

①ポルフィニア株式会社等と売主は、ポルフィニア株式会社等の所有地と地番：3番12の前所有者間にて締結された地役権設定契約を承継し、あらためて現所有者間で地役権を設定し直すことを同意し、ポルフィニア株式会社等は売主のため②に定める事項を目的として、ポルフィニア株式会社等の所有地を承継地とし、地番：3番12を要役地とする地役権を設定するものとする。

②地役権設定の目的は、地番：3番12の所有地の所有権の承継者ならびに占有者等の通行のためおよび地中埋設管の施設のためとする。

③本契約締結後遡ることなく、売主はポルフィニア株式会社等の所有地に地役権設定登記手続をするものとし、登記手続に必要な費用は売主の負担とする。

④地役権設定土地の使用料をポルフィニア株式会社等には請求しないものとする。

⑤ポルフィニア株式会社等は、ポルフィニア株式会社等の所有地を通路として維持し、ポルフィニア株式会社等との間で地役権設定契約を締結す。また、売主は下記の内容にてポルフィニア株式会社等との間で地役権設定契約を締結す。これにともない、当該承継地の維持・管理は管理組合が行うものとします。なお、当該承継地の維持・管理は管理組合が行うものとします。

⑥ポルフィニア株式会社等は、通行に必要な修繕について地役権設定契約日より20年後を目途に行うものとし、費用の負担は、公算面積の割合によるものとする。また、ポルフィニア株式会社等の所有地を要役地とする地役権を設定し直すことを同意し、ポルフィニア株式会社等は売主のため②に定める事項を目的として、ポルフィニア株式会社等の所有地を承継地とし、地番：3番12を要役地とする地役権を設定するものとする。

⑦ポルフィニア株式会社等は、賃与した場合、本契約書に定める内容をそれぞれ承継人に承継させ、賃借人等の占有者に遵守させる義務を負うものとする。

⑧本契約書に定めなき事項については、民法、その他の法令の規定および取引慣行に従い、ポルフィニア株式会社等と売主は誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

7 敷地内の駐車場、身障者用駐車場および、バイク置場の車両許容範囲は以下の通りとなります。また、以下の事項を予め了承するものとします。

①平置き駐車場、身障者用駐車場、バイク置場の全長、全幅については駐車場自体の寸法を示しています。

②縦向き駐車場の全幅については、プロミラーを含まない寸法を示しており、駐車場内では、プロミラーは折りたたんでください。

③特殊なスポーツカーやキャリア・フロンツグリ等の付属を装備している自動車は下記寸法内であっても入庫できない場合があります。

- ④下記寸法内の範囲であっても、車止めの位置をずらす工事が必要な場合があり、その工事の際には費用が発生する場合があります。
- ⑤駐車場は、築回の切り返しが必要な場合があります。
- ⑥機械式駐車場は豪雨時には冠水する恐れがあり、豪雨・降雪の際には取扱説明書に従い対応することが必要となります。
- ⑦機械式駐車場の許容重量については自動車学校証記載の車両重量を参照するものとします。また当該車両重量は、自動車全体の重量で、車両に積載されている積荷等の重量は含みません。
- ⑧駐車場、バイク置場の使用種別及び使用場所については、引渡し時までに、売主の指定する方法により使用希望者を対象に抽選を行い決定するものとします。
- ⑨駐車場、バイク置場に空きがでた場合については、使用希望者を対象に抽選を行い決定するものとします。また、引渡し後は管理組合にて抽選を行い決定するものとします。

	二段機械式駐車場	平屋式駐車場	身障者用駐車場	バイク置場	ミニバイク置場
駐車場番号	NO.1～NO.12	NO.13～NO.28	No.32	NO.1～NO.9	NO.10～NO.15
全長	4,950mm以内	5,050mm以内	6,000mm	2,000mm	2,000mm
全幅	1,850mm以内	1,850mm以内	3,500mm	1,000mm	No.10～No.14 800mm No.15 700mm
全高	(上段) 2,100mm以内 (下段) 1,550mm以内	(上・下段) 2,100mm以内	2,100mm以内	—	—
重量	(上・下段) 1,800kg以下	(上・下段) 2,200kg以下	—	—	—

- 8 敷地には江東区中部居住建築物の建設に関する開発指導要綱に基づき、身障者用駐車場 (No.32) が設置されています (重要事項説明書後記敷地配置図以下「敷地配置図」といいます) (参照)。当該駐車場は、本マンションに身障者 (介護が必要な方) が入居した場合、優先的に有償にて使用することができるとします。また、身障者が入居しない場合には、外來者用身障者用駐車場として無償にて一時使用ができることとし、物を置いたり、工作物の築造・設置、およびその他の用途に変更することができないものとします。

- 9 敷地内の自転車置場の寸法は、以下の通りとなります。また以下の事項を予め了承するものとします。
- ①自転車置場には、特殊なベンドル、タイヤ、カゴ等を設置している自転車は収容できない場合があります。
- ②自転車置場の使用場所については、引渡し時までに売主の指定する方法により、抽選を行い決定します。この抽選においては、1住戸につき自転車置場2台を優先的に希望することが可能であるものとします。
- ③自転車置場を使用しなくなった場合には、管理組合に返還するものとします。
- ④自転車置場に空きが出た場合には、使用希望者を対象に抽選を行い決定します。また、引渡し後は、管理組合にて抽選を行い決定するものとします。

	ラック式	二段式・上段ラック	二段式・下段ラック
サイズ	2.8m以下	2.8m以下	2.8m以下
タイヤ幅	56mm以下	51mm以下	56mm以下
重量	—	25kg以下	—
後ろカゴ付自転車	収容可 (ただし、カゴの大きさは幅:340mm、長さ:450mm、高さ:250mm以下とする)	収容可 (ただし、カゴの大きさは幅:340mm、長さ:450mm、高さ:250mm以下とする)	収容可 (ただし、カゴの大きさは幅:340mm、長さ:450mm、高さ:250mm以下とする)

- 10 一部の住戸の窓には、網入ガラスが設置されています (重要事項説明書別添ページ「図面集」以下「図面集」といいます) (参照)。これは、防犯上と遮熱効果および消火法に基づき設置しているため、将来とも引渡し時の形状・材質を維持するものとします。

- 11 一部の住戸の専有部分には、共用のバイクスペースの点検口があります (下記表参照)。維持管理のため、当該専有部分の区分所有者・占有者に事前連絡のうえ、本物件管理者およびその指定する者が専有部分に立ち入る場合があります。

バイクスペースの点検口の位置	部屋番号	点検口の位置
タイプ名		
A・A1	201, 301, 601, 901, 120	トイレ内、洗面室内、LD内
B・B1	202, 302, 305, 602, 601	洗面室内
C・C1	203, 204	洋 (1) クォータークローゼット内、LD内
D・D1	303, 304, 603, 604, 903	トイレ内、LD内
E・E1	904, 1203, 1204	洗面室内、LD内
	306, 606, 906, 1206	洗面室内、LD内

※「LD」とは、リビングダイニングルームの略。

- 12 ルーフバルコニーの下階住戸には歩行音が伝わる場合があります。

- 13 屋上およびルーフバルコニーには、通気管の立上り部分があるため、風向き等により臭気が発生する場合があります。

- 14 屋上には遮音材を設置しているため、風切音が発生する場合があります。

- 15 本マンションの長期的な保守管理のためには、管理組合にて長期修繕計画を策定する必要があります。なお、将来において、管理組合決議により、区分所有者に対して修繕維持費立金の金額の変更および別荘負担金が発生する場合があります。

- 16 本マンションには衛星デジtal放送受信設備 (CS) を設置しています。当該設備は、衛星デジtal放送 (CS) として、スカイパーフェクト・チャイビーの内、パースペクティブの1チャンネル1 (拡張ロッキングチャンネル付・垂直偏波、別添「チャンネル表」参照) を視聴できるものであり、それ以外の衛星デジtal放送の視聴はできないことを予め了承するものとします。当該放送の視聴を希望する区分所有者は、各戸別にて加入手続を行うとともにCS専用チューナーの購入・接続および費用等が必要となります。なお、当該放送受信設備 (CS専用チューナーを除く) の維持・管理については、管理組合が行うものとします。

17 本マンションには衛星デジタル放送受信設備（CS）を設備しています。当該設備は、衛星デジタル放送（CS）として、スカイパーフェクチャ、デジビーの内、パーフェクTVサービスの一部のチャンネル（拡張プロックコンバータ付・垂直偏波、別添「チャンネル表」参照）を視聴できるものであり、それ以外の衛星デジタル放送の視聴はできないことを予め了承するものとします。当該放送の視聴を希望する区分所有者は、各戸別に加入手続を行うとともにCS専用チューナーの購入・接続および費用等が必要となります。なお、当該放送受信設備（CS専用チューナーを除く）の維持・管理については、管理組合が行うものとします。

18 本マンションは株式会社ぶらちネットウーラス（以下「ぶらち」といいます）の提供する、任意加入方式のインターネットサービス（以下「当該サービス」といいます）の導入をします。当該サービスについては、以下の事項を予め了承するものとします。

①当該サービスのため、電話回線とは別にインターネットをするために必要なルーター・HUB等の機器（以下「インターネット機器類」といいます）を建物内へ設置し、LAN配線を戸内のある居室まで敷設済みであること。

②売主は、ぶらちとの間で「個別契約書」を締結し、売主より管理組合に承認する予定であるものとします。

Iぶらちらは当該サービスを提供するために、インターネット機器類を使用すること。

IIぶらちによるインターネット機器類の最低使用期間は引渡の日から2年間とし、更新は1年ごとの自動更新となること。

III売主はぶらちが認めた場合等、利用者の電話番号・氏名等の情報の公開を受けることができること。

IVぶらちの定めるサービスの停止および中止事由が生じた場合、当該サービスは停止または中止になる場合があること。

③区分所有者が当該サービスを利用する場合は、個人でぶらちと契約を締結するものとします。なお、契約期間は区分所有者が当該サービスを申し込み日の翌月1日より2年間、更新は1か月ごとの自動更新となること。利用に際しては、初回登録料金：1戸あたり、7,000円（消費税等別添、平成14年9月現在、ただし、引渡し開始月から3ヶ月後の月末までに申込の場合）、初回登録料は無料となること。）および、インターネット月額利用料金：1戸あたり、2,800円（消費税等別添、平成14年9月現在）が別途必要となること。

④上記③の契約締結により区分所有者が利用するプロバイダーは「ぶらちネットウーラス」となること。

⑤当該サービスを利用する区分所有者は、上記③の利用料の他に、インターネット機器類使用のために、使用届を管理組合に提出し、インターネット一時貸出金：1戸あたり、10,000円（利用開始時のみの支払い）を管理費等とともに管理組合に支払うこと。なお、譲渡、貸与等の事由により使用者が変更になる場合は、その都度支払うこととなること。また、当該使用料は管理組合の一般会計または積立金会計に充当されること。

⑥当該サービスは、任意加入方式のため、新規利用開始の際の申込みおよび当該サービスについては、管理組合を通さず、直接ぶらちへ問い合わせること。ただし、上記⑥記載の使用届は管理組合に提出すること。

⑦本マンションでは最高100Mbpsの光ファイバーインターネット専用線を引き込むこととなるが、常にその速度を保障するものではないこと。

19 建物内にインターネット機器類が設置されています。区分所有者は、以下の事項を予め了承するものとします。

①建物内に設置されているインターネット機器類は、本マンションに付属するものであり、インターネット機器類の保守契約をNTT東日本グループと売主との間で締結し、売主より管理組合に承認する予定であること。なお、保守の内容等については別途料金がかかる場合がありますこと。

②インターネット機器類の運用・保守管理のため、NTT東日本グループ及び協力会社の関係者が敷地内及び建物内に立ち入る場合がありますこと。

③インターネット機器類の稼働に伴う電気料金は、管理組合が負担すること。

20 本マンションは消防法253号特例を受けているため、金住戸の専有部分内には、消火器が各1個設置されています。将来とも確保するとともに、維持・管理については各住戸の区分所有者・占有者が行うものとします。また、消火器耐用年数切れのため5年毎に消火器を交換する場合には、管理組合が交換するものとします。なお、その際に各戸別の費用負担が発生する場合がありますことを予め了承するものとします。

21 本マンションには、機械式駐車場、ラック式自転車置場、ニ式式自転車置場、受水槽、ポンプ設備・エレベーター・エントランスオートドア等があるため、当該施設、設備の稼働により作動音・振動が発生する場合があります。

22 区分所有者は近隣の既存の事業所等から発生する騒音・振動、臭気、塵埃、排煙等に対し、関係法令に基づく基準を超えない限り、異議および苦情を申し出ないことを承諾するものとします。

23 南側隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番17、3番15、所有者：登記名義人：野条実子氏）には自動車整備工場が存在しており、多少の騒音・臭気等を感じる場合があります。

名称	有限会社西側自動車
業種	自動車整備業
営業時間	9:00~18:00
定休日	第2土曜日、毎週日曜日および祝日

24 近隣である辰巳会（港濱関連事業者等で結成されている会）と売主とは、下記内容にて協定書を締結済みです。区分所有者は、下記事項を予め周知・承諾するとともに、管理組合に当該協定書の売主の地位を承継するものとします。

①本マンションは、港濱関連事業者が存在する工業地域にあり、また、近隣港濱関連事業者が既存建築物の一部を撤去し、または、適法なる中間層建築物を建設することがあるものとします。

②近隣港濱関連事業者が、事業運営上において発生するトラック等の交通混雑・騒音等があります。

25 北側隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番1、所有者：東京都）において東京都港湾局が、「高層の内郭港湾工事（歩道造成工事等）」を行っています（完了予定平成16年3月下旬）。

26 敷地内北側部分には、北側運河の護岸保護の為、東京都所有の杭（タイロッド、杭柱等）が埋設されています（敷地配置図参照）。運河から2.0m以内の敷地内において建築物を建築する場合には、東京都港湾局と港務法に基づいた設計許可手続が必要となります。なお、当該杭の維持管理については、東京都港湾局が行うものとします。

27 敷地内東側（所在地番：江東区辰巳1丁目3番24）に、既存の配管が埋設されています。

28 西側隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番5、所有者：鎌倉倉庫株式会社）に存する樹木及び塀（ネットフェンス）が敷地内に越境しています（敷地配置図参照）。当該越境について、鎌倉倉庫株式会社と売主の前所有者との間で以下の内容で協定を締結済みです。また売主は前所有者の地位を承継しており、区分所有者は以下の内容を承諾するとともに売主の地位を承継するものとします。なお、塀（ネットフェンス）の越境については、鎌倉倉庫株式会社が、鎌倉倉庫株式会社と前所有者は、鎌倉倉庫株式会社の塀（ネットフェンス）のコンクリートブロック部分の一部と樹木の枝葉の一部が敷地内に越境していることを確認していること。

②鎌倉倉庫株式会社は、将来所有地内の建築物を建て替えるときまたは、塀（ネットフェンス）を再構築するときには越境状態を解消するように行うものとする。

③遊覧倉庫株式会社は、前所有者より樹木の落葉の処分または、枝の一部の伐採について依頼があった場合には、速やかに対応するものとする。なお、処分の際に敷地内に立ち入る場合は、予め連絡するものとする。

④遊覧倉庫株式会社と前所有者は、互いの土地を譲渡した場合、上記合意事項を承継人に承継させるものとする。

29 南側隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番8、所有者：東日本電信電話株式会社、以下N T Tといいます）に存する事が敷地内に越境して存しています（敷地配置図参照）。当該越境については、平成15年4月以降に撤去される予定ですが、このため、売主とN T Tとの間で締結予定であった買書は締結しなくなりました。なお、撤去工事の際、騒音・振動等を感じる場合がありますので、予め了承するものとします。

30 南側隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番10、3番11、所有者：ポルフィインデュータリオン株式会社）の上へ水道管（使用名義人：江東企業）が、敷地の一部（所在地番：江東区辰巳1丁目3番12）を越境して引込まれています。予め了承するものとします。

31 敷地南側には近隣住民のためのゴミ集積所があります（敷地配置図参照）。

32 敷地の一部には、建築基準法および東京都建築安全条例に基づき、避難道路および防災空地が設けられています（敷地配置図参照）。消防活動および避難上有効な道路として将来とも確保するとともに、避難時に妨げとなるような物の設置または物の設置ができないものとします。

33 敷地内の屋上緑地を含む緑地部分は、東京における自然の保護と回復に関する条例および江東区みどりの条例に基づき設置されているため、緑地部分の形状・形質の変更および縮小・移動はできませんものとしてします。当該緑地部分の維持・管理については、管理組合が行うものとします。

34 本マンションの防火水櫃は、江東区中部層建築物の建設に関する開発指導要綱に基づいて設置しているため、将来とも引渡し時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合が行うものとします（敷地配置図参照）。また、近隣建築物の非常時に使用する場合があるため、予め了承するものとします。

35 本マンションには、防災倉庫が設置されています（敷地配置図参照）。これは、江東区中高層建築物の建設に関する開発指導要綱に基づき、防災用品を保管する倉庫として設置しています。当該防災倉庫については、将来とも引渡し時の形状・形質を維持するとともに、その他の用途に変更することはできないものとします。また、売主は当該倉庫に防災用品として、ヘルメット、防水ライント等を装備します。当該倉庫および備品の維持・管理については、管理組合が行うものとします。

36 敷地の車両進入口には、警察署および東京都建設局第五建設事務所の指導に基づき、ガードコーン、警用ランプ、停止標が設置されます。管理組合は、将来においても引渡し時の形状・形質を維持するとともに、維持・管理についても管理組合が行うものとします。

37 ェミの撤出については江東区で定められている曜日・日時を守るものとします。

38 敷地内には、粗大ゴミ置き場が設置されています（敷地配置図参照）。これは、江東区清掃リサイクル条例に基づき設置しているため、将来とも引渡し時の形状・形質を維持するとともに、その他の用途に変更することはできないものとします。なお、粗大ゴミの撤出にあたっては、「粗大ゴミ受付センター」に連絡して指定された日に搬出し、その際に当該施設を一時的に利用することのできるものとします。なお、当該施設の維持・管理については、管理組合が行うものとします。

39 区分所有者は、管理組合単体で自治会を結成するものとします。自治会費等の詳細については、

21

管理組合設立後、管理組合にて決定するものとします。自治会結成に伴い、自治会費が発生する場合があります。

40 敷地南側に、東京電力株式会社と売主との間で締結済の「土地使用承諾書」に基づき、東京電力株式会社所有の電柱1本、支線1本、支線柱1本が有償にて設置されています（敷地配置図参照）。また、管理組合は当該承諾書の売主の地位を承継するものとします。なお当該電柱の土地使用料（1,500円×3本＝4,500円/年、平成15年3月現在）は、3年ごとに3年分を一括して本物件管理組合に支払われます。なお、初年度については、月割り計算となります。

41 区分所有者からの建物に関する問い合わせの対応および迅速なアフターサービス対応を目的として、引渡し開始後一時的に、施工会社の職員等が本マンション内に駐在する場合があります。駐在期間中は共用部分内を使用することを予め了承するものとします。

42 敷地内および建物内には、防犯カメラ5台（数値のみ）を設置しています。管理組合は、管理会社である株式会社コスモスライオンとの間で、当該設備のレンタル契約を締結するものとします。また、当該設備の設置に伴い、レンタル料として月額50,000円（消費税等別添、平成14年3月現在）が発生しますが、当該設備の稼働に伴う電気料金とともに、管理費に含まれているものとします。

43 その他重要事項説明書に記載された事項を確認、遵守することとします。

44 前項4、5の地位権を設定した私道部分、敷地の一部（所在地番：江東区辰巳1丁目3番12）、隣接地（所在地番：江東区辰巳1丁目3番11、3番16、3番17、現所有者：ポルフィインデュータリオン株式会社今哲英氏、所収京子氏、以下「ポルフィインデュータリオン株式会社等」といいます）の利用方法について売主とポルフィインデュータリオン株式会社等との間で買書を締結しています。管理組合は当該買書の売主の地位を承継します。また、当該私道部分には、駐車禁止、関係者以外立ち入り禁止の看板を設置します。将来においても、形状・形質を維持するものとします。なお、買書の内容は以下の通りです。

- ①ポルフィインデュータリオン株式会社等と売主は、以下の行為を除き、地役権設定する私道に自転車、バイク等も含め車両の駐車をしていないことを確認した（ただし、緊急時の車両進入等は除くものとする）。
- A. ポルフィインデュータリオン株式会社の倉庫に対してのトラック搬出入に関して
- B. 金井新夫氏の生活道路としての車両通行
- C. 所収京子氏の自転車工場移動の為、車両の出入り等
- D. 事前にポルフィインデュータリオン株式会社に通知する売主の分離したマンションの引渡し等の場合
- ②売主は分離したマンションの入居予定者のうち、バイク等の通行をさせる場合にはエンジン車を停止させ通行させるものとする。
- ③私道上に表示する標示板等の維持・管理は売主の負担とするものとする。

22

付 則

第 1 条 (規約の発効)

本規約は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日から効力を発します。

第 2 条 (管理組合の成立)

管理組合は、本マンションの専有部分を最初に取得した区分所有者に建物引渡され、区分所有関係が発生した日に成立したものとします。

第 3 条 (経過措置)

本マンションの所定の引渡日（2003年3月下旬予定）以降に、なお未販売・未引渡の専有部分があった場合は、下記事項を承諾します。

- (1) 当初の分譲業者、および当初の分譲業者より販売委託された第三者が販売業務（建物内エディクルームの設置、販売用広告看板の設置等）を行うこと。
- (2) 未販売および未引渡の専有部分については、管理費、修繕維持費立金、および専用使用料の負担がある場合にはその専用使用料を当初の分譲業者が負担すること。
- また、未販売および未引渡の専有部分の修繕維持費立金は、当該専有部分が将来購入者に引渡されるまでの間、当初の分譲業者が本マンションの引渡開始日までに管理組合に当該住戸分を立て替えて納入すること。
- (3) 当初の分譲業者は、本マンション建物の竣工日（竣工済証発付の日）から6ヶ月を経過してもなお、未販売の専有部分があった場合には、第三者に賃貸することができる。その場合、修繕維持費立金は、当初の分譲業者が管理組合に納入すること。
- (4) 当初の分譲業者は、本マンション敷地内駐車場（身障者用駐車場を除く）、未引渡住戸の区分所有者が使用する予定の区画がある場合は、その区画を使用する区分所有者の引渡日の前日までその使用料を負担すること。また、空き区画がある場合は以下の通りとすること。
- 1) 本マンションの所定の引渡日時点で未販売の住戸がある場合は、当初の分譲業者はその販売のため、未販売住戸数と同数分の空き区画（空き区画数が未販売住戸数に満たない場合は全空き区画）を指定し、その使用料を負担すること。
- 2) 1) で当初の分譲業者が指定した区画の内、その後の販売によって使用する区分所有者が決定した区画についてはその区分所有者の引渡日の前日まで、また、空き区画については全住戸の引渡が完了する前日まで、当初の分譲業者がその使用料を負担すること。
- 2 本規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が当初の分譲業者との間で締結した駐車場賃貸借契約は、本規約の発効する日において、管理組合と締結したものとみなします。

以上

別表第1 対象マンションの表示

マンション名		コスモ東京キャナルレイス	
所在地番		東京都江東区辰巳1丁目3番6、3番7、3番12、3番24	
敷地	地目	宅地	
	積	契約面積 1,803.62㎡ (分譲対象面積)	建築確認対象面積 1,803.62㎡
		登記簿記載面積 1,803.61㎡	登記簿記載面積は、小数点第3位以下切り捨て表記となるため、実測面積と誤差が生じていること。
分譲後の権利形態		区分所有者全員の平有面積割合による敷地利用権【所有権】	
建物	総戸数	64戸（住戸64戸）、他に管理事務室1戸	
	構造規模等	鉄筋コンクリート造、地上12階・地下1階造、共同住宅1棟	
	建築面積	681.12㎡	
分譲後の権利形態	専有部分／【区分所有権】	専有部分／【区分所有権】	
	共用部分／【専有権】	共用部分／【専有権】	

別表第2 共用部分等の範囲

区分	部 位
建物部分	主体育造物、風除室、エントランスホール、サリエントランス、メーグコーナー、受水槽室、薪火ボンプ室、外部階段、ポーチ、バルコニー、ルーパバルコニー、メーグコーナー、バルコニー、管理事務室等専有部分に属さない建物部分
付属設備	エレベーター設備、集合便所、宅配ボックス、ガス設備、照明設備、避難設備、避難器具、窓枠、窓ガラス、面格子、玄関扉（錠および内部装飾部分は除く）、門扉、網戸、延焼通信設備、テレビ共同視聴設備、衛星放送受信設備（BSおよびCS、チューナー除く）、インターネット機器（ルーター・ハブおよびイーサネット回線等、ただし、各住戸のイーサネット回線は除く）受水槽、薪火水槽、防火水栓、住宅用消火器、自動火災報知設備、非常照明、屋内消火栓、非常コンセント設備、連結送水管設備、ゴミ置場脱臭装置、防球網、オートロック設備、遮音材、配電盤、その他各施設・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない付属設備
付属施設	スロープ、オーブンスペース、機械式駐車場（二段機械式11台、平庫式8台収容）、身障者用駐車場、メッシュフェンス、コンクリート歩、緑地、屋上緑地、植栽等専有部分に属さない付属施設
規約共用部分	駐車場2区画（二段機械式12台収容）、自転車庫1区画（ラック式22台、二段ラック式100台収容）、バイク置場（9台収容）、ミニバイク置場（6台収容）、管理用倉庫、防災倉庫、ゴミ置場、粗大ゴミ置場
規約敷地	地番：江東区辰巳1丁目3番7、3番12の土地

別表第3 敷地及び共用部分等における専用使用部分の表示

別表第3-1 専有部分に付属して区分所有者・占有者が使用する専用使用部分	
専用使用部分	専用使用部分の備付先等
バルコニー、ポーチ	無償
ルーフバルコニー（6区画）	有償 使用料は一般会計又は積立金会計に充当
玄関廊下（便及び内装部分を除く） 窓枠、窓ガラス、面格子、門扉、 消火器	無償

別表第3-2 専有部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分	条件	専用使用者及び使用料の納付先等
自転車置場（130台収容）	有償	管理組合に「使用届」を提出し受理された、一部の区分所有者・占有者。使用料は一年間分を一括して管理組合に納入。使用料は一般会計又は積立金会計に充当。
バイク置場（9台収容）	有償	管理組合に「使用届」を提出し受理された、一部の区分所有者。使用料は一年間分を一括して管理組合に納入。使用料は一般会計又は積立金会計に充当。
機械式自転車置場（31台収容）	有償	管理組合と賃貸借契約を締結した区分所有者。使用料は一般会計又は積立金会計に充当。
身障者用駐車場（1台収容）	有償	管理組合と賃貸借契約を締結した区分所有者・占有者（介護が必要な方）。但し、使用者及び使用方法については、本規約第71条第8項参照。 使用料は一般会計又は積立金会計に充当。
管理事務室・管理用倉庫	無償	管理規約で定めた管理者又はその指定する者
電気・水道・ガス等の共用施設	無償	東京電力（株）、東京都水道局、東京ガス（株）等の当該事業者供給者

別表第4 専用使用料

費用項目	使用対象	月額使用料
ルーフバルコニー	1202・1203・1204・ 1205・1206号室	900円/戸
	1201号室	1,100円/戸
自転車置場	二段式上段 52台	(年額) 1,200円/台
	二段式下段 52台	(年額) 1,800円/台
	ラック式 26台	(年額) 2,400円/台
バイク置場	9台	(年額) 12,000円/台
	二段機械式 (No.1～No.12) 上段	25,000円/台
駐車場	二段機械式 (No.1～No.12) 下段	21,000円/台
	二段機械式 (No.13～No.23) 上段	23,000円/台
	二段機械式 (No.13～No.23) 下段	24,000円/台
	平面式	25,000円/台
身障者用駐車場	1台	25,000円/台

別表第5 管理費等

用 途	棟 号	敷地権利合 および 建物共有持分	管理費 月額/円	修繕維持 積立金 月額/円	修繕維持 積立基金 一括/円
A・A1	201・301・401・501・601・ 701・801・901・1001・1101・ 1201	8336	10,800	8,600	573,600
	B・B1	202・302・305・402・405・ 502・505・602・605・702・ 705・802・805・902・905・ 1002・1005・1102・1105・ 1202・1205	7080	9,200	7,300
C・C1	203・204	7045	9,200	7,300	484,700
	D・D1	303・304・403・404・503・ 504・603・604・703・704・ 803・804・903・904・1003・ 1004・1103・1104・1203・ 1204	7533	9,800	7,800
E・E1	305・405・505・506・705・ 805・905・1005・1105・1206	7533	9,800	7,800	518,300
合 計	総戸数 64 戸	480456	624,400	496,500	33,056,000

※上記別表第5とは別に、共用部分のインターネット用接続器を利用し、インターネットサービスを利用し込むものは、サービス開始時にインターネット回線料金として10,000円/戸を別途支払うものとします。