

クラッシィハウス芝浦
管理規約集

クラッシィハウス芝浦管理組合

クラッシィハウス芝浦 管理規約集

〔目 次〕

1. クラッシィハウス芝浦 管理規約（見本）
2. クラッシィハウス芝浦 使用細則（見本）
3. クラッシィハウス芝浦 専有部分の修繕等に関する細則（見本）
4. クラッシィハウス芝浦 駐車場使用細則（見本）
5. クラッシィハウス芝浦 バイク置場使用細則（見本）
6. クラッシィハウス芝浦 駐輪場使用細則（見本）
7. クラッシィハウス芝浦 宅配ボックス使用細則（見本）
8. クラッシィハウス芝浦 ペットの飼育に関する細則（見本）

9. クラッシィハウス芝浦 防犯カメラ使用細則（見本）
10. クラッシィハウス芝浦 レンタサイクル使用細則（見本）
11. クラッシィハウス芝浦 来客用駐車場使用細則（見本）
12. クラッシィハウス芝浦 マンションエネルギー管理システム
使用細則（見本）
13. クラッシィハウス芝浦 マンションの管理の適正化の推進に関する
法律に基づく重要事項説明書（見本）
14. クラッシィハウス芝浦 管理委託契約書（見本）

クラッシィハウス芝浦 管理規約

クラッシィハウス芝浦 管理規約

第1章 総則

第1条 (目的)

この規約は、クラッシィハウス芝浦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。

第2条 (定義)

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

- | | |
|----------|---|
| 一 区分所有権 | 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| 三 占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| 四 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| 五 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 六 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| 七 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| 八 専用使用権 | 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| 九 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議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)

1. この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。
2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合)

1. 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってクラッシィハウス芝浦管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をクラッシィハウス芝浦内に置く。

3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）

1. 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、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。

第8条（共用部分の範囲）

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

第9条（共有）

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。

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禁止）

1. 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

第12条（専有部分の用途）

1. 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。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地及び共用部分等を、それぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

1. 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、アルコーブ、室外機置場、玄関扉・枠（鍵

除く)、窓枠、窓ガラス、網戸、可動式ルーバー面格子、メールコーナー内の各メールボックス及び専有部分内住宅情報機器(感知器類を含む)(以下この条、第21条第1項及び別表第4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、専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第15条(駐車場等の使用)

1. 管理組合は、添付の敷地配置図・1F平面図に示す駐車場、バイク置場又はミニバイク置場若しくは駐輪場(以下、総称して「駐車場等」という。)について、次の各号に掲げる通り特定の区分所有者に使用させることができる。
 - 一 駐車場については、特定の区分所有者に対し、駐車場使用契約を締結することにより使用させる。
 - 二 バイク置場又はミニバイク置場については、特定の区分所有者に対し、バイク・ミニバイク置場使用契約を締結することにより使用させる。
 - 三 駐輪場については、特定の区分所有者に対し、駐輪場使用申込により使用させる。
2. 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者が、その所有する専有部分を、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使用契約、バイク・ミニバイク置場使用契約及び駐輪場使用申込は効力を失う。ただし、次の各号に該当する場合は、新たに駐車場等の使用契約又は使用申込により、その区画を引き続き使用することができる。
 - 一 同居する親族がその所有する専有部分を取得した場合
 - 二 区分所有者又は同居する親族が新たに対象物件内の他の専有部分を取得し区分所有者となった場合
 - 三 相続によりその所有する専有部分を取得した場合
4. 駐車場等を使用している者は、駐車場等の使用及び管理に関しては、この規約のほか、別に定める駐車場使用細則、バイク置場使用細則及び駐輪場使用細則に従わなければならない。

第16条(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

1. 管理組合は、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に使用させることができる。
 - 一 管理事務室、トイレ、その他対象物件の管理の執行上必要な場所・施設
管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者
 - 二 借室電気室・電気室
 - 三 水道・ガス・電気・電話等の供給に必要な場所・施設(敷地・建物の一部)
公共公益事業者
 - 四 インターネットサービスに必要な場所・施設
インターネットサービスを提供する会社・事業者
 - 五 テレビ受信のために必要な場所・施設
テレビ電波を供給、提供する会社・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（駐車場等及び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（専有部分の修繕等）

1. 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を、理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 専有部分の修繕等に関しては、この規約のほか、別に定める専有部分の修繕等に関する細則に従う。

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）

1. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項を、その第三者に遵守させなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合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）

1. 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必

要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第22条（窓ガラス等の改良）

1. 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、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について、細則を定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入）

1. 前二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を請求することができる。
2. 前項により立入を請求された者は、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. 立入をした者は、速やかに立入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）

1. 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

第25条（管理費等）

1. 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「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。
 - 一 管理費
 - 二 修繕積立金
2. 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等及び第29条の使用料等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第27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する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費

- 五 共用部分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居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第28条 (修繕積立金)

1. 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。
 - 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 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
2. 前項にかかわらず、区分所有法第6条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第29条 (使用料等)

1. 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）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。
2. 区分所有者は、次の各号に掲げる施設の利用に要する費用を提供関係先に支払うため、次の費用を管理組合に納入しなければならない。
 - 一 テレビ共視聴料
 - 二 専有部サービス委託費

第6章 管理組合

第1節 組合員

第30条 (組合員の資格)

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

第31条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面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32条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した、居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第33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、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第34条 (専門的知識を有する者の活用)

管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、

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35条 (役員)

1. 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 防火管理担当理事 1名
- 五 理事 7名

(理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理担当理事を含む。以下同じ。)

六 監事 2名

- 2. 理事及び監事は、原則としてクラッシィハウス芝浦に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは理事会で補充できるものとする。
- 3. 理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理担当理事は、理事の互選により選任する。
- 4. 監事は、現に居住する前期理事の中から選任するものとする。ただし、初代監事についてはこの限りではない。なお、監事は理事を兼務することはできないものとする。

第36条 (役員任期)

- 1. 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第37条 (役員誠実義務等)

- 1. 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第38条 (理事長)

- 1. 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、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。

第39条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第40条 (理事)

1. 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。
3. 防火管理担当理事は、消防法に定める防火管理者とし、その資格を取得したうえ、対象物件の防火管理に関する業務を行う。また、防火管理者資格取得に要する費用等については、管理組合にて負担するものとする。なお、防火管理者としての任期については、第36条第1項の定めにかかわらず、次の防火管理者が資格を取得し就任するまでの間、引き続きその業務を行う。

第41条 (監事)

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

第4節 総会

第42条 (総会)

1. 管理組合の総会は、総組員で組織する。
2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後3ヵ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。

第43条 (招集手続)

1. 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組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、その届出のない組員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組員及び前項の届出のない組員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確

保を含む。) をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について、組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第44条(組合員の総会招集権)

1. 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2ヵ月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前二項により招集された臨時総会においては、第42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(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項に定めるものをいう。以下同じ。))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。
4. 前項の電磁的方法は、次の掲げる方法によるものとする。
 - 一 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
 - 二 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

第45条(出席資格)

1. 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
2. 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46条(議決権)

1. 各組合員の議決権数は、1住戸1個とする。
2. 住戸1戸が数人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。
5. 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。
6. 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第47条（総会の会議及び議事）

1. 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
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. 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. 前四項の場合において、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。
6. 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。
7. 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。
8. 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第43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48条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28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及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法

- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第49条（議事録の作成、保管等）

1. 総会の議事について、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。
3. 前項の場合において、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。
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50条（書面又は電磁的方法による決議）

1. 規約により総会において決議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. 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
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は、組合員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。
4. 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。
5. 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な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。
6. 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51条 (理事会)

1. 理事会は、理事をもって構成する。
2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第52条 (招集)

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事が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らない。
3. 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第53条 (理事会の会議及び議事)

1. 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
2. 議事録については第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第54条 (議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

第55条 (専門委員会の設置)

1. 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

第56条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日までとする。

第57条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

第58条 (収支予算の作成及び変更)

1. 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
3. 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
4. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

第59条 (会計報告)

理事長は、毎会計年度の収支決算案を、監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第60条 (管理費等の徴収)

1. 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、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は、管理組合は、その未払金額について、年利14.60%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに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。
3. 理事長は、未納の管理費等及び使用料等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して訴訟その他法的措置を進行することができる。
4. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護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27条に定める費用に充当する。
5. 組合員は、納付した管理費等及び使用料等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第61条 (管理費等の過不足)

1. 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、組合員に対して、第25条第2項に定める管理費等の負

担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第62条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第63条（借入）

管理組合は、第28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、借入をすることができる。

第64条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第65条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて、各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

第66条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第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67条（理事長の勧告及び指示等）

1. 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、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
2. 区分所有者は、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進行すること
 - 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差止め等の諸費

用を請求することができる。

5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

第68条（合意管轄裁判所）

1. この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
2. 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第69条（協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が地方自治体、近隣住民等と締結した協定等について、これを誠実に遵守しなければならない。

第70条（細則）

総会及び理事会の運営、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71条（規約外事項）

1. 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
2. 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第72条（規約原本）

1. この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印したこの規約及び使用細則等を承認する旨の「管理に関する承認書」を添付した規約を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、署名押印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。）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の閲覧については、第49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。

附 則

第1条（規約の発効）

この規約は、次条の管理組合の成立した日から効力を発する。

第2条（管理組合の成立）

管理組合は、区分所有法第3条の「管理を行うための団体」であり、最初に住戸の引渡があった日に成立したものとす。

第3条（初代役員）

1. 初年度の役員に限り、管理会社が選任することができる。
2. 前項の役員の任期は、第36条第1項の定めにかかわらず、第1期通常総会で次期役員が選任されるまでとする。

第4条（第1期会計年度）

第56条の定めにかかわらず、第1期の会計年度は、管理組合の成立した日から2018年1月31日までとする。

第5条（管理準備金）

売主から引き渡された管理準備金は、第27条の管理費として管理に要する経費に充当するものとする。

第6条（修繕積立基金）

売主から引き渡された修繕積立基金は、第28条の修繕積立金として積み立てるものとする。

第7条（管理費等）

各区分所有者の負担する管理費等及び使用料等は、総会においてその額が決定されるまでは、売主が決定した額とする。

第8条（経過措置）

1. この規約が発効する以前に区分所有者が売主との間で締結した駐車場使用契約等は、この規約が発効した日において管理組合との間で締結したものとみなす。
2. この規約が発効する以前に売主が行政機関、近隣住民等と締結した協定等は、この規約が発効した日において管理組合が締結したものとみなす。
3. 附則第2条に定める管理組合の成立日から理事長が就任されるまでの間、住商建物株式会社が暫定的に対象物件における区分所有法に定める管理者となり、管理組合の次の業務を代行する。
 - (1) 総会の招集及び議長
 - (2) 初代役員候補者の選出
 - (3) 第62条の定めに基づく預金口座として、「クラッシィハウス芝浦管理組合 代理人住商建物株式会社」の名義で[]に普通預金口座を開設し、出納業務の遂行

- (4) 理事長印の保管
- (5) クラッシィハウス芝浦の共用部分等に対する火災保険その他の損害保険及び個人賠償責任保険の付保、契約の締結及び保険金額の請求・受領
- (6) 管理業務遂行のために必要な発注、契約の締結（植栽の維持管理を含む）、公共料金及び諸費用の支払い
- (7) 管理準備金の範囲内での家具・什器・備品・事務用品・消耗品の購入
- (8) 売主により決定された駐車場及びバイク置場の使用者との使用契約の受付
- (9) 専有部分の修繕等の工事申請、駐車場・バイク置場・駐輪場の申込、ペットの飼育届出等の取扱い、手続き、処理等について、規約及び細則等に定めるクラッシィハウス芝浦管理組合の業務の実施
- (10) その他、規約及び細則等に定められたクラッシィハウス芝浦管理組合の業務の実施

第9条（売主の販売活動）

区分所有者は、対象物件について販売未了の住戸部分がある場合には、売主がその専有部分を販売事務所・モデルルーム等として使用することがあること、また敷地及び共用部分等の一部への看板・垂れ幕等の設置等、対象物件の一部を無償で使用して販売活動を行うことがあることを承認するものとする。

第10条（売主の管理費等の負担）

区分所有者は、対象物件竣工後に販売未了の住戸部分がある場合、売主が販売完了までの間、当該販売未了住戸部分の管理費等を負担することを承認するものとする。

別表第1 対象物件の表示

(名称) クラッシィハウス芝浦			
(所在) 東京都港区芝浦四丁目2番(以下未定)			
敷地	(所在地) 東京都港区芝浦四丁目2番(以下未定) (面積) 1,729.25 m ² [実測面積]		
建物	共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上20階・地下1階建	専有部分	住戸123戸
		共用部分	別表2のとおり
付属施設	アクアコリドー、グリーンコリドー、水盤、ヒーリングテラス、車路、ゴミ持出しスペース、窓先空地、縦格子手摺、縦格子フェンス、コンクリート壁、植栽、外灯など建物以外の共用施設一切		

別表第2 共用部分の範囲

共用部分等	共用部分	建物の部分	<p>1. 建物の躯体部分等 基礎、柱、梁、構造壁、戸境壁、ALC壁、床スラブなど</p> <p>2. 建物の外部に面する部分 外周壁、屋上、庇、バルコニー、サービスバルコニー、アルコーブ、室外機置場、玄関扉・枠（鍵除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、可動ルーバー面格子、ガラス手摺、落下物対策手摺、物干金物、置型物干金物、緩降機、共用廊下、防火扉、避難扉、防火シャッター、荷さばきスペース、臭突ファン基礎、アンテナ基礎（将来用）、設備配管スペース、目隠しルーバーなど</p> <p>3. 1・2および専有部分以外の建物部分 風除室、グランドエントランス、エントラン斯拉ウンジ、サブエントランス、ELVホール1・2、ELV機械室1・2、階段1・2、屋上階段1・2、メールコーナー、管理事務室、管理用倉庫、身障者用トイレ、廊下、前室、ゴミ置場、駐輪場、バイク置場・ミニバイク置場、駐車場、防災倉庫、照明スペース、清掃員控室、機械室、ファンルーム、トレンチピット、借室電気室、開閉器盤室、東電キヤドネット、ボンベ庫、雨水貯留槽、ディスプレイ処理槽、フロアポンプ置場、水景ポンプ置場、汚水調整槽、ピット、パイプスペース、メーターボックスなど</p>
		建物の付属物	<p>給水設備、排水設備、電気設備、電話設備、引込開閉器盤、MDF・電灯・動力盤、テレビ共同視聴設備、インターネット設備、エレベーター設備、ガス設備、空調・換気設備、給排水ポンプ、オートロック設備、自動ドア、宅配ボックス、集合郵便受、集合玄関機、機械式駐車設備、ターンテーブル、駐輪設備、消防消火設備、避難設備、臭突ファン、非常用発電機設備、燃料タンク、中間水槽、ブースターポンプ、ディスプレイ排水設備、避雷設備など</p>
	付属施設	<p>1. 特定の住戸のみの専用に供される配管・配線（各戸管線という）は、共用部分内にある部分についても、当該住戸の付属物（専有部分）とする。</p> <p>2. 複数の住戸が共用する配管・配線（共用管線という）は、専有部分にある部分についても、共用部分（区分所有者全員の共有）とする。</p> <p>3. 各戸管線と共用管線とは、その取付部分で区分し、取付部分については、共用部分とする。</p> <p>4. 各戸管線に各戸専用のメーター（給水メーターなど）がある場合には、そのメーターから共用管線までを取付部分（共用部分）とする。</p> <p>5. 住宅の専有部分内部に設置された防火・防犯等の感知器類、住宅情報盤（非常警報ボタン、インターホン兼用居室親機、ドアホン子機）および共用部分に設置された警報監視盤は、火災感知器から住宅情報盤を経由して警報監視盤にいたる配線配管等の設備全てを共用部分とする。</p> <p>アクアコリドー、グリーンコリドー、水盤、ヒーリングテラス、車路、ゴミ持出しスペース、窓先空地、縦格子手摺、縦格子フェンス、コンクリート壁、植栽、外灯など建物以外の共用施設一切</p>	
<p>（規約による共用部分） 上記共用部分等のうち、地下1階の「管理用倉庫」、1階の「管理用倉庫」・「駐輪場」・「駐輪場・バイク置場・ミニバイク置場」・「ゴミ置場」・「駐車場」、2階の「管理用倉庫」・「防災倉庫」・「清掃員控室」、3・8・13・18階の「防災倉庫」については、公正証書を作成し規約共用部分としての登記をします。</p>			

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合 (第10条)

タイプ	専有部分の面積 (㎡)	戸数 (戸)	専用使用部分の面積 (㎡)				共用部分等の共有持分 (887,814分)	土地の共有持分 (887,814分)
			バルコニー	アルコーブ	サービス バルコニー	専用庭		
A'	85.14	1	29.15	8.72	10.67	4.83	8,514	8,514
A	85.14	10	15.56	7.61、8.72		8.57	8,514	8,514
B'	61.54	1	24.32	7.54			6,154	6,154
B	61.54	18	14.44	7.54			6,154	6,154
C'	70.04	1	19.84	6.22		1.42	7,004	7,004
C	70.04	18	11.78	6.22		1.42	7,004	7,004
D'	75.04	1	20.79	6.23	8.18		7,504	7,504
D	75.04	18	12.73	6.23	6.04		7,504	7,504
E	71.53	18	11.78	9.72	6.08		7,153	7,153
F	70.04	18	13.68	5.07、6.14			7,004	7,004
G	77.24	19	6.92	4.85		4.82	7,724	7,724

別表第4 バルコニー等の専用使用权（第14条）

専用使用部分	専用使用者	期 間	当初の専用 使用料の有無	専用使用料の帰属先
バルコニー	当該住戸の 区分所有者	区分所有権存続中	なし	
サービスバルコニー	同 上	同 上	なし	
アルコーブ	同 上	同 上	なし	
室外機置場	同 上	同 上	なし	
玄関扉・枠(鍵除く)、 窓枠、窓ガラス、網戸	同 上	同 上	なし	
可動式レーゾー面格子	同 上	同 上	なし	
メールコーナー内の 各メールボックス	同 上	同 上	なし	
専有部分内住宅情報機器 (感知器類を含む)	同 上	同 上	なし	

