

シーアイマンション久里浜

# 管理規約・使用細則等

上記改定について付則に追加 未完

シーアイマンション久里浜  
管 理 組 合

# 目 次

## シーアイマンション久里浜管理規約

### 第1章 総 則

<a href="#">第1条</a> (目 的)	1
<a href="#">第2条</a> (定 義)	1
<a href="#">第3条</a> (規約の遵守義務)	1
<a href="#">第4条</a> (対象物件の範囲)	1
<a href="#">第5条</a> (規約の効力)	2
<a href="#">第6条</a> (管理組合)	2

### 第2章 専有部分等の範囲

<a href="#">第7条</a> (専有部分の範囲)	2
<a href="#">第8条</a> (共用部分の範囲)	2

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

<a href="#">第9条</a> (共 有)	3
<a href="#">第10条</a> (共有持分)	3
<a href="#">第11条</a> (分割請求及び単独処分の禁止)	3

### 第4章 用 法

<a href="#">第12条</a> (専有部分の用途)	3
<a href="#">第13条</a> (敷地及び共用部分の用法)	3
<a href="#">第14条</a> (バルコニー等の専用使用权)	3
<a href="#">第15条</a> (駐車場の使用)	4
<a href="#">第16条</a> (駐輪場の使用)	4
<a href="#">第17条</a> (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
<a href="#">第18条</a> (専有部分の修繕)	4
<a href="#">第19条</a> (使用細則)	5
<a href="#">第20条</a> (専有部分の貸与)	5

### 第5章 管 理

#### 第1節 総 則

<a href="#">第21条</a> (区分所有者の責務)	5
---------------------------------	---

第22条	(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	5
第23条	(必要箇所への立入り)	5
第24条	(損害保険)	6
第2節	費用の負担	
第25条	(管理費等)	6
第26条	(承継人に対する債権の行使)	6
第27条	(管理費)	7
第28条	(修繕積立金)	7
第29条	(使用料)	7
第6章	管理組合	
第1節	組 合 員	
第30条	(組合員の資格)	7
第31条	(届出義務)	7
第2節	管理組合の業務	
第32条	(業 務)	8
第33条	(業務の委託等)	8
第3節	役 員	
第34条	(役 員)	8
第35条	(役員任期)	9
第36条	(役員誠実義務等)	9
第37条	(理事長)	9
第38条	(副理事長)	9
第39条	(理 事)	9
第40条	(監 事)	9
第4節	総 会	
第41条	(総 会)	10
第42条	(召集手続)	10
第43条	(組合員の総会召集権)	10
第44条	(出席資格)	11

<a href="#">第45条</a> (議決権)	11
<a href="#">第46条</a> (総会の会議及び議事)	11
<a href="#">第47条</a> (議決事項)	12
<a href="#">第48条</a> (総会の決議に代わる書面による合意)	12
<a href="#">第49条</a> (議事録の作成、保管)	13
第5節 理事会	
<a href="#">第50条</a> (理事会)	13
<a href="#">第51条</a> (召集)	13
<a href="#">第52条</a> (理事会の会議及び議事)	13
<a href="#">第53条</a> (議決事項)	13
第7章 会計	
<a href="#">第54条</a> (会計年度)	14
<a href="#">第55条</a> (管理組合の収入および支出)	14
<a href="#">第56条</a> (収支予算の作成及び変更)	14
<a href="#">第57条</a> (会計報告)	14
<a href="#">第58条</a> (管理費等の徴収)	14
<a href="#">第59条</a> (管理費等の過不足)	14
<a href="#">第60条</a> (預金口座の開設)	15
<a href="#">第61条</a> (借入れ)	15
<a href="#">第62条</a> (帳票類の作成、保管)	15
第8章 雑則	
<a href="#">第63条</a> (義務違反者に対する措置)	15
<a href="#">第64条</a> (理事長の勧告及び指示等)	15
<a href="#">第65条</a> (合意管轄裁判所)	15
<a href="#">第66条</a> (市及び近隣住民との協定の遵守)	16
<a href="#">第67条</a> (規約外事項)	16
<a href="#">第68条</a> (規約原本)	16
<a href="#">第69条</a> (確認事項)	16
附 則	
<a href="#">第1条</a> (規約の発効)	17

<a href="#">第2条</a> (管理費の算定)	17
<a href="#">第3条</a> (使用料の算定)	17
<a href="#">第4条</a> (特別修繕費の算定)	17
<a href="#">第5条</a> (共用物品簿)	17
<a href="#">第6条</a> (電話機の名義)	17
<a href="#">別表第1</a>	18
<a href="#">別表第2</a>	18
<a href="#">別表第3</a>	19
<a href="#">別表第4</a>	20
<a href="#">別表第5</a>	21
<a href="#">別表第6</a>	22
<a href="#">別表第7</a>	23

#### シーアイマンション久里浜使用細則

第1条 (専有部分及び専用使用部分の使用)	24
第2条 (共用部分等の使用)	25
第3条 (駐車場の使用)	25
第4条 (駐輪場の使用)	26
第5条 (出前食器類の処理)	26
第6条 (通知義務)	26
第7条 (承諾事項)	26
第8条 (塵芥処理)	26
第9条 (災害防止)	26
第10条 (風紀、秩序及び安全の維持)	27
第11条 (細則の改廃及び変更)	27
附則	2

7

#### 店舗共用部分使用細則

第1条 (本細則の対象となる物件)	28
第2条 (店舗専用部分及び店舗共用部分の範囲)	28
第3条 (転売又は貸借時の協定)	28
第4条 (使用上の遵守事項)	28

第5条（店舗共用部分の変更）	28
第6条（店舗共用施設に関する費用の負担）	28
第7条（禁止事項）	29
第8条（細則の改廃及び変更）	29
附則	2

9

#### 駐車場使用細則

第1条（目的）	30
第2条（使用の制限）	30
第3条（使用の申込）	30
第4条（使用者の決定）	30
第5条（使用契約の締結）	30
第6条（使用契約の期間）	30
第7条（使用契約の更新）	31
第8条（契約更新の添付書類）	31
第9条（駐車場使用証明書）	31
第10条（使用料の決定）	31
第11条（使用料等の変更）	31
第12条（使用料の支払）	31
第13条（使用規則の遵守）	31
第14条（契約書等）	31
第15条（使用料の処置）	31
第16条（疑義及び細則外事項）	31
第17条（細則の改廃及び変更）	31
附則	3

1

駐車場の内規	3
--------	---

2

#### 集会室使用細則

第1条（集会室の使用）	33
第2条（申込等の手続き）	33
第3条（使用上の注意）	33
第4条（使用禁止）	34

第5条(規定外事項) . . . . .	34
第6条(規則の改廃及び変更) . . . . .	34
附則 . . . . .	34
使用区分及び使用料 . . . . .	34

ゲストルーム使用規則

第1条(使用の申込) . . . . .	35
第2条(使用及び使用料) . . . . .	35
第3条(使用時間) . . . . .	35
第4条(使用上の注意) . . . . .	35
第5条(備品) . . . . .	35
第6条(規定外事項) . . . . .	35
第7条(規則の改廃及び変更) . . . . .	35
附則 . . . . .	35
ゲストルーム使用料 . . . . .	36
ゲストルーム備品 . . . . .	36

# シーアイマンション久里浜管理規約

シーアイマンション久里浜の各区分所有者は、「[建物の区分所有等に関する法律](#)」（以下「区分所有法」という。）に基づき、シーアイマンション久里浜管理規約（以下「本規約」という。）を定める。

## 第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 本規約は、シーアイマンション久里浜の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第 2 条 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る。

- （1）区分所有権 [区分所有法](#)第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- （2）区分所有者 [区分所有法](#)第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- （3）占有者 [区分所有法](#)第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- （4）専有部分 [区分所有法](#)第 6 条第 3 項の専有部分をいう。
- （5）共用部分 [区分所有法](#)第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- （6）敷 地 [区分所有法](#)第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- （7）共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- （8）専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- （9）専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約の遵守義務）

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び使用細則等を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者又はその店舗に勤務する者に対して本規約及び使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第 4 条 本規約の対象となる物件の範囲は、[別表第 1](#)に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。



(規約の効力)

第5条 本規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、[第1条](#)に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってシーアイマンション久里浜管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をシーアイマンション久里浜管理事務室内に置く。

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

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）店舗及びトランクルーム（中の建物の附属を含む）とする。但し、員数外のトランクルーム6区画は共用部分として、管理組合の管理下に置く。

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。

(1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠、面格子、網戸及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、[別表第2](#)に掲げるとおりとする。

2 前項のうち、次の建物の部分を規約共用部分とする。

(1) 管理事務室及び管理員居室 126.06㎡

(2) 集会室 63.03㎡

(3) ゲストルーム 63.03㎡

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地、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 店舗共用部分は、店舗部分の区分所有者のみの共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分（トランクルームを含む）の総床面積に対し、各々が有する専有部分（トランクルームを含む）の床面積の割合によるものとする。

尚、各区分所有者の持分比率は[別表第4](#)に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

但し、トランクルームに限り「シーアイマンション久里浜」の他の区分所有者に対して処分する場合はこの限りではない。

### 第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 店舗区分所有者は、その専有部分における店舗を店舗以外の用途に供してはならない。

3 トランクルームを使用する区分所有者は、物品の保管場所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、[別表第3](#)に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、集合郵便受、一階住戸の一部に接する敷地の一部(専用庭)、およびテラス、(以下この条、[第22条](#)及び[別表第3](#)において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使

用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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は[別表第5](#)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住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の当該専用部分に係る駐車場使用契約は効力を失う。

4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居の親族であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用することができる。

(駐輪場の使用)

第16条 管理組合は特定の区分所有者又は占有者に駐輪場使用契約により有償にて使用させることができる。(使用料は[別表第5](#))

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 区分所有者は、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が使用することを承認する。

(1) 管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者及びその指定する者に無償で使用させる。

(2) 電気室、配管配線埋設部分の敷地については、東京電力株式会社に無償で使用させる。但し、電柱敷設部分は有償で使用させる。

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(専有部分の修繕)

第18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕」という。)を行なおうとするときは、あらかじめ、管理組合に届け出て、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届出書を管理組合に提出しなければならない。

3 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、専有部分の修繕に係る共用部分の工事を行なうことができる。

4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、区分所有者が第1

項の承認を受けて行なう工事の現場に立入り、必要な調査を行なうことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等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本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等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

(区分所有者の責務)

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行なうよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行なうものとする。

但し、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、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行なわなければならない。

2 1階の専用部分（住戸番号101、102、103、104、105。）に附属する専用庭及び植栽並びにテラス。

3 トランクルームの所有者は、専有持分の比率による管理費を負担するものとする。

4 トランクルーム内の電灯料及び通路の清掃費は、組合負担とする代替として、同ルーム内の員数外6区画は共用部分として管理組合の管理下に置くものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前条により管理を行なう者は、管理を行なうために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、管理組合が次の業務を行なうことを承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険

ロ. 施設所有者管理者賠償責任保険

ハ. 個人賠償責任保険

ニ. 共用部分等に係るその他の損害保険

(2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ハを除く）の請求及び受領

2 管理組合は、前項第(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。但し、店舗部分等特定の区分所有者のみの共用に供されることが明らかな部分については、その特定の区分所有者がその持ち分に応じて負担するものとする。

(1) 管理費

(2) 特別修繕費

2 管理費及び特別修繕費については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等および使用料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使することができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1) 公租公課

(2) 共用設備の保守維持費及び運転費

- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理委託費
- (8) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、特別修繕費として修繕積立金を積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行なう修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- (4) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる場合

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、[第25条](#)に定める管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。

## 第6章 管 理 組 合

### 第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

## 第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び[第47条](#)において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行なうことが適当であると認められる管理行為
- (6) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- (9) 官公署、町会等との渉外業務
- (10) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報及び連絡業務
- (13) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

## 第3節 役員

(役員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 組合は、理事10名以上監事2名を置く。役員は成人でなければならない。
  - (2) 理事長1名、副理事長2名、会計担当理事2名、書記担当理事2名を理事の互選により選任する。
- 2 理事及び監事は、以下の順位により総会で選任する。
- ① 組合員
  - ② 組合員の2親等以内の親族（組合員の父母、祖父母、子、孫、組合員の配偶者、子・孫の配偶者、組合員の兄弟姉妹およびその配偶者、組合員の配偶者の兄弟姉妹）であり、当マンションに居住する者。
- 3 監事は、前年度の理事2名が留任するものとする。
- 4 理事は、原則として各階の組合員より1名以上とする。

4 理事は、各階の組合員より1名以上とする。

(役員任期)

第35条 役員任期は1年とし、留任を妨げない。但し、連続3期までとする。

2 補充の役員任期は、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なう。

4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第36条 役員は、法令、本規約及び使用細則等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 役員報酬は、無報酬とする。

(理事長)

第37条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、本規約及び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業務を遂行する。

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。

5 理事長は、必要に応じ諮問機関を組織することができる。諮問機関は、理事長の諮問に応ずるものとする。

(副理事長)

第38条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代理し、理事長が欠けたるときはその職務を行なう。

(理事)

第39条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。

(監事)

第40条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べるができる。



## 第4節 総 会

(総会)

第41条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、[区分所有法](#)に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長または理事長が指名した理事が務める。

(召集手続)

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対して組合員が届け出をした宛先に発するものとする。但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け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46条第3項](#)第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議、又は[同条第4項](#)の建替え決議であるときは、その議案の要項をも通知しなければならない。
- 5 [第44条第2項](#)の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び[第45条第1項](#)に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、[第41条第5項](#)にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む)の議決権の過半数を

もって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第44条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第45条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第46条 総会の会議は、[前条第1項](#)に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長が決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

(1) 規約の制定又は変更

(2) 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)又は処分

(3) [区分所有法](#)第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 [区分所有法](#)第62条約1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行なう。

- 5 [前条第4項](#)の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第(3)号に掲げる事項の決議を行なうには、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42条第1項](#)によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定又は変更
- (5) [第28条第2項](#)に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し
- (6) [区分所有法](#)第57条第2項及び[前条第3項第\(3\)号](#)の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) [区分所有法](#)第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員を選任及び解任
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第48条 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事が署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を管理事務室に保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、理事立会のもと指定日時に閲覧できるものとする。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会

(理事会)

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事会に出席した理事の過半数をもって、理事の中から選任する。

(召集)

第51条 理事会は、理事長が召集する。

- 2 理事が他の2名以上の理事の同意を得て理事会の召集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を召集しなければならない。
- 3 理事会の召集手続きについては、[第42条](#)（第4項及び第5項を除く）の規定を準用する。

但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第52条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、[第49条](#)（第4項を除く）の規定を準用する。

(議決事項)

第53条 理事会は、本規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) [第64条](#)に定める勧告又は指示等
- (5) 共用部分等の管理に関する事項
- (6) 専用使用料その他敷地及び共用部分に係る使用料の決定又は変更
- (7) [第58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
- (8) 総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

(会計年度)

第 5 4 条 管理組合の会計年度は、毎年 3 月 1 日から翌年 2 月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 5 5 条 管理組合の会計における収入は、[第 2 5 条](#)に定める管理費等及び[第 2 9 条](#)に定める使用料によるものとし、その支出は[第 2 7 条](#)及び[第 2 8 条](#)に定める諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 5 6 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならぬ。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第 5 7 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 5 8 条 管理組合は、[第 2 5 条](#)に定める管理費等及び[第 2 9 条](#)に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により[第 6 0 条](#)に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 2 8 日までに一括して徴収する。但し、使用に伴い随時徴収する費用において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 1 4 % 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迫ることができる。

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 2 7 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について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第 5 9 条 収支決算の結果、管理費にその余剰が生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用若しくは特別修繕費に充当することができる。

2 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して[第 2 5 条第 2 項](#)に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第60条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第61条 管理組合は、[第28条第2項](#)に定める業務を行なうため必要な範囲において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第62条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、[第49条第3項](#)の規定に準ずる。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第63条 区分所有者又は占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、又はその行為をするおそれがある場合には[区分所有法](#)第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第64条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、本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なったときは、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なうことができる。

- 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なった場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者が、本規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者若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なったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第65条 本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横浜地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第66条 区分所有者は、管理組合が横須賀市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第67条 本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 本規約及び使用細則等、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。

(規約原本)

第68条 本規約は、昭和54年4月21日に制定され、平成8年10月26日に開催された臨時総会において改定されたものである。本規約一通に議事録を添付して規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、[第49条第3項](#)の規定に準ずる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、平成8年10月26日から効力を発する。

(管理費の算定)

第2条 管理規約[第25条第1項\(1\)](#)管理費の額は、平成5年4月17日の通常総会において議決されたものである。

(使用料の算定)

第3条 管理規約[第15条](#)及び[第16条](#)の使用料は、理事会において算定し、改定することができる。

(特別修繕費の算定)

第4条 管理規約[第25条第1項\(2\)](#)の特別修繕費の額は、[別表第7](#)の算定基準による。これは、平成8年10月26日の臨時総会において議決されたものである。

(共有物品簿)

第5条 共有物品簿を作成し、毎年監査を受けるものとする。

(電話機の名義)

第6条 従来から使用している電話3本の名義を理事長名義にし、理事長が交代する度に名義変更をするものとする。



対象物件の表示

(別表第1)

物件名		シーアイマンション久里浜
敷地	所在地番	横須賀市根岸町3丁目1番地5
	面積	7,452.42㎡(登記簿面積)
	権利関係	共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上10階建て 塔屋2階 共同住宅1棟 一部店舗 延床面積25,380.92㎡
	専有部分	専有面積合計21,684.34㎡
附属施設		駐車場、自転車置場、屋上物干場、植込植栽、店舗1号への電力ケーブル等

共用部分等の範囲

(別表第2)

(1) 建物の部分

(イ) 法定共用部分

共用玄関、玄関ホール、エレベーターホール、階段室、雑用室、廊下、機械室、電気室、ポンプ室、ダクト、配管スペース、塔屋、屋上、外壁、対隣間仕切り壁。

(ロ) 規約共用部分

管理事務室及び管理員居室 126.06㎡

集会室 63.03㎡

ゲストルーム 63.03㎡

(2) 建物の附属物及び附属設備。

建物の基礎、屋根、戸界壁、床、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物。

(イ) エレベーター設備、給排水設備、衛生設備、排気設備、受配電設備、各種配管、配線、防災設備、照明器具、避雷針、共同アンテナ等。

(ロ) 玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、集合郵便受。

(3) 附属施設

駐車場、駐輪場、屋上物干場、植込植栽等。

バルコニー等の専用使用権及び使用権

(別表第3)

専用使用 部分 区分	バルコニー	専用庭 および テラス	玄関扉 窓枠 窓ガラス 面格子 網戸	集合郵便受	駐車場	駐輪場
位 置	当該住戸に 接する部分	当該住戸 に接する 部分	当該住戸 に取付け られたも の	当該住戸番 号が附され たもの	—	—
専用使用 権者 及び 使用権者	当該区分所 有者	当該区分 所有者	当該区分 所有者	当該区分所 有者	使用契約 者	使用契約 者
使用料	無償	無償	無償	無償	有償 <a href="#">別表 5</a> の とおり	有償 <a href="#">別表 5</a> の とおり

(別表第4)

シーアイマンション久里浜  
土地、建物共用部分の共有持分比率

タイプ	戸数	1戸当たりの 専有面積 (㎡)	1戸当たりの 持分比率 (分母1万)
A. R	27	67.85	31
A. L	18	67.85	31
A. RG	2	67.85	31
A. LG	2	67.85	31
B. R	81	63.03	29
B. L	78	63.03	29
C. R	27	47.39	22
C. L	18	47.39	22
D. R	9	75.05	35
D. L	9	75.05	35
D. LG	1	74.85	35
E. R	9	69.81	32
E. L	9	69.81	32
F.	9	53.97	24
G.	9	67.85	31
H. R	18	63.03	29
H. L	8	63.03	29
店舗 (I)	1	270.18	123
店舗 (II~IV)	3	71.95	35
店舗 (V~VI)	2	70.72	33
店舗 (VII)	1	70.12	33
トランクルーム	63	1.43	1

(注) 面積及び比率は壁心中心計算による。

(別表第5)

## 使 用 料

駐車場使用料一台当たり (月額)

屋 下	12,000円
露 天	11,000円

駐輪場使用料一台当たり (月額)

自 転 車	300円
バ イ ク	1,200円

-21-

(別表第6)

### 管理費基準表

(単位:円)

住戸(店舗)番号	基礎管理費	現行管理費	戸数	合計
店舗1号	(270.18㎡) 27,000	35,100	1	35,100
各階の 住戸1号と8号	(75.05㎡) 7,500	9,750	19	185,250
店舗2.3.4号	(71.95㎡) 7,200	9,360	3	28,080
店舗5.6号	(70.72㎡) 7,100	9,230	2	18,460
店舗7号	(70.12㎡) 7,000	9,100	1	9,100
各階の 住戸26号と31号	(69.81㎡) 7,000	9,100	18	163,800
各階の 住戸2号から7号	(67.85㎡) 6,800	8,840	58	512,720
各階の 住戸9号から25号 住戸27号から30号	(63.03㎡) 6,300	8,190	185	1,515,150
各階の 住戸37号	(53.97㎡) 5,400	7,020	9	63,180
各階の 住戸32号から36号	(47.39㎡) 4,700	6,110	45	274,950
			341	月合計 2,805,790 年合計 33,669,480

上記の改定管理費基準表は、平成5年4月17日の通常総会において議決されたものである。管理規約附則[第2条](#)に記載

### トランクルーム管理費

(単位:円)

	専有面積 ㎡	管理費	戸数	合計
トランクルーム	1.43	200	63	12,600

(別表第7)

### 特別修繕費基準表

(単位：円)

住戸(店舗)番号	基礎 管理費	253円 / m <sup>2</sup> 改定費	戸数	合計
店舗1号	(270.18m <sup>2</sup> ) 27,000	68,360	1	68,360
各階の 住戸1号と8号	(75.05m <sup>2</sup> ) 7,500	18,990	19	360,810
店舗2, 3, 4号	(71.95m <sup>2</sup> ) 7,200	18,200	3	54,600
店舗5, 6号	(70.72m <sup>2</sup> ) 7,100	17,890	2	35,780
店舗7号	(70.12m <sup>2</sup> ) 7,000	17,740	1	17,740
各階の 住戸26号と31号	(69.81m <sup>2</sup> ) 7,000	17,660	18	317,880
各階の 住戸2号から7号	(67.85m <sup>2</sup> ) 6,800	17,170	58	995,860
各階の 住戸9号から25号 住戸27号から30号	(63.03m <sup>2</sup> ) 6,300	15,950	185	2,950,750
各階の 住戸37号	(53.97m <sup>2</sup> ) 5,400	13,650	9	122,850
各階の 住戸32号から36号	(47.39m <sup>2</sup> ) 4,700	11,990	45	539,550
			341	月合計 5,464,180
				年合計 65,570,160

上記の改定特別修繕費基準表は、平成8年10月26日の臨時総会において議決されたものである。管理規約附則[第4条](#)に記載