

## 米百俵プレイス東館管理規約

# 米百俵プレイス東館管理規約

## 目 次

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| <b>第1章 総 則</b>          | <b>1</b> |
| 第1条（目 的）                | 1        |
| 第2条（定 義）                | 1        |
| 第3条（名 称）                | 2        |
| 第4条（対象物件の範囲）            | 2        |
| 第5条（細 則）                | 2        |
| 第6条（規約等及び総会の決議の遵守義務）    | 2        |
| 第7条（規約等及び総会の決議の効力）      | 2        |
| 第8条（管理組合）               | 3        |
| <b>第2章 専有部分等の範囲</b>     | <b>3</b> |
| 第9条（専有部分の範囲）            | 3        |
| 第10条（共用部分の範囲）           | 3        |
| <b>第3章 敷地及び共用部分等の共有</b> | <b>4</b> |
| 第11条（共 有）               | 4        |
| 第12条（共有持分）              | 4        |
| 第13条（分割請求及び単独処分禁止）      | 4        |
| <b>第4章 用 法</b>          | <b>4</b> |
| 第14条（専有部分の用途）           | 4        |
| 第15条（共用部分等の用法）          | 4        |
| 第16条（専用使用部分）            | 4        |
| 第17条（駐車場、駐輪場等の用法）       | 5        |
| 第18条（全体共用部分等の第三者の使用）    | 5        |
| 第19条（専有部分の修繕等）          | 5        |
| 第20条（専有部分又は専用使用部分の貸与等）  | 5        |
| 第21条（暴力団員の排除）           | 5        |
| <b>第5章 管 理</b>          | <b>6</b> |
| <b>第1節 総 則</b>          | <b>6</b> |
| 第22条（区分所有者の責務）          | 6        |
| 第23条（全体共用部分等の管理）        | 6        |
| 第24条（特定管理部分の管理）         | 7        |
| 第25条（窓ガラス等の改良）          | 7        |
| 第26条（必要箇所への立入り）         | 7        |
| 第27条（損害保険）              | 7        |
| 第28条（防火管理者）             | 8        |
| 第29条（免責事項）              | 8        |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| <b>第2節 費用の負担</b>     | <b>9</b>  |
| 第30条（全体管理費等）         | 9         |
| 第31条（承継人に対する債権の行使）   | 9         |
| 第32条（全体管理費）          | 9         |
| 第33条（全体修繕積立金）        | 9         |
| 第34条（区分経理）           | 10        |
| 第35条（使用料）            | 10        |
| <b>第6章 管理組合</b>      | <b>11</b> |
| <b>第1節 組合員</b>       | <b>11</b> |
| 第36条（組合員の資格）         | 11        |
| 第37条（届出義務）           | 11        |
| 第38条（共有に係る代表者の選任）    | 11        |
| <b>第2節 管理組合の業務</b>   | <b>11</b> |
| 第39条（業 務）            | 11        |
| 第40条（業務の委託等）         | 12        |
| 第41条（専門的知識を有する者の活用）  | 12        |
| <b>第3節 代表者及び監事</b>   | <b>12</b> |
| 第42条（管理組合の代表者及び監事）   | 12        |
| 第43条（代表者及び監事の任期）     | 12        |
| 第44条（代表者及び監事の欠格条項）   | 13        |
| 第45条（代表者及び監事の誠実義務等）  | 13        |
| 第46条（利益相反取引の防止）      | 13        |
| 第47条（代表者の業務）         | 13        |
| 第48条（監 事）            | 14        |
| <b>第4節 総 会</b>       | <b>14</b> |
| 第49条（総 会）            | 14        |
| 第50条（招集手続）           | 14        |
| 第51条（組合員の総会招集権）      | 15        |
| 第52条（出席資格）           | 15        |
| 第53条（議決権）            | 15        |
| 第54条（総会の会議及び議事）      | 16        |
| 第55条（議決事項）           | 17        |
| 第56条（議事録の作成、保管等）     | 18        |
| 第57条（書面又は電磁的方法による決議） | 18        |
| <b>第7章 会 計</b>       | <b>19</b> |
| 第58条（会計年度）           | 19        |
| 第59条（管理組合の収入及び支出）    | 19        |
| 第60条（収支予算の作成及び変更）    | 19        |
| 第61条（会計報告）           | 19        |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 第 62 条（管理費等の徴収）          | 20        |
| 第 63 条（管理費等の過不足）         | 20        |
| 第 64 条（預金口座の開設）          | 21        |
| 第 65 条（借入れ）              | 21        |
| 第 66 条（帳票類等の作成、保管）       | 21        |
| 第 67 条（消滅時の財産の清算）        | 21        |
| <b>第 8 章 雑 則</b>         | <b>21</b> |
| 第 68 条（義務違反者に対する措置）      | 21        |
| 第 69 条（代表者の勧告及び指示等）      | 22        |
| 第 70 条（合意管轄裁判所）          | 22        |
| 第 71 条（容認事項）             | 22        |
| 第 72 条（他の細則）             | 22        |
| 第 73 条（規約外事項）            | 23        |
| 第 74 条（規約原本等）            | 23        |
| <b>附 則</b>               | <b>23</b> |
| 第 1 条（規約の発効）             | 23        |
| 第 2 条（管理組合の設立）           | 23        |
| 第 3 条（管理費等の負担）           | 23        |
| 第 4 条（初年度の会計年度）          | 24        |
| 第 5 条（初年度の役員の任期）         | 24        |
| 第 6 条（管理準備金）             | 24        |
| 別表 1 対象物件の表示             | 25        |
| 別表 2 共用部分の種類と範囲          | 26        |
| 別表 3 敷地及び共用部分の共有持分並びに議決権 | 28        |
| 別表 4 特定箇所の専用使用           | 29        |
| 別表 5 敷地及び共用部分等の第三者使用     | 30        |
| 別表 6 特定管理部分の管理           | 31        |
| 別図 管理区分図                 | 32        |

# 米百俵プレイス東館 管理規約

## 第1章 総 則

### （目 的）

第1条 この米百俵プレイス東館管理規約（以下「規約」という。）は、大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）により整備された施設建築物、施設建築敷地及びこれらの附属施設のうち、米百俵プレイス東館（以下、「本建物」という。）の管理及び使用に関する事項について、公共公益機能と業務機能の調和及び周辺地域との協調・連帯を目的とする本事業の公共性に鑑み、地域コミュニティへの貢献に対する配慮を踏まえ、区分所有者相互間の共同の利益を維持し、かつ、良好な公共公益・業務環境を維持増進するため必要な事項を定めるものとする。

### （定 義）

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

- 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 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。
- 十 特定管理部分

敷地及び共用部分の一部について特定の者の責任と負担において管理する部分をいう。

十一 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。

イ 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

ロ 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

十二 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の通信を行うことができる会議システム等をいう。

（名 称）

第3条 この規約の対象となる建物の名称は、「米百俵プレイス東館」とする。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表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。

（細 則）

第5条 区分所有者は、この規約のほか、管理組合の総会（第49条第1項の「管理組合の総会」をいい、以下「総会」という。）の決議により、対象物件の管理又は使用に必要な細則として、建物等使用細則、防犯カメラシステム運用細則、その他必要な諸細則（以下「細則」という。）を定めることができる。

（規約等及び総会の決議の遵守義務）

第6条 区分所有者は、良好な環境を維持するため、この規約及び細則（以下「規約等」という。）並びに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、区分所有者の従業員及び専有部分又は専用使用部分の貸与等を受けた者（これらの者と区分所有者を合わせて、以下「区分所有者等」という。）に対してこの規約等及び総会の決議を遵守させなければならない。

（規約等及び総会の決議の効力）

第7条 この規約等及び総会の決議は、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等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。

#### (管理組合)

第8条 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、米百俵プレイス東館管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本建物内に置く。
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9条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 専有部分の番号（区分番号）を付した長岡市専有部分。（以下「長岡市専有部分」という。）
- 二 専有部分の番号（区分番号）を付した長岡商工会議所専有部分。（以下「商工会議所専有部分」という。）
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 床、天井、柱、壁、サッシュ、シャッター等その他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（開口部枠を含む。）、サッシュ、シャッター、窓枠、窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。ただし、第一号に規定する専有部分内部にあるものは除く。
  - 三 前号前段のうち、窓及び扉等の鍵及び内側の塗装部分は、専有部分とする。
3. 附属設備のうち、専有部分に設置された設備（以下「専有設備」という。）は、専有部分に属するものとする。ただし、法令等により設置が義務づけられた附属設備、その設置の目的が専有部分のみの利用にとどまらない附属設備を除く。
4. 給水設備、排水設備、空気調和設備等の配線、配管設備等のうちで幹線又は本管から専有部分の使用を目的として、床若しくは壁に埋設され、又は天井裏若しくは専有部分に敷設された分岐線及び支管は専有設備とする。ただし、専用計量器の設置されているものについては、当該計量器も含め、それ以降の配線及び配管されている部分を専有設備とする。

#### (共用部分の範囲)

第10条 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2及び別図に掲げるとおりとする。

- |   |           |                                                     |
|---|-----------|-----------------------------------------------------|
| 一 | 全体法定共用部分  | 共用部分のうち区分所有者全員の共用に供される部分という。ただし、次号に規定するものを除く。       |
| 二 | 全体規約共用部分  | この規約により区分所有者全員の共用に供される部分という。                        |
| 三 | 長岡市一部共用部分 | 共用部分のうち、長岡市専有部分B-101及びB-401区画の区分所有者全員の共用に供される部分をいう。 |

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

#### （共有）

第11条 対象物件のうち敷地、全体法定共用部分、全体規約共用部分及び本建物の区分所有者全体に係る附属施設（以下「全体共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とする。

2. 長岡市一部共用部分は、長岡市専有部分B-101及びB-401区画の区分所有者の共有とする。

#### （共有持分）

第12条 各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

#### （分割請求及び単独処分の禁止）

第13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、専有部分と敷地又は共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、担保権の設定等の処分をしてはならない。

### 第4章 用 法

#### （専有部分の用途）

第14条 長岡市専有部分の区分所有者は、その専有部分を公共公益施設又は事務所もしくはこれに付随する用途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. 商工会議所専有部分の区分所有者は、その専有部分を事務所又はこれに付随する用途として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

#### （共用部分等の用法）

第15条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

#### （専用使用部分）

第16条 区分所有者は、別表4及び別図の専用使用部分について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者は、前項に定めるほかに、全体共用部分等について管理組合が総会の決議（第54条第3項第一号）により、新たに専用使用部分を設定、変更又は廃止することを承認する。
3. 区分所有者から専有部分又は専用使用部分の貸与又は営業委託（以下「貸与等」という。）を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有する部分を使用することができる。
4. 第2項の規定により、有償の専用使用権を設定した場合、又は無償の専用使用権を有償に変更した場合は、当該専用使用権を有する区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に対し専用使用料を納入しなければならない。

#### （駐車場、駐輪場等の用法）

第17条 駐車場、駐輪場等の用法及び使用については、建物等使用細則に定める。

#### （全体共用部分等の第三者の使用）

第18条 区分所有者は、別表5に定められた全体共用部分等の一部を同表に定めた者が使用することを承認する。

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、全体共用部分等の一部について、第三者に使用させることができる。

#### （専有部分の修繕等）

第19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「修繕等」という。）であって共用部分等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、あらかじめ、代表者（第42条に定める代表者をいう。以下同じ。）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. 区分所有者が前項の規定により修繕等を行う場合、建物等使用細則の定めに従うものとする。

#### （専有部分又は専用使用部分の貸与等）

第20条 区分所有者は、その専有部分又は専用使用部分を第三者に貸与等する場合には、この規約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、その貸与等に係る契約にこの規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約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。

#### （暴力団員の排除）

第21条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与等する場合には、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等に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平

成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何ら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。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使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、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出(当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。)をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員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

#### (区分所有者の責務)

第22条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

#### (全体共用部分等の管理)

第23条 全体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、専用使用权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全体共用部分等と構造上一体となった部分の管理を全体共用部分等の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

3. 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ代表者に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、全体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19条の規定を準用し、建物等使用細則の規定に従って行うものとする。

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. 代表者は、災害等の緊急時においては、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. 長岡市一部共用部分の管理は、長岡市専有部分B-101及びB-401区画の区分所有者がその責任と負担においてこれを行うものとする。

#### (特定管理部分の管理)

第24条 全体共用部分等のうち、別表6及び別図に掲げる特定管理部分（以下「特定管理部分」という。）は、前条第1項に係らず、同表に定められた者が、その責任と負担において同表に掲げるところにより通常の管理をしなければならない。

2. 特定管理部分が隣接する全体共用部分と一体的に利用される形状となっている場合には、特定管理部分の管理は、隣接する全体共用部分と同等の管理を一体的に行うものとする。

#### (窓ガラス等の改良)

第25条 全体共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、窓ガラス、出入口扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の専有部分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. 区分所有者は、前項にかかわらず、あらかじめ代表者に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該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19条の規定を準用し、建物等使用細則の規定に従って行うものとする。

#### (必要箇所への立入り)

第26条 前3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、専用使用部分又は特定管理部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

2. 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、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、代表者は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入り又は保存行為の実施をしなければ、全体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、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入りもしくは委任した者に立ち入らせること、又は自ら保存行為を実施することができる。
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。

#### (損害保険)

第27条 区分所有者は、全体共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認し、その費用を第2節に従って負担するものとする。

2. 全体共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に係る金額については、総会の承認

を得るものとする。

3. 代表者は、第1項の契約に基づく保険金額並びに全体共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。
4. 代表者は、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧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ができる。
5. 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
6. 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
7. 保険金等は、これが生じた原因となる全体共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、全体共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は代表者が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第32条に定める費用に充当し、若しくは全体修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
8. 第3項及び第4項の規定に基づき区分所有者を相手方として全体共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、代表者は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
9. 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第32条に定める費用に充当する。
10. 代表者は、第4項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第50条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

#### （防火管理者）

第28条 区分所有者及び占有者は、消防法（昭和23年法律第186号）に基づく防火管理のため、防火管理者を選任するものとする。選任にあたっては、建物等使用細則の規定に従うものとする。

2. 管理組合は、消防法に定める共同防火管理協議会を設置し、区分所有者又は占有者の中から統括防火管理者を選任する。

#### （免責事項）

第29条 管理組合は、天災地変その他管理組合の責に帰さない事由により、区分所有者又は占有者の受けた損害についてはその責を負わない。

2. 代表者及び管理受託者の通常管理責任以外の事項については、区分所有者及び占有者はその損害を請求できない。

## 第2節 費用の負担

### (全体管理費等)

第30条 区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設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（第16条に規定する専用使用部分、第18条に規定する第三者の使用に係る部分、第24条に規定する特定管理部分に係るものを除く）
- 二 全体修繕積立金

2. 前項第一号の全体管理費の額については、別表3に記載の各区分所有者の全体管理費負担割合、第二号の全体修繕積立金については同表全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
3. 第1項及び第33条第1項の規定にかかわらず、区分所有者の要請に基づき、管理組合が総会の決議により認めた場合は、当該区分所有者は、全体修繕積立金を積み立てないものとし、第33条第1項各号に規定する修繕に必要が発生した時に、管理組合の要求に基づき各自の負担額を納入する方法によることができる。

### (承継人に対する債権の行使)

第31条 管理組合が全体管理費等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使することができる。

### (全体管理費)

第32条 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 全体共用部分及び附属施設に係る火災保険料、地震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 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第39条に定める業務に要する費用（第33条に規定する経費を除く。）

### (全体修繕積立金)

第33条 管理組合は、第30条第3項に係る場合を除き、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、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、全体共用部分及び附属施設の変更
- 四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「建物再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他全体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62条第1項の建替え決議、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議（以下「建物再生等に係る決議」という。）、又は建物再生等に係る区分所有者全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、全体修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外の建物再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために全体修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。

3. 管理組合は、前2項の経費に充てるため借入れをしたときは、全体修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

#### （区分経理）

第34条 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 全体修繕積立金

#### （使用料）

第35条 第16条第4項の専用使用料、その他全体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、全体修繕積立金として積み立てる。

2. 区分所有者又は占有者は、専有部分又は専用使用部分において使用する水道光熱費等及び専有部分又は専用使用部分の維持管理に必要な経費のうち、管理組合が取りまとめて支払いをするもの（以下「個別経費」という。）は、管理組合の請求に応じて支払わなければならない。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### （組合員の資格）

第36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37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。

#### （共有に係る代表者の選任）

第38条 一個の区分所有権が複数の者の共有に属するときは、その共有者全員を一人の組合員とみなす。

2. 前項の規定により、一人の組合員とみなされる者は、当該区分所有権の共有者のうちから共有に係る代表者一人を選任し、その者の氏名、名称等を書面で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39条 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（以下「管理組合業務」という。）を行う。

- 一 管理組合が管理する全体共用部分等（以下本条及び第55条において「管理組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 管理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 建物再生等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 本事業の施行者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 全体共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 全体共用部分等に係る火災保険、地震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
- 九 全体共用部分等の変更及び運営
- 十 全体修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 本建物及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに環境の維持及び向上に関する業務

十三 広報及び連絡業務

十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十五 その他全体共用部分等の管理に関する業務及び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

#### (業務の委託等)

第40条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

2. 区分所有者は、原則として、前項の規定により前条の管理組合業務を統括する業務を委託する第三者に、その専有部分の管理に係る業務も委託するものとする。

3. 前項の規定にかかわらず、区分所有者の要請に基づき、管理組合が総会の決議により認めた場合は、当該区分所有者の専有部分の管理に係る業務について管理組合業務を統括する業務を委託する者以外の第三者に委託することができる。

#### (専門的知識を有する者の活用)

第41条 管理組合は、区分所有建物の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区分所有者建物の管理に関し、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 代表者及び監事

#### (管理組合の代表者及び監事)

第42条 管理組合には、役員として、管理組合の代表者（以下「代表者」という。）1名及び監事1名を置く。

2. 役員は、総会の決議によって組合員のうちから選任し、又は解任する。

3. 役員となる区分所有者が法人又は地方自治体である場合は、法人の代表者若しくは地方自治体の代表者又は当該代表者から権限の委任を受けた者が、役員としての職務を行うものとする。

4. 前項の権限の委任を受けた者が転勤・異動等の人事、退職、回復に相当な期間を要する傷病その他の事由により役員の職務の遂行ができなくなったときは、法人の代表者又は地方自治体の代表者から新たに権限の委任を受けた者が、役員としての職務を行うものとする。

#### (代表者及び監事の任期)

第43条 代表者及び監事の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2. 補欠の代表者及び監事の任期は、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代表者又は監事は、後任の代表者又は監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4. 代表者又は監事が組合員でなくなった場合には、その代表者又は監事はその地位を失

う。

#### (代表者及び監事の欠格条項)

第44条 次の各号のいずれかに該当する者は、代表者及び監事となることができない。

- 一 精神の機能の障害により代表者又は監事の職務を適正に執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 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

#### (代表者及び監事の誠実義務等)

第45条 代表者及び監事は、法令及び規約等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 代表者及び監事は、別に定めるところにより、代表者及び監事としての活動に応ずる必要経費の支払を受けることができる。

#### (利益相反取引の防止)

第46条 代表者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、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 代表者又は監事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 管理組合が代表者又は監事以外の者との間において管理組合と代表者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

#### (代表者の業務)

第47条 代表者は、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 規約又は総会決議により、代表者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
2. 代表者は、区分所有法第25条第1項に定める管理者とする。
3. 代表者は、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. 代表者は、通常総会において、前会計年度における管理組合業務又は職務の執行の状況を組合員に報告しなければならない。
5. 管理組合と代表者との利益が相反する事項については、代表者は、代表権を有しない。この場合においては、代表者以外の組合員が管理組合を代表する。

#### (監 事)

第48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、いつでも、前条第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、代表者と管理組合との利益が相反する場合に前条の規定により代表者の行う事項について、組合員を代表することができる。

## 第4節 総 会

#### (総 会)

第49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. 代表者は、通常総会を、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. 代表者は、必要と認める場合には、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、出席組合員の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任するものとする。

#### (招集手続)

第50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（会議の目的が建物再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛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. 会議の目的が全体共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第54条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建物再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 建物再生等を必要とする理由

- 二 建物再生等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 建物につき全体修繕積立金として積み立てられている金額
  - 五 建物が区分所有法第6条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第54条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
6. 建物再生等に係る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か月前までに、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52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（会議の目的が建物再生等に係る決議のときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、代表者は、組合員全員の承認を得て、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51条 組合員が会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、代表者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建物再生等に係る決議であるときは、2か月と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. 代表者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。

#### （出席資格）

- 第52条 組合員のほか、代表者又は監事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、あらかじめ代表者にその旨を通知しなければならない。

#### （議決権）

- 第53条 各組合員の議決権の割合は、別表3に掲げるとおりとする。
2. 一つの専有部分が複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代表者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、以下

の各号に掲げる者でなければならない。

- 一 組合員が法人の場合は、その役員又は従業員又は当該法人から委任を受けた者
- 二 組合員が地方公共団体の場合は、その首長又は職員又は当該地方公共団体から委任を受けた者

6. 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を代表者に提出しなければならない。

7. 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。

8. 組合員又は代理人は、第6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。

### (総会の会議及び議事)

第54条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、組合員全員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員総数及びその議決権総数の各過半数で決する。

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、出席組合員総数の4分の3以上及びその議決権総数の各4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 全体共用部分等の変更（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. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。

- 一 全体共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
  - イ 全体共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
  - ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 前号の全体用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三 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. 建物再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、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。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

6. 建物再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第

2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。

7. 前6項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。
8. 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。
9. 第3項第二号及び第4項第一号において、全体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。
10. 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。
11. 総会においては、第50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55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。

- 一 規約等の制定、変更又は廃止
- 二 代表者及び監事の選任及び解任並びに代表者及び監事の活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第23条第2項に定める管理の実施
- 九 第33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並びに全体修繕積立金の取崩し
- 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、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取壊し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し

- 十三 第33条第2項に定める建物再生等に係る計画又は設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し
- 十四 管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 規約等により総会の決議を要するものとした事項
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### (議事録の作成、保管等)

第56条 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。
- 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、議長及び議長以外の1名の総会に出席した組合員がこれに署名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1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. 代表者は、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. 代表者は、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。

#### (書面又は電磁的方法による決議)

第57条 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. 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 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。
- 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7章 会 計

### （会計年度）

第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

### （管理組合の収入及び支出）

第59条 管理組合の会計における収入は、第30条に定める全体管理費等及び第35条に定める使用料によるものとし、その支出は第32条、第33条及び第35条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 前項の管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- 一 全体管理費会計
- 二 全体修繕積立金会計

### （収支予算の作成及び変更）

第60条 代表者は、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、代表者は、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. 代表者は、第58条に定める会計年度開始後、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監事の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第32条に定める通常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. 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. 第1項の規定にかかわらず、代表者は、毎会計年度の収支予算案を当該会計年度前に臨時総会を開催してその承認を得ることができる。この場合、前2項の規定は適用しない。

6. 代表者は、第23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。

### （会計報告）

第61条 代表者は、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62条 管理組合は、第30条に定める全体管理費等（ただし、全体管理費に含まれる共用設備の保守維持費及び運転費のうち、電気料金及び上下水道料金を除く。）及び第35条に定める使用料（ただし、個別経費を除く。）について、管理組合から組合員への請求又は組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月末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、総会の決議を経るものとする。

2. 管理組合は、全体管理費に含まれる共用設備の保守維持費及び運転費のうち、電気料金及び上下水道料金については、代表者が別途定める方法により組合員が負担する前々月分の金額を算定して期日を定めて組合員に請求し、組合員はこれに基づいて期日までに代表者の指定する銀行口座に納付しなければならない。
3. 管理組合は、個別経費については、代表者が別途定める方法により組合員又は占有者（以下「組合員等」という。）が負担する前々月分の金額を算定して期日を定めて組合員等に請求し、組合員等はこれに基づいて期日までに代表者の指定する銀行口座に納付しなければならない。この場合において、個別経費の納付義務者が占有者であって、当該占有者が個別経費を期日までに納付しないときは、管理組合は、当該占有者に専有部分を貸与している組合員に当該占有者の個別経費の納付を求めることができ、当該組合員はこれに基づいて納付しなければならない。
4. 組合員等が前3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14.6%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、その組合員等に対して請求することができる。
5. 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員等に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
6. 代表者は、未納の管理費、使用料又は個別経費の請求に関して、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ができる。
7. 第4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32条に定める費用に充当する。
8. 組合員等は、納付した管理費等、使用料又は個別経費について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
9. 組合員は、第1項に規定する全体管理費等及び使用料のうち4月分については、第1項の規定にかかわらず当月30日までに支払うことができる。

### (管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、全体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それぞれの費用に充当する。

2. 全体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30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64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65条 管理組合は、第33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。

#### (帳票類等の作成、保管)

第66条 代表者は、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。

2. 代表者は、第39条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六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。

3. 代表者は、第56条第5項、本条第1項及び第2項並びに第74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、代表者は、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56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。

#### (消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、第12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

#### (義務違反者に対する措置)

第68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。

#### (代表者の勧告及び指示等)

第69条 区分所有者等が、法令又は規約等に違反したとき、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、代表者は、総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、区分所有者の従業員、専有部分又は専用使用部分の貸与等を受けた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全体共用部分等において不法行為を行ったときは、代表者は、総会の決議を経て、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ることができる。

4. 前項の訴えを提起する場合、代表者は、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32条に定める費用に充当する。

6. 代表者は、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50条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (合意管轄裁判所)

第70条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する新潟地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第55条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### (容認事項)

第71条 区分所有者及び占有者は、大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業施行者又は関係権利者が締結する隣接街区等に関連する次の各号に掲げる協定等、及びこれ以外の各種契約及び協定等についてあらかじめ容認するとともに誠実に遵守しなければならない。

- 一 米百俵プレイス東館と北館との連絡通路の所有等に係る協定
- 二 米百俵プレイス東館と北館との連絡通路等に係る維持管理協定
- 三 米百俵プレイス東館と西館との接続部分等に係る所有・維持管理協定
- 四 米百俵プレイス東館に設置される防火水槽の使用等に係る協定
- 五 越境に関する覚書

#### (他の細則)

第72条 総会の運営、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。

#### (規約外事項)

第73条 規約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。

#### (規約原本等)

第74条 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。

2. 規約原本は、代表者が保管し、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、代表者は、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、記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、代表者は、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。）並びに現に有効な細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「細則等」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、代表者は、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. 代表者は、所定の掲示場所に、規約原本等及び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細則等の閲覧については、第56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

#### (規約の発効)

第1条 この規約は、規約を設定する集会において決議されたときに成立し、令和8年4月1日をもって効力を発する。

#### (管理組合の設立)

第2条 管理組合は、附則第1条の規約が成立した日をもって設立されたものとみなす。

#### (管理費等の負担)

第3条 区分所有者は、建物引渡日から管理費等を負担するものとし、専有部分の引渡日から起算してその月の末日までの日数が1ヵ月に満たないときは、当該月の日数で日割計算

した額を納入するものとし、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り上げ処理する。

2. 管理組合設立後、最初に各専有部分の引渡しを受けた区分所有者は、第62条の定めにかかわらず、管理組合の請求に基づき、前項の規定により算出した当月分を翌月分と一括して専有部分の引渡し日までに納入するものとする。

#### **(初年度の会計年度)**

第4条 初年度の会計年度は、第58条の定めにかかわらず、令和8年8月31日から翌年の3月末日までとする。

#### **(初年度の役員の任期)**

第5条 初年度の管理組合役員の任期は、第43条第1項の定めにかかわらず、令和9年度の最初に開かれる通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。

#### **(管理準備金)**

第6条 管理組合設立時の区分所有者は、別に定める管理組合管理準備金を、当該専有部分引渡時に管理組合の請求に基づき管理組合に納入しなければならない。

2. 管理組合管理準備金は、共用施設の什器・備品等の購入費用を含み、管理対象物の供用開始に際し必要と判断される費用で総会にて承認されたものに充当し、残余の額については、管理組合に係る管理費会計に繰り入れるものとする。
3. 区分所有者は、納付した管理組合管理準備金について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。
4. 区分所有者は、その納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても、管理組合管理準備金をもってその弁済に充当することはできない。

別表 1 対象物件の表示（規約第 4 条関係）

|      |                                                                 |                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 物件名  |                                                                 | 米百俵プレイス東館                               |
| 敷地   | 所 在                                                             | 新潟県長岡市大手通二丁目2-14                        |
|      | 地 目                                                             | 宅 地                                     |
|      | 地 積                                                             | 3,744.25㎡                               |
| 建物   | 構造                                                              | 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上7階地下1階 |
|      | 用途                                                              | 公共公益施設・事務所                              |
|      | 規模                                                              | 建築面積 3,129.25㎡<br>延床面積 13,998.66㎡       |
| 附属施設 | 駐輪場、駐車場、転回スペース、敷地内通路、トオリニワ、排水溝、排水口、<br>外灯設備、植栽、自立サイン等 建物に附属する施設 |                                         |

別表２ 共用部分の種類と範囲（規約第１０条関係）

| 区分        | 共用部分の名称(※) |                                                                                                                                                         | 所有者                              |
|-----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 全体共用部分    | 敷地及び外構     | 敷地及び外構に設置される附属工作物一切                                                                                                                                     | 区分所有者全員の共有                       |
|           | 全階         | 建物の根幹的構造、躯体部分（基礎工作物、耐力壁、その他の壁（一部共用部分を除く）、外壁、柱、梁、床スラブ、屋根、屋上、庇等）、専有部分と共用部分との区画間開口部（扉（開口部枠を含む）、サッシュ、シャッター等）、エキスパンション・ジョイント（EXP-J）、その他各種配管・配線等専有部分に属さない付属設備 |                                  |
|           | ピット階       | 非常用排水槽、汚水槽、消火水槽、雑用水槽、ピット、EVピット                                                                                                                          |                                  |
|           | 地下１階       | 受水槽・ポンプ室、井水・市水槽、雨水抑制槽、沈砂槽、雨水貯留槽、油槽室、浄化槽、土間コンピット、ピット、EVピット、EPS、PS、DS、清掃員控室、EVホール、EV、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、SK、廊下、避難器具専用室                                |                                  |
|           | １階         | ピロティ、エントランスホール、EV、倉庫、湯沸室、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、廊下、EPS、PS、DS、管理室、ゴミ庫、障害者用駐車場、荷捌駐車場、転回スペース、来客用駐輪場、地下防火水槽                                                |                                  |
|           | ２階         | EVホール、EV、湯沸室、廊下、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、パウダーコーナー、電気室、EPS、PS、DS                                                                                          |                                  |
|           | ３階         | EVホール、EV、ゴミ庫、廊下、自販機コーナー、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、EPS、PS、DS、東館デッキ、熱源ポンプ室                                                                                  |                                  |
|           | ４階         | EVホール、EV、廊下、湯沸室、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、EPS、PS、DS、屋上熱源機器置場、ハト小屋                                                                                         |                                  |
|           | ５階         | EVホール、EV、湯沸室、階段１・３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、EPS、PS、DS、屋上庭園、室外機置場、ハト小屋、風除室                                                                                      |                                  |
|           | ６階         | EVホール、EV、ロビー、湯沸室、階段３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、EPS、PS、DS、ハト小屋、ハイサイドライト                                                                                          |                                  |
|           | ７階         | EVホール、EV、湯沸室、階段３・４、多目的便所、男子便所、女子便所、EPS、PS、DS                                                                                                            |                                  |
|           | 塔屋１階       | 階段３、廊下、排煙機械室、空調機械室、非常用発電機室、EPS、PS、DS                                                                                                                    |                                  |
| 長岡市一部共用部分 | ４階         | 長岡市専有部分 B-101 区画と B-401 区画との間の壁及び開口部（扉（開口部枠を含む））                                                                                                        | 長岡市専有部分B-101及びB-401区画の区分所有者全員の共有 |

※共用部分のうち、敷地西側に配置されるトオリニワ部分に、隣接する米百俵プレイス西館（以下「西館」という。）との敷地境界を跨いで設置されている表層面の舗装等、及び、3階～5階の西館との接続部に境界を跨いで設置されている工作物は、区分所有者全員と西館区分所有者全員の共有とし、当該部分の管理等については西館との協定によるものとする。

《付属共用設備の一覧》

| 区 分    | 共用設備の名称 |                                                                                                                                                               | 所有者        |
|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 全体共用部分 | 外構の設備   | 照明灯、コンセント設備、散水栓、自動灌水設備、消雪設備                                                                                                                                   | 区分所有者全員の共有 |
|        | 電気設備    | 受変電設備のうち専有部にかかる電力量を計測する計量器以降以外の部分、電話設備のうち区分所有者が設置するPBXまでの部分、テレビ共同視聴設備、中央監視設備、避雷針設備、インターホン設備、非常照明設備、幹線設備、動力設備、照明・コンセント設備、防犯カメラ設備、凍結防止ヒーター設備、非常呼出設備、発電設備、入退管理設備 |            |
|        | 空調設備    | 空気調和設備、換気設備、排煙設備、自動制御設備                                                                                                                                       |            |
|        | 衛生設備    | 給排水衛生設備（受水槽、雑用水槽、給水ポンプ、排水ポンプ、非常用排水槽、電気温水器）、雨水ろ過設備                                                                                                             |            |
|        | 消防設備    | 自動火災報知設備、非常用放送設備、消火器、消防用水槽、誘導灯設備、屋内消火栓設備、連結散水設備、連結送水管                                                                                                         |            |
|        | その他     | エレベーター設備                                                                                                                                                      |            |

別表 3 敷地及び共用部分の共有持分並びに議決権（規約第 12 条関係）

| 専有部分  | 階          | 区画<br>番号 | 用途              | 専有面積<br>(単位：<br>㎡) | 全体共用部分の<br>共有持分 | 全体管理費<br>負担割合<br>(※1) | 長岡市一部<br>共用部分(※2)<br>の共有持分 | 敷地の<br>共有持分 | 管理組合<br>総会<br>議決権 |
|-------|------------|----------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| 長岡市   | 地下 1 階～5 階 | B-101    | 公共公益施設<br>及び事務所 | 7,401.34           | 0.727269        | 0.760292              | 0.954242                   | 0.784041    | 727               |
| 長岡市   | 1 階～3 階    | B-102    | 公共公益施設<br>及び事務所 | 287.96             | 0.028295        | 0.029580              | —                          | 0.031384    | 28                |
| 長岡市   | 4 階        | B-401    | 公共公益施設<br>及び事務所 | 354.91             | 0.034874        | 0.036458              | 0.045758                   | 0.026332    | 35                |
| 商工会議所 | 6 階～7 階    | B-601    | 事務所             | 2,132.69           | 0.209562        | 0.173670              | —                          | 0.158243    | 210               |
| 合計    |            |          |                 | 10,176.90          | 1.000000        | 1.000000              | 1.000000                   | 1.000000    | 1,000             |

※1 全体管理費負担割合は、長岡市と商工会議所を体積比で按分し、長岡市分については各専有区画分の専有面積比で各区画に配分する。

※2 長岡市一部共用部分は、共用部分のうち、長岡市専有部分B-101及びB-401区画の区分所有者全員の共用に供される部分をいう。

別表 4 特定箇所の専用使用（規約第 16 条関係）

| 区分     | 専用使用部分                      | 階層           | 位置（別図参照）                                | 用 法                      | 専用使用権者                  | 期 間  | 専用使用権<br>設定の対価 |
|--------|-----------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------|----------------|
| 全体共用部分 | 階段 1                        | 地下1階～<br>5 階 | 長岡市専有部分南西側に接する階段                        | 階段として                    | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        | 自販機コーナー                     | 3 階          | B-102西側に隣接する自動販売機設置区画                   | 自動販売機コーナーとして             | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        | パッサージュ棟バルコニー                | 3 階          | 南西側パッサージュ棟長岡市専有部分の<br>北側及び南側に接するバルコニー部分 | メンテナンクス用<br>バルコニーとして     | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        | パッサージュ棟と米百俵ブレイス西館<br>との接続通路 | 3 階          | 米百俵ブレイス西館との<br>境界接続部分                   | 米百俵ブレイス西館との<br>通路として     | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        | 屋上庭園                        | 5 階          | 西 側                                     | 庭園として                    | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        | サイン設置箇所                     | —            | サイン（デザイン）計画書に<br>基づく位置                  | サイン                      | サイン（デザイン）計画書<br>に基づく使用者 | 必要期間 | 無 償            |
|        | トオリニワ                       | 1 階          | 西側街区（米百俵ブレイス西館）との<br>境界沿い               | 通路、車両通行<br>及び各種イベント空間として | 長岡市                     | 必要期間 | 無 償            |
|        |                             |              |                                         |                          |                         |      |                |

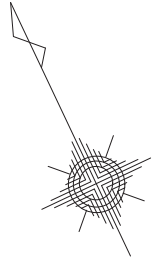
別表 5 敷地及び共用部分等の第三者使用（規約第 18 条関係）

| 区分 | 第三者使用部分    | 階層     | 目的・用法         | 使用者       | 期 間     | 使用条件 |
|----|------------|--------|---------------|-----------|---------|------|
| —  | ガスメーター設置場所 | —      | ガスメーター設置箇所として | 供給処理事業者   | 建物存続期間中 | 無 償  |
|    | 給水メーター設置場所 | —      | 給水メーター設置箇所として | 供給処理事業者   | 建物存続期間中 | 無 償  |
|    | 清掃員控室      | 地下 1 階 | 清掃員執務室として     | 建物管理業務受託者 | 契約期間中   | 無 償  |
|    | 管理室        | 1 階    | 建物管理執務室として    | 建物管理業務受託者 | 契約期間中   | 無 償  |

別表 6 特定管理部分の管理（規約第 24 条関係）

| 区分     | 特定管理部分                   | 階層          | 位置等（別図参照）                                      | 管理の内容                                       | 管理を行う者 |
|--------|--------------------------|-------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|
| 全体共用部分 | 多目的便所、男子便所、女子便所、廊下等      | 地下1階～5階     | 各階全体共用部分となるEVホール等に隣接した多目的便所、男子便所、女子便所、廊下等      | 各種便所及び廊下等としての良好な機能を保つための維持管理及び軽微な修繕を行う      | 長岡市    |
|        | パウダーコーナー                 | 2階          | 女子便所北側に隣接したパウダーコーナー                            | パウダーコーナーとしての良好な機能を保つための維持管理及び軽微な修繕を行う       | 長岡市    |
|        | 湯沸室                      | 1階、2階、4階、5階 | 各階全体共用部分となる廊下等に隣接した湯沸室                         | 湯沸室としての良好な機能を保つための維持管理及び軽微な修繕を行う            | 長岡市    |
|        | 多目的便所、男子便所、女子便所、湯沸室、ロビー等 | 6階、7階       | 各階全体共用部分となるEVホール等に隣接した多目的便所、男子便所、女子便所、湯沸室、ロビー等 | 各種便所、湯沸室及びロビー等としての良好な機能を保つための維持管理及び軽微な修繕を行う | 商工会議所  |
|        | 建物南西側出入口付近のトオリニワ隣接空地部分   | 1階          | トオリニワの南東部分に配置される三角形状の空地部分                      | 通路としての安全な通行を保つための維持管理及び軽微な修繕を行う。            | 長岡市    |
|        |                          |             |                                                |                                             |        |

# 別図 管理区分図



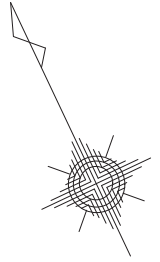
注意：令和8年2月12日時点での計画図に基づき作成しておりますので、竣工図と若干の不整合が生じる可能性があります。不整合が生じた場合には竣工図を正とします。

## ピット階



|               |            |
|---------------|------------|
| 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| 長岡商工会議所専有部分   |            |
| 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| 長岡市一部共用部分     |            |
| 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| 長岡商工会議所特定管理部分 |            |

# 別図 管理区分図



地下 1 階

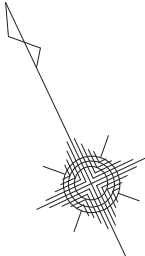


|                                                                                                                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 長岡市専有部分                                                                                | (規約第9条関係)  |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 長岡商工会議所専有部分                                                                       |            |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 全体共用部分                                                                               | (規約第10条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> 長岡市一部共用部分                                                                        |            |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border:1px solid black;"></span> 長岡市専用使用部分       | (規約第16条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border:1px solid black;"></span> 長岡市特定管理部分       | (規約第24条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border:1px solid black;"></span> 長岡商工会議所特定管理部分 |            |



A horizontal number line is shown with tick marks at 0, 5, 10, 20, 30, and 40. The segments between 0 and 5, 5 and 10, 10 and 20, 20 and 30, and 30 and 40 are shaded with horizontal lines.

別図 管理区分図

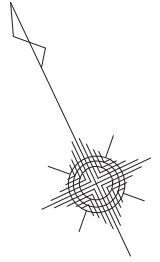




### 3 階

36

# 別図 管理区分図

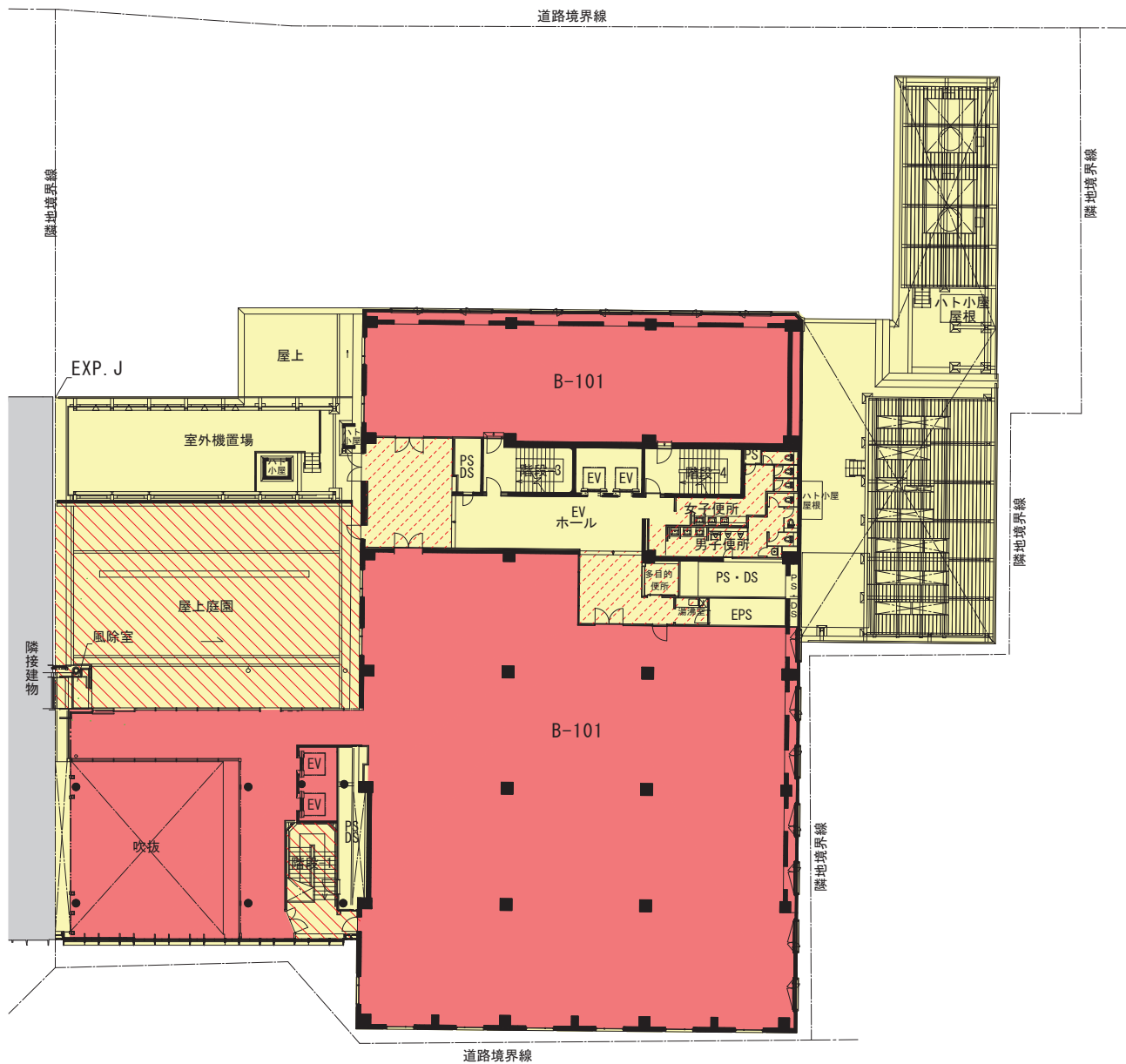
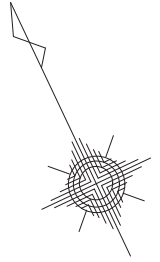


4 階



|               |            |
|---------------|------------|
| 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| 長岡商工会議所専有部分   |            |
| 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| 長岡市一部共用部分     |            |
| 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| 長岡商工会議所特定管理部分 |            |

# 別図 管理区分図

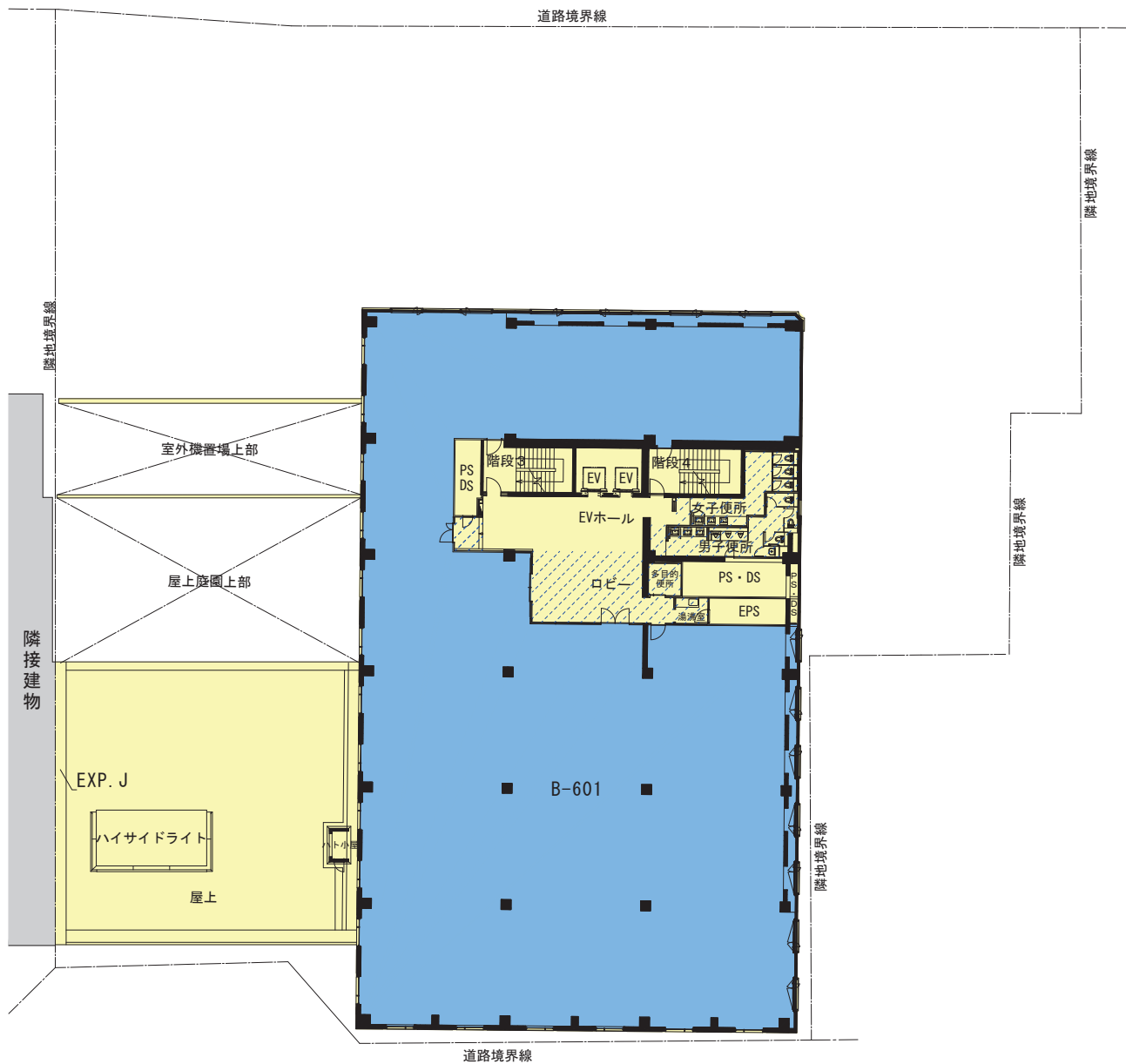
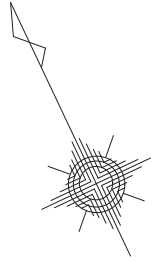


5 階



|               |            |
|---------------|------------|
| 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| 長岡商工会議所専有部分   |            |
| 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| 長岡市一部共用部分     |            |
| 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| 長岡商工会議所特定管理部分 |            |

# 別図 管理区分図

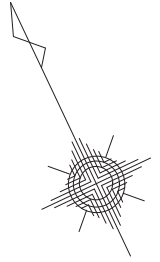


6 階



|               |            |
|---------------|------------|
| 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| 長岡商工会議所専有部分   |            |
| 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| 長岡市一部共用部分     |            |
| 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| 長岡商工会議所特定管理部分 |            |

# 別図 管理区分図

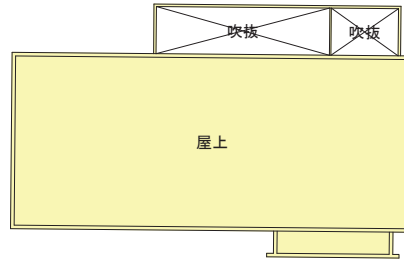
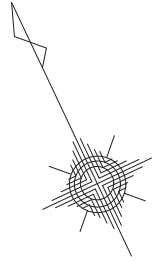


7 階

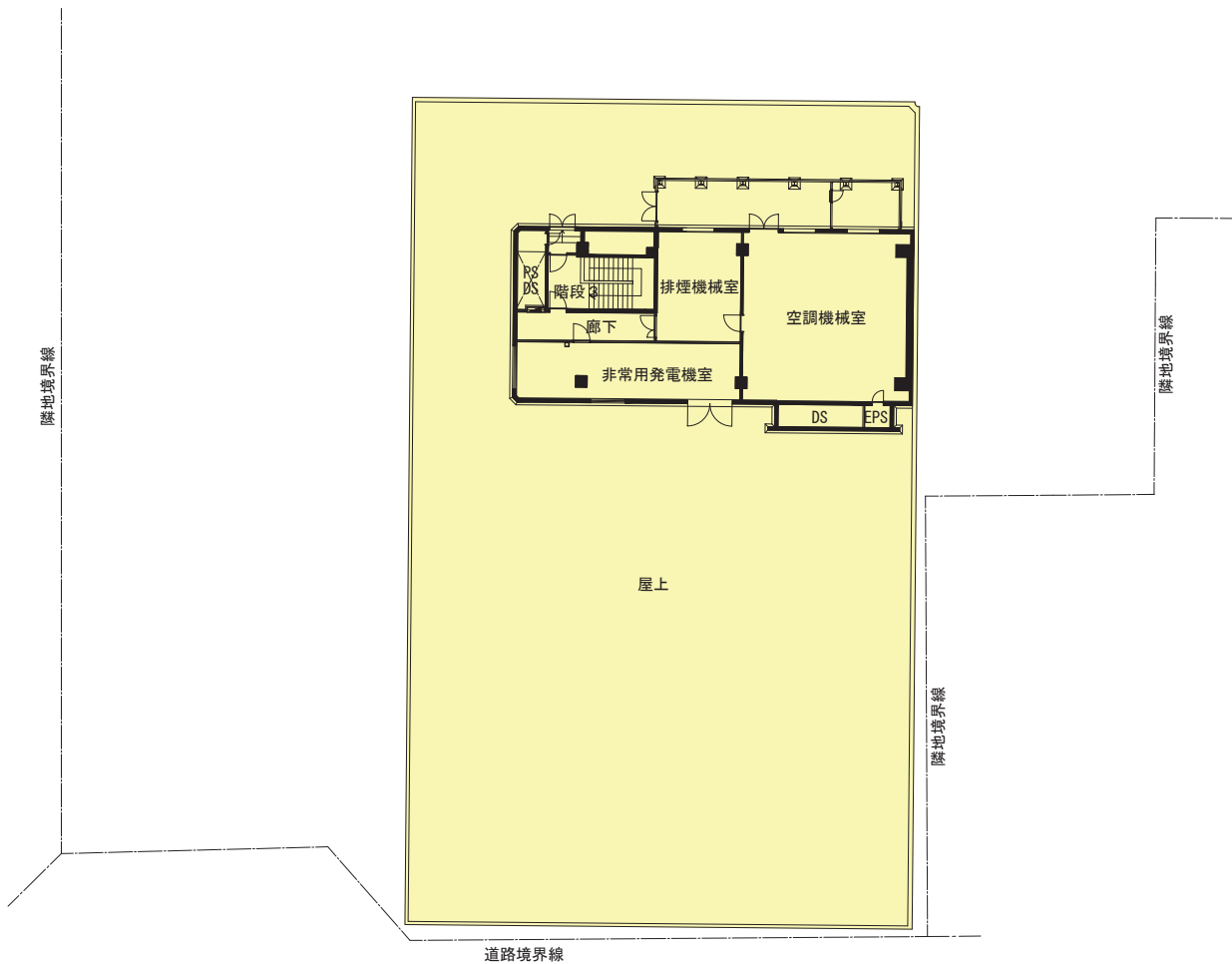


|               |            |
|---------------|------------|
| 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| 長岡商工会議所専有部分   |            |
| 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| 長岡市一部共用部分     |            |
| 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| 長岡商工会議所特定管理部分 |            |

# 別図 管理区分図



屋上階



塔屋 1 階



|                                                                                                                                                                      |               |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span>                                                                           | 長岡市専有部分       | (規約第9条関係)  |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue;"></span>                                                                          | 長岡商工会議所専有部分   |            |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>                                                                        | 全体共用部分        | (規約第10条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span>                                                                         | 長岡市一部共用部分     |            |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px);"></span>   | 長岡市専用使用部分     | (規約第16条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px);"></span>   | 長岡市特定管理部分     | (規約第24条関係) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px);"></span> | 長岡商工会議所特定管理部分 |            |