

下永谷フラワーマンション管理規約

(前 文)

下永谷フラワーマンションの各専有部分を所有する区分所有者(以下「区分所有者」という。)は、「建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号及び昭和 58 年法律第 51 号、以下「法律」という。)に基づき、区分所有者全員の合意により、次の通り「下永谷フラワーマンション管理規約」(以下「規約」という。)を定める。

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、下永谷フラワーマンションの管理又は、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 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。

(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、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項を遵守させなければ

ばならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる下永谷フラワーマンションに属する土地、建物および付属施設(以下「対象物件」という。)は、別表1記載の通りとする。

(規約の効力)

第5条 この規約は、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、区分所有者がこの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下永谷フラワーマンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2. 管理組合は、事務所を下永谷フラワーマンション内に置く。

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、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)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

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10条 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。

2. 前項の床面積の計算は、壁心計算(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う。)によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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、次に掲げる場合を除き、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。

一 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合

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。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13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。

(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(以下この条第19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、専用使用权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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 区分所有者は、次に掲げる敷地及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。

一 受水槽室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請負った者。

二 テレビ共同受信施設電波障害近隣住民及び修理、点検業者。

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。

(使用細則の遵守および禁止事項・容認事項)

第16条 各区分所有者は、対象物件の使用にあたっては、本規約のほか別添の使用細則を誠実

に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、良好な環境の維持、共同の利益、円滑な管理業務の遂行のため、次の行為をしてはならない。

一 専有部分の構造変更、工作物の築造、その他建物の耐久力を害し又は外観に影響を及ぼすおそれのある行為をすること。

二 許容量に影響を及ぼすおそれのある電気、ガス、給排水、通信、その他の設備若しくは機械器具等を新設、増設又は変更すること。

三 屋上に出入すること。

四 愛玩用の小鳥及び魚類以外の動物等を飼育すること。

五 他の居住者に迷惑をかけるような高音、騒音を発すること。

六 区分所有者及び占有者は当該専有部分にて風俗営業及び深夜営業を行うこと並びに他の区分所有者又は占有者の日常生活に迷惑を及ぼす恐れのある危険物、汚物、悪臭騒音を発する物品等を搬入、製造、保管すること。

七 看板、掲示板、標識、広告(窓ガラスに文字を書き込むことを含む)等を掲出すること。

八 その他建物の美観を損い、公の秩序と善良な風俗を乱すような用法及び行為。

3. 区分所有者は次の事項を承認する。

一 敷地内に受水槽が設置されており、当該設備による稼動音があること。

二 専有部分の上下階に位置する各室において将来補修工事を行う場合には、互いに協力する。

三 各区分所有者は、本件建物の敷地に係る固定資産税等を各共有部分割合によって、管理費等とは別に支払うものとする。

四 その他本物件を施工するにあたり、売主が近隣居住者と取り決めた事項がある場合には、各区分所有者はこれを引き継ぐこと。

a)

b)

c)

第 17 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、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

(区分所有者の責務)

第18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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第19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。

(必要個所への立入り)

第20条 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21条 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(第30条に定める理事長をいう。)は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第22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。

一 管 理 費

二 特別修繕費

2. 管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第 23 条 管理組合が管理費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。

(管 理 費)

第 24 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。

- 一 共用設備の保守維持費及び運転費
- 二 備品費、通信費その他の事務費
- 三 共用電灯、電力料及び水道料
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費
- 七 管理委託費
- 八 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 25 条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として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。

- 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又は処分
- 四 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な管理

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、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

3. 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 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 26 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 27 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 28 条 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 43 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
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 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
- 四 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
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 その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 29 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。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 30 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理 事 長 1 名
- 二 監 事 1 名
- 三 会 計 1 名

2. 役員は下永谷フラワーマンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

(役員の任期)

第31条 役員の任期は、1年間とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
4. 役員が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。

(役員の誠実義務等)

第32条 役員は、法令、規約及び使用細則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じる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第33条 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、他の者に、その職務の一部を委任することができる。
5. 理事長及び理事長より委任された者は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(副理事長)

第34条

(理事)

第35条

(監事)

第36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ことができる。
4. 監事は、理事長に事故があるときは、その職務を代理する者を指名し、理事長が欠けたときは、臨時総会を招集し、臨時総会にて次の理事長が選任されるまで、その職務をおこなう。

第4節 総 会

(総 会)

第37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2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、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。
4. 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第38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42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40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39条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第41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37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、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第40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。

(議決権)

第41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。
5. 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42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、議長の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。
 - 一 規約の変更
 - 二 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

- 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. 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 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
- 5. 前 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 項第一号において、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 38 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 43 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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 第 25 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崩し
- 六 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
- 七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
- 九 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十一 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 44 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、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、保管等)

第 45 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これに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、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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 46 条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 47 条 理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が 2 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、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 38 条(第 4 項及び第 5 項を除く。)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。

(理事会の会議及び議事)

第 48 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 45 条(第 4 項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第 49 条 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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第 60 条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 50 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 51 条 管理組合の会計における収入は、第 22 条に定める管理費等によるものとし、その支出は第 24 条から第 25 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 52 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。

(会計報告)

第 53 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 54 条 管理組合は、第 22 条に定める管理費について、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 56 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の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おいて、管理組合は、その未払金額について年利 10%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は、第 24 条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第55条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、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. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第22条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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56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57条 管理組合は、第25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る。

(帳票類の作成、保管)

第58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、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第59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60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、規約又は使用細則に違反したとき、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. 区分所有者が、この規約若しくは使用細則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、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 61 条 この規約に関する管理組合と組合員の訴訟については、下永谷フラワーマンション所在地の管轄裁判所をもって、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 62 条 区分所有者は、管理組合が横浜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 63 条 規約及び使用細則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 64 条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を 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、相当の日時、場所等を指定することができる。

(専有部分の修繕)

第 65 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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面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、修繕等の箇所に立ち入り、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。

付 則

第1条(規約の発効)

この規約は、昭和 年 月 日から効力を発する。

第2条(組合の設立)

第6条に定める下永谷フラワーマンション管理組合は、入居説明会時の設立総会に於て設立されたものとする。

対 象 物 件 の 表 示

別表第1

物 件 の 名 称		下永谷フラワーマンション				
所 在 地		横浜市港南区下永谷三丁目 2801 番 4				
住 居 表 示		横浜市港南区下永谷三丁目4番19号 下永谷フラワーマンション 号室				
土 地	地 目	宅 地				
	地 積	公簿面積 995.63 m ² 実測面積 995.87 m ²				
	分譲対象面積	公簿面積 995.63 m ²				
		共有持分については、下記建物専有部分に記載されたタイプに該当する標記持分とする。				
	共 有 持 分 (175246 比)	101.502.506 5497	102～105 503～505 5481	106 5662	202～205 302～305 402～405 6367	201.301.401 206.306.406 6387
建 物	構造規模及び種類	鉄筋コンクリート造 陸屋根地上 5 階建				
	建 築 面 積	445.39 m ² 建築延面積 1986.01 m ²				
	総 戸 数	29 戸				

	建築確認番号	58 港南第 1195 号(昭和 59 年 4 月 20 日付)
	専 有 部 分	階 タイプ 号室 m
付 属 施 設	自転車置場、塵芥集積所、外灯設備、植樹等建物に付属する施設	

共 用 部 分 の 範 囲

別表第 2

1. 玄関ホール、廊下、階段、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、受水槽室等専有部分に属さない「建物の部分」
2. 電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」

バルコニー等の専用使用权

別表第 3

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス
1 位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠 窓ガラス
2 専用使用权者	各住戸の区分所有者	同 左

月額管理費等一覧表

タ イ プ	管理費(円)	修繕維持積立金 (円)	計(円)
A1	7,700	900	8,600
A1'	7,700	900	8,600
A2	7,700	900	8,600

A2'		7,900	950	8,850
B1 207		8,900	1,100	10,000
B1'		8,900	1,100	10,000
B2 202 208		8,900	1,100	10,000
B2' 206		8,900	1,100	10,000
C1 303 305		8,900	1,100	10,000
C1' 301 307		8,900	1,100	10,000
C2 402 404 408		8,900	1,100	10,000
C2' 406 406		8,900	1,100	10,000
D1 503 505		7,700	900	8,600
D 2 505		7,700	900	8,600
D2' 506		7,700	900	8,600
D2'' 507		7,900	1,000	8,900

使 用 細 則

フラワーマンションにおける良好な環境を維持し、区分所有者の共同の利益を図ることを目的とし、かつ共同管理の理念に基づき、建物の使用等について次のとおり定めます。

1. 出入口の開閉

24時間開放とします。

2. 共用部分、付属施設

(1) ホール、階段、避難通路、階段踊場

- ・防災上、物品を放置しないで下さい。

(2) 共 用 灯 (階段、廊下)

- ・定時に居住者ご自身で点滅していただきます。
- ・もし不用電灯にお気づきの場合は、消灯をお願いいたします。

(3) 消防施設

- ・非常の場合以外、消防施設に触れないで下さい。
- ・施設に異常を発見したときは、管理会社までお届け下さい。

(4) 塵芥集積所

- ・定められた用法を守り、清潔に保つようご配慮下さい。

(5) バルコニー、専用部分

- ・定められた用法を守り、特に規約に定める禁止事項に留意してご使用下さい。

- ・清掃及び補修等は、専用使用者の責任と費用負担において行なっていただきます。

3. 塵芥処理

収集日に所定場所へお出し下さい。

但し、廃棄物等は下記の収集日の当日午前8時までに出して下さい。

(1) 日常ゴミ

- ・週2回（月・木）収集時間は午前8時30分

(2) 粗大ゴミ等（家具、電気製品、その他）

- ・月1回町内会の広報により連絡

指定した場所に朝8時までに出す。

問合せ先



4. 届出事項

次の場合には、予め管理会社に届け出て、承諾を得て下さい。

- ・ピアノ等重量物の運搬(専有部分内における移動を含みます)
- ・専有部分を第三者に譲渡又は賃貸し、若しくは占有使用させる場合。
- ・長期不在の場合。

5. 禁止事項

規約第16条第2項に充分ご留意下さい。

以 上

おわりに

マンションも、年月の経過とともにいろいろな改修や大規模な修繕が必要となってきます。たとえば、外壁は8～10年ごとに塗り替えるとか、非常階段やベランダの手摺りは2～3年ごとに塗り替えるとか、などです。

日常的な維持管理のほか、このような定期的な修繕や補修をすることによってはじめ、建物の老朽化を防ぎ、資産価値を守ることができるのです。

そのため、近い、遠い将来を問わず、大規模な修繕にそなえて、区分所有者全員が、一時に重い負担金を負うことのないよう、当初から計画を立て、必要な資金を積み立てておく必要があります。一時金の負担が少なければ少ないほど、区分所有者の合意も得られやすく、また、修繕も実施しやすいことになります。

また、マンションの保全管理については、ほとんどの居住者が、自分の専有している部分とごく一部の共用部分にしか注意を払っていないのが実態です。マンションの老朽化等を防ぐためにも、前述の計画修繕とあわせ、もっと日常の保全管理についても深い関心をもってほしいものです。

最後に、快適なマンション生活をおくりたいというのはマンション居住者の願いです。そのためには、居住者全員が規約を守り、日頃から他人に迷惑をかけないように心くばりを怠らないと同時に、何ごとも話し合って相互の理解が求められる血の通ったコミュニケーションづくりに心がけることが、何よりも大切なことといえましょう。