

ヴィラ・フローラ管理規約

（ 改正規約原本 ）

平成21年5月11日施行

ヴィラ・フローラ住宅管理組合

ヴィラ・フローラ管理組合規約

目 次

	頁
第1章 総 則	
第1条（目 的）	1
第2条（用語の定義）	1
第3条（規約及び総会決議等の遵守義務）	1
第4条（対象物件の範囲）	1
第5条（規約の効力）	2
第6条（管理組合）	2
第2章 専有部分及び共用部分の範囲	
第7条（専有部分の範囲）	3
第8条（共用部分の範囲）	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条（共 有）	4
第10条（共有持分）	4
第11条（分割請求及び単独処分禁止）	4
第4章 用 法	
第12条（専有部分の用途）	4
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	4
第14条（バルコニー等の専用使用権）	4
第15条（敷地及び共用部分等の第三者使用）	5
第16条（専有部分内における改修工事の届出）	5
第17条（ペット等の飼養禁止）	5
第18条（専有部分の譲渡及び貸与）	5
第19条（使用細則）	6
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第20条（区分所有者の責務）	5
第21条（敷地及び共用部分等の管理）	6
第22条（必要箇所への立入り）	6
第23条（損害保険）	7
第2節 費用の負担	
第24条（管理費等）	7
第25条（承継人に対する債権の行使）	7
第26条（管理費）	7

第27条（修繕積立金）	8
第28条（使用料）	8
第6章 管 理 組 合	
第1節 組 合 員	
第29条（組合員の資格）	8
第30条（届出義務）	8
第31条（組合員名簿及び居住者名簿）	9
第2節 管理組合の業務	
第32条（業 務）	9
第33条（業務の委託等）	10
第34条（専門的知識を有する者の活用）	10
第3節 役 員	
第35条（役 員）	10
第36条（役員の任期）	10
第37条（役員の誠実義務及び業務倫理）	11
第38条（理事長）	11
第39条（理事の職務）	11
第40条（会計監査役）	12
第41条（総 会）	12
第42条（招集手続）	12
第43条（組合員の総会招集権）	13
第44条（出席資格）	13
第45条（議決権）	13
第46条（総会の会議及び議事）	13
第47条（議決事項）	14
第48条（議事録の作成、保管等）	15
第49条（総会の決議に変わる書面による合意）	15
第5節 理 事 会	
第50条（理事会）	15
第51条（招 集）	15
第52条（理事会の会議及び議事）	16
第53条（議決事項）	16
第54条（議事録の作成及び報告）	16
第6節 専門委員会	
第55条（専門委員会）	16
第56条（構 成）	17
第57条（委員の任期）	17
第58条（理事会との協議）	17
第59条（報告義務）	17

第60条（経費の負担）	17
第61条（解 散）	17
第62条（専門委員会細則事項）	17
第7章 会 計	
第63条（会計年度）	18
第64条（管理組合の収入及び支出）	18
第65条（収支予算の作成及び変更）	18
第66条（会計報告）	18
第67条（管理費等の徴収）	18
第68条（管理費等の過不足）	19
第69条（預金口座の開設）	19
第70条（借入れ）	19
第71条（帳票類の作成、保管）	19
第72条（消滅時の財産の清算）	19
第8章 雑 則	
第73条（義務違反者に対する措置）	19
第74条（理事長の勧告及び指示等）	20
第75条（合意管轄裁判所）	20
第76条（公共団体及び近隣住民との協定の遵守）	20
第78条（細 則）	21
第79条（改正規約原本等）	21
附 則	
第1条（規約の発効）	21
第2条（ペット飼育に関する経過規定）	21
 別表第1 登記面積の表示	23
別表第2 専用使用部分とその条件	23
様式1 専有部分譲渡予告届出書	24
様式2 専有部分貸与に関する届出書	25
様式3 占有者誓約書兼入居届出書	26
様式4-1 新たに組合員となった者の届出書	27
様式4-2 新たに組合員となった者の届出書（共同取得の場合）	28
様式5 管理組合退会届兼退去届	30
様式6 不在届出書	31
改正規約原本署名欄	32

ヴィラ・フローラ管理組合規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、ヴィラ・フローラの管理又は使用に関する事項等について定めるところにより、区分所有者の共同の利益を維持増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、以下に定めるところによる。

- 一 法 建物の区分所有等に関する法律をいう。
- 二 区分所有権 ヴィラ・フローラの各住戸を目的とする法第2条第1項の区分所有権をいう。
- 三 区分所有者 前号の区分所有権を有する者をいう（法第2条第2項）。
- 四 占有者 賃借人等、区分所有者の承諾を得てその専有部分を占有する者をいう。
- 五 敷 地 建物が所在する土地及び区分所有者が、これと一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地で、この規約により建物の敷地と定めたものをいう（法第2条第5項、法第5条第1項）。
- 六 専有部分 区分所有権の目的となっている建物の部分をいう（法第2条第3項）。
- 七 共用部分 専有部分以外の建物の部分と専有部分に属さない建物の附属物及び法第4条第2項の規約共用部分をいう（法第2条第4項）。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者のみ使用できる権利をいう。
- 十 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。

(規約及び総会決議等の遵守義務)

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、細則、総会及び理事会の決議を、誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、その専有部分に居住する者に対してこの規約、細則、総会及び理事会の決議を、誠実に遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、ヴィラ・フローラの敷地・建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

1 敷地

所 在 東京都中野区中央2丁目126～7
地 目 宅 地
公簿面積 582㎡
実測面積 582㎡
権利関係 敷地権

2 建物

所 在 地
東京都中野区中央2丁目7番（地番）
住居表示
東京都中野区中央2丁目7番4号
構造等
鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階塔屋1階建共同住宅
建 物 建築面積 395.273㎡
専有部分
住 戸 数 54住戸
延べ面積 2061.999㎡

3 附属施設

駐車場等建物に附属する施設

(規約の効力)

第5条 この規約、細則、総会及び理事会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換による承継人又は競売による落札人等）に対してもその効力を有する。

2 占有者（不法占拠者を含む）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使用細則並びに総会及び理事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6条 本組合は、ヴィラ・フローラ管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。

2 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管理組合を構成する。

3 管理組合は、事務所をヴィラ・フローラ内に置く。

- 4 管理組合の組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分及び共用部分の範囲

（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（構造本体）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 設備配管類のうち給水管、ガス管及び電気配管は、本管からメーターボックス内の各戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから先の枝管部分を専有部分とする。
- 4 設備配管類のうち排水管、雑排水管及び污水管等は縦管に接続するエルボーまでの枝管部分を専有部分（床スラブ下ないし天井裏の枝管部分を除く）とする。
- 5 設備配管類のうちテレビ配管は、専有部分内の端子のみを専有部分とする。
- 6 設備配管類のうちインターネット回線・電話線等通信回線は、配管内の配線は共用部分とし、それ以外の専有部分内の配線及び端子は専有部分とする。

（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、次に掲げるとおりとする。

- 1 建物部分
玄関スロープ、廊下、屋外階段、屋内階段、エレベーター機械室、電気室、ポンプ室、内外壁、塔屋、界壁、バルコニー、屋上テラス、屋上（8・9階）及び柱・梁・床スラブ・基礎部分等の建物躯体部分、高架水槽、受水槽、専有部分に属さない建物の部分
- 2 設備部分
エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、電話設備、集合郵便受、テレビ有線設備、防火扉
- 3 附属施設
管理事務所、管理用倉庫（ポンプ室内）及びそれらの附属物
- 4 外構施設
境界用ブロック塀、スロープ、駐輪場、ゴミ集積所

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、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積を算出する方法（登記簿面積）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、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

(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、他の用途に供する場合には、あらかじめ管理組合の承認を得なければならない。

- 2 組合員は、その所有する専有部分を共同の利益に反する行為がなされる場所として使用し、又は使用させてはならない（例えば、暴力団事務所等）。

(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他の区分所有者の共同の利益を損なわないように使用しなければならない。

- 2 駐車場・駐輪場の管理・運営に関する具体的な事項については、別に定める使用細則による。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、バルコニー、屋上テラス（以下「バルコニー等」という。）について別表第2の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 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を次に掲げる者に使用させることができる。

一 事務所・ポンプ室・エレベーター機械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け負った者

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（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。

（専有部分内における改修工事等の承認）

第 16 条 区分所有者又は占有者がその専有部分について、次の各号を行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を別に定める書面にて申請し、承認を受けなければならない。

一 壁面等構造体に関する改修工事はもちろん、間取りの変更や内装工事など工事業者が入るとき

二 電気、ガス、給排水、電話、テレビ共聴などに関する設備の新設、更新若しくは改修を行うとき

三 前各号のほか、他の所有者及び占有者に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき

2 前項第一号及び第二号の場合においては、前項の書面に設計図、仕様書、工程表を添付して理事長に申請しなければならない。

3 理事長は、第 1 項の申請に対し、理事会の決議を経て、承認又は不承認をする。但し、ガス器具の故障、漏水等緊急の必要がある場合は、理事長の承認のみで足りるものとする。

4 第 1 項の承認を得たときは、区分所有者は、承認の範囲内で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で、修繕等の箇所に立ち入って必要な調査を行うことができる。区分所有者は、これに対し正当な理由がなければ拒否してはならない。

6 修繕等にかかわる具体的事項については、この規約によるほか別に細則で定める。

（ペット等の飼養の禁止）

第 17 条 ペット等の飼養は原則禁止とする。但し、専ら専有部分内で、且つ、かご・水槽等内でのみ飼養する危険性のない小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等の場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、これを認めるものとする。

（専有部分の譲渡及び貸与）

第 18 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡し又は貸与する場合には、次の行為をなす

ことを要する。

- 一 あらかじめ様式1、様式2で定める届出書により管理組合に届出ること
 - 二 譲渡契約書又は貸与契約書に、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こと
 - 三 この規約、使用細則、総会の決議及び理事会の決議を遵守する旨の様式3で定める誓約書を、あらかじめ借主から管理組合に対し提出させ、実際に遵守させること
- 2 前項の届出をしない場合、管理組合は当該不動産業者等から管理費等の問い合わせがあっても、これに応じないことができる。

(使用細則)

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、この規約等で定める義務を負うとともに、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。

- 2 区分所有者は、マンションが相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、管理組合の一員として進んでその総会その他の管理組合の運営に参加するものとする。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21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。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。

(必要箇所への立入り)

第22条 前条により管理を行う者は、管理に必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分及び専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立ち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、正当の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23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契約を締結することを承認する。

2 理事長は、区分所有者を代理して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24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 修繕積立金

2 管理費等の額については、第10条（共有持分）に定める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。但し、一桁以下の単位は切り上げるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25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その効力を有する。

(管理費)

第26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 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

四 経常的な補修費

五 清掃費、消毒費及びごみ処理費

六 管理事務委託費

七 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

八 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必要な費用

九 役員活動費

十 役員報酬を定めたときはその費用

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

(修繕積立金)

第27条 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する。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別な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 計画修繕・改修（一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕・改修）
- 二 特別修繕・改修（不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕・改修）
- 三 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
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、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。

(使用料)

第28条 敷地及び共用部分等にかかわる使用料（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。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第29条 組合員の資格は、区分所有者となった時点で取得し、区分所有者でなくなった時点で喪失する。

(届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨をそれぞれ様式4-1及び様式5で定める書面により組合に届け出なければならない。この場合、区分所有権取得が共有によるときは、様式4-2による書面において代表者の定めも記載することを要する。

2 3ヶ月以上の長期にわたりその所有又は使用する専有部分を空室とする組合員は、その期間及び期間中の管理方法等を様式6で定める書面により組合に届け出なければならない。当

該期間中留守番その他管理する者又は借主を入居させる場合も同様とする。

(組合員名簿及び居住者名簿)

第 31 条 理事長は、前条の届出書類に基づき組合員名簿及び居住者名簿を作成・補正し、その後、必要に応じて、理事会の承認を得てこれを更新することができるものとする。この場合、組合員及び占有者は、その専有部分に居住する全ての者が応ずるように務めなければならない。

2 組合員名簿及び居住者名簿は、管理組合の業務遂行のために使用することを目的とし、理事長が管理組合事務所において厳重に保管するものとする。

3 理事長は、法令によるとき又は区分所有者、法的利害関係を有する第三者、警察等の捜査機関若しくは公的機関の理由を付した書面による閲覧請求があるときは、閲覧させることができる。但し、拒否するに正当の理由あるときは閲覧の全部又は一部を拒むことができる。

4 前項の閲覧について理事長は、相当の日時、場所等を指定できる。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第 32 条 管理組合は、この規約に定めるほか、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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 敷地及び共用部分等の修繕
- 三 長期修繕改修計画の作成又は変更に関する業務
- 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 設計図書類の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理（電子化を含む）及び管理等並びに記録・諸資料の保管業務
- 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 修繕積立金の保管・運用に関する業務
- 十一 組合員から管理組合に提出される届出書を受理したことの報告又は受理書の発行
- 十二 組合員名簿及び居住者名簿の作成・更新に関する業務
- 十三 官公署、町内会等との渉外業務
- 十四 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十五 防災に関する業務

十六 広報及び連絡業務

十七 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かかわる業務

十八 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十九 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

二十 その他本規約に定められた業務

（業務の委託）

第33条 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。

（専門的知識を有する者の活用）

第34条 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

（役員）

第35条 管理組合に、役員として次の理事及び会計監査役を置く。但し、必要に応じて、総会の承認を経て、役員を増員することができる。

- | | |
|----------|----|
| 一 理事長 | 1名 |
| 二 会計担当理事 | 1名 |
| 三 書記担当理事 | 1名 |
| 四 会計監査役 | 1名 |

2 理事及び会計監査役は、総会で組合員の中から選出することとし、その配分は各階1名になるのを本則とする。

3 第1項第一号から第三号までの理事の役職は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第36条 役員の任期は、定期総会開催月の翌月から翌年の定期総会終結の月までの1年とする。但し、再任を妨げない。

2 理事長及び会計担当理事の役職は、連続して2年までとする。但し、必要あるときに限り定期総会の承認を得てさらに1年延長することができる。

- 3 補欠役員は理事会が選出し、次の総会に報告する。その任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。
- 5 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。

（役員の誠実義務及び業務倫理）

第 37 条 役員は、法令、規約及び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 役員は、組合役員としての業務倫理を自覚し、自らの職業に関わって、組合に対し営業並びに契約等の公平性を害する行為を行うことは厳に慎まなければならない。
- 3 役員は、次の各号のほか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を受けることができる。
 - 一 理事は毎月
 - 二 会計監査役は、会計年度終了時
- 4 役員は、総会で報酬の額及び支払い方法を定めたときは、これを受け取ることができる。

（理事長）

第 38 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、その職務に関し、組合員のために理事会の決議を経て原告又は被告となることができる。但し、その場合には、その旨遅滞なく区分所有者に通知しなければならない。
- 3 理事長は、法第 25 条に定める管理者とする。
- 4 理事長は、定期総会において、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行わなければならない。
- 5 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。

（理事の職務）

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。

- 2 会計担当理事は、管理費等の出納、保管及び運用等の会計業務を行うほか、前項に従う。
- 3 書記担当理事は、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、その職務を行うと共に、理事会等における議事録を作成するほか、第 1 項に従う。

(会計監査役)

第40条 会計監査は、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 会計監査役は、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。この場合、定期総会の手続き規定を準用する。
- 3 会計監査役は、理事会に出席して意見を述べることができる。
- 4 会計監査役と理事とは、互いに兼任してはならない。

第4節 総 会

(総 会)

第41条 管理組合の総会は、全組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回5月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、総会に出席した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。

(招集手続)

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 前項の総会通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛て先に発するものとする。但し、届出のない組合員に対しては、その所有住戸宛てに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、現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、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 会議の目的が次の事項の決議であるときは、その議案の要領を通知しなければならない。
 - 一 規約の設定、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 法第58条第1項、法第59条第1項又は法第60条第1項の訴えの提起
- 5 第44条第2項（占有者の意見陳述権）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 緊急を要する場合、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総会招集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46条第1項（組合員は1住戸につき1個の議決権を有する）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、会議の目的である事項及び招集の理由を示した書面をもって理事長に対して総会の招集を請求したときは、理事長は2週間以内に臨時総会招集の通知を発しなければならない。その場合、総会の開催日は、請求があった日から4週間以内の日とする。

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 招集された臨時総会においては、議長は、総会に出席した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。

（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45条 組合員の総会における議決権は、1住戸につき1個とする。

2 1住戸を2人以上が共有する場合には、議決権行使に際して合わせて組合員1人議決権1個とし、第30条（届出義務）第1項後段の代表者を議決権行使者とする。但し、これと異なる届出あるときは、そのときよりそれに従う。

3 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。

4 組合員が代理人によって議決権を行使する場合、その代理人はその組合員と同居する者又その組合員の住居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（委任状を含む）を総会開催前に理事長へ提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第46条 総会は、議決権総数の半数以上の組合員の出席により成立する。

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 規約の設定、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 計画修繕・改修工事、特別修繕・改修工事の実施
 - 四 法第58条第1項、法第59条第1項又は法第60条第1項の訴えの提起
 - 五 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
 - 六 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 建物の老朽その他の事由による建替え決議は、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（委任状を含む）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項第一号の規約の設定、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項第二号の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項第四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42条（招集手続）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。但し、共同の利益にかかわる基本的事項であって、総会出席者の4分の3以上が必要と認めた場合にはこの限りではない。

（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。

- 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 規約及び細則等の設定、変更又は廃止
- 五 長期修繕改修計画の作成及び変更
- 六 第27条（修繕積立金）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
- 七 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についての管理
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項に定める管理に実施
- 十 法第57条第2項及び前条第3項第四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 法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 役員の報酬の定め並びに定めた場合の額及び支払い方法
- 十五 その他組合の運営に係る基本的な方針の決定・変更及び共同利益にかかわる事項

(議事録の作成、保管等)

第48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組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を管理組合事務所に保管し、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、議事録の閲覧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。
- 4 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。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第49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。

- 2 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

第5節 理 事 会

(理事会)

第50条 理事会は理事をもって構成し、原則として月1回開催する。

- 2 理事会の議長は、原則として理事長が務める。

(招 集)

第51条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 前項の場合において、理事長は、理事会開催の一週間前までに議案を示した書面をもって役員に通知することを要する。但し、緊急を要するとき又は理事会で別段の定めをしたときはこの限りでない。
- 3 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は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

(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。

(議決事項)

第53条 理事会は、この規約で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 規約及び細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕改修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16条（専有部分内における改修工事等の承認）に定める承認又は不承認
- 六 第74条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(議事録の作成及び報告)

第54条 理事長は議事録を作成し、出席理事はこれに署名押印をしなければならない。

- 2 議決事項及びその内容について理事会報を作成の上、各組合員に配布又はその旨を掲示板に7日間掲示することにより組合員に対して通知したものとする。

第6節 専門委員会

(専門委員会)

第55条 管理組合は、特定の目的を達成するために諮問機関としての専門委員会を理事会において設置することができる。

- 2 専門委員会は、次に定める事項について、情報の収集、研究活動、計画、立案等初期の目的達成まで、長期にわたり継続的に検討・協議することを目的とする。

- 一 計画修繕・改修工事
〇〇委員会
- 二 その他管理組合が必要とする専門的な継続事業
〇〇委員会

(構成)

第56条 専門委員会の構成は、次のとおりとする。

- 一 委員長 1名

二 委 員 9名以内

- 2 専門委員会の委員は、組合員又は組合員の配偶者（内縁関係を含む）若しくは1親等内の親族で現に居住する成年者の中から理事会で選出する。但し、理事長を含め2名以上は理事の中から選出するものとする。
- 3 委員長は、委員の互選により選任する。但し、理事長は委員長を兼任することはできない。

（委員の任期）

- 第57条 理事会は、3年の範囲内で委員の任期を定め、任期満了に伴う委員の選出を行うものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、理事会は、必要に応じて委員の任期を当初の目的が達成されその任務終了までの期間とすることができる。
 - 3 理事会は、専門委員会設置後においても必要に応じ第56条（構成）第1項の範囲内において委員を選任し又は解任をすることができる。
 - 4 前項の選任あるとき、その委員の任期は、第1項又は第2項に定める前委員の残任期間とする。

（理事会との協議）

- 第58条 専門委員会は、理事会と十分な意思疎通を図るため、必要に応じて理事会と協議を行い進捗状況・研究活動の確認等をし、業務を進めるものとする。

（報告義務）

- 第59条 理事会は、専門委員会の運営、業務の執行について必要な報告を求め、かつその運営について必要な勧告を行うことができる。

（経費の負担）

- 第60条 専門委員会の運営に必要な経費は、理事会の運営費の中から負担するものとする。但し、総会の決議あるときはこれに従う。

（解 散）

- 第61条 専門委員会は、設立当初の目的を達成し、その任務を終了したときに解散する。

（専門委員会細則事項）

- 第62条 専門委員会に関する具体的事項は、本節及び総会の決議に従うほか、理事会で定めるものとする。

第7章 会 計

（会計年度）

第63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64条 管理組合の会計における収入は、第24条（管理費等）に定める管理費等及び第28条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第26条（管理費）から第28条（使用料）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65条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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66条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を会計監査役による会計監査を経て、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67条 管理組合は管理費及び修繕積立金について、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管理組合が指定す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。但し、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、理事長は理事会の承認を得て、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26条（管理費）に定める管理費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費及び修繕積立金について、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 68 条 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 24 条（管理費等）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。

(預金口座の開設)

第 69 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 70 条 管理組合は、第 27 条（修繕積立金）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 71 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、及びその他の帳票類を作成（電子化を含む）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。

(消滅時の財産の清算)

第 72 条 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（共有持分）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

(義務違反者に対する措置)

第 73 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、次のとおり必要な措置をとることができる。

- 一 共同の利益に反する行為の停止等の請求（法第 57 条）
- 二 使用禁止の請求法（法第 58 条）
- 三 区分所有権の競売の請求（法第 59 条）
- 四 占有者に対する引渡し請求（法第 60 条）

（理事長の勧告及び指示等）

- 第74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迫行すること
 - 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26条（管理費等）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42条（招集手続）第2項の規定を準用する。

（合意管轄裁判所）

- 第75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47条（議決事項）第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（公共団体及び近隣住民との協定の遵守）

- 第76条** 区分所有者は、管理組合が公共団体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。

（細則）

- 第77条** 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。

(規約外事項)

第78条 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。

(改正規約原本等)

第79条 この規約を証するため、平成21年5月10日開催の定期総会において承認された改正規約に、改正を提案した期の役員全員、その総会の議長及び議長の指名する出席組合員2名が署名押印し、議事録原本を添付した改正規約原本（正・副各1通）を作成する。

- 2 理事長は、改正規約原本を管理組合事務所に保管し、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、これを閲覧させなければならない。
- 3 規約が変更されたときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約内容を記すと共に、その内容が改正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し署名押印した上で、この書面を管理組合事務所に保管する。
- 4 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、理事長は、改正規約原本、規約変更を決議した総会議事録及び前項の書面の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の閲覧につき理事長は、相当の日時・場所・方法を指定できる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、改正規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則（平成21年改正）

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成21年5月10日から効力を発する。

(ペット飼養に関する経過規定)

第2条 第17条（ペットの飼養の禁止）の定めにかかわらず、本規約施行日以前に第17条で禁止する犬・猫等の動物を飼養している居住者には、下記事項を遵守することを条件に、その動物一代限りの飼養を認めるものとする。

- 一 法定の予防注射や登録を確実に行之、獣医師による定期的な健康診断を年1回以上受けさせ、健康を保つこと。
- 二 ペットの飼養は専有部分に限定し、バルコニーで給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜

け毛の処理などをしない。尚、窓を開けたまま室内でブラッシングしてはならない。

三 共用部分においてはペットを必ず抱きかかえ、ペットを連れている際は一切エレベーターを使用してはならない。

四 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声などに十分注意する。

五 ペットによる汚損・破損・傷害などが発生したときは、理由のいかんを問わず飼養者は全責任を負わなければならない。

六 飼養中のペットが死亡したときは、前第1項に定めるところとする。

2 飼養者が前六号の一部又は全部に違反し、他に危害・迷惑を著しくかけた場合、理事長は、理事会の承認を経て、ペットの飼養を禁止することができる。

別表第1 登記面積の表示

住 戸 番 号	専有部分面積(登記簿面積)
201, 301, 401, 501, 601, 701, 801号室	48.62㎡
202, 302, 402, 502, 602, 702, 802号室	36.58㎡
203, 303, 403, 503, 603, 703, 803号室	37.24㎡
205, 305, 405, 505, 605, 705, 805号室	32.50㎡
306, 406, 506, 606, 706, 806号室	33.37㎡
307, 407, 507, 607, 707, 807号室	31.84㎡
308, 408, 508, 608, 708, 808号室	43.39㎡
206号室	27.09㎡
207号室	22.63㎡
208号室	26.67㎡
209号室	23.23㎡
901号室	61.51㎡
902号室	56.35㎡
903号室	108.33㎡

注 「登記簿による専有部分面積表示」は、壁の中心からではなく、壁の内側（内法）から計算しています。

別表第2 専用使用部分とその条件

専用使用部分 区 分	バルコニー及び屋上テラス	玄関扉、面格子、窓枠、窓ガラス 網戸
位 置	各専有部分に接するバルコニー・屋上テラス	各専有部分附属する玄関扉、面格子、窓枠、窓ガラス、網戸
期 間	区分所有権存続中	同 左
専用使用者	各区分所有者	同 左

注 網戸の網張替えは、管理組合の統一仕様に基き、原則として各使用者が自費で行います。

ヴィラ・フローラ 使用細則

(原 本)

正 本

平成21年5月11日施行

ヴィラ・フローラ管理組合

ヴィラ・フローラ使用細則

目 次

	頁
第1章 総 則	
第1条（趣 旨）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第2条（定 義）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第3条（使用細則の遵守義務及び効力）・・・・・・・・	1
第4条（対象物件内で共通の禁止行為）・・・・・・・・	1
第5条（管理組合の承認を要する行為）・・・・・・・・	2
第2章 専有部分の使用	
第6条（専有部分の譲渡又は貸与に係る届出）・・・・・・・・	2
第7条（専有部分の改修工事に係る届出）・・・・・・・・	2
第8条（暴力団の排除責任）・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第3章 敷地及び共用部分等の使用	
第9条（敷地および共用部分等でのその他の禁止行為）・・・・・・・・	4
第10条（駐輪場使用に関する事項）・・・・・・・・・・	4
第11条（原状回復義務等）・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第12条（ごみ処理）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第13条（火災予防）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第14条（改 廃）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
附 則（平成21年 制定）・・・・・・・・・・・・・・・・	5

ヴィラ・フローラ使用細則

第1章 総 則

(趣 旨)

第1条 この細則は、ヴィラ・フローラ管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この使用細則において使用する用語の定義又は意味内容は、規約の定めるところによる。

(使用細則の遵守義務及び効力)

第3条 区分所有者は、この使用細則を誠実に遵守すると共に、その所有する専有部分に居住する者に対してこの使用細則を誠実に遵守させる義務を負う。

2 占有者は、この使用細則を誠実に遵守すると共に、その同居する者に対してこの使用細則を誠実に遵守させる義務を負う。

3 この細則は、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。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭又は煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火および爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み（日常生活で使用する通常量の、灯油等の所持又は持込みを除く）
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼす大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 本件建造物の建築構造に影響を及ぼす造作業等の行為をなすこと
- 七 その他前各号に準ずる行為で他の居住者の迷惑となる行為

（管理組合の承認を要する行為）

第5条 区分所有者及び専有部分の貸与を受けた占有者は、次の行為を行う場合、あらかじめ理事長にその旨を所定の用紙にて申請し、その承認を得なければならない。

- 一 ピアノ等重量の大なる物の搬入または設置
- 二 専有部分の改修工事等に必要な揮発性資材等危険物を搬入しようとするとき
- 三 その他、前各号に準ずる程度で他の居住者等に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき

第2章 専有部分の使用

（専有部分の譲渡又は貸与に係る届出）

第6条 所有する専有部分を譲渡しようとする区分所有者は、あらかじめ規約第18条（専有部分譲渡及び貸与）第1項及び規約第30条第1項に定める様式1 専有部分譲渡予告書及び様式5 管理組合退会兼退去届出書により理事長へ届出なければならない。

2 新たに入居した区分所有者は、速やかに、規約第30条第1項に定める様式4-1又は様式4-2 新たに組合員となった者の届出書により理事長に届出なければならない。届出事項に変更があった場合には、速やかに、別に理事会が定める書面により理事長へ届出るものとする。

3 区分所有者は、3ヶ月以上不在になるときは、あらかじめ、規約第30条第2項に定める様式6 不在届出書により、理事長に届出なければならない。

4 所有する専有部分を他の者に貸与しようとする区分所有者は、少なくとも借主の入居前までに、規約第18条第1項に定める様式2 専有部分貸与に関する届出書により理事長に届出なければならない。

5 専有部分を借受けようとする者は、その入居前までに、規約第18条に定める様式3 占有者誓約書兼入居届出書により理事長に届出なければならない。

（専有部分の改修工事に係る届出）

第7条 区分所有者は、その所有する専有部分について改修工事を行おうとするときは、規約第16条第3項但書の場合を除いて少なくとも工事開始予定日の1ヶ月前までに、同条第1項及び第2項に従い設計図、仕様書、工程表を添付した書面により、理事長に申請し、その承認を受けなければならない。

（暴力団の排除責任）

第8条 区分所有者は、暴力団もしくはその構成員又は準構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないと共に、自ら暴力団の構成員又は準構成員となり、その専有部分を暴力団事務所として使用し若しくは次の各号に列挙する行為をし、又はさせてはならない。

- 一 本マンション内への暴力団の組織・名称・活動等に関する看板・名札・写真・代紋・提灯その他これに類する物件の掲示又は搬入
- 二 本マンション内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
- 三 本マンション内又は本マンションに近接する場所における暴行・傷害・脅迫・恐喝・器物損壊・逮捕監禁・賭博・売春・ノミ行為・覚醒剤・拳銃・火薬類等に関する犯罪の実行、又は専有者におけるこれらの犯罪の実行
- 四 本マンション内又はマンションに近接する場所における粗野又は乱暴な言動により他の居住者・管理者・出入者等に迷惑・不安感・不快感等を与える行為又は占有者におけるこれらの行為

2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員又は準構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、なんらの催告を要せず当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなくてはならない旨を明記した賃貸契約書を取り交わし、その賃貸契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。

3 区分所有者が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者は当該行為の排除と被害者に対する賠償の責に任じなければならない。

第3章 敷地および共用部分等の使用

（敷地および共用部分等でのその他の禁止行為）

第9条 区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置、他の組合員の不快を招き環境をそこなうが如き物品をベランダ及び外壁にさらすこと、その他の建物の外観を損ない又は変更を伴う使用
- 三 敷地及び廊下、階段その他の共用部分内での喫煙行為

- 四 敷地及び廊下、階段その他の共用部分等に、タバコの吸殻その他のゴミ・物品等を捨て又は放置する行為
- 五 専用使用権のない庭等の敷地及び廊下、階段その他の共用部分等へ物品を設置し又はその占拠その他の排他的な使用をする行為
- 六 所定の駐輪場以外の場所への駐輪
- 七 その他、敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用
- 八 集合郵便受けの中の配達物、広告チラシ等不用物の集合郵便受け近辺における破棄、放置
- 九 管理組合が設置又は掲示したものを、許可なく移動又は破棄する行為

（駐輪場使用に関する事項）

- 第10条** 駐輪とは、自転車を止め置くことをいい、その位置は管理組合が指定した場所とする。駐輪場の使用者は現に当マンションに居住している者であり、すべてこの細則の適用を受けるものとする。
- 2 駐輪場を使用する者は、管理組合に所定の使用申込書を提出し、管理組合より受理・許可された車両であることを示すシールを各車両に添付しなければならない。
 - 3 使用申込書の記載事項に異動が生じたときは、速やかに管理組合に届け出なければならない。
 - 4 使用期間は1年とし、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。但し、期間の途中から使用する場合は、使用の申込書を提出した日から直近の3月31日までとする。転居、廃車等により届出書が提出されたときは、翌月から残存期間分に該当する金額を返還するものとする。
 - 5 駐輪場の使用者は、使用料金を決められた日までに納入しなければならない。
 - 6 駐輪場の使用料金は、理事会が提案し総会の議決によって決まる。
 - 7 使用者の車両の管理保全については、使用者本人が責任をもって行い、管理組合は責任を負わないものとする。

（原状回復義務等）

- 第11条** バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為をおこなったときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復およびこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

(ごみ処理)

第12条 居住者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

(火災予防)

第13条 火災予防のため下記事項を遵守しなければならない。

- 一 階段・消化栓・消火器の付近には臨時でも物を置かないこと。
- 二 出火発見の場合は速やかに「119番」で消防署に通報して下さい。
- 三 火災には初期の消火が最も効果がありますから最寄りの消火器を使用。
- 四 消火に直接従事しない方は緊急に避難すること。
- 五 各戸には必ず消火器を備えおくこと。

(改 廃)

第14条 この細則の改廃は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の改廃が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

附 則 (平成21年 制定)

この細則は平成21年5月11日より施行する。

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2015.05.10 平成26年度 定期総会	第68条1項 (管理費等の 過不足)	<p>収支決算の結果、管理費に 余剰を生じた場合、その余 剰金は翌年度における管 理費に充当する。</p> <p>2. 管理費等に不足を生じ た場合、管理組合は、組合 員に対して第24条(管理 費等)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。</p>	<p>収支決算の結果、管理費等 に余剰を生じた場合、その 余剰金は翌年度における、 管理費に充てるほか、総会 の決議を経て、修繕積立金 として積み立てることが できる。</p> <p>2. 管理費等に不足を生じ た場合、管理組合は、組 合員に対して、総会の決 議を得て、第24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。</p>
	第35条(役 員)	<p>管理組合に役員として、 次の理事及び会計監査役 を置く。但し、必要に応 じて総会の承認を経て役 員を増員することができる。</p> <p>一 理事長 1名 二 会計担当理事 1名 三 書記担当理事 1名 四 会計監査役 1名</p> <p>2 理事及び会計監査役は、 総会で組合員の中から選 出することとし、その配 分は、各階1名になるの を本則とする。</p> <p>3 第1項第一号から第三 号になるまでの理事の役</p>	<p>管理組合に役員として、次 の理事及び監事を置く。</p> <p>一 理事長 1名 二 副理事長 1名 三 理事 1名 四 監事 1名</p> <p>2 理事及び監事は、総会で 組合員の中から選出する こととする。</p> <p>3 第1項第一号から第三 号になるまでの理事の役 職は、理事の互選による。</p>

		職は、理事の互選による。	
	第 37 条 (役員の誠実義務及び業務倫理)	3 役員は次の各号の他、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いを受けることができる。 一 理事は毎月 二 会計監査役は、会計終了時	3 役員は次の各号の他、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いを受けることができる。 (以下削除)
	第 39 条 (理事の職務)	2 会計担当理事は、管理費の収納、保管及び運用等の会計業務を行うほか、前項に従う。 3. 書記担当理事は、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、理事長が欠けた時はその職務を行うと共に、理事会等における議事録を作成するほか、第 1 項に従う。	2 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、理事長が欠けた時はその職務を行うと共に、理事会等における議事録を作成するほか、第 1 項に従う。 3 (削除)
	第 40 条 (会計監査役→監事)	会計監査は、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. 会計監査役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。この場合定期総会の手続き規定を準用する。 3. 会計監査役は理事会に	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。この場合定期総会の手続き規定を準用する。 3. 監事は理事会に出席し意見を述べることができ

		出席し意見を述べる ことができる。 4. 会計監査役と理事とは互いに兼務してはならない。	る。 4. 監事と理事とは互いに兼務してはならない。
2018. 05. 20 2017 年度 定期総会	第 12 条 (専有部分の 用途)	<p>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、他の用途に供する場合には、あらかじめ管理組合の承認を得なければならない。</p> <p>2 組合員は、その所有する専有部分を共同の利益に反する行為がなされる場所として使用し、又は使用させてはならない(例えば、暴力団事務所等)。</p>	<p>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、他の用途に供する場合には、あらかじめ管理組合の承認を得なければならない。</p> <p>2 組合員は、その所有する専有部分を共同の利益に反する行為がなされる場所として使用し、又は使用させてはならない(例えば、暴力団事務所等)。</p> <p>3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p> <p>4 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。</p> <p>5 区分所有者は、前 4 項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</p>

上記は規約変更を決議した総会の議事の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2018年5月20日

ヴィラ・フローラ管理組合

理事長 大川 真

