
藤和砧コープⅡ

管理規約

使用細則

藤和砧コープⅡ管理組合

平成29年7月17日全面改正（誤植訂正版）

1. The first part of the report is the title page.

11. The second part of the report is the abstract.

12. The third part of the report is the introduction.

13. The fourth part of the report is the main body.

14. The fifth part of the report is the conclusion.

15. The sixth part of the report is the references.

16. The seventh part of the report is the appendix.

藤和砧コープⅡ管理規約

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、藤和砧コープⅡ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 共用部分及び付属施設をいう。
- 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 暴力団 暴力団員による不当行為の防止等に関する法律による暴力団すなわち、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集团的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(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藤和砧コー

- プⅡ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を砦コープⅡ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。）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ものとし、別表第4のとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、パイプスペース、メーターボックスを含む壁心計算（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、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。

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。また、他の用途に供したために、他の区分所有者から異議申し出があった場合はその区分所有者の負担と責任でこれを解決しなければならない。なお、専有部分で、良好な住環境を阻害する行為を行ってはならず、暴力団の事務所等、共同の利益に反する又は反するおそれのある用途に使用してはならない。

- 2 以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

- 一 1つの専有部分を別個の契約により複数人に賃貸すること。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす（いわゆる脱法ハウス、シェアハウス）
- 二 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊）
- 三 専有部分を1か月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）

（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に掲げるベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭（以下この条、第21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 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 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。

（自転車（バイク）置場の使用）

第15条 管理組合は、自転車（バイク）置場について、特定の区分所有者又はその賃借人（同居人を含む）に、自転車（バイク）置場使用契約より使用させることができる。

- 2 前項により自転車（バイク）置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場（バイク）使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の自転車置場使用契約は効力を失う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16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が無償で使用することを承認する。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請負った者
- 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承認する。

（専有部分の修繕等）

第17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、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

- 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。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第18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。

(専有部分の貸与)

- 第19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させる旨の書面（別記様式第1）を管理組合に提出しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

- 第20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。
- 2 区分所有者はその専有部分を暴力団等の反社会的行為を行う組織及び個人又はその組織に属する者等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者に譲渡、貸与又は使用させてはならない。
 - 3 区分所有者が前項の規定に違反した場合又は違反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。なお、その法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、違約金として当該区分所有者が負担するものとする。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

- 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。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。
 - 3 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為（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。）

を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面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手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同上第5項中「修繕等」とあるのは、「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であっても、緊急に立ち入らないと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、又は委任した者に立ち入らせることができる。

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24条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の保険契約を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 個人賠償責任保険

ハ 施設管理者賠償責任保険

二 その他必要と思われる損害保険

二 理事長（第38条に定める理事長をいう。）は、前号（ロを除く）の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

2 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。

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。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 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 近隣社会にも配慮した居住空間の連携に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他施設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、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」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（以下、「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 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。

5 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 自転車(バイク)置場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、管理費等に充当する。

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ものは、直ちにその旨を書面(別途様式第2)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う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等の渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(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、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」という。)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 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--------------------------------|----|
| 一 理事長 | 1名 |
| 二 副理事長 | 1名 |
| 三 会計担当理事 | 1名 |
| 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) | 3名 |
| 五 監事 | 1名 |

2 理事及び監事は、藤和砧コープⅡの組合員、現に居住する組合員の配偶者及び一親等以内の親族のうちから、総会で選任する。

3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任をすることができる。

4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、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、1年とする。ただし再任をさまたげない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で選任補充できるものとし、その役員の任期は、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辞退する役員は、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37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ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(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、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

5 理事長は、その職務に関し区分所有者のために原告として訴訟を提起し又は、被告となることができる。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理 事)

第40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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第41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、理事及び第38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られるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

5 監事は、緊急を要すると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

6 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総 会

(総 会)

第42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降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、理事長が務める。

(招集手続き)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)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あて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47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の項目を通知しなければならない。
- 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
- 一 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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ヶ月前までに、当該召集の際に通知すべき事項について組合員に対して説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、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44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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、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 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 第2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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45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46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

あらかじめ総会開催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、次のいずれかでなければならない。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 その組合員の配偶者又は2親等以内の親族
 - 三 対象物件に居住する他の組合員又はその組合員と同居する者
 - 四 その組合員の専有部分を借り受けた者
 - 五 組合員が法人の場合においては、その法人の役員又は従業員
 - 六 その他理事長が代理人と認めた者
- 6 前項にかかわらず同項各号に掲げる者が、暴力団等の反社会的行為を行う組織の構成員等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者であるときは、その者を代理人とすることはできない。
- 7 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47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（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 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 マンション敷地売却決議は、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。
- 6 前5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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 総会においては、第40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48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、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額並びに支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

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。

(書面による決議)

第50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、書面による決議をすることができる。

- 2 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ったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 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。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51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52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は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンションの敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることはできない。

4 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。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54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 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

五 第17条及び第22条に定める承認又は不承認

六 第58条第3項に定める承認又は不承認

七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

八 第67条に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第58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59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60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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14%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 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

4 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進行することができる。

5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費等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25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62条 管理組合は、管理組合運営に必要と認める、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

- 第64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、組合員また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。
- 2 理事長は、第32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。
- 3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72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することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(消滅時の財産の清算)

- 第65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66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67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には、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、排除又は現状回復のために必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定め

る費用に充当する。

- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合は、第43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68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。

(細則)

- 第69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70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。

(規約原本等)

- 第71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、規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、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し、署名押印した上で、この書面を保管する。

- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第69条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」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、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等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 この規約は、平成29年7月17日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		藤和砧コープⅡ	
敷 地	所在地	東京都世田谷区砧1丁目362番27	
	面 積	実測面積：649.24㎡ 登記面積： 618.18㎡ (賃貸部分：64.89㎡)	
	権利関係	区分所有者の専有面積比率による所有権の共有	
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上6階、塔屋1階建 建築面積：237.56㎡ 建築延面積：1,315.53㎡	
	専有部分	住戸部分 30戸	延床面積：1,073.28㎡
付属施設		自転車置場、塵芥集積所、植栽、外灯設備等	

別表第2 共用部分の範囲

- ① 共用玄関、廊下、階段室、外壁、界壁、床スラブ、エレベーター室、管理室、ベランダ等
 ② 電気設備（受配電、配線設備等）、照明設備（共同照明灯等）、給排水衛生設備、換気、防火消防設備、集合郵便受け等

別表第3 ベランダ等の専用使用権

専用使用部分	位 置	専用使用権者	使 用 料
ベ ラ ン ダ	各住戸に接するベランダ	各住戸の区分所有者	無 償
玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	各住戸付属する玄関扉 窓枠、窓ガラス	各住戸の区分所有者	無 償
専 用 庭	1階の一部の住戸に接する専用庭	101号室区分所有者	月額 1,540 円
		102 "	" 1,100 円
		103 "	" 1,100 円
		104 "	" 1,100 円
		105 "	" 1,760 円
自転車置場	指定した場所	各住戸の区分所有者	月額 200 円

別表第4 共有持分割合

部屋番号	タイプ	専有面積	持分	部屋番号	タイプ	専有面積	持分
101	B	40.84	0.0381	401	B	40.84	0.0381
102	A	32.40	0.0301	402	A	32.40	0.0301
103	A	32.40	0.0301	403	A	32.40	0.0301
104	A	32.40	0.0301	404	A	32.40	0.0301
105	B	40.84	0.0381	405	B	40.84	0.0381
201	B	40.84	0.0381	501	B	40.84	0.0381
202	A	32.40	0.0301	502	A	32.40	0.0301
203	A	32.40	0.0301	503	A	32.40	0.0301
204	A	32.40	0.0301	504	A	32.40	0.0301
205	B	40.84	0.0381	505	B	40.84	0.0381
301	B	40.84	0.0381	601	B	40.84	0.0381
302	A	32.40	0.0301	602	A	32.40	0.0301
303	A	32.40	0.0301	603	A	32.40	0.0301
304	A	32.40	0.0301	604	A	32.40	0.0301
305	B	40.84	0.0381	605	B	40.84	0.0381
				合計		1,073.28	1.0000

藤和砧コープⅡ使用細則

藤和砧コープⅡ（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、本マンションの快適な生活を維持するため、敷地、建物、及び附属施設の管理又は使用について、規約第18条に基づき次のとおり使用細則を定める。

I. 専有部分及び専用使用部分に関する事項

1. バルコニーの使用について

- (1) 非難時に支障となる恐れのある場所には物を置かない。特に隣戸との隔板付近、上層階の非難口となる部分には、絶対に物を置かない。
- (2) 洗濯物、敷物、寝具類等を干す時は、よく止めて落下しないよう充分気をつける。
- (3) サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
- (4) 大量の水を流してはならない。（特にバルコニーは防水工事が施されていないので注意する。）
- (5) 大量の土砂を搬入してはならない。
- (6) 物を投げたり、落下させないようにする。
- (7) 強風、突風の際に、飛散又は落下する恐れのある物を放置しない。
- (8) 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等がつまると、住戸内へ浸水する恐れもあるため、随時清掃するように心がける。

2. 設備

- (1) トイレにトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。
- (2) 排水管のつまりの原因となるので、天ぷらの油等の廃油を絶対に流さない。
- (3) 台所、風呂場、洗面室及び洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけるように充分注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに指定業者に連絡をする。
- (4) ユニットバス、洗濯機置場以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないよう注意する。
- (5) 給排水管の点検には、協力する。
- (6) ガス臭を感じた時は、理事長又はガス会社に連絡をする。

3. 防犯

- (1) 外出をする時は、一寸の間でも必ず鍵をかける。
- (2) 在宅時は、玄関扉の防犯チェーンをかける。
- (3) 本マンションは、マスターキー（合鍵）を用意していないので、鍵の管理には充分注意する。
- (4) 長時間の留守の場合は連絡先を定め、必ず理事長又は隣戸に連絡をする。

4. 騒音

- (1) 子供の飛び跳ね、ドアの開閉、奇声を発する等、騒音、震動を生じて他の居住者の迷惑となる行為をしない。
- (2) ピアノその他楽器の演奏は、午前10時から午後8時までとする。又、ステレオ、テレビ等の音量を著しく上げてはならない。特に深夜において、音には充分気をつける。

5. その他

- (1) 鳴き声のうるさい、又は、人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。
万一、他の居住者に迷惑をかけた場合は、その飼育を禁止する。
- (2) 悪臭を放つ物を持ち込んだり、保管してはならない。

II. 共用部分に関する事項

1. 廊下、階段、エントランスホールの使用について

- (1) 廊下、階段、エントランスホールは、禁煙とする。
- (2) 廊下、階段、エントランスホールは、汚損しないよう常に心がけ、各戸前の廊下は清潔に保つようにする。
- (3) 子供の遊び場として使用させない。
- (4) 大声を出したり、騒音を生じないように注意する。
- (5) 規定の室名札以外の物を玄関扉や廊下に貼ってはならない。
- (6) 廊下等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、乳母車及び自転車等を放置してはならない。
- (7) 廊下等でガス臭を感じたときは、すぐ理事長又はガス会社へ連絡をする。

2. 掲示板について

- (1) 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
- (2) 管理組合の許可なく掲示板を使用しない。無許可で掲示したものは撤去する。

3. ゴミ処理について

- (1) ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局等の指示に従い各自協力する。

4. その他

- (1) 電気室、ポンプ室、屋上等の立ち入り禁止場所及び危険な場所には立ち入らない。

III. 火災防止等について

本マンションで火災を発生させることは、自分だけでなく他の居住者全員に迷惑をかけ損害を及ぼすことになるので、平素から火災防止を心がけ、万一の場合でも最小限の被害にとどめるよう各自協力しなければならない。

- (1) 火災発生時には、非常ベルを押して居住者に知らせると同時に、119番に通報する。
- (2) 火災発生の恐れがあるときは、理事長又は119番に通報する。
- (3) 火災時には、ガスの元栓をよくしめる。
- (4) 火災時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- (5) 自然発火、引火、爆発の恐れがあるものや、火薬類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵しない。
- (6) カーテン、ジュタン等は、なるべく燃えにくいものを使用する。
- (7) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受ける。
- (8) クリーンヒーター等の暖房器具とカーテンが接触するところは、火災の原因になるので断熱材を器具にまく。
- (9) 階段、バルコニー等は緊急時に避難通路となるので、避難の際、通行の妨げになるものは絶対に置かない。
- (10) 子供のいたずら等により、みだりに報知器を作動させないように注意する。
- (11) 避難方法、緊急避難場所をあらかじめ調べておく。
- (12) 防災防火訓練が行われる時は、必ずこれに参加し、各戸においては消火器をおく等防火につとめる。

IV. 事前届出事項

次に掲げる事項については、管理組合の理事長に通知し、注意事項を確認のうえ自己の責任において行う。

- (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動

以上

専用庭使用細則

藤和砧コープⅡの区分所有者は専用庭の使用について、つぎのとおり専用庭使用細則を定める。

1. 専用庭は花卉や低木、芝生等を植栽したり、子供用の簡易な置き型の遊具を置き子供の遊びに供する等のために使用することとし、建物の外観や環境を損なうような使用に供してはならない。
2. 専用庭内の植栽等の維持管理は各自の責任と負担で行うこと。
3. 専用庭では、とくにつぎに掲げる行為をしてはならない。
 - ① 2階以上の住戸等や隣戸の眺望、日照、通風に影響を及ぼす樹木等の植栽
 - ② 家屋や倉庫、物置、動物飼育小屋、地下室等の建築や設置
 - ③ 駐車場や自転車置場としての使用
 - ④ 井戸の掘削やボーリング調査
 - ⑤ ハト小屋等の鳥の飼育小屋の設置
 - ⑥ 基礎の設置を必要とするブランコ、鉄棒、すべり台等の遊具の設置
 - ⑦ 上層階の住戸等や隣戸に迷惑を及ぼすような高さや照度を有する庭園灯の設置
 - ⑧ ゴミ等の焼却、たき火、その他煤煙、臭気を発生させる行為
 - ⑨ 花粉や臭気により近隣に迷惑をかけるおそれのある植物の栽培
 - ⑩ 危険物の貯蔵
 - ⑪ 原状を大幅に変更すること
 - ⑫ その他とくに管理組合が禁止した行為

自転車置場使用細則

藤和砧コープⅡ区分所有者は、自転車置場（以下置場と言う）の円滑、安全な利用のために次の通り自転車置場使用細則を定める。

1. 置場利用者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - ① 自転車・バイク（以下自転車等と言う）をきちんと置くことに心掛け、斜めに置くこと等により、他の利用者の迷惑にならないよう注意する。
 - ② 自転車等は定められた場所に置き、通路等の敷地内や共用廊下等に放置しない。
 - ③ 自転車等を置く場合は必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止する。
 - ④ 管理組合で定める使用料を支払うこと。
2. 置場には指定された自転車等以外は置くことができない。
指定の自転車等には必ず交付されたシールを貼付しておくこと。
3. 置場の利用を認められた者は、管理組合に所定の使用届を提出する。
4. 管理組合は、指定の自転車等以外の自転車等が置場または通路等に置かれている場合、或いは指定の自転車等であっても定められた場所以外に置かれている場合は不法に放置したものとしてその持主に撤去を要請するなどの必要な措置を行う。
5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。

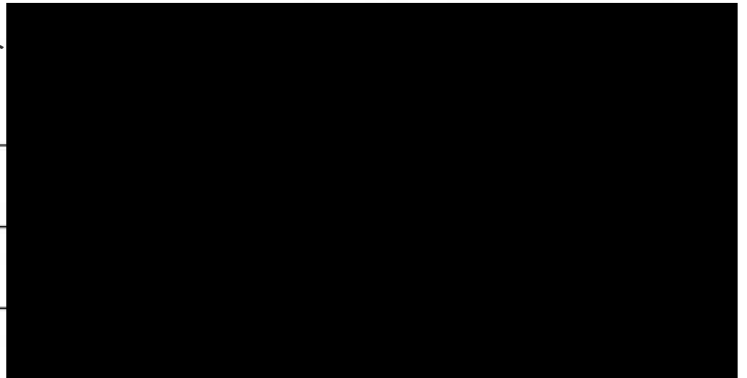
この管理規約等が平成29年7月17日（月/祝）開催の藤和砧コープⅡ管理組合第40期通常総会にて可決・成立したことを証するため、議長及び議事録署名人2名はこれに署名押印する。

平成29年 8月 27日
藤和砧コープⅡ管理組合

議 長

議事録署名人

議事録署名人



藤和砧

藤和砧