

管理規約

藤沢コープビル管理組合

藤沢市南藤沢23番1



藤沢コープビル管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は「建物の区分所有等に関する法律」第30条の規定に基づき、藤沢コープビル（以下「コープビル」という。）の管理又は使用に関する事項を定める。この規約によって、区分所有者は自ら構成する管理組合の一員としての役割を果たし、また、管理組合が管理の主体としての機能を十分に発揮することによって、適正な管理を実行し、区分所有者の共同の利益を増進し、もって良好な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、それぞれ該当する各号に定めるところによるものとする。

- 一 区分所有権 コープビルの店舗・事務所を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者 前号の区分所有権を有する者をいう。
- 三 管理組合 コープビルの建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体をいう。
- 四 管理組合員 管理組合の構成員をいい、コープビルの区分所有者となった者は、全員コープビルの管理組合員(以下「組合員」という。)となる。
- 五 管理者 コープビルの共用部分並びにその敷地および附属施設を保存し、総会の決議を実行し、並びに本規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う者をいう。本規約においては第34条第2項により理事長が管理者を務める。
- 六 占有者 区分所有者の承諾を得て、専有部分を使用するものをいう。
- 七 専有部分 区分所有権の目的となっているスペース又は建物の部分をいう。
- 八 共用部分 区分所有者が共同で使用する専有部分以外のスペース又は建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物及びこの規約により特に共用部分と定めた部分（規約共用部分）をいう。
- 九 組合管理部分 管理組合が管理する敷地及び共用部分のほか、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と一体として行う必要のある部分。
- 十 敷地 建物が所在する土地をいう。
- 十一 長期修繕計画 様々な性能と耐用年数を合わせ持った部材の複合体として構成されるコープビルの共用部分（建物及び設備）に関して、一定の周期を設定して費用を見積り、適切な修繕を実施するための計画。修繕時期と周期、修繕仕様、修繕コストと資金計画などが示される。

(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、使用細則及び総会決議を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、店舗・事務所に勤務する者に対してこの規約、使用細則及び総会決議を遵守させなければならない。

3. 占有者は、区分所有者と同様にこの規約、使用細則及び総会決議を誠実に遵守

しなければならない。

(規約対象物件の範囲)

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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）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（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）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、この規約の第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沢コープビル管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所をコープビル内に置く。
3. 管理組合の義務は、この規約の第6章「管理組合」に定めるところによる。

第2章 専有部分、共用部分の範囲

(専有部分の範囲及び共用部分との区分)

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、各階店舗および事務所とする。

2. 前項の店舗および事務所の専有部分と共用部分との区分は次の通りとする。

- 一 天井、床及び壁のうち躯体部分は共用部分とし、それより表面となる内装材部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉と窓ガラスは専有部分とし、防火扉は共用部分とする。
- 三 外部に面する面格子、窓枠は共用部分とし、構造部に影響を与える変更は禁止する。

3. 設備配管類のうち給水管、ガス管及び電気配管は、本管から各戸の専有部分にいたる部分までを共用部分とし、各戸内の部分を専有部分とする。

4. 設備配管類のうち雑排水管及び汚水管は、豎管に接続する継ぎ手の手前までの枝管部分を専有部分とする。

5. 設備配管類のうちTVアンテナ配管は、専有部分内の端子のみを専有部分とする。

6. 設備配管類のうち通信線は、配管内の共用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。

7. 火災警報設備及び集合郵便受箱は専有部分に含まれないものとする。ただし、これらの設備のうち専有部分内にある設備の管理については、通常の使用に伴うものは、当該専有部分の区分所有者の負担と責任において行わなければならない。

(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 建物躯体部分（柱・梁・構造壁・床スラブ）、基礎部分、内外壁、玄関庇、玄関ホール、各階廊下、屋内階段、パイプスペース、ダクトスペース、電気配管シャフト、屋外階段、屋上、塔屋、その他

- 専有部分に属さない建物部分
2. 設備部分 電気設備・給排水衛生設備・ガス設備・電話など通信設備のそれぞれ専有部分に属さない部分、TV 共聴設備、自動火災報知設備、変電設備、その他専有部分に属さない建物設備部分
 3. 附属施設 ポンプ室、その他専有部分に属さない建物附属施設

第3章 敷地及び共用部分の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分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面積を算出する方法（内法計算）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の共有持分とを分離して譲渡、もしくは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、その専有部分を店舗又は事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

(敷地及び共用部分の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分をそれぞれの目的に従って使用するものとし、区分所有者の共同の利益を損なわないようにしなければならない。

(共用部分の専用使用)

第14条 管理組合は、屋上等の共用部分について、特定の区分所有者に専用使用することを承認することができる。この場合、総会の特別決議を要する。
2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、前項の共用部分を使用することができる。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第15条 区分所有者は、その専有部分を第三者に使用させる場合には、別に定める書面にてあらかじめ管理組合に届け出て、この規約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関わる契約において、この規約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に定める事項を遵守する旨の誓約書兼入室届けを理事会に提出しなければならない。
3. 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡しようとする場合は、その予定

日より30日以前もしくは譲渡することが判明し次第、理事会に予告届を提出しなければならない。

4. 区分所有者は、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第1項第二号に定める指定暴力団（以下「暴力団」という。）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。
5. 区分所有者は、「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」を適用された団体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。

（専有部分の修繕）

第16条 区分所有者は、専有部分について次の各号の行為を行おうとするときは、あらかじめ理事長に書面でその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。占有者が行う場合もまた同じ。

- 一 修繕、模様替えを行うとき。
- 二 電気、ガス、給排水、排煙、通信、TV 共聴などに関係する設備の新設、更新、変更もしくは修繕を行うとき。
- 三 発火、爆発の恐れのあるものを搬入または使用するとき。
- 四 ピアノなどの重量物を屋内に搬入するとき。
- 五 前各号のほか、他の所有者および占有者に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第17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）

第18条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う。

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。

（必要箇所への立ち入り）

第19条 前条により敷地及び共用部分の管理を、管理組合は管理を行うために必要な範囲内において、区分所有者が管理する専有部分への立ち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、正当な理由なく立ち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. 第1項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、地震、火災、爆発、犯罪等の災害又は事故等の事由により、緊急に専有部分又は専用使用部分に立ち入る必要があるときは、管理する当該区分

所有者の承認なく立ち入ることができる。この場合、理事長は当該区分所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。

5. 立ち入りをした者は、速やかに立ち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20条 管理組合は、対象物件に関し、火災保険その他の損害保険契約を、総会の承認を得て締結することができる。

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第21条 区分所有者は、敷地及び共用部分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、各区分所有者の均等割りならびに共有持分に応じた按分比で算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第22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（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人、又は競売による落札人）にたいして行うことができる。

(承継人に対する立替金の請求)

第23条 包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となった者は、管理組合が立て替えた水道料金等の立替金を管理組合に納入しなければならない。

(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 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費
- 四 対象物件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、消毒費及び塵芥処理費
- 七 委託業務費
- 八 役員活動費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 コミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分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、修繕積立金を積立てるものとし、共用部分の次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 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕工事
 - 二 不足の事故、その他特別の理由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分の変更又は処分
 - 四 その他敷地及び共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
 - 五 前四号までの各業務を行うのに必要な専門的知識を有する者の活用
 - 六 建物・設備の点検業務
 - 七 長期修繕計画の作成又は変更
 - 八 建物管理の上で共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の専有部分の修繕
 - 九 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要な事項の調査費用
2. 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、修繕積立金をもって、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の保安、保全、保守、清掃
 - 二 組合管理部分の点検、調査及び修繕
 - 三 長期修繕計画の作成または変更
 - 四 共用部分の復旧、再生及び立替えの合意形成に必要な事項の調査
 - 五 マンション管理適正化法第103条に定める、分譲主たる宅地建物取引業者等から交付を受けた設計図書の管理
 - 六 法定点検記録及び修繕工事などの履歴情報に関する整理及び管理等
 - 七 対象物件に係る火災保険その他損害保険に関する業務
 - 八 敷地及び共用部分の変更及び運営
 - 九 修繕積立金の保管及び運用
 - 十 官公署、諸団体及び町内会等との渉外業務
 - 十一 地域コミュニティにも配慮した所有者・占有者間のコミュニティ形成
 - 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 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 その他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29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30条 管理組合は、ビル管理士その他ビル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、建物管理その他ビルの管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第31条 管理組合に次の役員を置き、総会で選任する。

- 一 理事長・・・・・・・・・・1名
- 二 副理事長・・・・・・・・・・2名
- 三 理事（理事長及び副理事長を含む）・・5名
- 四 監事・・・・・・・・・・1名

- 2. 理事及び監事は、組合員の中から、総会で選任する。
- 3. 理事長及び副理事長は理事の互選により選任する。

(役員任期)

第32条 役員任期は、通常総会の翌日から翌々年の通常総会終結の日までの2年間とする。但し、再任を妨げない。

- 2. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4. 役員が組合員せなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第33条 役員は、法令、規約及びその他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34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、その他細則等又は総会も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、区分所有法第25条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。

(副理事長)

第35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、その職務をおこなう。

(理事)

第36条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監事)

第37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。

第4節 総会

(総会)

第38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、理事長が務める。

(招集手続)

第39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(会議の目的が立替え決議であるときは2ヶ月前)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あて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項の通知をする場合において、会議の目的が第43条第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議又は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。
4. 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、次の事項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およびその内訳

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

5. 建替え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。
6. 第41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。
7. 第1項（会議の目的が立替え決議であるときを除く。）に関わらず、緊急を要する場合には、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40条 組合員が組合員総数の2名以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を招集した場合には、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。

（出席資格）

- 第41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42条 各組合員の議決権の割合は、別表第2に掲げるとおりとする。
2. 店舗1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を合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もしくは、その組合員から店舗を借り受けた者、又は他の組合員もしくはその組合員が法人の場合においては、その役員もしくは従業員でなければならない。
 6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

- 第43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 規約の制定、変更または廃止

- 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 区分所有法第58条(使用禁止の請求)、第59条(区分所有権の競売の請求)、又は第60条(占有者に対する引渡し請求)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以上でおこなう。
 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。
 7. 第3項第二号において、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みと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39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44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 収支決算および事業報告
 - 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 管理組合の運営又は業務執行に係る基本的な方針の決定又は変更
 - 五 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 六 長期修繕計画の作成又は変更
 - 七 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
 - 八 第25条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り入れ及び修繕積立金の取り崩し
 - 九 建物の建替え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
 - 十 区分所有法第57条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 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
 - 十三 管理委託契約の締結、変更又は解除(従前と同一条件の契約更新を除く)
 - 十四 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)

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総会に出席した2名の組合員が、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。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第46条 この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. この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. この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47条 理事会は、理事長、副理事長、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、原則として理事長が務める。

(理事会の招集)

第48条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事長を除く理事が、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。

(理事会の会議及び議事)

第49条 理事会は理事の3分の2以上が出席しなければ開くことが出来ず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 理事会の議事については議事録を作成し、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した理事の1名がこれに署名押印して保管しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、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、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。

(議決事項)

第50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の制定または変更
- 二 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要となる事項の調査

- 五 専門的知識を有するものの活用に関する事項
- 六 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
- 七 訴訟その他の法的措置の追行に関する事項
- 八 本規約第16条(専有部分の修繕)に定める修繕工事の承認又は不承認
- 九 義務違反者に対する勧告又は指示等
- 十 総会から付託された事項
- 十一 その他の総会提出議案

第7章 会計

(会計年度)

第51条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

(管理組合の会計)

第52条 管理組合の会計における収入は、本規約第21条第1項に定める管理費等(管理費、修繕積立金)によるものとし、その支出は、本規約第24条・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53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. 前項の規定にかかわらず、年度当初に予算が成立するまでの間は、理事長は理事会の承認を得て、前会計年度の予算に準じて収入支出することができ、この収入支出は新たに成立した予算の収入支出とみなす。
 3. 理事長は、既に定めた収支予算を変更しようとするときは臨時総会に、会計区分の変更の場合は理事会に、それぞれ提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第54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55条 組合員は、第21条に定める管理費等(管理費、修繕積立金)について、管理組合が指定する銀行に自己の口座を開設し、管理組合の口座に自動振替の方法によって払い込むこととする。この場合、当月分は当月の25日までに一括して納入することとする。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15%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に相当する収納金は、第24条に定める費用に充当する。
 3. 組合員は納付した管理費等について、その返還請求または分割請求することが出来ない。

(管理費等の過不足)

第56条 収支決算の結果、管理費等に余剰が生じた場合、その余剰は翌年度の費用に充当する。

2. 管理費等に過不足が生じた場合にあつては、管理組合は総会の決議を経て、組合員に対して第21条第2項に定める負担割合に応じて、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57条 管理組合は、会計業務を遂行するため、理事会の承認を得て、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借り入れ)

第58条 管理組合は、第25条に定める業務(修繕積立金の取り崩し)を行うために必要な範囲内において、総会の承認を得て借り入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第59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つたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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60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61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恐れがある場合には、区分所有法第57条から60条までの規定(義務違反者に対する措置)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62条 区分所有者若しくは店舗勤務者、又は専有部分の貸与を受けた者及びその店舗勤務者(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、店舗勤務者若しくは、専有部分の貸与を受けた者及びその店舗勤務者が、前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

(合意管轄裁判所)

第63条 この規約に関する管理組合と組合間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第50条第七号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第64条 区分所有者は、管理組合が藤沢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。

(細則)

第65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66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67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原本を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. 区分所有者また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および現に有効な規約の内容を記載した書面を閲覧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。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成17年9月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

| | | |
|------------------|--------------|--|
| 物 件 名 | | 藤沢コープビル |
| 敷 地 | 所 在 地 | 藤沢市南藤沢 3 番 1 (登記地番) 藤沢市南藤沢 23 番 1 (住居表示) |
| | 面 積 | 192.63 m ² |
| | 権 利 関 係 | 所有権 |
| 建 物 | 構 造 等 | 鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 塔屋 4階建店舗ビル 延べ面積 757.78 m ² (別に5階 10.15 m ²) 建築面積 162.44 m ² |
| | 専 有 部 分 | 地下1階 96.80 m ² 1階 121.82 m ² 2階 126.65 m ² 3階 128.05 m ² 4階 73.61 m ² (合計 546.93 m ²) |
| 附 属 施 設 | 電気室、ポンプ室、袖看板 | |

別表第2 所有者別の所有店舗数と議決権割合
(規約第42条関係)

| 所有者 | 所有店舗数 | 議決権数 |
|--------------|-------|------|
| 石渡幸子 | 1 | 13個 |
| 柳 愛子 | 1 | 13 |
| 大野重子 | 1 | 13 |
| (有)あさり | 4 | 30 |
| ルーク・エンタープライズ | 1 | 15 |
| (合)いすずや | 1 | 16 |

(参考) 議決権数は、3分の2を一律配分し、3分の1を共有持分割合に比例配分している。



55,400

$\frac{2}{3}$ 237,000 $\frac{1}{3}$ 118,400
 ↓
 $\frac{9}{10}$ 26,400 $\frac{1}{10}$ 118,400 × $\frac{1}{10}$
 (A) (B)

(A) + (B) → 各戸管理ヒ

敷地および共用部分の共有持分割合

(規約第 10 条関係)

| 階 | 土地部分 | 専有部分 | 持分 | 所有者 | 店名(屋号) |
|------|--------------|-----------------------|---------|-----------------|---------|
| 地下1階 | 1000分の62 | 30.40 m ² | 5.6 % | 石渡幸子 | リリアン |
| " | 1000分の81 | 39.90 | 7.3 | 柳 愛子 | なぎさ |
| " | 1000分の54 | 26.50 | 4.8 | 大野重子 | カスタム |
| 1F | 1000分の128 | 62.95 | 11.5 | (有)あさり | ABURIBA |
| " | 1000分の119 | 58.87 | 10.8 | (株)ルーク・エンタープライズ | ルーク |
| 2F | 1000分の193 | 95.34 | 17.4 | (有)あさり | クレソン |
| " | 1000分の64 | 31.31 | 5.7 | (有)あさり | ミントハウス |
| 3F | 1000分の202 | 128.05 | 23.4 | (有)あさり | 嵯峨 |
| 4F | 1000分の97 | 73.61 | 13.5 | (合)いすゞや | 藤沢アカデミー |
| 合計 | 1,000分の1,000 | 546.93 m ² | 100.0 % | | |

規約第 21 条 (管理費等) による管理費等の負担額

| 階 | 所有者 | 店名 | 持分割合 | 管理費等 |
|-------|------------|---------|--------|---------|
| B F 1 | 石渡幸子 | リリアン | 5.6% | 33,000 |
| " | 柳 愛子 | なぎさ | 7.3 | 35,000 |
| " | 大野重子 | カスタム | 4.8 | 32,000 |
| 1F | (有)あさり | ABURIBA | 11.5 | 39,900 |
| " | (株)ルーク・エンタ | ルーク | 10.8 | 39,200 |
| 2F | (有)あさり | クレソン | 17.4 | 46,900 |
| " | (有)あさり | ミントハウス | 5.7 | 33,100 |
| 3F | (有)あさり | 嵯峨 | 23.4 | 53,900 |
| 4F | (合)いすゞや | 藤沢アカデミー | 13.5 | 42,400 |
| 計 | 6名 | 9店舗 | 100.0% | 355,400 |

備考：① 管理費等の算定は、3分の2を一律負担とし、3分の1を共有持分割合負担とした総額の110%としている。

② 管理費等は、所有者または占有者（賃借人）が負担。但し、空室の場合は、所有者（オーナー）が負担する。

藤沢コープビル使用細則(案)

(趣旨)

第1条 この細則は、藤沢コープビル管理規約第4章(用法)の規定に基づき、藤沢コープビルの使用に関し、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 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ該当する各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者 コープビルの店舗・事務所の区分所有権を有する者をいう。
- 二 占有者 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 三 共用部分等 区分所有者が共同で使用する専有部分以外のスペース又は建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物。(例、構造躯体・廊下・階段・屋根・外壁・電気室・ポンプ室等管理規約第7条および第8条に定める部分をいう。)
- 四 管理組合 コープビルの建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体をいう。
- 五 理事長 管理組合の代表者をいう。

(使用細則の遵守義務)

第3条 区分所有者および占有者(テナント等)は、この細則に定める義務を負うものとし、コープビルの使用者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第4条 区分所有者は、その専有部分を第三者に使用させる場合には、予め別紙の「入室届け」を管理組合に届け出なければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者はその貸与に係わる契約において、この細則に定める事項を遵守する旨の「誓約書」を管理組合に提出しなければならない。
3. 区分所有者は、次の者にその専有部分を譲渡または貸与してはならない。
 - (1) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第1項第二号に定める指定暴力団もしくはその構成員または準構成員
 - (2) 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」を適用された団体もしくはその構成員または準構成員

(禁止行為)

第5条 1. 区分所有者、占有者および使用者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物構造に必要欠くことのできない主要構造部及び構造耐力上主要な部分を損なう恐れのある行為

- 二 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
 - 三 引火、発火および爆発の恐れのある物品の製造、所持または持ち込み
 - 四 廃油、強酸性の溶液等を排水管に流してする廃棄
 - 五 建物の構造体に影響を及ぼす恐れのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
 - 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為
2. 区分所有者、占有者および使用者は、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恐れのある共用部分の穿孔、切削又は改造
 - 二 許可なく広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
 - 三 廊下、階段その他の共用部分等への物品の設置又は放置もしくはその占拠等による排他的な使用
 - 四 その他共用部分等の通常の用法以外の使用

(承認事項)

第6条 区分所有者及び占有者は、次の各号に掲げる場合には、予め（着工の3週間前までに）管理組合に届け出て、書面による承認を得なければならない。

1. 店舗を改修するとき
2. 共用部分に標識や照明器具の取り付け、その他近隣に影響を及ぼす恐れのあるものを設置するとき
3. 共用部分の改修及び塗装の実施は、管理組合が行うことを原則とするが、事情やむを得ないときは、コープビル内の調和を損なわない範囲で区分所有者又は占有者が行うことができる。

(手続き及び承認)

第7条 前条の規定により店舗の改修を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施3週間前までに管理組合に提出し、その承認を得なければならない。

1. 理由書
2. 設計図面
3. 仕様書

なお、必要に応じ、工事の工程、工法、仕様材料、工事期間、安全対策についても協議し、建物全体の性能を損なうことなく、安全で円滑な工事を計画すること。

(注意事項と弁償)

第8条 区分所有者または占有者は、改修その他工事の実施に当っては次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

1. 材料または残材の運搬等により、共用部分を毀損または汚損しな

いこと。

2. 敷地および共用部分に材料または残材を放置しないこと。
3. 共用部分に仮設を行った場合は原状回復すること。
4. 工事関係者等が他の人達に迷惑をかけないようにすること。

(原状回復義務)

- 第9条 1. 区分所有者または占有者は管理規約又はこの細則に反し、秩序を乱したときは、区分所有者又は占有者は、その責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。
2. 区分所有者又は占有者（この条において「義務者」という。）が、前項に規定する義務を履行しない場合又はその履行が不十分な場合において、管理組合はオーナー会議の決議を経て、自ら原状回復その他必要な措置を講じ又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

(違反に対する措置)

- 第10条 理事長は、関係者が次の各号に該当する行為を行った場合には、オーナー会議の決議に基づき、当該関係者に対して警告を行い、又は工事を中止させ、施工の変更もしくは原状回復を求めることができる。
1. 5条に規定する禁止事項に違反したとき
 2. 第7条に規定する手続きを経ずして無断で工事等をしたとき
 3. その他工事がこの細則の定め抵触したとき

(調査)

- 第11条 管理組合は、この細則の施行に必要な限度において、関係者が行う第6条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、関係者はこれに協力するものとする。

(懇談会の開催)

- 第12条 管理組合は、毎年1回11月に区分所有者と占有者との懇談会を開催し、コープビルの諸問題について懇談するものとする。

(細則の改廃)

- 第13条 この細則の改廃は、管理組合総会で組合員の2分の1以上で決する。

附則

本細則は平成18年9月11日から施行する。

誓約書

平成 年 月 日

藤沢コープビル
管理組合理事長 殿

_____階 _____号室

所有者氏名 _____ ⑩

【以下は入居するテナントが記入する】

私は、(オーナー) _____が区分所有する _____階
号室の使用にあたって、下記事項を誓約いたします。

記

1. 誓約事項

私は、藤沢コープビル _____階 _____号室の使用にあたり、管理規約および使用細則に定められた事項を誠実に遵守することを誓います。

2. 藤沢コープビル _____階 _____号室入室者

(1) 入室(予定)日 _____年 _____月 _____日

(2) 室責任者 _____

(3) 入室者数 _____名

(4) 緊急時連絡先
所在地

電話番号

以上

別表第1 敷地および共用部分の共有持分割合

(規約第10条関係)

| 階 | 土地部分 | 専有部分 | 持分 | 所有者 | 店名(屋号) |
|------|--------------|-----------------------|---------|-------------------------|---------|
| 地下1階 | 1000分の62 | 30.40 m ² | 5.5 % | 石渡幸子 | リリアン |
| 〃 | 1000分の81 | 39.90 | 7.3 | 柳 愛子 | なぎさ |
| 〃 | 1000分の54 | 26.50 | 4.8 | 大野重子 | カスタム |
| 1F | 1000分の128 | 62.95 | 11.5 | (有)あさり | ABURIBA |
| 〃 | 1000分の119 | 58.87 | 10.7 | (株)ルーク・ エンター プライズ | ルーク |
| 2F | 1000分の257 | 128.05 | 23.4 | (有)あさり | クレソン |
| 3F | 1000分の202 | 128.05 | 23.4 | (有)あさり | アルテミス |
| 4F | 1000分の97 | 73.61 | 13.4 | (合)いすゞや | 藤沢アカデミー |
| 合計 | 1,000分の1,000 | 548.33 m ² | 100.0 % | | |

H. 22.4 改訂

別表第2 所有者別の所有店舗数と議決権割合

(規約第42条関係)

| 所有者 | 所有店舗数 | 議決権数 (計、100) |
|------------------|-------|--------------|
| 石渡幸子 | 1 | 13個 |
| 柳 愛子 | 1 | 13 |
| 大野重子 | 1 | 13 |
| (有)あさり | 3 | 30 |
| ルーク・エンター プライズ | 1 | 15 |
| (合)いすゞや | 1 | 16 |

(参考) 議決権数は、3分の2を一律配分し、3分の1を共有持分割合に比例配分している。

H. 22.4 改訂

規約第21条（管理費等）による管理費等の負担額

| 階 | 所有者 | 店名 | 持分割合 | 管理費等 | | | |
|----------|------------|---------|--------|---------|--|--|--|
| B F 1 | 石渡幸子 | リリアン | 5.5 % | 33,000 | | | |
| | 柳 愛子 | なぎさ | 7.3 | 35,000 | | | |
| 〃 | 大野重子 | カスタム | 4.8 | 32,000 | | | |
| 1 F | (有)あさり | ABURIBA | 11.5 | 39,900 | | | |
| 〃 | (株)ルーク・エンタ | ルーク | 10.7 | 39,200 | | | |
| 2 F | (有)あさり | クレソン | 23.4 | 53,900 | | | |
| 3 F | (有)あさり | 嵯峨 | 23.4 | 53,900 | | | |
| 4 F | (合)いすゞや | 藤沢アカデミー | 13.4 | 42,400 | | | |
| 計 | 6名 | 8店舗 | 100.0% | 329,300 | | | |

- 備考：① 管理費等の算定は、3分の2を一律負担とし、3分の1を共有持分割合負担とした総額の110%としている。
- ② 管理費等は、所有者または占有者（賃借人）が負担。
但し、空室の場合は、所有者（オーナー）が負担する。

入室届

藤沢コープビル
管理組合理事長 殿

平成 年 月 日

(オーナー)

申請者 _____ 印

入室者 _____ 印

| | |
|----------------|-------------------------------|
| 入室階 | 階 |
| 入室日 | 平成 年 月 日 |
| 入室者 | 社名： |
| 代表者および室責任者 | 代表者氏名： 室責任者名： |
| 代表者および室責任者の連絡先 | 代表者住所・電話番号 室責任者住所・電話番号 |

看板類の取扱いに関する細則

(目的)

第1条 この細則は、藤沢コープビル（以下、「当ビル」という。）の外壁等共用部分に設置する看板類の取扱いに関し、必要な事項を定める。

(看板類の定義)

第2条 この細則にいう看板類とは、次のものをいう。

- 1 袖看板（ネオンサインを含む）
- 2 壁取付け看板
- 3 スタンド式看板
- 4 その他ディスプレイ等

(設置許可申請)

第3条 (1) 前条に定める看板類を設置しようとする場合は、オーナー会議に設置許可申請を行わなければならない。（テナントはオーナーを通じて申請する。）なお、申請書類は次のとおりとする。

- 1 看板設置許可申請書
 - 2 看板の図面（形状、材質等の表示を要する）
 - 3 設置箇所を明示した図面
 - 4 設置期間
 - 5 誓約書（設置した看板類を原因とした事故の場合の賠償金の負担並びに看板類撤去後の現状復帰工事を行うことの誓約書）
- (2) オーナー会議において検討のうえ、議決権の3分の2以上の多数で決議した場合に許可承認する。
- (3) 以上の手続きを要するので、申請書は1ヶ月以上の余裕をもって申請すること。

(維持管理)

第4条 看板類の設置者は、自己の費用負担において適正な維持管理を行わなければならない。ただし、別図に示す2箇所の看板については、設置および取り外しは設置者の負担とし、照明等の維持管理費用は、管理組合が負担するものとする。

(禁止事項)

第5条 看板類の設置者は、当ビルの品位を保つよう努めるとともに、当ビルに出入りする者および通行人の歩行に障害とならぬよう配慮しなければならない。

(使用料)

第6条 (1) 看板類が当ビルの共用部分を利用することに鑑み次の使用料を徴収する。

| | 看板の種類 | 使用料(月額) |
|---|----------------------------|----------|
| 1 | ネオンサイン | 10,000 円 |
| 2 | 袖看板 (大 180 cm超 × 50 cm超) | 5,000 円 |
| 3 | 袖看板 (中 180 cm未満 × 50 cm未満) | 3,000 円 |
| 4 | 袖看板 (小 120 cm未満 × 40 cm未満) | 2,000 円 |

(2) 原則として看板類の使用料は、前項のとおりとするが、ネオンサインについては、その大きさ・形状・設置場所等により、その都度会議にて検討のうえ決定する。上記以外の看板類の設置許可、使用料の改定等は、議決権の過半数で議決することとする。

(経過措置)

第7条 本細則は、平成 18 年 1 月 22 日より適用する。ただし、既存の看板については、第 3 条の申請手続きを省略する。

(附則)

この細則は、平成 18 年 1 月 22 日から施行する。

以 上