

ヴェラハイツ扇橋 管理規約・細則集



令和 2 年10月1日(初版)

令和3年10月1日(改定版)

ヴェラハイツ扇橋管理組合

目次

内容

管 理 規 約	1-1
附 則	1-エラー!
ブックマークが定義されていません。	
別表	2-2
使 用 細 則	3-1
専有部分の修繕等に関する細則	4-1
開口部改良工事に関する細則	5-1
自転車・バイク置場使用細則	6-1
駐車場使用細則	7-1
ペット飼育細則	8-1
防犯カメラ運用細則	9-1
署名、捺印	10-エラー!
ブックマークが定義されていません。	
改定箇所一覧	11-1

目次裏

管 理 規 約

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

令和2年(2021年)10月1日 発効

令和3年(2021年)10月1日 修正2版 発効

第一章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ヴェラハイツ扇橋の管理また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。

2 一部改正により令和3年10月1日より発効する。

(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。

(規約、使用細則等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、この規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という）に定める事項並びに総会の決議（以下第48条でいう「総会の決議」という。）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等に定める事項並びに総会の決議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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約、使用細則等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、使用細則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6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ヴェラハイツ扇橋管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をヴェラハイツ扇橋管理室事務室内に置く。
- 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、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。
 - 四 門灯、カメラ付きドアフォン、呼び鈴は専有部分とする。但し、門灯については外観の観点から可能な限り他と同形の製品を使用する。
- 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。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち、共用部分等の範囲は、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、建物の敷地および共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

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、102号室及び103号室（別表6を参照）以外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、良好な住環境を阻害し、他の居住者の日常に迷惑を及ぼし、又は及ぼす恐れのある用途の施設、集会所等もしくは以下に掲げる用途に供してはならないものとする。

- 一 暴力団（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条第二号に規定する暴力団をいう。以下同じ）又は東京都暴力団排除条例第2条第4項に規定する暴力団関係者又は同条例第2条第5項に規定する規制対象者又は警察庁が規定する準暴力団の住居、店舗・事務所、又は施設・集会所
- 二 警察庁が治安上注意を要すると分類した団体・組織（右翼団体等）の住居、店舗・事務所、又は施設・集会所
- 三 破壊活動防止法により規制の処分、もしくは調査の対象となる団体・組織の住居、店舗・事務所、又は施設・集会所
- 四 政治結社の店舗・事務所、又は施設・集会所
- 五 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定義される風俗営業の店舗・事務所、又は施設・集会所

2 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとし、区分所有者は、その専有部分を以下に掲げる用途に供することはできない。

- 一 シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用、又は入居者の識別が困難な態様で、社会通念上一つの家族とは認められない複数名による使用を含む）
- 二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）
- 三 休憩・宿泊施設（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項の住宅宿泊事業又は国家戦略特別区域法第13条1項の特定設定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業等、対価を得て専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）

3 前項各号に定める用途の使用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。

4 専有部分の用途について、第1項又は第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（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4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び一階に面す

る庭（以下この条、第21条第1項及び別表第4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、専用使用権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権を有している者は、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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、共用部分の駐車場（以下、「駐車場」という。）について、ヴェラハイツ扇橋に居住する特定の区分所有者又は占有者（以下、この条及び次条において「区分所有者等」という。）に駐車場使用細則に定める、駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 駐車場の使用を希望する区分所有者等が複数ある場合は、別に定める駐車場使用細則の規定による。
- 3 第1項により駐車場を使用している者は、駐車場使用契約に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 4 共用部分の駐車場を使用する区分所有者等又は占有者がヴェラハイツ扇橋に居住しなくなったときには、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（自転車・バイク置場の使用）

第15条の2 ヴェラハイツ扇橋に居住する区分所有者等は、自転車・バイク置場使用細則により、管理組合に使用申込をすることにより自転車・バイク置場を使用することができる。

- 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・バイク置場使用料を納入しなければならない。
- 3 自転車・バイク置場を使用する区分所有者等がヴェラハイツ扇橋に居住しなくなったときには、その区分所有者等の自転車・バイク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、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 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（平成12年法律第149号。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、又は請け負った者
- 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者
- 四 水道 当該設備を維持し、及び運用する事業者

- 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（駐車場及び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、専有部分の修繕等に関する細則を順守するものとし、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、文書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、別記様式第2、専用部分の工事計画のお知らせ、設計図、仕様書及び工程表を添付した別記様式第1、専有部分の修繕等承認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別記様式第3、決定通知書を申請者に送付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。
 - 8 専有部分の修繕等の申請・承認の手続き等については、別に定める専有部分の修繕等に関する細則によるものとする。

（ペットの飼育）

第18条 ペットの飼育については、ペット飼育細則等によるものとする。

- 2 ペット飼育を希望する区分所有者等は、この規約及びペット使用細則等を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者等からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。
- 3 ペットの飼育を希望する者は、ペット使用細則に定める申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び鑑賞用魚類はこの限りでない。
- 4 前項の申請書の様式は、ペット飼育細則別記様式第1（ペット飼育申請書）、別記様式2（誓約書）に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。
- 5 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、以下の、一から六について審査し、承認又は不承認の決定を行い、別表様式3（ペット飼育承諾書）の発行をするものとする。
 - 一 成長時の体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が60cm以上である動物

- 二 特定動物
 - 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
 - 四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
 - 五 毒を有する動物
 - 六 他の居住者に不快感を催させる動物
- 6 届け出て許可を得たペットの飼育が終了した時は、細則に定める、別表様式4（ペット飼育終了届）を遅滞なく提出しなければならない。
- 7 以上に記述のないペットの飼育に関する事項については、ペット飼育細則によるものとする。

（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には、この規約及び使用細則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、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則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及び使用細則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19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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 貸与契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合又は契約後に相手方が暴力団員となった場合には、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、区分所有者に代わっ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を提出するとともに、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。

（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。ただし、バルコニー等の保存行為（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（共用部分と専有部分の給排水管一体工事及びそれに伴う設備の工事を含む）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 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び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、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

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 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って、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、計画修繕としてこれを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の手続については、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、同条第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。

4 第2項により、区分所有者の責任と負担において窓ガラス等の改良工事を実施する手続き等については、開口部改良工事に関する細則による。

（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

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、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、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する。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、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、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 法定検査の実施、指摘事項の内、軽微な修理
 - 九 共用部分の軽微な改良、改善に要する費用
 - 十 委託業務費
 - 十一 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
 - 十二 管理組合の運営に必要な費用

十三 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（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 法定検査により不備が指摘された事項の修繕
 - 四 敷地及び共用部分等の変更
 - 五 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な事項の調査
 - 六 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
- 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に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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がある場合には、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がある場合には、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、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び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、管理費又は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者は、直ちにその旨を使用細則、別記様式第1—①、第1—②、第1—③の誓約書、別記様式第2の組合員変更届、別記様式第3の通知受領届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、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、害虫・害獣駆除、消毒及びごみ処理
- 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、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、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住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 防犯カメラの運用、保守、及び、監視映像の管理
- 十六 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(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」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(副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 2名から4名
- 五 監事 1名

2 理事長、理事は、ヴェラハイツ扇橋に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 監事は組合員、又は、専門知識を有する者を理事会にて選択し、総会で選任する。

4 副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

5 上記にかかわらず、必要に応じて外部の専門的知識を有する者等を監事、理事に選任することができる。

6 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については理事会で審査、選択を行い総会の承認を得るものとする。

(役員任期)

第36条 役員任期は原則2年とする。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は自己都合により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 組合員である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。(転居、死亡)

5 役員は、病気、その他、止むを得ない事情が生じた場合は理事会に申告して役員を辞する事ができる。

6 理事長、又は、監事が転任期途中で欠けた場合には、副理事長が代行し、可及的速やかに臨時総会を開催して後継者を選任するものとする。

7 副理事長、会計担当理事が欠けた場合には理事会で互選して後継者を選任するものとする。

8 理事が任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の理事を理事会の決議で選任することができる。

9 規約の改訂により、理事の人数が増減した場合は、理事会はヴェラハイツ扇橋に居住する組合員から理事を選任する事ができる。

(役員の欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 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五年を経過しない者
- 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。）

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用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、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、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 役員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 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。
- 三 第37条に定める役員である組合員への報酬は、これを支給しない。

(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、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、原則、3箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 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。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。
- 7 理事長は管理組合が関わる訴訟において管理組合を代表する。
- 8 理事長は、火災保険等の保険の契約、管理委託契約、修繕工事等の契約を管理組合の代表者として行う。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長が欠けたとき、又は、監事が欠けた時は、その職

務を代理し、後任者が決まる迄その職務を行う。

(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 理事は住環境の改善に寄与すると思われる件、悪化の可能性の有る件に気付いた時は、理事会に報告し管理の向上を計らなければならない。
- 3 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 4 会計担当理事は、組合の銀行口座の銀行印を保管し、支出等の承認業務、及び、手許現金の管理を行う。併せて決算の作成、予算の作成と進行を管理する。
- 5 会計担当理事が不都合の時、欠けた時は、副理事長が代行する。

(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るときは、臨時総会を招集することができる。この臨時総会の議題は、不正の是正と役員解任に限定される。監事は招集した臨時総会で議長を務めるものとする。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 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後3か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。

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請求した場合には、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(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 前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、組合員の中から選任する。

（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 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 2 住戸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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 その組合員が法人である場合には、その法人の代表者の委任を受けた法人の社員
 - 四 他の組合員
 - 五 弁護士、司法書士、マンション管理士
 - 六 特定承継人（売買）
 - 七 法定後見人（後見）
 - 八 包括承継人（相続）
- 6 上記の代理人は、代理権を証する書面を総会の通知後、開催2日前までに予め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 第21条第2項に定める共用部分と専有部分の給排水管一体工事のための修繕積立金の取り崩し
 - 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。
- 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43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 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、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 区分所有法第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及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 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、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。
- 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2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 理事長は、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 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。

(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 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の議決により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

3 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 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 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。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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、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、議決に加わることができない。

4 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3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 規約及び使用細則等の制定、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 総会の議案とするため、選択した組合員の承認を得て次期役員候補の決定
- 五 その他の総会提出議案
- 六 第17条（専有部分の改良）、第21条（敷地及び共用部分の管理）及び第22条（窓ガラスの改良）に定める承認又は不承認

- 七 第58条第3項（理事長の総会未承認の支出）に定める承認又は不承認
 - 八 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進行
 - 九 第67条（理事長の勧告、指示）に定める勧告又は指示等
 - 十 総会から付託された事項
 - 十一 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8月1日から翌年7月31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、第29条に定める使用料によるものとし、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。

（収支予算の作成および変更）

- 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。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、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、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第27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って、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 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、

その支出を行うことができる。

- 6 理事長は、第21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口座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、当月分は別に定める徴収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、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、管理組合は、その未払金額について、年利5%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、ないし、委任を受けた代行者は、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使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 7 管理費等又は使用料を滞納している組合員が、その一部を納付した場合、理事会の決議により充当先を決することができるものとし、当該組合員は、その決定に異議を唱えることができない。

(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 前項の余剰については、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金に振り替えることができる。
- 3 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25条第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62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。
- 二 管理組合は、総会の承認を得て、会計業務をマンション管理会社等の外部の第三者へ委託する事が出来る。この場合、委託を受けた第三者が預金口座の通帳を保管し、口座の管理をするもの

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、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 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、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 理事長は、第49条第5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、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。

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49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。この場合には、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裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

- 第69条 区分所有者は、管理組合が地方自治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70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71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、法律の不知)

- 第72条 組合員はこの規約、細則、及び、法の定めを知らないという理由でその責を免れる事は

できない。

(損害賠償)

第73条 組合員、占有者が故意、又は、過失により共用部分に損害を与えたときは、その全部、または、一部の賠償を組合員に求める事がある。

(規約原本等)

第74条 この規約を証するため、規約承認時の理事長および2名の区分所有者が書面に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、署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、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。）並びに現に有効な第1条2に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の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「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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49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、令和2年10月1日から効力を発する。

第2条 この改訂された規約は、令和3年10月1日から効力を発する。

認証

上記の規約原本への修正は、当改定規約に正しく反映されている事を証する。

令和 3 年 9 月 30 日

管理組合理事長

辰野 功 

別表

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ヴェラハイツ扇橋
敷 地	所在地	東京都江東区扇橋1丁目2-9
	面積	宅地 464.83平方メートル (不動産番号 0106000159602)
	権利関係	所有権
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上7階 7階建共同住宅 延べ面積 1,980.54平方メートル
	専有部分	住戸戸数 25戸
付 属 施 設	駐車場施設、自転車・バイク置場、通路、塀、フェンス、 排水溝、排水口、ゴミ集積場、外灯施設、専用庭、掲示板、 植樹等建物に付随する施設	

別表第2 共用部分の範囲

1 玄関ホール、廊下、階段、スロープ、エレベーターホール、エレベーター室、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー、ベランダ等、専有部分に属さない「建物の部分」

2 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、消防・防災設備（防火扉を含む）、テレビ共同受信設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、防犯カメラ設備、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

3 管理用倉庫、およびそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

部屋番号	所有面積 (㎡)	持分割合 (分母 10,000)
101 号室	108.73	747.9
102 号室	31.88	219.3
103 号室	13.95	96.0
201 号室	53.79	370.0
202 号室	53.74	369.7
203 号室	54.38	374.1
205 号室	54.62	375.7
301 号室	53.79	370.0
302 号室	53.74	369.7
303 号室	54.38	374.1
305 号室	54.62	375.7
401 号室	53.79	370.0
402 号室	53.74	369.7
403 号室	54.38	374.1
405 号室	54.62	375.7
501 号室	53.79	370.0
502 号室	53.74	369.7
503 号室	54.38	374.1
505 号室	54.62	375.7
601 号室	53.79	370.0
602 号室	53.74	369.7
603 号室	54.38	374.1
605 号室	54.62	375.7
701 号室	53.79	370.0
702 号室	53.74	369.7
703 号室	54.38	374.1
705 号室	54.62	375.7
合計	1453.74	10,000

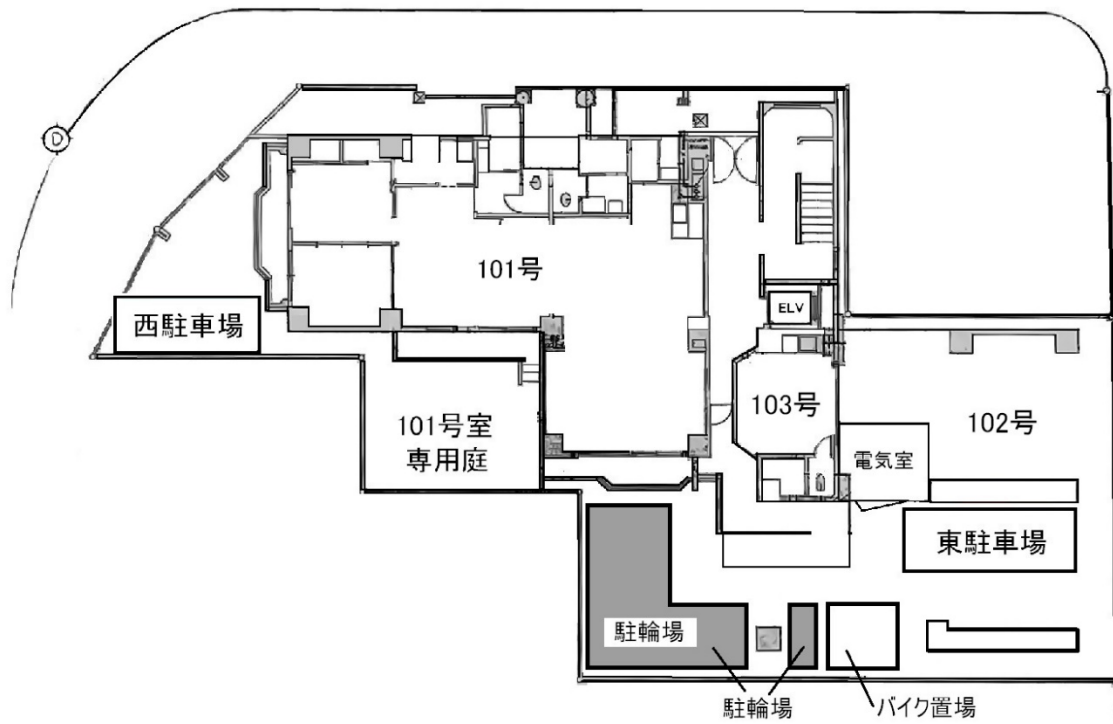
別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	1階に面する庭
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	別添図のとおり
2 専用使用权者	当該専有部分の区分所有者	同 左	101号室住戸の区分所有者
3 使用料	無 償	無 償	有 償

別表第5 議決権

部屋番号	所有面積 (㎡)	議決権割合
101 号室	108.73	2.0
102 号室	31.88	0.59
103 号室	13.95	0.26
201 号室	53.79	1.0
202 号室	53.74	1.0
203 号室	54.38	1.0
205 号室	54.62	1.0
301 号室	53.79	1.0
302 号室	53.74	1.0
303 号室	54.38	1.0
305 号室	54.62	1.0
401 号室	53.79	1.0
402 号室	53.74	1.0
403 号室	54.38	1.0
405 号室	54.62	1.0
501 号室	53.79	1.0
502 号室	53.74	1.0
503 号室	54.38	1.0
505 号室	54.62	1.0
601 号室	53.79	1.0
602 号室	53.74	1.0
603 号室	54.38	1.0
605 号室	54.62	1.0
701 号室	53.79	1.0
702 号室	53.74	1.0
703 号室	54.38	1.0
705 号室	54.62	1.0
合計	1453.74	26.85

別表第6 一階平面図



ヴェラハイツ扇橋、1階平面図

この規約がヴェラハイツ扇橋の規約原本であることを承認します。

2020年10月1日

理事長 部屋番号

701、辰野 功



2020年10月1日

区分所有者

部屋番号 401、江口 英夫



2020年10月1日

区分所有者

部屋番号 503 田村 融



2020年10月1日

区分所有者

部屋番号 605 土門 剛



管理規約（2021年9月26日総会承認）
ヴェラハイツ扇橋・管理組合
〒135-0011 東京都江東区扇橋1丁目2-9
令和2年（2020年）10月1日 初版（複製原本）
令和3年（2021）年10月1日 改訂 第2版

使用細則

以下の細則による、届出、誓約書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）第1条2（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 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する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。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するヴェラハイツ扇橋管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用権者 バルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 十一 使用細則等 使用細則及びその他細則をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 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。

2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、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、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 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おそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 テレビ、音響機器、楽器等の音量を必要以上に大きくすること
- 七 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

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第19条(専有部分の貸与)及び19条の2(暴力団員の排除)の誓約書の様式は、別記様式第1-①、別記様式第1-②及び別記様式第1-③に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第31条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第43条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出しなければならない。

(入居の届出等)

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第64条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(ペットの飼育)

第9条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、この規約及び使用細則等を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

2 ペットの飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

3 前項の申請書の様式は、ペット飼育細則別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

4 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認又は不承認の決定をするものとする。この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長(哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで)が60cm以上である動物
- 二 特定動物
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五 毒を有する動物
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第10条 区分所有者は、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、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場、自転車・バイク置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 廊下などにおいて階下に迷惑を与え又は床を損傷するおそれのある遊具を使用すること
- 六 敷地及び共用部分等における喫煙
- 七 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 清掃、消毒及びごみ処理
- 三 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第13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行ったときは、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）が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 義務者が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、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。

3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第14条 区分所有者は、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 江東区指定の分別及び方法に従って各分別専用のごみロッカー、ごみ箱、物置にごみを出すこと。
- 二 粗大ゴミは江東区指定の方法（有料）により処理する事。

第5章 雑則

（届出書類の保管等）

第14条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

（事務の委託）

第15条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（紛争解決等の責任）

第16条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

3 漏水等が発生した場合、規約第34条により、理事長は理事会の決議を経て、マンション管理士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、漏水等の原因調査を委託することができる。調査の結果、漏水等が発生させた箇所が専有部分である場合、区分所有者の責任において調査及び原状復帰等の費用を負担し、原因が共用部分である場合又は原因が不明の場合は、管理組合の負担とする。

(細則外事項)

第17条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更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。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、令和3年10月1日から効力を発する。

別記様式第1-① 誓約書(第5条関係)
誓 約 書

※譲受人(買主)提出

年 月 日
ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋管理規約第3条第1項及び第19条の2第2項の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋_____号室の区分所有権取得に際し、下記事項を誓約します。

氏名_____印

記

一 ヴェラハイツ扇橋管理規約、使用細則等及び対象物件の使用方法に関し総会で決議された事項を誠実に遵守すること。

二 ヴェラハイツ扇橋管理規約第19条の2第1項第一号に定める暴力団員ではなく、契約後においても暴力団員にならないこと。

以 上

別記様式第1-②誓約書(第5条関係)
誓 約 書

※占有者(借主)提出

年 月 日
ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋管理規約第19条第2項及び第19条の2の規定に基づき、
ヴェラハイツ扇橋の区分所有者 _____ との _____ 号室の貸借に係る契約
の締結に際し、下記事項を誓約します。

氏名 _____ 印

記

- 一 ヴェラハイツ扇橋管理規約、使用細則等及び対象物件の使用方法に関し総会で決議された事項を誠実に遵守すること。
- 二 ヴェラハイツ扇橋第19条の2第1項第一号に定める暴力団員ではなく、契約後においても暴力団員にならないこと、また、これに違反した場合には、第19条の2第1項第二号及び第三号に定める解約権を行使されても異議を唱えないこと。

以 上

別記様式第1-③ 誓約書(第5条関係)
誓 約 書

※区分所有者(貸主)提出

年 月 日
ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋管理規約第19条の2第2項の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋の借主_____との_____号室の貸借に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

区分所有者 氏名_____印

記

一 ヴェラハイツ扇橋管理規約第19条の2第1項第二号に定める解約権を行使しないときは、管理組合が区分所有者に代わって解約権を行使することを認めます。

以 上

別記様式第2 組合員変更届(第6条関係)
組 合 員 変 更 届

年 月 日
ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋管理規約第31条の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋管理組合の組合員の資格（区分所有権）の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

記

1. 対象住戸 _____ 号室
 2. 組合員の変更日 _____ 年 _____ 月 _____ 日
 3. 組合員の変更の原因（○で囲むもの）
 1. 特定承継（売買、贈与、競売による売却等）
 2. 包括承継（相続等）
 4. 組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等
- 3 氏 名 _____
・連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

_____ (電話) _____ - _____ - _____

5. 組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等
- ・氏 名 _____
・住 所（移転先） _____

_____ (電話) _____ - _____ - _____

6. 管理費、修繕積立金の支払い変更
- ・売主負担 _____ 年 _____ 月（月初引落月）迄
・買主負担 _____ 年 _____ 月（月初引落月）より

7. 各種、許可書の廃止届
- 自転車、バイク置場使用廃止届、駐車場解約申入書、ペット飼育終了届

以 上

※お届けいただいた情報は規約及び使用細則等で定められた目的以外に利用されることはありません。

別記様式第3 通知受領場所届(第7条関係)
通 知 受 領 場 所 届

_____年____月____日
ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋使用細則第7条の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員（区分所有者）氏名_____印

記

1. 対象住戸_____号室

2. 届出の事由（○で囲むもの）
1.設定 2.変更 3.廃止（専有部分の所在地宛に変更）

3. 通知を受けるべき場所
 - ・氏 名（名称）_____
 - ・住 所（所在地）_____

4(電話)_____ - _____ - _____

※ 住所が外国の場合は国内の連絡場所を記載する。

以 上

※お届けいただいた情報は規約及び使用細則等で定められた目的以外に利用されることはありません。

別記様式第4 入居届 (使用細則第8条第1項関係)

入居届 (居住者名簿)

届出日： 年 月 日

3 下記のとおり入居届を提出します。なお、提出した個人情報は、貴管理組合にて適正に管理の上必要時に使用されること、及び貴管理組合が管理業務を委託する管理会社の個人情報保護方針を承諾します。

※印欄 は必ずご記入ください。その他は差し支えない範囲でご記入ください。

※1. 部屋番号	号室	※2. 入居区分：所有者・賃貸・その他 ()	
ふりがな			
※3. 氏名 (本人)	印		
4. 生年月日			
※5. 電話番号	自宅：	携帯：	
6. メールアドレス			
7. 勤務先 (職業)			
8. 同居人	※氏 名	生年月日	携帯電話番号
9. 緊急連絡先	※第1 連絡先		
	氏 名		
	本人との関係		
	住 所		
	電話番号		
	第2 連絡先		
	氏 名		
	本人との関係		
住 所			
電話番号			
10. 当マンション入居年月日	年	月	日
11. 備考			

「賃貸にてご入居の方」 **※下記全項目の記入も必ずお願いします。**

12. 仲介会社	不動産会社名(担当者)	
	住 所	
	電話番号	

専有部分の修繕等に関する細則

以下の細則による、申請書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）第1条2（使用細則）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するヴェラハイツ扇橋管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の15日前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請書には、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。
 - 一 承認を受けようとする日の15日前までの承認申請でないとき。
 - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
 - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
 - 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。
 - 五 第6条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかでないとき。
- 3 承認申請が前項（第五号に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され、第8条の規定によりその承認の決定がされたときには、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

(工事計画に関する掲示等)

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工

事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第43条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

（承認又は不承認の決定）

第6条 理事長は、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
- 三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らかであること。

2 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。

3 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第3による書面を交付して行うものとする。

（施工基準等）

第7条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

（承認の取消し等）

第8条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
- 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
- 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき
- 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

（届出書類の保管等）

第9条 理事長は、第3条及び第6条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、区分所有者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、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

第10条 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第2項及び第6条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

第11条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第12条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更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。

(細則原本)

第14条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第15条 第5条、第6条の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第3条中「規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と読み替えるものとする。

附 則

この細則は、令和3年10月1日から効力を発する。

専有部分の修繕等承認申請書

ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

<p>私は、ヴェラハイツ扇橋管理規約第17条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という。）第3条第1項の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日申請</p>		
申請者	氏名 （区分所有者）	
	連絡先	〒 電話（ ）
対象住戸	号室	
専有部分の修繕等の名称（工事名）		
施工場所又は部位 （具体的な箇所）		
予定工事期間（又は着工・完成予定日）	年 月 日（ ）～ 年 月 日（ ）	
予定工事時間（又は工事時間帯）	時 分 ～ 時 分	
施工業者	名 称	
	事務所の所在地	〒 電話（ ）
添付書類		

別記様式第2 工事計画のお知らせ（第5条第1項関係）

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

対象住戸	号室	
専有部分の修繕等の 名称（工事名）		
施工場所又は部位 （具体的な箇所）		
予定工事期間（又は 着工・完成予定日）	年 月 日（ ）～ 年 月 日（ ）	
予定工事時間（又は 工事時間帯）	時 分 ～ 時 分	
施 工 業 者	名 称	
	事務所の所在地	〒 電話（ ）
承認申請に付帯する 申請等		
書面掲示年月日	年 月 日	
<p>・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5条第1項の規定により掲示したものです。</p> <p>・ご不明な点については下記へご連絡ください。</p> <p>【連絡先】</p> <p style="text-align: right;">電話（ ）</p>		

別記様式第3 決定通知書（第6条第3項関係）

決定通知書

年 月 日

号室 様

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等について、次のとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第6条第3項の規定により通知します。

不承認

年 月 日理事長決定

不承認の理由

承認

年 月 日理事長決定

承認の条件 無 ・ 有 (以下のとおり)

開口部改良工事に関する細則

以下の細則による、申請書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）第22条第2項の定めに基づき、開口部に係る改良工事（以下「工事」という。）を、一部の区分所有者において緊急かつ重大な必要性が生じ、かつ管理組合が速やかに実施できない場合に、各区分所有者の責任と負担において先行して実施する場合の具体的な工事の内容、区分所有者の遵守すべき事項、工事の承認に係る手続その他工事の実施に関し必要な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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条第三号の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条第七号の共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条第1項のヴェラハイツ扇橋管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第35条の理事長をいう。
- 五 総会 規約第42条の総会をいう。
- 六 理事会 規約第51条の理事会をいう。
- 七 使用細則等 規約第3条の使用細則等をいう。
- 八 申請者 工事の承認申請を行う区分所有者をいう。

(工事の種別及び内容等)

第3条 工事の種別は、次の各号に定める種別とする。

- 一 サッシの交換、増設
 - 二 玄関ドアの交換
 - 三 窓ガラスの交換
- 2 工事の内容は、計画修繕に定める仕様に従い、工事を実施するものとする。

(工事施工許可の申請)

第4条 申請者は、開口部工事施工許可申請書（別記様式第1）（以下「申請書」という。）を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請者は、理事長が、申請書の内容を補充する書類の提出を指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(工事施工依頼申請書類の審査)

第5条 理事長は、前条の申請書及び添付書類（以下「申請書類」という。）が提出されたときは、遅滞なく当該申請書類を審査し、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申請を却下するものとする。ただし、当該申請書類の不備が容易に補正することができるものであり、かつ、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 申請者が区分所有者であることを確認できないとき。
- 二 申請書類が前条に定める要件を満たしていないとき。
- 三 申請書類の内容に不備又は記載漏れがあるとき。
- 四 申請書類に記載された工事が、第3条に定める工事に該当しないことが明らかであるとき。
- 五 申請に係る工事について、管理組合が計画修繕として速やかに実施することを決定している

とき。

(工事施工許可申請のお知らせ)

第6条 理事長は、申請書類を受け取ったときは、他の区分所有者及び占有者に工事施工許可申請があったことの周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に開口部工事施工許可申請のお知らせ(別記様式第2)を掲示しなければならない。

(専門的知識を有する者の意見聴取等と事前調査)

第7条 理事長は、受け取った申請書の承認又は不承認の決定に際し、申請者が申立てをした「緊急かつ重大な必要性の理由」の判断に資するため、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者(以下「専門的知識を有する者」という。)の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。

2 前項の事前調査にかかる費用については、原則として申請者が負担するものとする。

(承認又は不承認の決定等)

第8条 理事長は、前条第1項により専門的知識を有する者に意見を求め、又は調査を依頼した場合においては、これが完了した後、速やかに理事会を開催し、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、不承認とするものとする。

一 申請に係る工事について、緊急かつ重大な必要性があると認められないとき。

二 申請に係る工事について、第3条に定める工事に該当すると認められないとき。

三 申請に係る工事が、共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとき。

四 申請に係る工事について、専門的知識を有する者から、当該工事が共用部分等の保存、管理若しくは使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとの意見を受け、その意見に正当な理由があると認められるとき。

2 工事の承認又は不承認は、開口部工事決定通知書(別記様式第3)を理事長名で交付することにより行うものとする。

(工事費用の負担)

第9条 申請者は、開口部の工事に関して、工事監督・検査の費用及び設計図作成を含む一切の費用負担を負うものとする。

(工事中の監督等)

第10条 理事長は、規約第23第1項(必要箇所への立ち入り)により、工事の状況を監督するため必要な範囲内において、工事箇所への立ち入りを請求することができる。

(工事終了報告及び竣工検査)

第11条 理事長は、工事終了後、14日以内に竣工検査を行うものとする。竣工検査を、専門的知識を有する者に委託した場合の費用については、原則、申請者が負担するものとする。

2 理事長は、竣工検査において工事が承認したとおりに完成していると認定したときは、申請者に対し、開口部工事完了報告書（別記様式第4）を交付する。

（新設した建物部分の管理等）

第12条 工事により交換又は追加され建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等（以下、「新設した建物部分」という。）については、区分所有者全員の共有に属するものとし、その管理は、共用部分として、規約第21条第1項の定めに従い、原則、通常の管理に伴うものを除き管理組合が行うものとする。

2 施工業者に対する瑕疵担保責任に基づく修補又は損害賠償の請求は、管理組合が行うものとする。

（工事関係書類の保管等）

第13条 理事長は、申請書類及び工事申請を受けて管理組合が作成した書類の写し（以下「工事関係書類」という。）を、10年間保管しなければならない。

2 理事長は、区分所有者又は利害関係人から理由を付した書面による請求があったときは、工事関係書類を閲覧させなければならない。この場合において、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。

（事務の委託）

第14条 理事長は、この細則に定める事務（第5条の申請書類の審査、第9条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（工事費の返還）

第15条 申請者は、後日、管理組合が規約第22条第1項の計画修繕として実施する場合においても、第10条に基づき負担した当該工事に要した費用の返還を求めるとはできない。

（紛争解決等の責任）

第16条 工事に関し、他の区分所有者、占有者又は第三者との間に紛争が生じたときは、申請者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

（細則外事項）

第17条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

（細則の改廃）

第18条 この細則の変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。

（細則原本）

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長が指名する細則が決議された総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、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

この細則は、令和3年10月1日から効力を発する。

別記様式第1 開口部工事施工許可申請書（第4条第1項関係）

開口部工事施工許可 申請書

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」といいます。）第4条第1項の定めに基づき、次の条項に同意した上で、開口部改良工事施工の許可を申請します。

- ①この工事に係る工事一切の費用については、第15条の定めに基づき返還請求しないことを確約いたします。
- ②その他規約及び細則の定めを遵守します。

年 月 日申請

申請者	氏名（区分所有者）	印		
	連絡先	住所 電話	FAX	携帯
工事实施許可申請住戸		号室		
工事の必要性（工事の緊急性及び重要性について詳細に記入）				
工事の種別（細則第3条第1項の工事の種別を記入）				
工事の内容（細則第3条第2項の仕様の別を記入）				
工事着工希望日		年 月 日		
工事希望時間（予定）		（午前・午後） 時 分～（午前・午後） 時 分		
添付書類				

開口部工事施工許可申請のお知らせ

工事実施許可申請住戸	号室
工事の種別 (第3条第1項の工事の種別)	
工事の内容 (第3条項第2項の仕様の別)	
工事開始希望日	年 月 日()
工事希望時間	(午前・午後) 時 分～(午前・午後) 時 分
工事の必要性	
申立て期間 (掲示期間)	年 月 日() ～ 年 月 日()
同時掲示書類	

・この書面は、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」といいます。）第6条の定めにより掲示したものです。

・その他ご不明な点については、下記へご連絡下さい。

[連絡先]

(電話) _____ (_____) _____

開口部工事決定通知書

年 月 日

号室 様

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 印

年 月 日付で申請のあった開口部改良工事については、次のとおり決定しましたので、開口部改良工事に関する細則第8条第2項の定めに基づき通知します。

不承認

不承認の理由

年 月 日 理事会決議

承認

年 月 日 理事会決議

承認の条件 無 ・ 有（以下のとおり。）

※ 決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるものです。

開口部改良工事完了報告書

年 月 日

申請者 様

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長

年 月 日付で決定した開口部工事が終了したので、開口部改良工事に関する細則第11条第2項の定めに基づき報告いたします。

工事实施住戸	号室
工事の種別（第3条第1項の工事の種別を記入）	
工事の内容（第3条第2項の仕様書の別を記入）	
承認時の条件の有無とその内容	承認の条件 <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（以下のとおり。）
工事完了年月日	年 月 日

自転車・バイク置場使用細則

以下の細則による、申込書の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋の自転車・バイク置場の管理又は使用に関し、必要な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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するヴェラハイツ扇橋管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 五 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 六 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 七 区分所有者等 規約第67条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。
- 八 自転車・バイク置場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて自転車・バイク置場を使用する区分所有者等をいう。
- 九 ステッカー 自転車・バイク置場の使用の承認を受けたことを証する自転車・バイク置場使用標章をいう。
- 十 自転車等 自転車（防犯登録の対象の自転車）、及び自動二輪車（バイク）をいう。子供用玩具自転車は対象外とする。

(使用資格)

第3条 ヴェラハイツ扇橋に現に居住する区分所有者又は占有者とする。

- 2 自転車・バイク置場を使用する区分所有者又は占有者がヴェラハイツ扇橋に居住しなくなったときには、その区分所有者又は占有者の自転車・バイク置場使用契約は効力を失う。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第4条 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。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(自転車・バイク置場への駐輪義務等)

第5条 区分所有者等は、自転車・バイク置場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。自転車・バイク置場に駐輪することのできる自転車等は一区画につき1台とする。

(使用の申込み等)

第6条 区分所有者等は、自転車・バイク置場を使用しようとするときは、あらかじめ理事長に別記様式による書面を提出して申込みをしなければならない。

(予約)

第7条 自転車・バイク置場の使用申込み数が収容台数を上回ったときは、予約を受け付けることとし、空きが出た場合、予約を受けた順番で使用者を決定する。

(使用の承認)

第8条 理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、使用料の納入を確認した後遅滞なく、自転車・バイク置場の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを自転車・バイク置場使用者に交付することにより行う。
- 3 ステッカーの交付を受けた自転車・バイク置場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。
- 4 自転車・バイク置場使用者またはその家族等自転車・バイク置場を使用する者が故意または過失により施設を破損した場合又は自転車・バイク置場内で発生した事故に関しては、自己の責任と負担において誠実にその解決と処理に当たらなければならない。

(使用料・支払い方法)

第9条 自転車・バイク置場使用料は以下のとおりとし、管理組合の定める方法により、支払うものとする。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため、1月に満たない場合であっても、一律の額とする。

- 一 自転車 250円 (月額)
- 二 バイク 1,000円 (月額)

- 2 使用料、その徴収方法その他自転車・バイク置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む）について総会の決議があったときは、自転車・バイク置場使用者はこれに従わなければならない。
- 3 使用料は、規約第28条（管理費）又は第29条（修繕積立金）に定める費用に充当するものとし、自転車・バイク置場使用者は、理由の如何にかかわらず納付した使用料の返還請求をすることはできない。

(禁止事項)

第10条 自転車・バイク置場使用者は、自転車・バイク置場に自転車等の部品その他の物品を放置してはならない。

(使用期間・撤去等)

第11条 使用期間は使用開始の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度をもって終了するものとする。ただし使用期間満了日の1ヶ月前までに、管理組合または使用者のいずれかより当該使用に関する承認の終了の申し出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。

- 2 自転車・バイク置場の使用者が自転車・バイク置場の使用の終了を希望するときは、使用の中止希望日の前月までに管理組合へ届出るものとする。
- 3 自転車・バイク置場使用者は、使用終了日までに、自転車・バイク置場からその保有する自転車等を撤去しなければならない。
- 4 区分所有者等が第4条、前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項及び次項に規定

する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自転車等及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせることができる。

- 5 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ自転車・バイク置場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。

(保管等の責任)

第12条 自転車・バイク置場における自転車等の保管等については、自転車・バイク置場使用者の責任において行わなければならない。

(事務の委託)

第13条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第14条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第15条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更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。

(細則原本)

第16条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、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。

附 則

この細則は、令和3年10月1日から効力を発する。

自転車・バイク置場 使用申込書

____年__月__日

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、自転車・バイク置場使用細則第6条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり自転車・バイク置場の使用（使用期間が終了する場合における自転車・バイク置場の使用の継続及び自転車・バイク置場に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

申込者氏名_____印

1. 申込区分

住戸番号_____号室

申込資格 / 区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 （○で囲む）

その他（ _____ ）

2. 自転車・バイク等の区分（○で囲む）

- ① 自転車
- ② 電動アシスト付自転車
- ③ バイク

3. バイクの場合

総排気量 _____ CC

車両登録番号 _____

駐車場使用細則

以下の細則による、使用申込書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第15条（駐車場の使用）に規定する共用部分の駐車場（以下、「駐車場」という。）の管理又は使用に関し、必要な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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するヴェラハイツ扇橋管理組合をいう。
- 二 駐車場使用契約 規約第15条（駐車場の使用）第1項に規定する駐車場使用契約をいう。
- 三 管理費等 規約第25条（管理費等）に規定する管理費等をいう。
- 四 使用料 規約第29条（使用料）に規定する駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料をいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 区分所有者等 規約第67条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。
- 九 駐車場使用者 管理組合と駐車場使用契約を締結して駐車場を使用する区分所有者等をいう。

(使用の申込み)

第3条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第1による書面（以下「契約申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。ただし、ヴェラハイツ扇橋（以下、「当マンション」という。）に居住していない者は申込みをすることができない。

- 2 区分所有者等は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができない。一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。ただし、駐車場に空き区画がある場合は、この限りではない。
- 3 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を1ヶ月以上滞納しているときは、区分所有者等は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。

(契約申込受付台帳への登録)

第4条 理事長は、契約申込書を受理したときは、契約申込受付台帳に登録するものとする。

- 2 前項の登録の順位は、契約申込書の受理の前後による。
- 3 登録を受けた区分所有者が、前条第3項に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長は、その登録を削除することができる。登録を受けた区分所有者等が、当マンションに居住しなくなったときも同様とする。

(契約者の決定等)

第5条 理事長は、契約申込受付台帳の登録順に駐車場使用契約を締結しようとする区分所有者等（以下「契約予定者」という。）を決定する。（ただし、登録順が適用できない場合は理事会が実

施する抽選による。) 駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場について新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

- 2 前項の規定により契約予定者を決定したときは、その者の契約申込受付台帳の登録を消除する。
- 3 第3条第2項のただし書きの規定により、2以上の駐車場を使用している区分所有者等がいるときに、第3条1項により新たな使用の申込があった場合には、理事長は当該使用者に対し、3月以上の猶予期間をもって、使用中の1区画について契約の解除を求めることができる。
- 4 前項により、契約の解除を求められた使用者は、理事長から指定された日までに、使用している駐車場のうち1区画を明け渡さなければならない。明け渡す区画については理事長と使用者の協議により決定し、協議が整わない場合は、理事長の決定に従うものとする。

(駐車場使用契約の締結)

第6条 理事長は、前条第1項の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第2による書面(以下「駐車場使用契約書」という。)でその契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。

- 2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から10日以内に駐車場使用契約書による駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条第1項の決定を取消することができる。

(契約期間)

第7条 駐車場使用契約の契約期間は、2年間とする。ただし、使用中の区分所有者等から解約の申出のない限り、自動的に契約を更新するものとする。

(駐車区画の指定)

第8条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号又は記号を記載することによりその位置を特定する。

- 2 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。

(契約自動車)

第9条 駐車場に駐車する自動車は、普通乗用車又は軽乗用車に限るものとし、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。

- 2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を別記様式第1の駐車場使用契約申込書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約を締結すべきときに駐車場に駐車する自動車を保有せずこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、すみやかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。
- 3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第3による書面で届け出なければならない。

(駐車場使用料の納入等)

第10条 規約第15条(駐車場の使用)第2項の駐車場使用料は、管理組合が定める方法により、

支払うものとする。

- 2 前項の駐車場使用料は、理事会で調査し決定する。
- 3 駐車場使用料は1ヶ月を単位とし、次条及び第12条により契約の解除又は解約があった場合、1ヶ月に満たない期間の駐車場使用料は返還しないものとする。
- 4 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。
- 5 東駐車場の使用者はゴミ用ロッカー、バイク置場に隣接している事から、東駐車場を使用する必要があると理事会から通知を受けた場合、当該の工事等の期間は駐車が出来ない事を了解する。なお、東駐車場が使用できない期間の駐車場料金は免除する。

（契約の解除等）

- 第11条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用を1ヶ月以上滞納した場合において、その支払いの催告にもかかわらず第3条第3項第一号に該当することとなったときは、直ちに駐車場使用契約を解除することができる。
- 2 駐車場使用者が当マンションに居住しなくなったときは、規約第15条（駐車場の使用）第3項の規定により、駐車場使用契約は効力を失う。
- 3 前2項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐車場使用契約を解除することができる。

（駐車場使用者からの解約等）

- 第12条 駐車場使用者は、管理組合に対して1月前までに別記様式第4による書面をもって解約の申入れを行うことにより、駐車場使用契約を解約することができる。
- 2 前項の書面による駐車場使用契約の解約の申入れから前条第2項の居住しなくなるまでの期間が1月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日から1月分の駐車場使用料（駐車場使用契約の失効後の駐車場使用料相当額を含む。）をその者から徴収することができる。ただし、駐車場使用者がその譲渡又は貸与をするまでの間に前項の書面による解約の申入れをしないときは、管理組合は、その譲渡又は貸与があったことを知った日からなお1月を経過する日までの駐車場使用料相当額を徴収することができる。

（禁止事項）

- 第13条 駐車場使用者は、駐車場に工作物を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。
- 2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、又は第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用権を譲渡することができない。

（明渡し等）

- 第14条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに（第11条の規定に基づき契約の

解除等がなされた場合にあっては、直ちに)、駐車場を明け渡さなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、駐車場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という。）から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、理事会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第41条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

（自動車保管場所使用承諾証明書）

第15条 理事長は、駐車場使用者が自動車の保管場所の確保等に関する法律施行規則第1条第2項第一号に規定する書面により、駐車場をその保有する自動車の保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、遅滞なく、その証明を行うものとする。

（事務の委託）

第16条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（細則外事項）

第17条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

（細則の改廃）

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更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。

（細則原本）

- 第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、令和3年10月1日から効力を発する。

別記様式第1 契約申込書(第3条第1項関係)

駐 車 場 使 用 契 約 申 込 書

年 月 日

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、駐車場使用細則第3条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐車場使用契約の申込みをします。

申込者（区分所有者）氏名 _____ 印

1. 住戸番号 号室

2. 駐車する自動車詳細

使用する自動車	一 車名	
	二 排気量	CC
	三 自動車登録番号	
	四 自動車の用途	

3. その他

別記様式第3 契約自動車変更等届(第9条第3項関係)

契 約 自 動 車 変 更 等 届

年 月 日

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したので、駐車場使用細則（以下「細則」という。）第9条第3項及び駐車場使用契約書第3条第2項の規定（又は第9条第2項ただし書及び駐車場使用契約書第3条第1項ただし書の規定）に基づき、この書面により、次のとおり届け出ます。

届出者（駐車場使用者）氏名 印

駐車場の表示(区画の番号)	東 / 西
---------------	-------

変更後の自動車	一 車名	
	二 排気量	CC
	三 自動車登録番号	
	四 自動車の用途	

その他：

別記様式第4 解約申入書(第12条第1項関係)

解 約 申 入 書

_____年____月____日

ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 様

私は、ヴェラハイツ扇橋の駐車場使用契約を締結し使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第12条に基づき、この申入書により、次のとおり解約の申入れをします。

申入者氏名_____印

駐車場の表示(区画の記号)(東 / 西)

解 約 日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

※ 解約の申入れは、解約日の1月前までにしなければなりません。

ペット飼育細則

以下の細則による、申請書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下、「規約」という。）第18条の2条の規定に基づき、ヴェラハイツ扇橋における動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 専有部分 規約第2条（定義）第四号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷地 規約第2条（定義）第六号に規定する建物の敷地をいう。
- 四 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 五 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるうち、バルコニー、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 六 理事長 規約第33条に規定する理事長をいう。
- 七 盲導犬等 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）をいう。
- 八 特定動物 東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 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。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(飼育を認められる動物)

第4条 この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき1頭を限度とする。ただし、小鳥（5羽以内）及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

(承認申請の方式)

第5条 動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥（5羽以内）及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

- 2 前項の申請書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

(申請書の添付書類)

第6条 申請書には、誓約書を添付しなければならない。ただし、盲導犬等はこの限りでない。

- 2 前項の誓約書の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。
- 3 盲導犬等の飼育を申請する場合、申請者は厚生労働省令で定める書類（身体障害者補助犬健康管理手帳、盲導犬使用者証又は身体障害者補助犬認定証）の写しを添付しなければならない。

(承認申請の承認又は不承認の審査)

第7条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の

決定をしなければならない。この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が60cm以上である動物
- 二 特定動物
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五 毒を有する動物
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物

22 前項にかかわらず、理事長は盲導犬等の飼育についての申請書を受け取ったときには無条件で承認しなければならない。

（承認又は不承認の通知）

第8条 理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

2 前項の承認書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

（資料の提出）

第9条 飼育が承認された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

32 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年「狂犬病予防法（昭和25年法律第247号）第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実にに行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

（飼育の明示）

第10条 動物を飼育する者（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

（健康診断等）

第11条 新たにペットを飼育しようとする者は、動物に獣医師による健康診断を受けさせ、その結果をペット飼育申請書とともに提出しなければならない。

2 前項にかかわらず、理事長は必要に応じ、飼育者に動物の健康診断を受けさせ、その結果について文書で報告を求めることができる。

3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

（遵守事項）

第12条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと
- 二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと
- 三 盲導犬等を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケー

ジ等に入れて運ぶこと

四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと

五 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等に注意すること

(飼育動物の虐待防止)

第13条 飼育者は、「動物の保護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）及び「犬及びねこの飼養及び保管に関する基準」（昭和50年総理府告示第28号）に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第14条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第15条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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。

(飼育の禁止)

第16条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第17条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

2 前項の届出書の様式は別記様式第4に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第18条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更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。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、令和2年10月1日から効力を発する。

ペット飼育申請書

____年 ____月 ____日

ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 _____ 様

号室 申請者氏名 印

私は、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、次のとおり動物の飼育を申請します。

1. 動物の種類

2. 性別

3. 生後年月数

4. 成長時の予測体長

5. 証明書類

誓 約 書

_____年 ____月 ____日

ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 _____ 殿

_____号室 申請者氏名 _____ 印

私は、 ヴェラハイツ扇橋管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・
迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合には飼育を禁止されても
異議は申し立てません。

年 月 日

号室

様

ペット飼育承認書

年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので、通知します。

- 1 . 申請のとおり承認します。
- 2 . 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 . 申請については、下記の理由により承認できません。

※条件・理由

年 月 日

ヴェラハイツ扇橋管理組合

理事長 印

ペット飼育終了届

年 月 日

ヴェラハイツ扇橋管理組合
理事長 様

私は、ペット飼育細則第17条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

_____号室 申請者氏名_____印

記

1. 動物の種類_____

2. 飼育終了の年月日_____年_____月_____日

3. 飼育終了の理由_____

防犯カメラ運用細則

以下の細則による、申請書、他の書面については、この規約・細則集からコピーするか、管理組合に申し出て必要な書面を得てください。

ヴェラハイツ扇橋・管理組合

防犯カメラ運用細則（規定）

(趣旨)

第1条 この細則は、ヴェラハイツ扇橋管理規約（以下「規約」という。）の第32条十五の規定に基づきヴェラハイツ扇橋（以下「本マンション」という。）内に設置する防犯カメラの管理、運営および運用を図るため、必要な事項を定める。

(設置の目的)

第2条 防犯カメラの設置は、区分所有者および占有者の防犯および犯罪の予防並びに管理組合の財産の維持保全に資することを目的とし、防犯カメラの運用、管理運営にあたっては、十分プライバシーに配慮するものとする。

(機器構成および設置場所)

第3条 防犯カメラの機器構成は、4台のカメラと1台の録画装置および2台のモニター装置によって構成する。

2 カメラは、次に掲げる場所に設置する。

一 エントランス

二 階段入口

三 エレベーター内

四 東側、駐車場、駐輪場、出入り口

3 理事長は、防犯カメラが録画中または、作動中であることについてステッカー等の掲示、及び、小型モニターでカメラ画像を公開する事により周知を図ることとする。

4 理事長は、防犯カメラ、録画装置、他は必要に応じて追加、更新を行う事が出来る。

(録画と保管)

第4条 理事長は、防犯カメラの機器、録画した映像を適正に保管し管理するものとする。

2 防犯カメラの操作、録画した映像の保管および廃棄並びにこれらに付随する行為は理事長が行う。ただし、これらの行為を防犯カメラの設置業者またはマンション管理業者等の第三者に委託して行うことができる。

3 録画した映像の保管期間は録画機器の性能によるものとする。

二 採用の録画機器は、約1ヵ月で自動的に映像を上書きするので、これを保管期間とする。

(録画映像の閲覧)

第5条 録画した映像は、次の各号のいずれかに該当する場合に閲覧、複製の貸与をすることができるものとする。

一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合

二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合

三 警察等の捜査機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合

四 理事会が必要と認めた場合

- 2 録画した映像を閲覧しようとするときは、理事会の決議を経て、複数の理事（または管理員）の立会いのもと行わなければならない。
- 3 前項の録画した映像の閲覧につき、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、閲覧後速やかに理事会に報告しなければならない。
- 4 上記、三の要請による場合は、理事、1名が立ち会って映像の閲覧、複製の提供を行うものとする。
- 5 理事長は、録画した映像を次の各号に掲げる場合を除いて第三者に閲覧させる事、または複製の提供をしてはならない。
 - 一 1項第三号の捜査機関からの要請、若しくは法令の定めによるとき
 - 二 犯罪行為等の被害者からの被害届の複製を添付した閲覧要請により、理事長が理事会の会議を経て承認したとき
 - 三 その他理事会の決議により第三者への貸与の必要性を認めたとき
- 6 理事長は、録画した映像を閲覧または複製の提供をした場合には、閲覧の年月日および時刻並びに閲覧者の氏名を防犯カメラ閲覧記録簿に記録しなければならない。
- 7 前項の防犯カメラ閲覧記録簿は、少なくとも5年間保管しなければならない。

（守秘義務）

第6条 録画した映像を閲覧した者は、閲覧することによって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。但し、上記、三項に定める要請については除外する。

（外事項）

第7条 この規程に定めのない事項については、規約または他の使用規程の定めるところによる。

（細則の改廃）

第8条 この細則の変更または廃止は、理事会の決議を経て、総会の決議によるものとする。ただし、この規程の変更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、行うことができない。

（細則原本）

第9条 この細則を証するため、理事長および理事長が指名する区分所有者2名が署名捺印（記名押印）したものを1通作成し、これを原本とする。

2 原本は、理事長が保管し、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、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。

3 理事長は、細則（規約）原本の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

附 則

(規程の施行)

第1条 この規程は、令和3年10月1日からその効力を発する。

署名、捺印

当、管理規約、細則の追加、修正は、2021年9月26日の総会にて、第4議案、管理規約の変更（特別議案）、第5議案、細則の変更として承認された。よって署名、捺印は、総会議事録のものとする。

2021年9月27日

名称：ヴェラハイツ扇橋管理組合

議

長

辰野 功



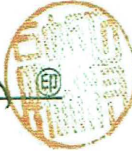
議事録署名人

江口 英夫



議事録署名人

田村 融



認証

上記の規約原本の細則への修正は、当改定細則に正しく反映されている事を証する。

令和 3 年 9 月 30 日

管理組合理事長

辰野 功



改定箇所一覧

以下が、令和3年9月の定期通常総会にて承認された改定点である。

ヴェラハイツ扇橋、管理規約、修正・追加・一覧 平成3年9月				
		第1版	今回の追加、変更点	確認
1	目次		監視カメラ運用細則、の追加 署名、捺印ページへページ番号を追加	○
2	第1条		以下の項目2の追加： 2 一部改正により令和3年10月1日より発効する。	○
3	第7条		以下の項目、四の追加： 四 門灯、カメラ付きドアフォン、呼び鈴は専有部分とする。但し、門灯については外観の観点から可能な限り他と同形の製品を使用する。	○
4	第15条	<p>第15条 管理組合は、共用部分の駐車場（以下、「駐車場」という。）について、ヴェラハイツ扇橋に居住する特定の区分所有者又は占有者（以下、この条及び次条において「区分所有者等」という。）に駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>2 駐車場の使用期間は2年間とする。期間満了を以て改めて駐車場の使用希望者を募集する。</p> <p>3 駐車場の使用を希望する区分所有者等が複数ある場合は、別に定める駐車場使用細則の規定による。</p> <p>4 第1項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>5 共用部分の駐車場を使用する区分所有者等又は占有者がヴェラハイツ扇橋に居住しなくなったときには、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	<p>太字部分が修正点： 2, は細則で定めと矛盾するので削除。項目番号は振り直し。</p> <p>第15条 管理組合は、共用部分の駐車場（以下、「駐車場」という。）について、ヴェラハイツ扇橋に居住する特定の区分所有者又は占有者（以下、この条及び次条において「区分所有者等」という。）に駐車場使用細則に定める、駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>2 駐車場の使用期間は2年間とする。期間満了を以て改めて駐車場の使用希望者を募集する。</p> <p>2 駐車場の使用を希望する区分所有者等が複数ある場合は、別に定める駐車場使用細則の規定による。</p> <p>3 第1項により駐車場を使用している者は、駐車場使用契約に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>4 共用部分の駐車場を使用する区分所有者等又は占有者がヴェラハイツ扇橋に居住しなくなったときには、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	○

5	第15条の2	第15条の2 ヴェラハイツ扇橋に居住する区分所有者等は、自転車・バイク置場使用契約により、自転車・バイク置場について使用することができる。	太字部分が修正点： 第15条の2 ヴェラハイツ扇橋に居住する区分所有者等は、自転車・バイク置場使用 細則により、管理組合に使用申込をすることにより 自転車・バイク置場を使用することができる。	○
6	第17条	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。	太字部分が修正点： 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、 専有部分の修繕等に関する細則を順守するものとし 、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、文書による承認を受けなければならない。	○
7	第17条の2	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。	太字部分が修正点： 2 前項の場合において、区分所有者は、 別記様式第2、専用部分の工事計画のお知らせ 、設計図、仕様書及び工程表を添付した 別記様式第1、専用部分の修繕等承認申請書 を理事長に提出しなければならない。	○
8	第17条の8	8 専有部分の修繕等の申請・承認の手続き等については、別に細則を定めることができる。	太字部分が修正点： 8 専有部分の修繕等の申請・承認の手続き等については、別に定める 専有部分の修繕等に関する細則によるものとする。	○
9	第18条	(使用細則) 第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。	(ペットの飼育) 第18条 ペットの飼育については、 ペット飼育細則 等によるものとする。	○
10	第18条の2 → 3	2 ペットの飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び鑑賞用魚類はこの限りでない。	太字部分が修正点：3 ペットの飼育を希望する者は、 ペット使用細則に定める 申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び鑑賞用魚類はこの限りでない。	○
11	第18条の3 → 4	3 前項の申請書の様式は、ペット飼育細則別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。	太字部分が修正点： 4 前項の申請書の様式は、ペット飼育細則別記様式第1 (ペット飼育申請書)、 別記様式2 (誓約書) に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。	○

12	第18条の4 → 5	4 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認又は不承認の決定をするものとする。	太字部分が修正点： 5 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、以下の、一から六について審査し、承認又は不承認の決定を行い、別表様式3（ペット飼育承諾書）の発行をするものとする。	○
13	第18条追加 → 6		項目の追加： 6 届け出て許可を得たペットの飼育が終了した時は、細則に定めるペット飼育終了届、別表様式4を遅滞なく提出しなければならない。	○
14	第18条の5 → 7	5 ペットの飼育に関する事項については、別に細則を定めることができる。	以下の項目6の追加： 7 以上に記述のないペットの飼育に関する事項については、ペット飼育細則によるものとする。	○
15	第22条の4	4 第2項により、区分所有者の責任と負担において窓ガラス等の改良工事を実施する手続き等については、別に細則を定めることができる。	太字部分が修正点： 4 第2項により、区分所有者の責任と負担において窓ガラス等の改良工事を実施する手続き等については、別に定める開口部改良工事に関する細則による。	○
16	第27条管理費	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、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32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）	太字の2項を追加： 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、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 法定検査の実施、指摘事項内、軽微な修理 九 共用部分の軽微な修理、改良、改善に要する費用 十 委託業務費 十一 専門的知識を有する者の活用に要する費用 十二 管理組合の運営に要する費用 十三 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）	○

17	第28条 修繕積立金	<p>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。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>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な事項の調査</p> <p>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に必要な管理</p>	<p>太字の項目の追加：</p> <p>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。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 法定検査により不備が指摘された事項の修繕</p> <p>四 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>五 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な事項の調査</p> <p>六 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</p>	○
18	第31条	<p>第31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。</p>	<p>太字部分が修正点：第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を使用細則、別記様式第1—①、第1—②、第1—③の誓約書、別記様式第2の組合員変更届、別記様式第3の通知受領届により管理組合に届け出なければならない。</p>	○
19	第32条	<p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>太字の監視カメラ項目を追加：</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 防犯カメラの運用、保守、及び、監視映像の管理</p> <p>十六 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	○

20	第35条 (役員)	<p>第25条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 1名</p> <p>三 会計担当理事 1名</p> <p>四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)</p> <p>五 監事 1名</p> <p>2 理事及び監事は、ヴェラハイツ扇橋に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。</p> <p>4 第2項にかかわらず、必要に応じて外部の専門的知識を有する者等を役員に選任することができる。</p>	<p>一 理事長 1名</p> <p>二 副理事長 1名</p> <p>三 会計担当理事 1名</p> <p>四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 2名ないし4名</p> <p>五 監事 1名</p> <p>2 理事長、監事、理事は、ヴェラハイツ扇橋に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。</p> <p>3 監事は組合員、又は、専門知識を有する者を理事会にて選択し、総会で選任する。</p> <p>4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。</p> <p>5 第2項上記にかかわらず、必要に応じて外部の専門的知識を有する者等を総会の承認を得て監事、理事に選任することができる。</p> <p>6 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については理事会細則で定めたで審査、選択を行い総会の承認を得るものとする。</p>	○
21	第36条	<p>2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>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。</p> <p>4 組合員である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。</p> <p>5 役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができる</p>	<p>太字の項目を修正と追加</p> <p>第36条 役員の任期は原則2年とする。</p> <p>2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は自己都合により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。</p> <p>4 組合員である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。(転居、死亡)</p> <p>5 役員は、病気、その他、止むを得ない事情が生じた場合は理事会に申告し、理事会の承認を得て役員を辞する事ができる。</p> <p>6 理事長、又は、監事が転任途中で欠けた場合には、副理事長が代行し、可及的速やかに臨時総会を開催して後継者を選任するものとする。</p> <p>7 副理事長、会計担当理事が欠けた場合には理事会で互選して後継者を選任するものとする。</p> <p>8 理事が転任途中で欠けた場合には、組合員から補欠の理事を理事会の決議で選任することができる。</p> <p>9 規約の改訂により、理事の人数が増減した場合は、理事会はヴェラハイツ扇橋に居住する組合員から理事を選任する事ができる。</p>	○

22	第37条	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と報酬を受けることができる。	「別の定め」がないので削除 2 役員は、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。	○
23	第37条の2	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と報酬を受けることができる。	以下を追加する 三 第37条に定める役員である組合員への報酬は、これを支給しない。	○
24	(理事長) 第38条		以下を追加する 7 理事長は管理組合が関わる訴訟において管理組合を代表する。8 理事長は、火災保険等の保険の契約、管理委託契約、修繕工事等の契約を管理組合の代表者として行う。	○
25	(副理事長) 第39条	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。	以下に修正する (副理事長) 第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故が欠けたあるとき、又は、監事が欠けた時は、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、後任者が決まる迄その職務を行う。	○
26	(理事) 第40条	(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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。 3 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。	(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 理事は住環境の改善に寄与すると思われる件、悪化の可能性の有る件に気付いた時は、理事会に報告し管理の向上を計らなければならない。 3 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。 4 会計担当理事は、組合の銀行口座の銀行印を保管し、支出等の承認業務、及び、手許現金の管理を行う。併せて決算の作成、予算の作成と進行を管理する。 5 会計担当理事が不都合の時、欠けた時は、副理事長が代行する。	○
27	(監事) 第41条3	(監事) 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	以下を追加、修正する 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。この臨時総会の議題は、不正の是正	○

		ときは、臨時総会を招集することができる。	と役員の解任に限定される。監事は招集した臨時総会で議長を務めるものとする。	
28	第42条 (総会)	3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。	管理会社からの要請により期間延長 3 理事長は、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。	○
29	第46条の5	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 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 他の組合員 6 組合員又は代理人は、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。	赤字部分が追加と修正点： 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 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 その組合員が法人である場合には、その法人の代表者の委任を受けた法人の社員 四 他の組合員 五 弁護士、司法書士、マンション管理士 六 特定承継人（売買） 七 法定後見人（後見） 八 包括承継人（相続） 6 上記の代理人は、代理権を証する書面を 総会の通知後、開催2日前までに 予め理事長に提出しなければならない。	○

30	第54条(議決事項)	<p>(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 規約及び使用細則等の制定、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 総会の議案とするため、選択した組合員の承認を得て次期役員候補とする案五 その他の総会提出議案六 第17条(専有部分の改良)、第21条(敷地及び共用部分の管理)及び第22条(窓ガラスの改良)に定める承認又は不承認七 第58条第3項(理事長の総会未承認の支出)に定める承認又は不承認八 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九 第67条(理事長の勧告、指示)に定める勧告又は指示等十 総会から付託された事項十一 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。</p>	<p>四を追加し、項番号を振り直した。(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 規約及び使用細則等の制定、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 総会の議案とするため、選択した組合員の承認を得て次期役員候補の決定五 その他の総会提出議案六 第17条(専有部分の改良)、第21条(敷地及び共用部分の管理)及び第22条(窓ガラスの改良)に定める承認又は不承認七 第58条第3項(理事長の総会未承認の支出)に定める承認又は不承認八 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九 第67条(理事長の勧告、指示)に定める勧告又は指示等十 総会から付託された事項十一 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。</p>	○
31	第60条の3	<p>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。</p>	<p>太字部分が修正点： 3 管理組合、ないし、委任を受けた代行者は、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。</p>	○
32	第62条	<p>第62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。</p>	<p>太字部分を追加： 第62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。 二 管理組合は、総会の承認を得て、会計業務をマンション管理会社等の外部の第三者へ委託する事が出来る。この場合、委託を受けた第三者が預金口座の通帳を保管し、口座の管理をするものとする。</p>	○

33	第72条		<p>以下の条項を追加し、条項番号を振り直す (規約、法律の不知)</p> <p>第72条 組合員はこの規約、細則、及び、法の定めを知らないという理由でその責を免れる事はできない。</p>	○
34	第73条		<p>以下の条項を追加し、条項番号を振り直す (損害賠償)</p> <p>第73条 組合員、占有者が故意、又は、過失により共用部分に損害を与えたときは、その全部、または、一部の賠償を組合員に求める事がある。</p>	○



管理規約・細則集 (2021年9月26日総会承認)
ヴェラハイツ扇橋・管理組合
〒135-0011 東京都江東区扇橋1丁目2-9
令和2年(2020年)10月1日 初版(複製原本)
令和3年(2021年)10月1日 第2版(複製原本)