

お問い合わせ事項

- ・管理規約について (11/10 回答)
- ・積立金について (11/10 回答)
- ・立面図につて (11/10 回答)
- ・評価証明書について (11/10 回答)
- ・駐車場の空き状況について (11/10 回答)

ラ・モール芦屋管理規約

ラ・モール芦屋管理組合

目 次

第1章 総 則	
第 1 条 (目的)	1
第 2 条 (名称)	1
第 3 条 (定義)	1
第 4 条 (規約の遵守義務)	2
第 5 条 (対象物件の範囲)	2
第 6 条 (規約の効力)	2
第 7 条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲	
第 8 条 (専有部分の範囲)	3
第 9 条 (共用部分等の範囲)	3
第3章 敷地及び共用部分等の共用	
第10条 (共有)	4
第11条 (共有持分)	4
第12条 (分割請求及び分離処分禁止)	4
第4章 用 法	
第13条 (専有部分の用途)	5
第14条 (敷地及び共用部分等の用法)	5
第15条 (看板等の設置)	5
第16条 (敷地及び共用部分等の専用使用及び特定管理)	5
第17条 (敷地及び共用部分等の使用承認)	5
第18条 (付属規程)	6
第19条 (専有部分の貸与)	6
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第20条 (区分所有者の責務)	7
第21条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	7
第22条 (必要箇所への立入り)	7
第23条 (損害保険)	7

第2節 費用の負担

第24条（管理費等）	7
第25条（連帯納付義務）	8
第26条（承継人に対する債権の行使）	8
第27条（管理費）	8
第28条（管理組合の修繕積立金）	8
第29条（部会の修繕積立金）	9
第30条（駐車場収入）	9
第31条（使用料）	9

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条（組合員の資格）	10
第33条（届出義務）	10

第2節 管理組合の業務

第34条（業務）	10
第35条（業務の委託等）	11

第3節 管理組合の役員

第36条（役員）	11
第37条（役員の任期）	11
第38条（役員の誠実義務等）	11
第39条（理事長）	11
第40条（副理事長）	12
第41条（理事）	12
第42条（監事）	12

第4節 総会

第43条（総会）	12
第44条（招集手続）	12
第45条（組合員の総会招集権）	13
第46条（出席資格）	13
第47条（議決権）	13
第48条（議決事項）	14
第49条（総会の会議及び議事）	14
第50条（総会の決議に代わる書面による合意）	15
第51条（議事録の作成、保管等）	15

ラ・モール芦屋住宅管理規則	39
ラ・モール芦屋店舗管理規則	51
ラ・モール芦屋駐車場使用細則	63
ラ・モール芦屋集会所使用細則	69
ラ・モール芦屋自転車置場使用細則	75

(前 文)

阪神間都市計画事業 大原第1地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物、施設建築敷地及び付属施設の管理又は使用に関し、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第133条第1項の規定に基づく管理規約（以下「規約」という。）を次のとおり定める。

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、大原第1地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物（付属施設を除く。以下「建物」という。）、施設建築敷地（以下「敷地」という。）及び付属施設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、良好な住環境及び商業環境を保持増進することを目的とする。

(名 称)

第2条 この規約の対象となる建物の名称は、ラ・モール芦屋と称する。

(定 義)

第3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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 全体共用部分 共用部分のうち、区分所有者全員の共用に供されるべき部分をいう。
- (7) 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部の区分所有者のみの共用に供せられるべき部分をいう。
- (8) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- (9) 一部共用部分等 一部共用部分及び一部の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明かな付属施設をいう。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 特定管理部分 共用部分の管理を特定の区分所有者が行う部分をいう。

- (13) 使用承認部分 他の区分所有者が使用する専有部分又は共有持分を有さない区分所有者が使用する共用部分をいう。
- (14) 包括承継人 他人の権利義務を一括して承継する者を包括承継人という。
- (15) 特定承継人 他人の権利を個々の的に取得する者を特定承継人という。

(規約の遵守義務)

第4条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び付属規程を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、居住する者、従業員及び占有者に対してこの規約及び付属規程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5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。

(規約の効力)

第6条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

(管理組合)

第7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ラ・モール芦屋管理組合（以下「管理組合」という。）を組織する。

2 管理組合は、住宅部会と店舗部会を設置する。

3 住宅部会は、第9条第2号に定める住宅共用部分等を共用すべき区分所有者のみをもって構成する。

4 店舗部会は、第9条第3号に定める店舗事務所共用部分等を共用すべき区分所有者のみをもって構成する。

5 管理組合は、事務所をラ・モール芦屋内に置く。

6 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。

7 部会の業務、組織等については、別に管理規則を定めるものとする。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第8条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- (2) 店舗事務所番号を付した店舗及び事務所（以下「店舗部分」という。）

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。

- (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まないものとする。

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。

(共用部分等の範囲)

第9条 対象物件のうち共用部分等を次のとおり区分し、その範囲は別図第1及び別表第2に掲げるとおりとする。

- (1) 全体共用部分等（共用部分等のうち、次号及び第3号に規定する部分以外の部分をいう。）
- (2) 住宅共用部分等（共用部分等のうち、住戸部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明かな部分をいう。）
- (3) 店舗事務所共用部分等（共用部分等のうち、店舗部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明かな部分をいう。）

第3章 敷地及び共用部分等の共用

(共有)

- 第10条 対象物件のうち敷地及び全体共用部分等は区分所有者の共有とする。
- 2 住宅共用部分等は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。
 - 3 店舗事務所共用部分等は、店舗部分の区分所有者のみの共有とする。

(共有持分)

- 第11条 各区分所有者の全体共用部分等及び一部共用部分等に係るそれぞれの共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び分離処分禁止)

- 第12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13条 住戸部分の区分所有者は、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。

2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗又は事務所として使用することとし、他の居住者、占有者及び営業者の迷惑となるような営業行為は行わないものとする。

（敷地及び共用部分等の用法）

第14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。

（看板等の設置）

第15条 店舗部分の区分所有者及びその占有者は、営業上必要な看板等を、敷地及び共用部分等の一部に設置することができる。

2 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等に充分配慮をなすものとし、取付け、掲出又は除去にあたっては、管理組合の承認を必要とする。

3 当該看板等の日常の維持管理、修繕、除去等は当該店舗部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。

4 管理組合は、当該看板等の取付等が建物の美観を損ねると認めるときは、当該店舗部分の区分所有者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

（敷地及び共用部分等の専用使用及び特定管理）

第16条 区分所有者は、対象物件のうち、別表第4に掲げる敷地及び共用部分等の一部について、同表に掲げるとおり、専用使用部分及び特定管理部分を設定することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が有する専用使用部分及び特定管理部分を承継することができる。

（敷地及び共用部分等の使用承認）

第17条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

(1) 管理事務室、倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設
管理業務を受託し、又は請負った者

(2) 電気室 関西電力株式会社

(3) ガスガバナ室 大阪ガス株式会社

(4) 電話交換器室 日本電信電話株式会社、株式会社ケーブリングコミュニケーション芦屋

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会又は部会の決議

を経て、敷地及び共用部分等の一部について、第三者に使用させることを承認する。

（付属規程）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等の付属規程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、この規約及び付属規程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付属規程に定める事項を遵守する旨の条項を定めなければならない。

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に関する責任と負担）

第21条 敷地及び全体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。

2 一部共用部分等の管理のうち、第34条に定める業務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。

3 専用使用部分及び特定管理部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、その者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

（必要箇所への立入り）

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

（損害保険）

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が、火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長（第39条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

（管理費等）

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費を管理組合に納入しなければならない。

2 住戸部分の区分所有者にあっては住宅修繕積立金を、店舗部分の区分所有者にあっては店舗修繕積立金を、管理組合に納入しなければならない。

(連帯納付義務)

第25条 区分所有者の専有部分の占有者は、個別負担金、管理費及び修繕積立金について、当該区分所有者と連帯して納付すべき義務を負う。

2 前項の未払金及び延滞利息について、催告後も納入が滞ったときは、理事長は理事会と協議の上、当該費用に係る設備等の使用に関し、制限措置を講じることができる。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等（前条に掲げる費用をいう。以下同じ。）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管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 管理組合の運営費
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(管理組合の修繕積立金)

第28条 住宅修繕積立金及び店舗修繕積立金は、敷地及び全体共用部分等の次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び全体共用部分等の変更又は処分
- (4) その他敷地及び全体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となる管理

2 前項の経費については、住戸部分と店舗部分の全体共用部分等に係る共有持分に応じて、それぞれ負担するものとする。

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、住宅修繕積立金及び店舗修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 管理組合は、臨時に要する費用を徴収することができる。

（部会の修繕積立金）

第29条 住宅修繕積立金及び店舗修繕積立金は、それぞれ住宅共用部分等又は店舗事務所共用部分等の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。

- （1）一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- （2）不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- （3）一部共用部分等の変更又は処分
- （4）その他一部共用部分等の管理に関し、当該一部共用部分等を共用すべき

区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

- 2 部会は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、それぞれ住宅修繕積立金又は店舗修繕積立金をもってこの償還に充てることができる。
- 3 住宅修繕積立金及び店舗修繕積立金については、それぞれ第24条第1項に掲げる費用とは区別して経理しなければならない。
- 4 部会は、臨時に要する費用を徴収することができる。

（駐車場収入）

第30条 駐車場収入から駐車場管理費等の費用を差し引いた金額を、駐車場修繕積立金として、住宅修繕積立金及び店舗修繕積立金に充当する。

- 2 前項の金額については、住戸部分と店舗部分の全体共用部分等に係る共有持分に応じて、それぞれ充当するものとする。

（使用料）

第31条 駐車場収入以外の、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、住宅部会は修繕積立金に充当し、店舗部会は管理費に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32条 管理組合の組合員の資格は、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。(以下この章において単に「組合員」という。)

(届出義務)

第33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。

2 新たにその専有部分を第三者に賃貸等により占有使用させるときは、書面により管理組合に届け出なければならない。

3 専有部分が数人の共有に属するときは、当事者間で代表者1人を選任し、その者の氏名、名称等を書面にて管理組合に届出なければならない。既に届け出ている代表者を変更する場合も同様とする。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
(第21条第3項により、専用使用部分及び特定管理部分について、その者が、その責任と負担において行う行為を除く。)
- (2) 全体共用部分等の修繕及び一部共用部分等の経常的修繕
- (3) 駐車場の運営と管理
- (4) 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
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分及び特定管理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
- (6) 敷地及び全体共用部分等の変更、処分及び運営
- (7) 管理費等の徴収、保管、経理等の会計
- (8) 住宅修繕積立金、店舗修繕積立金の運用
- (9) 官公署、町内会等との渉外業務
- (10) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報及び連絡業務
- (13) 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35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 管理組合の役員

(役員)

第36条 管理組合には次の役員を置く

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 会計担当理事 2名
- (4) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)

14名

- (5) 監事 2名

- 2 理事及び監事は、部会の役員をもってこれにあてる。
- 3 理事長及び副理事長は、部会長の中から管理組合の役員(以下この章において単に「役員」という。)の投票により選任する。
- 4 会計担当理事及び監事は、部会の役員が兼ねる。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員の任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が部会の役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38条 役員は、法令、規約及び付属規程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を受けることができる。

(理事長)

第39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。

- (1) 規約、付属規程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
- (2) 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、第43条に定める通常総会において、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。

(副理事長)

第40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41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、管理費等並びに第30条及び第31条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第42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、次条に定める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43条 総会は、管理組合の総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
 - 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
 - 4 理事長は、必要と認める場合においては、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)

- 第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分又は店舗部分の所在地宛に発するものとする。

- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は同条第5項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第43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46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。

(議決権)

- 第47条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき別表第3に定める議決権を有する。
- 2 住戸部分又は店舗部分1戸につき2以上の区分所有者が存在する場合の、これらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。ただし、第33条第3項の届出のあるものは、この限りでない。
 - 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。

- (1) 組合員と同居する者
- (2) 他の組合員又はその組合員と同居する者
- (3) 組合員の住戸部分又は店舗部分を借り受けた者
- (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員

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。

(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。

- (1) 収支決算(第57条第3項に定める一般会計及び同条第4項に定める修繕積立金会計に係るものに限る。)及び事業報告
- (2) 収支予算(第57条第3項に定める一般会計及び同条第4項に定める修繕積立金会計に係るものに限る。)及び事業計画
- (3) 管理費等、駐車場料金及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更又は廃止(次条及び第55条において「規約の変更」という。)及び付属規程の制定、変更又は廃止
- (5) 第29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各修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項(同条第4項において準用する場合を含む。)、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (10) 管理組合の行う管理に係る管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の会議及び議事)

第49条 総会の会議は、第47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。

- (1) 規約の変更
- (2) 敷地及び全体共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)
- (3) 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

(4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(5) 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 前項にかかわらず、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときはすることができない。
- 5 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 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1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な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2号において、敷地及び全体共用部分等の変更が、専有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3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44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。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第50条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

- 第51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。
 - 5 議長は、会議のつど議事録作成のため、組合員の中から書記を指名することができる。

第5節 理事会

(理事会)

第52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53条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第44条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第54条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。

3 理事長は、会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

(議決事項)

第55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。

- (1) 収支決算案及び収支予算案並びに事業報告案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び付属規程の制定又は変更廃止に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第66条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合及び部会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合及び部会の収入及び支出並びに会計区分)

第57条 管理組合の会計における収入は、管理費等、駐車場収入及び使用料によるものとし、その支出は第27条及び第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 部会の会計における収入は、それぞれ住宅部分修繕積立金又は店舗部分修繕積立金によるものとし、その支出は第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

3 第1項の管理組合の会計は、管理費、駐車場管理費及び使用料に関する会計とする。(以下「一般会計」という。)

4 2項の部会の会計は、住宅部会にあっては第1号に、店舗部会にあっては、第2号に、それぞれ掲げる会計とする。

(1) 住宅修繕積立金会計(住宅修繕積立金に関する会計をいう。以下同じ。)

(2) 店舗修繕積立金会計(店舗修繕積立金に関する会計をいう。以下同じ。)

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、一般会計の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 部会長は、住宅修繕積立金会計又は店舗修繕積立金会計の毎会計年度の収支予算案をそれぞれ通常住宅集会又は通常店舗集会に提出し、その承認を得なければならない。

4 前項の収支予算を変更しようとするときは、部会長は、その案をそれぞれ臨時住宅集会又は臨時店舗集会に提出し、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、一般会計の毎会計年度の収支決算案を管理組合の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。

2 理事長は、住宅修繕積立金会計及び店舗修繕積立金会計の毎会計年度の収支決算報告書をそれぞれの部会長に報告するものとする。

3 部会長は、前項の収支決算報告書に基づく住宅修繕積立金会計又は店舗修繕積立金会計の毎会計年度の収支決算案を、それぞれの部会の監事の会計監査を経て、通常住宅集会又は通常店舗集会に報告し、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、管理費等、駐車場料金及び使用料について、区分所有者が各自開設する管理組合指定の銀行の預金口座から自動引落しの方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の25日まで一括して徴収する。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 区分所有者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その期日の翌日から起算して支払日まで年利14.6%の遅延損害金を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、それぞれ修繕積立金に充当する。

4 区分所有者は、納付した管理費等、駐車場料金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。

(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、その余剰は翌年度における費用又はそれぞれ修繕積立金に充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は区分所有者に対してそ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。

3 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合はそれぞれ修繕積立金会計を取り崩すことができる。

(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。

(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。

2 部会は、それぞれ第29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。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、管理組合の会計帳簿、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、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、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 前項の規程は、部会の会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類について準用する。この場合において、「理事長」とあるのは「部会長」と、「区分所有者」とあるのは、「当該部会の部会員」と読み替えるも

のとする。

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第65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66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、規約又は付属規程に違反したとき、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は、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、この規約若しくは付属規程に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不正行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）

第67条 この規約に関する管理組合又は部会と当該組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する神戸地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（市及び近隣住民との協定遵守）

第68条 区分所有者は、管理組合が芦屋市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（規約外事項）

第69条 規約及び付属規程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、付属規程又は法令のいずれにも定めのない事項については、部会の組織、業務等に関する事項にあっては当該部会の決議により、その他の事項にあっては総会の決議により、それぞれ定める。

(規約原本)

第70条 この規約を証すため、兵庫県知事の認可を証する書面が添付された規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

付 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、兵庫県知事の認可を受けた日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、規約発効と同時に成立したものとする。

（初代役員及び初年度の会計年度）

第3条 管理組合の初代役員の任期及び初年度の会計年度は、第37条第1項、及び第56条にかかわらず、平成6年3月31日までとする。

（管理費等）

第4条 初年度の1年間の各区分所有者の負担する管理費、修繕積立金は施行者が決定し、書面等で通知した額とする。

2 区分所有者は、建物引渡日から管理費等を負担するものとする。

3 第60条の規定にかかわらず、施行者からの建物の引き渡し月は、建物の引き渡し日から日割り計算する。

（経過措置）

第5条 暫定措置として管理組合の組織ができるまでの間は、施行者が管理者となり、一切の事務処理を行うものとする。

2 施行者は前項の事務処理の全部又は一部を第三者に委託することができる。

（管理組合設立時の損害保険契約）

第6条 区分所有者は、第23条第1項の規定にかかわらず、施行者が区分所有者を代理して、その業務を行うことを承認する。

積立金について

マンション名	ラ・モール芦屋
所在地	芦屋市大原町２－６
住宅積立金会計	５２，５３９，３４５円（２０２１年３月末日 現在）
店舗積立金会計	２５，６２１，７７２円（２０２１年３月末日 現在）
駐車場会計	３，６８５，１９８円（２０２１年３月末日 現在）
合計	８１，８４６，３１５円（２０２１年３月末日 現在）

立面図について

入札案内書 P6 13 その他注意事項（1）に記載のとおり，現状有姿での入札のため，現地での確認をお願いします。

評価証明書について

所有者が芦屋市のため、地方税法第348条により、固定資産税を課することができないため、評価証明書はありません。

駐車場の空き状況について

入札案内書 P14 の駐車場に記載のとおりです。