



石神井ハイライズ 管理規約集

石神井ハイライズ管理組合

総目次

	頁
管 理 規 約	(5)~(23)
使 用 細 則	(25)~(28)
駐 車 場 使 用 細 則	(29)~(31)
自 転 車 置 場 使 用 細 則	(33)~(34)
防 犯 カ メ ラ 取 扱 い 規 則	(35)~(36)

石神井ハイレイズ管理規約

目 次

第1章 総 則	(5)
第1条 (目 的)	
第2条 (定 義)	
第3条 (規約の遵守義務)	
第4条 (対象物件の範囲)	
第5条 (規約の効力)	
第6条 (管理組合)	
第2章 専有部分等の範囲	(6)
第7条 (専有部分の範囲)	
第8条 (共用部分の範囲)	
第3章 敷地および共用部分等の共有	(6)
第9条 (共 有)	
第10条 (共有持分)	
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	
第4章 用 法	(7)~(8)
第12条 (専有部分の用途)	
第13条 (敷地および共用部分等の用法)	
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	
第15条 (駐車場の使用)	
第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)	
第17条 (専有部分の修繕等)	
第18条 (使用細則等)	
第19条 (専有部分の貸与)	
第5章 管 理	(8)~(10)
第1節 総 則	
第20条 (区分所有者の責務)	
第21条 (敷地および共用部分等の管理)	
第22条 (必要箇所への立入り)	
第23条 (損害保険)	

第2節 費用の負担

- 第24条 (管理費等)
- 第25条 (承継人に対する債権の行使)
- 第26条 (管理費)
- 第27条 (修繕積立金)
- 第28条 (使用料)

第6章 管理組合

(10)~(16)

第1節 組合員

- 第29条 (組合員の資格)
- 第30条 (届出義務)

第2節 管理組合の業務

- 第31条 (業 務)
- 第32条 (業務の委託等)

第3節 役 員

- 第33条 (役 員)
- 第34条 (役員任期)
- 第35条 (役員誠実義務等)
- 第36条 (理事長)
- 第37条 (副理事長)
- 第38条 (理 事)
- 第39条 (監 事)

第4節 総 会

- 第40条 (総 会)
- 第41条 (招集手続)
- 第42条 (組合員の総会招集権)
- 第43条 (出席資格)
- 第44条 (議決権)
- 第45条 (総会の会議および議事)
- 第46条 (議決事項)
- 第47条 (総会の決議に代わる書面による合意)
- 第48条 (議事録の作成、保管等)

第5節 理事会

- 第49条 (理事会)
- 第50条 (招 集)
- 第51条 (理事会の会議および議事)

第52条 (議決事項)	
第7章 会 計	(16)~(17)
第53条 (会計年度)	
第54条 (管理組合の収入及び支出)	
第55条 (収支予算の作成及び変更)	
第56条 (会計報告)	
第57条 (管理費等の徴収)	
第58条 (管理費等の過不足)	
第59条 (預金口座の開設)	
第60条 (借入れ)	
第61条 (帳票類の作成、保管)	
第8章 雑 則	(17)~(18)
第62条 (義務違反者に対する措置)	
第63条 (理事長の勧告または指示等)	
第64条 (合意管轄裁判所)	
第65条 (地方自治体および近隣住民との協定の遵守)	
第66条 (規約外事項)	
附 則	(18)
第1条 (規約の発効)	

石神井ハイライズ管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、石神井ハイライズの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 共用部分等 共用部分および付属施設をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 専用使用権 敷地、およ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および共用部分等の部分をいう。

(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、この規約および使用細則等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および使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および附属施設（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およ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6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって石神井ハイライズ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を石神井ハイライズ内に置く。

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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

2 区分所有法第4条第2項に基づく規約共用部分は、次のとおりとする。

一 管理員室

二 ゴミ容器置場

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表2に掲げるとおりとする。

(分割請求および単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地また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、次に掲げる場合を除き、専有部分と敷地およ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。

一 住戸部分のみを、他の区分所有者または第三者に貸与する場合。

二 敷地の一部を、国もしくは地方公共団体の要請により、管理組合が総会の議決を経て譲渡または貸与する場合。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地および共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地およ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権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、窓シャッター、メーター類、メールボックス（以下この条、第21条第1項および別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用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、敷地内に設置する駐車場(来客用駐車場を除く)について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前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。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地およ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 管理員室、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については、管理業務を受託し、または請負った者。

二 電気室については東京電力株式会社。

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、敷地および共用部分等（来客用以外の駐車場およ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、または建物に定着する物件の取り付けもしくは取り替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書および工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 前項の規定に関わらず、第1項の申請に関する審査手続きについて理事会が別段の定めをしたときは、その手続きにしたがって承認、不承認を決定することができる。
- 5 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。
- 6 理事長また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。

（使用細則等）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等の規則を定めるものとする。

- 2 使用細則等は、駐車場、駐輪場他目的別にこれを定めることができる。
- 3 使用細則等は、総会においてこれを制定改廃する。

（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、この規約およ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およ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、この規約およ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。

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、その価値およ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。

（敷地および共用部分等の管理）

第21条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第 22 条 前条により管理を行う者は、管理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または専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

4 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 管理組合は、共用部分等に関し、火災保険、賠償責任保険、その他の損害保険の契約を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の請求および受領を行う。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 24 条 区分所有者は、敷地およ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 25 条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第 26 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費、点検検査費および運転費

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、賠償責任保険料、その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費およびごみ処理費

八 管理委託費

九 管理組合の運営に要する費用

十 その他共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 27 条 管理組合は、特別修繕費用として修繕積立金を積立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地および共用部分等の変更または処分

四 その他敷地およ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

3 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。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 28 条 専用使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費または修繕積立金に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 29 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 30 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を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 31 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および共用部分等(以下本条および第46条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成および変更に関する業務

四 共用部分等に係る火災保険、賠償責任保険、その他の損害保険に関する業務

五 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

六 敷地および共用部分等の変更、処分および運営

七 管理費等および第28条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務

八 官公署、町内会等との渉外業務

九 風紀、秩序および安全の維持に関する業務

十 防災に関する業務

十一 広報および連絡業務

十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 32 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、または請け負わせて執行することができる。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 33 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 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 7名

四 監 事 2名

2 役員は、石神井ハイライズに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。

3 理事長、副理事長、監事は、役員の内選により選任する。

4 会計、書記、広報等、業務担当者は、必要に応じて役員の内選により選任する。

(役員の内選)

第 34 条 役員の内選は、定期総会の翌日から次期定期総会までの約1年間とする。ただし、再任をさまたげない。

2 補欠の役員の内選は、前任者の残任期間とする。

3 内選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 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の内選義務等)

第 35 条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会およ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、その活動に係る経費の支払いを受けることができる。

3 役員の内選は、これを支給しない。

(理事長)

第 36 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、使用細則等また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 理事会の承認を経て、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、管理者として管理組合のために、訴訟の原告または被告となることができる。
 - 4 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告を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。

(副理事長)

第 37 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 38 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 39 条 監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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 40 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第 41 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およ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45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または同条第4項の建て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43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、第1項の期間を5日間にまで短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第42条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第44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。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第40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43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44条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開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 組合員が議決権行使のために代理人とすることができる者は、次のとおりとする。
 - 一 その組合員の同居人
 - 二 他の組合員もしくは他の組合員の同居人
 - 三 その組合員の住戸を借り受けた者

- 6 組合員は、代理人の代理権を証する書面(委任状)を理事長に提出しなければならない。
- 7 書面により議決権を行使しようとする組合員は、議決権行使の内容を明確に記載した書面(議決権行使書)を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議および議事)

第 45 条 総会の会議は、第44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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 敷地および共用部分等の変更(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。)または処分
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 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以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において書面また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、規約の変更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、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第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または占有者に対し、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41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 46 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 収支予算および事業計画
- 三 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- 四 規約の変更および使用細則等の制定または変更

五 長期修繕計画の作成および変更

六 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し

七 第21条第2項に定める管理の実施

八 区分所有法第57条第2項および規約第42条第3項第三号の訴えの提起ならびに、これらの訴えを提起すべき者の選任

九 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十一 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法

十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第47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48条 議長は、総会の議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員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。

第5節 理事会

(理事会)

第49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50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 理事会の招集手続きについては、第41条(第4項および第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。

(理事会の会議および議事)

第51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。

2 議事録については、第48条の規定を準用する。

(議決事項)

第52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、収支予算案および事業計画案
- 二 規約の変更および使用細則等の制定または変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認または不承認、ただし第17条第4項に定める場合を除く
- 六 第63条に定める勧告または指示等
- 七 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第53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。

(管理組合の収入および支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28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55条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第56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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等および第28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、第59条に定める口座に、自動振替の方法により受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合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、その未収金について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4 管理組合は、未収金について文書による請求を行うことができる。

- 5 管理組合は、未収金について電話回線による請求を行うことができる。
- 6 管理組合は、未収金について総会の議決を経て法的処置をとることができる。
- 7 前3項の請求手続きに要する実費および弁護士費用は、その組合員に対する請求額に加算してこれを請求することができる。
- 8 組合員は、納付した管理費等および第28条に定める使用料について、その返還請求および分割請求をすることができない。ただし、使用料については細則に別段の定めがある場合を除く。
(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。
(預金口座の開設)

第59条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合管理の預金口座を開設するものとする。
(借入れ)

第60条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。
(帳票類の作成、保管)

第61条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを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。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する処置)

第62条 区分所有者または占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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、また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処置をとることができる。
(理事長の勧告または指示等)

- 第63条 区分所有者もしくはその同居人、または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人、(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約または使用細則等に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者、も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 区分所有者が、この規約もしくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者もしくは区分

所有者以外の第三者が敷地およ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、その差し止め、排除もしくは原状回復のための必要な措置、および費用償還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第 64 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。

(地方自治体および近隣住民との協定の遵守)

第 65 条 区分所有者は、管理組合が地方自治体ならびに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。

2 前項の遵守義務は、管理組合結成以前に締結された協定についても同じとする。

一 敷地内の開放空地に設置された児童公園については、練馬区の指導により、管理組合結成前から居住者による公園運営委員会が設けられており、管理組合はこの活動を誠実に支援しなければならない。公園運営委員会の事業は定期総会の報告事項とする。

二 近隣住民に対して設けられた電波障害防除施設については、電波障害の防除が不要にならない限り、管理組合はこの施設を誠実に維持管理しなければならない。

(規約外事項)

第 66 条 規約およ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、使用細則等また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。

附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 10 年 10 月 25 日の管理組合総会において規約改正案が可決承認されたときから効力を発する。

以 上

別表第1 対象物件の表示

物件の表示	マンション名	石神井ハイライズ	
	住所(住居表示)	東京都練馬区高野台1丁目11番5	
	登記簿所在・地番	東京都練馬区高野台1丁目804番1	
	地目	宅地	
	地積	登記簿面積 3,710.26m ² (分譲時3,973.53) ※石神井川改修のため平成5年4月臨時総会の決定により、敷地の一部を売却しています。	
	権利形態	権利の種類	敷地利用権 (敷地権、種類:所有権)
		敷地利用権(敷地権)の割合・・・<別表第2>をご参照ください。	
	本物件の土地は、本物件の区分所有者全員による共有です。		
	各区分所有者の共有持分は本物件全体の各区分所有者が所有する専有部分の(壁芯計算による)総床面積に対し、各区分所有者が所有する専有部分の(壁芯計算による)床面積の割合によります。		
	用途	共同住宅	
	構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上10階 塔屋2階建	
	延床面積	7,657.03m ²	
	総専有面積	6,137.20m ²	
	総戸数	92戸	
専有部分の面積	<別表第2>をご参照ください。 専有面積は、壁芯にて計算しておりますので内法計算による登記面積とは異なります。		
共有部分及び付属施設(以下「共用部分等」という)の明細	<p>1) 専有部分に属さない建物部分 エントランスホール、廊下、階段、屋外階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、バルコニー、ルーフバルコニー、屋上、塔屋、基礎部分等</p> <p>2) 専有部分に属さない建物付属物 電気設備、ガス供給設備、エレベーター設備、照明設備、高架水槽等給排水衛生設備、換気排気設備、防火消火設備、避雷針、テレビ共同視聴設備、メールボックス、配線、配管等</p> <p>3) 付属施設 電気室、主幹盤室、ポンプ室、受水槽、駐車場、自転車置場、フェンス、公園、緑地、植込、遊具施設等</p> <p>4) 規約に基づく共用部分 管理員室、ゴミ容器置場</p>		

別表第2 専有面積等の表示

	タイプ	専有部分面積 (m ²) 専有面積	専用使用部分面積 (m ²)		敷地利用権及び共用 部分等の共有持分 (分母 613720)
			バルコニー	ルーフ バルコニー	
住	A	66.00	11.99	-	6600
	B B'	66.00	8.40	-	6600
	B1	66.00	8.40	55.00(501号室)	6600
	B2	66.00	13.01	-	6600
	C C'	70.40	13.79	-	7040
	D D1	86.60	14.84	-	8660
	D2	86.60	14.84	59.40(801号室)	8660
	D3	86.60	20.69	-	8660
居	E E'	61.60	7.84	-	6160
	E1	61.60	7.84	59.40(411号室)	6160
	E1	61.60	7.84	55.00(906号室)	6160
	E1'	61.60	7.84	55.00 (708号室) (1005号室)	6160
	E2 E2'	61.60	13.69	-	6160

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	ルーフ バルコニー	メーター類	玄関扉・窓枠 窓ガラス 窓シャッター	メール ボックス
1 位置	各住戸に接するバルコニー	特定の住居に接するルーフバルコニー	各住戸部分に付属する電気水道・ガスのメーター類	各住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス窓シャッター	エントランスホール横
2 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常のルーフバルコニーとしての用法	通常のメーター類としての用法	通常の玄関扉窓枠・窓ガラス・窓シャッターとしての用法	通常のメールボックスとしての用法
3 期間	区 分 所 有 権 存 続 中				
4 条件	無 償				
5 専用使用 使用権者	当該専有部分の区分所有者または占有者				

様式第1（規約第17条）

専有部分修繕等工事届出書

平成 年 月 日

石神井ハイライズ管理組合

理事長

殿

号室

組合員

㊟

私儀 今般下記要項にて専有部分の改修工事を実施いたしますのでお届けいたします。

記

1. 工事内容
2. 工事期間

自 平成 年 月 日
至 平成 年 月 日

3. 施工業者
4. 添付資料

仕様書、 施工図など

承諾書

平成 年 月 日

貴下より申し出のありました改修工事を承認いたします。

尚、工事中の共用部分の使用については、充分配慮されますようお願い致します。

号室

組合員

殿

石神井ハイライズ管理組合

理事長

㊟

様式第2（第19条第2項関係）

誓 約 書

私は（賃貸人）との石神井ハイライズ 号室
（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては石神井ハイライズ管理規約および同使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

石神井ハイライズ管理組合
理 事 長

殿

住 所

氏 名

印

組 合 加 入 等 届

平成 年 月 日

石神井ハイライズ管理組合
理 事 長

殿

届出者 _____ ㊦

このたび石神井ハイライズ _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更しましたので規約第30条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

記

1. 区分所有権の変動の年月日 平成 年 月 日

2. 区分所有権を取得した者 氏 名

（新組合員）

区分所有権を喪失した者 氏 名

（旧組合員）

3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 （住 所）

（電話番号）

5. 新組合員が国外に居住する場合の国内連絡先

（住 所

（氏 名

（電話番号

)
)
)

石神井ハイライズ使用細則

(目 的)

第1条 石神井ハイライズの快適なコミュニティを保障するために、使用細則を定めます。本細則は、必要に応じて総会で変更改廃することができ、また別に必要な課題別の細則を定めることができるものとします。

(清掃について)

第2条 共用部分等の日常清掃および定期清掃は、管理組合の予算の範囲内で管理受託者および専門業者が実施します。

- 2 各住戸前を始めエントランスホール、エレベーター、駐車場、通路等の清潔の維持については、居住者においても十分ご配慮ください。
- 3 室内等、専有部分の清掃は、居住者が実施してください。バルコニー等専用使用部分についても同じです。
- 4 バルコニー等の排水口付近には、雨水やエアコン排水の流れを妨げるゴミや物品を放置しないようにしてください。
- 5 室内は、お風呂場以外防水してありません。玄関に水をまくと漏水します。注意してください。
- 6 清掃の結果、大量の廃棄物が発生すると予想される場合は、事前に管轄の清掃事務所および管理事務室までご相談ください。
- 7 共用・専用排水管の洗浄、給湯器専用ドレンの洗浄については、管理組合で時期を定めて実施します。漏水事故防止のため、必ず洗浄を受けるようにしてください。

(ゴミ処理について)

第3条 普通ゴミ、分別ゴミとも、マンションのゴミ容器置場に、東京都が定める袋に密封して出して下さい。

- 2 大量にゴミを出し、または有害物等特殊なゴミを出す必要があるときは、事前に清掃事務所および管理事務室までご相談ください。

(防災について)

第4条 震災・火災等に備え、避難路・避難器具・消火器具等の位置および使用方法を確認してください。

- 2 各自の責任において、ヘルメット・消火器・ラジオ・ライト・食料・水・燃料・医薬品など防災用品を常備してください。

阪神大震災の教訓として、生理用品、紙おむつ、トイレットペーパー、常用薬などは意識的な備蓄が必要です。

- 3 避難誘導・救出・消火活動を妨害しないよう、廊下・階段・通路等、共用部分と敷地内には物品を放置しないでください。
- 4 バルコニーなど専用使用部分は、避難通路・消防隊突入路に使用します。物置等を設置することは、人命にも関わりますので禁止します。

- 5 自然発火・引火爆発の怖れのある危険物は、マンション内への持ち込みを禁止します。
- 6 自宅内火災の場合、119番通報は必ず脱出してから行ってください。炎の迫る室内で正常に通報できる人はいません。

係官との問答に手間取っている間に、子ども達ともども全滅した悲惨な例もあります。室外に逃げてから、他の居住者に通報を頼むようにしてください。

- 7 119番通報は簡単です。係官が「火事ですか？、救急ですか？」から始めて次々に必要な事項を聞いてくれます。あなたは質問に答えるだけでよいのです。
- 8 他の居室の火災を感知した場合は、館内への通報と119番通報を行うとともに、可能な場合には初期消火にあたってください。
 - ① マンションは機密性が高いので、火元に行き着けない場合でも、細目に開けたドアから消火器を多量に噴射してドアを締め切れれば、窒息消火するか不完全燃焼を起こして、消防隊の到着まで時間を稼ぐことができます。
 - ② 火元の居室から煙が噴出している状態は危険です。ビル・マンション火災の煙は酸欠状態ですから、絶対に吸い込まないよう姿勢を低くしてください。一呼吸で意識不明となり脱出不能になります。
 - ③ 火元が下の階の場合は、ただちに外階段を使用して地上に脱出してください。内階段とエレベーターの使用は危険な場合があります。
 - ④ 子どもは火災などの場合親と離れて行動することができません。必ずつれて逃げてください。初期消火に当たるのは身軽な成人だけで十分です。
 - ⑤ 地上に脱出後はバラバラにならず、消防隊の確認を受けて、現地指揮所に協力してください。
- 9 震災・火災に備えて消防計画(含む震災時計画)を作成徹底し、防火管理者を選任する必要があります。これは法定の義務であるとともに、みなさんの生命・身体・財産を守る大事な作業なのです。

(重量物の搬入等について)

第5条 大型金庫、ピアノなど重量物の搬入または移動については、建物構造上の制限があります。事前に管理組合へ届け出て承認を得てください。

- 2 工場用工作機械類は、その荷重の多少に関わらず搬入を禁止します。

(内装工事等の実施について)

第6条 専有部分の内装工事については、規約第17条の定めにしたがって、工事内容、実施計画、および迷惑防止策について、事前に管理組合に届け出て、承認を得てください。

- 2 建物本体である躯体部分を変更する工事は、管理組合が決定する場合を除き、実施できません。
- 3 専用使用部分は、専有部分ではありませんので、管理組合が決定する場合を除き、工事を実施できません。
- 4 専有部分の工事が他の居住者または第三者に迷惑をかける怖れがあるときは、その居住者等の承諾を得てから工事を実施して下さい。

承諾の有無に関わらず、居住者等に損害を与えたときは賠償しなければなりません。

(違反駐車について)

第7条 敷地内の駐車場の利用については、別に駐車場使用細則を定めます。

2 敷地内の通路等は、点検業務用車両・荷物の積み下ろし・警察・消防・電力・ガス会社等の一時駐車を除き、駐車を厳禁します。なお、敷地内では必ず徐行してください。

(ペットについて)

第8条 ペットの飼育については、別にペット細則を定めることができます。

2 原則として、他の居住者や第三者に危害を加える怖れのある動物、および迷惑をかける臭気・騒音等を発する動物の飼育、およびそれらの結果をもたらす飼育方法は許可されません。

3 飼育することができるのは、住戸内で飼育することができる小動物に限ります。バルコニーでペットを飼育することはできません。

4 盲導犬、聴導犬等はペットとは見なしません。これらの動物を飼育することは制限されません。

(騒音について)

第9条 雑音・高音・重低音・振動などを継続的に発したり、深夜早朝に騒音を発して、他の居住者や第三者に迷惑をかける行為は禁止します。

テレビやオーディオをつけたまま就寝すると、思わぬ大迷惑を引き起こす場合がありますので、ご注意ください。

2 迷惑をかけずに音楽などを楽しむために、楽器やオーディオ機器等を使用するときは、あらかじめ防音、防振処置を施すとともに、時間にも留意してください。

完全な防音室から手軽な防振ゴムまで、方法はいろいろありますので、必要に応じ、誠意ある対応をお願いいたします。

3 マージャンやパーティ等、騒音を伴う会合を住戸内で催すことは極力避け、やむを得ず実施する際には、必ず午後10時までに終了してください。

(看板等の掲出について)

第10条 管理組合の決定ある場合を除き、敷地・建物の外壁・屋上・バルコニー・その他の共用部分に、看板・掲示板・広告・標識等を設置する(工作物の築造、文字やマーク等の書き込み、貼付けを含む)ことはできません。

(土砂等の搬入について)

第11条 バルコニー等に土砂を搬入して植え込みを造成する等の行為は禁止されます。ただし、建築当初からルーフバルコニーに設置されている植え込みを除きます。

(サッシの改造などについて)

第12条 管理組合の決定により修繕工事等として実施する場合を除き、既存のサッシを取り替えることはできません。

ただし、かぶせ枠工法等により躯体に影響を与えずに新しいサッシを取り付けることができる場合を除きます。

また、室内側にサッシを取り付けて二重窓にする工事は、躯体に影響をおよぼさない限り、内装工事に含まれます。

(屋上歩行の禁止について)

第13条 屋上は管理業務に必要とする場合を除き、立ち入り禁止です。

(落下物の防止について)

第14条 共同住宅では、落下物による被害が非常に深刻です。バルコニーに植木鉢などを置くときは、風その他の原因で落下することがないように、必要な処置をとってください。

2 幼児期に、バルコニーから物を落とすことに熱中する時期があります。手の届く範囲には、落下して危険な物を置かない、幼児をバルコニーに出さない等、必要な処置をとってください。

(漏水防止について)

第15条 室内で水をこぼすと漏水します。排水管に異物を流したり、油を流しても漏水原因になります。ご注意ください。

また、排水管は普通に使用していても1年くらいで詰まりぎみになり、漏水の原因になります。管理組合で排水管洗浄を行うときは必ず実施してください。

(結露防止について)

第16条 マンションは、木造家屋にくらべ、機密性が非常に高く作られています。結露しやすいので、換気に注意してください。

なお、従来型の石油ストーブ・ガスストーブは、室内の空気を汚すほか、燃焼時に多量の水蒸気を発生しますので、好ましくありません。

(外来者による損害について)

第17条 専有部分を訪問された来客が、共用部分その他に損害を与えたときは、当該居住者がその損害を賠償するものとします。

ただし、セールスマン等居住者に関係のない来訪者が損害を与えた場合には、この限りではありません。

(調停について)

第18条 個人的な紛争には、管理組合は原則として介入はいたしません。ただし、問題がマンションにコミュニティを形成し、維持する上で必要なルールに関わるものである場合には、調停し、勧告し、または法的手段に訴えることがあります。

以 上

石神井ハイライズ 駐車場使用細則

(目的)

第1条 石神井ハイライズ管理組合は、敷地内に保有する有料駐車場について、居住者の公平かつ安全な利用を保障するために、この駐車場使用細則を定めます。

(使用資格)

第2条 石神井ハイライズに現に居住する管理組合員は、駐車場の使用者となることができます。同居人が使用する場合を含みます。

(使用申し込み)

第3条 駐車場の使用を希望する組合員は、あらかじめ管理組合に使用の申し込みをしてください。申し込みは、随時受け付けます。

(使用者の決定)

第4条 駐車場に空き区画ができたときは、申し込み順に意志を確認して使用者を決定します。

(契約の締結)

第5条 使用者に決定した組合員は、管理組合と駐車場使用契約を締結した場合にのみ、駐車場を使用することができます。

2 契約の書式等については別に定めます。

3 契約書には、使用区画と契約車両のナンバーを記載するものとします。

(契約の期間)

第6条 契約期間は1年間とします。ただし、双方ともに解約を申し出ず、契約解除にも該当しないときは、契約は自動更新されます。

(契約の解約)

第7条 使用者が契約を解約する場合には、その旨を1ヶ月前までに文書で管理組合に届け出てください。

2 管理組合は、総会決議にもとづいた敷地の利用法の変更など、正当な理由があるときは、その旨を1ヶ月前までに契約者に文書で通知して、契約を解約することができます。

(契約の解除)

第8条 契約者が契約に違背したときは、理事長は管理者の権限にもとづいて是正を勧告し、使用を差し止め、契約を解除し、提訴する等、必要な処置をとることができます。

2 次の場合には契約を解除いたします。

- ① 住戸を譲渡されたとき。
- ② 住戸から転出されたとき。
- ③ 長期不在のとき。(期間は理事会が判断します)
- ④ 駐車すべき車をお持ちでないとき。
- ⑤ 又貸し等、細則違反の事実があったとき。

3 2ヶ月分以上駐車場使用料を滞納した契約者に対しては、契約を解除することができます。

(駐車場使用料)

第9条 駐車場使用料は別に定めます。

2 駐車場使用料は、総会の決議により改定いたします。

(駐車場使用料の支払方法)

第10条 駐車場使用料は、管理費等とともに、毎月28日までに翌月分を支払うものとします。

2 駐車場使用料の支払は1ヶ月単位とし、日割り精算は行いません。

3 納付された駐車場使用料は、返金いたしません。

(駐車場使用料の用途)

第11条 駐車場使用料は、規約の定めにしたがい管理組合会計に充当します。

(車庫証明の交付)

第12条 契約者に対しては「自動車の保管場所の確保等に関する法律」にもとづき、契約者の求めに応じて車庫証明を発行します。

ただし、駐車場使用料の滞納がある契約者に対しては、滞納金が納付されるまで車庫証明を交付しません。

(使用上の注意事項)

第13条 駐車場の使用に際しては、下記の事項を遵守してください。

- ① 契約車を変更するときは、速やかに届け出てください。届け出の無いときは、違反駐車車両として処置されても、不服を申し立てることができないものとします。
- ② 敷地内では最徐行してください。
- ③ 役員、管理員等の指示や標識にしたがってください。
- ④ 出場車を優先してください。
- ⑤ 契約車以外の物(カリ等危険物を含む)を駐車区画に置かないでください。
- ⑥ 警笛、空吹き等の騒音を立てないでください。
- ⑦ 車を離れるときは、ドア等を施錠し、サイドブレーキを確認してください。
- ⑧ 共用水栓、撒水栓を洗車に使うことはできません。
- ⑨ 各駐車区画の位置、面積等、具体的な条件にもとづき、使用車両の制限または指定を行うことがあります。

(損害賠償)

第14条 契約者またはその同居人他関係者が、故意又は過失により駐車場またはその施設もしくは駐車場に駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

(免責)

第15条 天災、火災、盗難等により、契約車その他の物件に損害が生じても、管理組合ならびに管理受託者は一切その責めを負いませんので、予めご承知おきください。

(使用契約上の立場の処分禁止)

第16条 契約者は、本契約上の立場を譲渡、貸与、質入れ等、処分することはできません。

(規定外事項)

第17条 本細則に規定の無い事項については、駐車場使用契約書、管理規約、使用細則、総会決議、区分所有法、関係法令等の定めるところにより、これらに明文の無いときは、信義誠実の原則にもとづき、協議して解決に至るものとします。

以 上

石神井ハイライズ自転車置場使用細則

(総則)

第1条 本細則は、石神井ハイライズ管理組合の共有施設である自転車置場に格納する自転車の取扱いおよび自転車置場の管理運営について定めたものである。

(適用対象車)

第2条 本細則の適用対象車は、居住者の所有する全ての自転車、自動二輪車、50CC以下自動二輪車（以下自転車等という）とする。

ただし、乳母車、幼児用三輪車、幼児用四輪車等は原則として除く。

(登録および取消し)

第3条 自転車等を所有する者、もしくは新たに購入した者は、管理組合に速やかに所定の届出をし、登録しなければならない。また登録抹消をする場合は、速やかに管理組合にその旨の届出を行い、当該車の処理をするものとする。

(所有者の義務)

第4条 自転車等の所有者は、登録車であっても使用に耐えない自転車等がある場合にはこれを廃棄しなければならない。

(未登録車の廃棄)

第5条 自転車置場において未登録車がある場合には、管理組合はこれを掲示により注意を喚起し、一定期間保管の後廃棄処分することができる。

(台帳の備付け)

第6条 管理組合は自転車等の所有状況を明らかにするため、「自転車登録台帳」を作成し、保管するものとする。

(格納規制)

第7条 自転車等は自転車置場に格納するものとし、敷地内や廊下その他の共有部分に放置してはならない。

(使用上の一般的厳守事項)

第8条 登録ステッカーの交付を受けた者は、自転車等の指定された位置に取付けること。

2 自転車等は指定された位置に整然と格納すること。

3 自転車等の所有者は互いに協力して整理整頓に努めること。

4 自転車等には必ず施錠すること。

(事故責任)

第9条 自転車置場内での保安維持は利用者自身がこれに当たり、自転車置場内での事故について管理組合は責任を負わない。

(使用料)

第10条 自転車置場の使用料は、使用台数に応じて使用料を管理組合に支払うものとする。使用料は修繕積立金に充当する。

(使用料の納入)

第11条 使用料は毎年3月末日、9月末日現在の自転車所有台数を基にし、半年分を一括して前納するものとする。

2 途中登録の自転車等については、使用料を月割りにて納入するものとし、3月末日、9月末日までの残余月数に相当する使用料を当該月に一括して前納するものとする。

3 使用料を納入しない利用者は管理組合において納入を催促するものとし、なおこれに応じない場合は、自転車置場使用契約を解除することができる。この場合自転車等が放置されているときは、管理組合にて任意処分することができる。

(使用料の払い戻し)

第12条 管理組合が収納した使用料は、払い戻ししないものとする。ただし、登録抹消の届出があったときはこの限りでない。

(使用料の改訂)

第13条 使用料は自転車置場の管理・維持の必要のため、その他必要に応じ、相当な使用料に改訂することができる。

使用料の改訂は、理事会の決定事項とする。

以上

防犯カメラ取扱い規則

(設置の趣旨等)

第1条 石神井ハイライズ居住者の身体生命財産を守り、犯罪を未然に防止する一助として、エレベータ籠内に防犯カメラを設置する。

2 カメラ及び録画テープの取扱いについては、いやしくもプライバシーまたは肖像権の侵害に類する行為の無いように行うものとし、詳細については次条以下に定める。

(システムの概略)

第2条 設置する防犯カメラシステムは、下記のとおりとする。

- ① エレベータ籠内(1台)に、防犯カメラ1台を設置する。
- ② エレベータ機械室内に、①に接続した録画装置を設置する。

(システムの作動時間他)

第3条 防犯カメラシステムは次のとおり作動させる。

- ① 防犯カメラ及び録画装置は、24時間作動させる。
- ② 録画テープは、5日毎に自動的に巻き戻し、重ねて録画する。

(犯罪発生時の免責等)

第4条 防犯カメラの作動中に犯罪が発生した場合において、作動中を理由として管理組合および管理会社もしくはその委嘱を受けた者の責任を問うことはできない。

(録画テープの再生)

第5条 録画テープは、次の場合に再生することができる。

【警察当局の要請】

- ① 犯罪発生等により、警察当局から録画再生の要請があった場合には、管理組合理事長もしくは理事長が指名する者の立ち合いのもとに、日立ビルシステムの係員の手によってこれを再生し、必要あればテープを当局に提出する。

【犯罪発生の通報】

- ② 犯罪の発生、もしくは犯罪の疑いがある旨の通報があった場合にも、①に同じとする。

【緊急の場合】

- ③ 前①②の場合において、犯罪の発生から間もなく通報があった場合など録画の再生が緊急を要すると認められる場合には、警察官又は通報者の立ち合いのもとに日立ビルシステムの係員の手によってこれを再生し、必要あればテープを当局に提出する。

【器物の損壊汚損】

- ④ エレベータ籠内、エントランスホール、メールルーム等の器物が損壊され、または汚損された場合には、管理組合および管理会社もしくはその委嘱を受けた者が、原因の究明のために日立ビルシステムの係員の手によってこれを再生し、必要あれば理事長承認のもとにテープを当局に提出することができる。

【理事会の審議】

- ⑤ 理事会の審議により特に必要を認められた場合には、日立ビルシステムの係員の手によってこれを再生し、必要あればテープを当局に提出することができる。

【メンテナンス】

- ⑥ 防犯カメラシステムの保守に当たる業者が、メンテナンスのために行なう場合には、これを再生することができる。

(録画テープの保管、廃棄)

第6条 録画テープは、次の場合に保管または廃棄する。

- ① システムの保守契約に基づいて3ヶ月に1回交換される使用済みテープおよびメンテナンスにより不良を発見され交換されたテープについては、受領後カセットを使用不能状態にまで破壊して廃棄する。
- ② 第5条の規定により保管を要するテープについては、管理組合および管理会社もしくはその委嘱を受けた者が、所期の目的を達成するまでこれを保管することができる。

(防犯カメラシステム設置の明示)

第7条 防犯カメラシステムの設置を明示するため、次の箇所には、ステッカー等を用いた標示を行なう。

- ① エレベータ籠内。
- ② エレベータ1階乗降口。
- ③ エントランスホール入り口。
- ④ 理事会において特に必要を認めた箇所。

以上

窓ガラス等改良工事に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。

(定義および適用)

第2条 窓ガラス等改良工事とは、共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。

2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であつて、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。

(禁止事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事
- (2) 外観や景観が変更される工事（窓ガラスの色は現状の物を基本とする）
- (3) その他本マンションに不適切と理事会が判断する工事

2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。

(承認事項)

第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 防音、断熱等のため窓および窓ガラスを二重窓等に変更する場合
- (2) 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合
- (3) その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合

2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。

- (1) 仕様書
- (2) 工程表
- (3) 工事業者の連絡先

3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」を交付しなければならない。

4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」を、理事長に提出しなければならない。

(費用負担)

第5条 改良にかかわる費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担および援助は行わないものとする。

2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金ならびに管理費等の減免は行わない。

3 前2項の場合において管理組合総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。

(遵守事項)

第6条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

(1) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。

(2) 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。

(3) 共有地に材料または残材を放置しないこと。

(4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

(1) 第3条に定める禁止事項に違反したとき。

(2) 第4条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。

(3) 第6条に定める遵守事項に違反したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第 条第 項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第8条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第 条に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。

(事故による責任)

第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、理事会決議によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成22年10月10日から効力を発する。

窓ガラス等改良申請書

平成 年 月 日

石神井ハイライズ 管理組合

理事長 殿

室番号 号室

氏名 印

下記により、窓ガラス等改良工事を実施することとしたいので、
石神井ハイライズ窓ガラス等改良工事に関する細則第4条の規定に基づき、申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
4. 工事業者
5. 添付書類 仕様書、工程表、工事業者の連絡先

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、本マンション管理規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における

窓ガラス等改良工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしましたので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

以上

石神井ハイズ管理組合

理事長

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、本マンション管理規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事完了報告書

平成 年 月 日

石神井ハイライズ 管理組合

理事長

殿

室番号

号室

氏名

印

本住戸に関する窓ガラス等改良工事を下記の通り実施いたしましたので、ご報告いたします。

記

工事内容

施工業者

工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

- ※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、本マンション管理規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。
1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
 2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

