

管理規約改正案

G S ハイム 東高円寺管理組合

2 0 1 7 . 5 . 1 4

※国交省 マンション標準管理規約(H28. 3. 14 改正)に準拠※

GSハイム東高円寺管理規約改正素案

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、GSハイム東高円寺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（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。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

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

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

GSハイム東高円寺管理規約

GSハイム東高円寺の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「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「法律」という。）に基づき、次の通り「GSハイム東高円寺管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、GSハイム東高円寺（以下「本物件」という。）の敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を維持し、良好な住環境を保持増進することを目的とする。

(規約の遵守) →第3条へ

第2条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、相互の理解と信頼のもとにこの規約を誠実に遵守する義務を負う。

(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。 (規約及び総会の決議の効力) 第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。 (管理組合) 第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物ならびにその敷地及び附属施設の管理を行う団体として、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GSハイム東高円寺管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。 2 管理組合は、事務所をGSハイム東高円寺内に置く。 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および車庫とする。 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	(対象物件の範囲)→改 第4条へ 第3条 対象物件は、後記別表第1記載のとおりとする。 第2章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲 (専有部分の範囲)→改 第7条へ 第4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。 一 番号を付した住戸および当該住戸内附属専用設備 二 番号を付した店舗または事務所および当該店舗または事務所内附属専用設備 2 専有部分を他から区分する構造物ならびに専有部分を構成する設備の帰属については、それぞれ次に定めるところによる。 一 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井スラブ、梁、柱、壁および床スラブを共用部分とし、これらの上塗り部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。 二 玄関扉部分については、扉の本体部分を共用部分とし、錠および扉の内側塗装の部分を専有部分とする。 三 窓部分等については外気に面する窓枠および窓ガラス等を共用部分とし、その他のものを専有部分とする。 四 専用設備とは、建物の附属設備である電気、電話、ガス、給排水等各設備の配線および配管設備で、幹線または本管から専有使用を目的として設置された分岐線または枝管は専有設備とする。また専有使用を目的として分岐された配線配管設備のうち専有計量器の設置されているものについては、その計量器バルブを含む内側とする。
---	--

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し管理組合が認めた場合はこの限りではない。

→新設

- 2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認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（以下民泊という。）に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を以下の短期賃貸借に供することはできない。
- 一 個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、浴室、トイレ等を他の賃借人と協同で使用する形態で賃料を徴収するもの。（以下シェアハウスという。）

(敷地および共用部分等の範囲) →改 第8条へ

第5条 対象物件のうち、敷地ならびに建物の共用部分および附属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は、後記別表1に掲げるそれぞれの当該表示部分とする。

(規約共用部分) →改 第8条、別表第2へ

第6条 前条の建物の共用部分のうち、法律第3条第2項に基づき規約によって定める共用部分は、次のとおりとする。

- 一 管理員室
- 二 管理用倉庫
- 三 その他前各号の附属物

(敷地および共用部分等の共有持分) →改 第10条へ

第7条 敷地、および共用部分等の各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の専有部分の床面積の計算は、内りの計算（登記面積）によるものとする。

(敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止) →改 第11条へ

第8条 区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

- 2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第3章 管理

(専有部分の用途) →改 第12条へ

第9条 区分所有者は、専有部分である住戸、事務所および店舗をそれぞれの用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

二 週単位または月単位で不特定多数の者へ繰り返し短期賃貸を行い賃料を徴収するもの（以下ウィークリーマンション等という。）

- 4 理事長は、第12条2項および第12条3項に違反するおそれの用途がある場合は、当該住戸の区分所有者へ口頭または文章で照会することが出来る。
- 5 第12条4項について何等回等が無い場合は、理事長は理事会の決議を受け専有部分の立ち入り調査を行うことが出来る。この場合、当該住戸の区分所有者は、正当な理由が無い場合拒否をすることが出来ない。
- 6 専有部分の用途について規約に定めないものについては、別に細則を定めることができる。

（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権）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第2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 一階に面する庭およびルーフバルコニー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徴収することができる。
- 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。

（敷地および共用部分等の用法）→改 第13条へ

第10条 各区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの用法にしたがっ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専用使用）→改 第14条へ

第11条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち後記別表第2に掲げる部分（以下「専用使用部分」という。）を次に掲げる者が専用使用をすることを承認する。

- 一 別表第2－（1）の専用使用部分については、当該部分に接する専有部分を自ら使用する区分所有者および第17条第1項に定める賃借人等
- 二 別表第2－（2）の専用使用部分については、専有部分を自ら使用する区分所有者（同居する家族を含む。）

- 2 前項各号において専用使用を認められた区分所有者は、その専用使用権を単独で他の区分所有者または第三者に転貸もしくは譲渡してはならない。

（広告看板等の設置）→削除

第12条 各区分所有者は、店舗または事務所の区分所有者が本物件の外壁部分に広告看板等の設置を希望した場合、次の条件で設置を承諾するものとする。

（条件）

- ① 設置を希望する区分所有者は、あらかじめその概要を第29条に定める管理組合（以下「組合」という）に書面で届出し、許可を得なければならない。
ただし、組合がその概要を検討のうえ不適と判断したときは許可をしない。
- ② 許可された場合、組合と設置者との間で賃貸契約を締結し、第26条に定める専用使用料を負担しなければならない。
- ③ 設置に係る費用および電気料金などの維持費ならびに復旧工事費は設置者の負担とする。
- ④ 設置使用期間は、当該区分所有者の区分所有権の存続期間とする。
- ⑤ 設置の権利を第三者に譲渡または転貸してはならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用) 第15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 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。 (専有部分の修繕等) 第16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34条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第50条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資	⑥ 設置が起因となるトラブル等は、当該区分所有者の責任と負担において解決するものとする。 (管理施設等の無償使用) →改 第15条へ 第13条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち管理員室、管理用倉庫その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品等（以下「管理施設等」という。）を第35条の定めにより管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認する。 (電気室の無償使用) →改 第15条へ 第14条 各区分所有者は、本物件に対する電力供給のための電気室を東京電力株式会社が無償で使用することを承認する。 (広告物設置の特例) →削除 第15条 本物件を表示する看板設置のため、屋上塔屋の壁面およびエントランスポーチの壁面を、本物件が存続する限り無償で使用する権利を株式会社大志に与えるものとする。 (諸規則の遵守) →改 第5条へ 第16条 区分所有者（同居家族を含む）は、対象物件の使用にあたっては、本章各条の定めによるほか、別に定める使用細則等（以下「諸規則」という。）を誠実に遵守しなければならない。
--	--

機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18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に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。

一新設

第18条の2 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、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 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、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、区分所有者に代理し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19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。

(第三者の使用および諸規則の遵守) →改 第18条へ

第17条 区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約および諸規則に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者（以下「賃借人等」という。）に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に賃借人等の署名押印を得て、これを第32条に定める管理者に提出しなければならない。
- 3 区分所有者は、賃借人等に違背行為があったことにより生じた損害の賠償、紛争等の処理については、当該賃借人等と連帯してその責を負うものとする。

第4章 管理

第1節 総則

(専有部分の管理)

第18条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第20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16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20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21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16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21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21条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(専用使用部分の管理) →改 第20条へ

第19条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。
ただし、第34条第一号の二に定める場合はこの限りでない。

- 2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置またはその外観、形状等を変更してはならない。

(組合管理部分の管理) →改 第20条へ

第20条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分を除いた部分（以下「組合管理部分」という。）については、組合がその責任と負担において管理する。

(必要箇所への立入り) 第22条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、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、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。 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、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、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。	(必要箇所への立入等) → 改 第22条へ 第21条 第17条から前条までに定めるところにより、専有部分、専用使用部分および組合管理部分の管理を行う者は、その管理のため必要最小限度の範囲内において、自己の管理に属しきない部分に立入または使用（以下「立入等」という。）することを当該部分の管理を行う者または使用占有者に請求することができる。 2 前項の立入等を求められた者は、これに協力しなければならない。 この場合において、立入等を請求した者は、その目的を達したときはすみやかに旧に復さなければならない。 3 第1項の立入等の請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 (損害賠償) 第22条 区分所有者、賃借人等その他専有部分の占有者は、本人またはその家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件または他の区分所有者もしくは居住者等に損害を与えた場合、被害者の請求にしたがい、ただちに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。 (管理費等) → 改 第24条へ 第23条 各区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する費用（以下「管理費等」という。）として次の費用を負担しなければならない。 一 管理費 二 修繕積立金 2 前項の管理費等の金額は別に定めるものとする。 この場合において、管理費等の額は第7条に定める共有持分により算出し、使用頻度その他の事情を一切勘案しない。
--	---

(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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他第31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27条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（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な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必

(管理費) →改 第26条へ

第24条 管理費は、地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

- 一 管理要員費
- 二 管理手数料
- 三 管理運営事務費
- 四 電気料
- 五 ガス料、道料および燃料費
- 六 エレベーター設備、給排水衛生設備、消防設備およびその他の共用設備の定期保守費、定期検査料および維持管理費
- 七 植栽維持費
- 八 備品費、材費および消耗品費
- 九 火災保険およびその他の損害保険料
- 十 日常的な修繕費
- 十一 清掃費、毒費および塵芥処理費
- 十二 組合の経費
- 十三 前各号の費用の他、地および共用部分等の管理に係る一切の費用

(修繕積立金) →改 第27条へ

第25条 修繕積立金は、敷地および共用部分等に係る次の各号に掲げる費用として月額管理費の1割相当額を積立て、これに充当する。

- 一 一定年数の経過ごとに定期的かつ計画的に行う修繕に要する費用
- 二 不測の事故その他の事由による修繕および故障を未然に防止するために行う修繕に要する費用
- 三 敷地および共用部分等の変更に要する費用
- 四 前各号の他、区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

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28条 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、修繕積立金として積み立てる。

(専用使用料) → 改 第28条へ

第26条 第11条により専用使用を認められた区分所有者は、別に定めるところによりその使用料（以下「専用使用料」という。）を負担しなければならない。

2 前項の専用使用料は、管理費等に充当する。

(管理費預り金) → 削除

第27条 組合加入に際して、各区分所有者は月額管理費の2ヵ月分に相当する金額（以下「管理費預り金」という。）を組合に預け入れるものとする。

2 前項の管理費預り金には利息を付さないものとし、区分所有者が組合員の資格を失った場合には当該区分所有者に返還するものとする。

ただし、当該区分所有者が組合に対し債務を負っている場合、組合は任意に前項の管理費預り金をもって当該区分所有者の債務の弁済に充当することができる。

3 区分所有者は、管理費預り金をもって管理費その他区分所有者の債務に充当することを主張できない。

4 管理費が増額されたとき、各区分所有者は直ちに管理費預り金の額を新管理費の2ヵ月に相当するよう管理費預り金を増額し、その差額を組合に納付しなければならない。

5 組合は、第1項の管理費預り金をもって次の各号の費用に立替することができるものとする。

一 一時的な管理費用への立替

二 区分所有者全員の共同の利益のため緊急の出費を要する不測の事態への対処

(債務の承継)

第28条 この規約にもとづく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。

2 前項の債務には、管理費等、専用使用料のみでなく、第22条に定める損害賠償等も含まれる。

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、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

第5章 管理組合

第1節 総則

(組合の結成) →改 第6条へ

第29条 各区分所有者は、第1条に定める目的を遂行するために必要な協議および業務を行う組織として次条以下に定める組合を結成する。

2 区分所有者は、第34条に掲げる業務については、組合の構成員「以下「組合員」という。）としてこれを行うこととし、他の組織を結成し、またはそれに参加して、組合の利益に反する行為をしてはならない。

(名称および所在地) →改 第6条へ

第30条 前条の組合は、「GSハイム東高円寺管理組合」と称し、事務所を本物件内に置く。

(組合の構成) →改 第6条へ

第31条 組合は、本物件の区分所有者全員をもって構成する。

(管理者) →改 第37条へ

第32条 組合の代表者は、法律第17条に定める管理者（以下「管理者」という。）となる。

第2節 組合員

(資格の得喪) → 改 第29条へ

第33条 区分所有者は、区分所有者となったとき当然に組合員となり区分所有者でなくなったときその資格を喪失する。

2 新たに区分所有者となったことにより組合員となったとき、またはその資格を喪失したときはただちにその旨を書面により管理者に届出なければならない。

3 前2項につき、専有部分1戸に2名以上の区分所有者が存在するときは、何れか1名の者が代表して組合員となるものとする。

第3節 組合員の業務

(業務) →改 第31条へ

第34条 組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

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47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 その他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32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33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。

一 敷地および共用部分等の維持管理に関する業務

- イ 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒等
- ロ 組合管理部分の諸修繕、取替等
- ハ 損害保険契約の締結ならびに保険金の請求および受領
- 二 組合が行うことが適当であると認められる専用使用部分の定期的かつ計画的に行う大規模修繕
- ホ 官公署、町内会等との折衝
- ヘ 風紀、秩序および安全の維持ならびに防災
- ト 前各号の他、管理運営に関する日常的・一般的業務
- 二 敷地および共用部分等の変更、処分等に関する業務
- イ 敷地および共用部分等の変更、処分および大規模修繕に関する業務
- ロ 敷地および共用部分等の売却、担保提供その他の権利の変動に関する業務
- ハ 敷地および共用部分等の管理に関する許可および運営
- 三 敷地および共用部分等の管理に関する会計業務
- イ 管理費等専用使用料および管理費預り金の収納、保管、運用および支出
- ロ 管理費および専用使用料の予算の作成および決算
- ハ 敷地および共用部分等に係る公租公課の配分、徴収および納付
（区分所有者が直接納付するものを除く。）
- 四 第50条第1項の総会および第61条第1項の理事会において決議された事項に関する業務
- 五 機関紙等の発行およびその他の広報ならびに連絡に関する業務
- 六 前各号の業務のほか対象物件内における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

（業務の委託）→改 第32条へ

第35条 組合は、前条に定める業務の一部または全部を第三者に委託し、または請負わせることができる。

（損害保険契約の締結等）→改 第23条へ

第36条 組合員全員は、組合が、組合員を代表して、次の業務を行うことを承認する。

- 一 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - イ 共用部分および附属施設の火災保険
 - ロ 共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く）
 - ハ エレベーター保険
 - ニ 個人賠償責任保険
- 二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金（前号ハを除く）請求および受領
- 2 組合は、前号第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分または附属施設の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 各組合員は、自己所有の専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第3節 役員

(役員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 監事 1名

- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 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。

(役員の任期)

第35条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 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。

(役員の欠格条項)

第35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5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。）

(共同防火管理協議会)→削除

第37条 組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、組合員の中から防火管理者を選出する。

第4節 役員

(役員の構成および選任)→改 第34条へ

第38条 組合の役員は、7名の理事および1名の監事とし、総会で選任する。

- 2 理事は、互選により理事長1名、副理事長2名を選任する。

(役員の資格)→改 第34条2項へ

第39条 役員は、本物件に現に居住または使用する組合員でなければならない。

- 2 前項の組合員は順次役員に選任される義務を負う。→削除

(役員の任期)→改 第35条へ

第40条 役員の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 第33条に定める組合員の資格または前条に定める役員の資格を喪失した役員は、その資格を喪失したとき忙当に退任するものとする。
- 3 役員が次条により辞任したときまたは前項により退任したときは、理事会は第38条第1項の定めにかかわらずその欠員を補充できる。
この場合において、その役員の任期は前任者の任期の残任期間とする。
- 4 任期の満了によって退任する役員は、後任者が就任するまで引き続きその職務を行うものとする。

(役員の辞任)→改 第35条3項へ

第41条 役員が一身上の都合により役員を辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員の誠実義務等) 第36条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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应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36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。 (理事長) 第37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、6か月に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。 (副理事長) 第38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39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。	(役員の義務) →改 第36条1項へ 第42条 役員は、法律、規約、総会および理事会の決議を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負う。 (役員の報酬) →改 第36条2項へ 第43条 役員は、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。 (役員の責任) 第44条 理事長および理事会の執行した業務に関する責任は、組合員全員がこれを負う。 2 ただし、故意または重大な過失による場合についてはこの限りでない。 (理事長) →改 第37条1項へ 第45条 理事長は、組合を代表する。 2 理事長は、次の各号に掲げる業務を執行しなければならない。 - 一 この規約により理事長の職務として定められた事項 - 二 総会または理事会により理事長の職務として定められた事項 - 三 組合の業務の総括 (理事長の報告義務) →改 第37条3項へ 第46条 理事長は、第50条第1項の定期総会において組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。 (職務権限の委任) →改 第37条5項へ 第47条 理事長は、他の理事にその職務の一部を委任することができる。 (副理事長および理事) →改 第38条へ 第48条 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があった場合その職務を代行する。 2 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。 →改 第39条1項へ
--	--

- 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。
- (監事)
- 第40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37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。
- 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41条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

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

(監事) →改 第40条へ

第49条 監事は、組合の財産状況および組合業務の執行状況を監査し、その結果を総会に報告する。

- 2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決の表決に加わることはできない。

第5節 総会

(総会) →改 第41条へ

第50条 総会は、定期総会および臨時総会とし、法律第27条から第34条に定める集会とする。

- 2 定期総会は、毎年1回会計年度終了後2月以内に、また臨時総会は、必要ある場合に理事会の議決を得て理事長が招集する。
- 3 総会の議長は、第52条第2項に定める場合を除いて理事長がこれを務める。

(招集手続) 第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が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46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44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。	(招集手続) 一改 第42条へ 第51条 理事長は、総会開催日の7日前までに議案、日時、場所について組合員に通知しなければならない。 2 前項の通知は、対象物件内忙居住する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かえることができる。 3 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は第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43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45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41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44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45条 組合員はその所有する専有部分1戸につき各1の議決権を有する。

- 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 他の組合員

(組合員の総会招集権) →改 第43条へ

第52条 理事長は、第54条に定める議決権の総数の3分の1以上に当たる議決権を有する組合員から、会議の目的を示して総会の招集の請求があったときは、理事会の議決を要せず14日以内に臨時総会を開催しなければならない。

- 2 前項の臨時総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む。）により、組合員の中から1名を選任する。
→削除

(出席資格) →改 第44条へ

第53条 総会には、組合員のほか理事会において総会の出席が必要であると認められた者が出席するものとする。

- 2 組合員が、代理人を出席させようとする場合、その代理人は当該組合員と同居する家族のうち成年に達した者または他の組合員もしくはその組合員と同居する家族のうち成年に達した者でなければならない。
- 3 組合員は、前項の代理人を出席させようとする場合は、その旨を証する書面および次条第2項に該当する場合においては委任状を、それぞれ総会開催までに理事長に提出しなければならない。

(議決権) →改 第45条へ

第54条 組合員は、1戸について1個の議決権を有する

- 2 組合員は前条第2項の代理人によって議決権を行使することができる。

- 3 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合において、組合員は議案毎にその賛否を記した書面を総会開催までに理事長に提出しなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。 (総会の会議及び議事) 第46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 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権者の持分の価格の各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いといけない。 10 総会においては、第42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。	(総会の成立) →改 第46条1項へ 第55条 総会は、前条第1項に定める議決権の総数の過半数にあたる議決権を有する組合員の出席(委任状および書面による議決権の行使を含む)をもって成立する。 (議決事項の範囲) →改 第46条10項へ 第56条 総会においては、第51条第1項の定めによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。
---	---

(議決事項)

第47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27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27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20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48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、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 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。

(議決事項) →改 第47条へ

第57条 次の各号に掲げる事項は総会の議決を要する。

- 一 決算および事業報告の承認
- 二 予算および事業計画の決定または変更
- 三 管理費等および専用使用料の決定または変更および賦課の方法の決定または変更
- 四 敷地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項
- 五 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定または変更
- 六 規約および諸規則の改廃
- 七 管理業務委託契約締結に関する決定・変更
- 八 前各号の事項の他組合員全員の共同の利益に関わる基本的な重要事項と理事会が認めた事項の決定または変更

(議決方法等) →改 第46条へ

第58条 総会の議事は、次項に掲げる場合を除いて総会に出席した組合員の議決権数の4分の3以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)の多数をもって決する。

- 2 次の各号に掲げる事項は、組合員の総議決権数の4分の3以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)の多数により決する。
 - 一 規約の改廃
 - 二 敷地および共用部分等の変更または処分
 - 三 第74条で定める制裁
 - 四 管理委託契約の改廃
- 3 前項第2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、その専有部分を区分所有する組合員または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、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

(議事録の作成、保管) →改 第48条へ

第59条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2 総会の議事録には、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、総会の議事録を保管し、組合員または利害関係人から請求があったときは議事録の閲覧をさせなければならない。

(決議事項の承継)

第60条 総会において決議した事項は、組合員の特定承継人および包括承継人に承継される。

(書面による決議)

第49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50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決議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

(招集)

第51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42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52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

第6節 理事会

(理事会) →改 第50条へ

第61条 理事会は、第38条第1項の定めにより総会で選任された理事をもって構成し、第34条および第65条に定める業務を執行する。

(招集手続) →改 第51条へ

第62条 理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。

- 2 3名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前各項の招集手続については、第51条の規定を準用する。

(理事会の成立) →改 第52条へ

第63条 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席した理事の3分の2以上

席理事の過半数で決する。

- 2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、審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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第48条第2項中「総会に出席した組員」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53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 その他の総会提出議案
- 五 第12条4項に定める立ち入り調査
- 六 第57条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第16条、第20条及び第21条に定める承認又は不承認
- 八 第59条第6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66条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47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54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55条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

で決する。

（議事録）→改 第52条4項へ

第64条 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2 理事会の議事録には、議長および出席した理事全員がこれに署名押印するものとする。
- 3 理事長は、理事会の議事録を保管し組員から請求があったときは議事録の閲覧をさせ、また利害関係人から請求があったときは、その必要があると認める場合に限り議事録の閲覧をさせることができる。

（業務）→理事会は 改第53条のほか、改第31条の業務の執行機関となります。

第65条 理事会は、規約で別に定める場合の他、次に掲げる業務を行う。

- 一 決算案および事業報告案の作成
- 二 予算案および事業計画案ならびに予算および事業計画変更案の作成
- 三 規約改正案の作成ならびに諸規則の設定案および改廃案の作成
- 四 総会に提出する議案の作成
- 五 総会の運営
- 六 勧告および指示
- 七 第36条に定める損害保険契約に関する業務
- 八 会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿等帳票類の作成および保管
- 九 総会から付託された事項の審議、決定、執行
- 十 共同防火管理協議会に関する業務
- 十一 前各号の他、理事会が必要と認めた事項の処理

第7節 組合の会計

（会計年度）→改 第55条へ

第66条 組合の会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間とする。

(管理組合の収入及び支出) 第56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及び第28条に定める使用料によるものとし、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。 (収支予算の作成及び変更) 第57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55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26条に定める通常の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53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20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58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59条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第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口座引落としの方法により第61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 第1号について、理事会が認めた場合は、管理費等を口座振込みによる徴収とする事が出来る。	(組合の収入、支出)→改 第56条へ 第67条 組合の収入は、第23条K定める管理費等および第26条に定める専用使用料とし、その支出は第24条および第25条に定める費用とする。 2 第27条に定める管理費預り金は、組合への出資金とみなし組合が資金を管理し、第27条第5項の運用を行うものとする。→削除 (管理費等の徴収)→改 第59条へ 第68条 第23条に定める管理費等および第26条に定める専用使用料の徴収については、組合員が住友銀行東高円寺支店に各自開設する預金口座から、自動振替により毎月28日までにその翌月分を一括して第72条に定める口座に受け入れる方法によるものとする。ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。 2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該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20%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求できる。
--	--

3 区分所有者が第三者との賃貸借契約等を締結し、管理費等が賃貸借契約者より直接第61条に定める口座へ納入される場合の納入期日について、理事会が認めた場合は、第1項に定めた徴収日とは別の徴収日とすることが出来る。 4 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14.6%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。 5 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。 6 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。 7 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26条に定める費用に充当する。 8 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。 (管理費等の過不足) 第60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 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24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61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62条 管理組合は、第27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63条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係者の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	3 組合員は、管理費等および専用使用料の返還を請求することができない。 (管理費等の過不足) →改 第60条へ 第69条 決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合は、当該余剰額は翌年度における管理費等に充当するものとする。 2 管理費等に不足を生じた場合は、組合員は第7条第1項に定める共有持分に応じてその必要な金額を負担しなければならない。 (管理費等の改訂) →改 第47条1項3号へ 第70条 管理費等の額が経済情勢の変動等により不相当となった場合、総会の議決承認を得て改訂するものとする。 ただし、管理費のうち電気、ガス、水道、その他公共事業の料金分については、料金改定に伴い理事会の承認により管理費を改訂することができる。 (帳票類の閲覧) →改 第63条へ 第71条 理事会は、組合員から請求があったときは、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閲覧させなければならない。
--	---

2 理事長は、第31条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを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。

3 理事長は、第48条第3項（第52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71条第2項及び第4項の規定により開覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第64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。

（預金口座）→改 第61条へ

第72条 組合は、第34条第三号に定める業務を行うため組合の預金口座を開設するものとする。

第8節 勧告および制裁

（勧告および指示）→改 第66条へ

第73条 組合員が、規約もしくは諸規則に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議にもとづき、当該組合員に対して、共同生活の保持に関する勧告および指示を行うことができる。

（制裁）

第74条 理事長は、組合員が次の各号の一に該当する場合においては、組合員の議決権の総数の4分の3以上（書面または委任状による議決権の行使を含む。）にあたる議決権を有する組合員（制裁を受ける組合員を除く。）の同意を得て、当該組合員に対し、一定の期間またはその義務を履行するまでの間、敷地および共用部分の一部の使用を拒否することができる。

- 一 法令、規約または諸規則に違反したとき。
- 二 第17条第2項の誓約書を提出しないとき。
- 三 第23条の定めによる管理費等を負担しないとき、またはその支払を著しく遅延したとき。
- 四 第33条第2項の届出をしないとき。

2 第1項に定める制裁を行う場合、理事長は、当該組合員に対し釈明の機会を与えなければならない。

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26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42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67条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第47条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。 (市及び近隣住民との協定の遵守) 第68条 区分所有者は、管理組合が杉並区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69条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。 (規約外事項) 第70条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。 (規約原本等) 第71条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規	(規約違反の提訴)→改 第66条3項へ 第75条 理事長は、組合員が法令、規約、または諸規則に違反したときは、その行為の是正、停止または排除を求めるため、これを裁判所に請求することができるとともに、その違反行為によって損害が発生したときは、その損害の賠償を当該組合員に対し請求することができる。 (共聴アンテナの協定事項の承継)→削除 第76条 各区分所有者は、株式会社大志が近隣居住者との間に締結した協定にもとづき設置した近隣用共同視聴アンテナの維持管理について当該協定事項を承継することを承認する。 (規約の承継)→区分所有法 46条1項で規定 第77条 この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。 2 前項の場合、区分所有者は承継人に対しこの規約の遵守を徹底させなければならない。 (規約原本)→改 第71条へ 第78条 この規約の成立を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約を規約原本とし、こ
---	---

約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第17条に基づく使用細則及び第69条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この改正規約は、平成29年 月 日から効力を発する。

（組合の設立）

第2条 第6条に定めるGSハイム東高円寺管理組合は、昭和58年 月 日に設立されたものとする。

れを理事長が保管する。

（合意管轄裁判所）→改 第67条へ

第79条 区分所有者は、法令、規約および諸規則に定める事項に関し訴訟の必要が生じたときは、本物件を管轄する東京地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

（規約外事項）→改 第70条へ

第80条 この規約に定めない事項については、法律およびその他の法令の定の定めるところに従う。

- 2 この規約、法律およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決することができる。

付 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、昭和58年 月 日から効力を発する。

（組合の設立）

第2条 第30条に定めるGSハイム東高円寺管理組合は、昭和58年 月 日に設立されたものとする。

（組合設立時の損害保険契約）→削除

第3条 第36条第1項の定めにかかわらず、組合員全員は、組合設立の初年度における当該保険契約に関する一切の業務を国宝商事株式会社が組合員を代理して行うことを承認する。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		GSハイム東高円寺
敷 地	所 在	東京都杉並区和田3丁目130番19号・21 (地番) 東京都杉並区和田3丁目30番8号 (住居表示)
	面 積	672.99㎡ (登記簿)
建 物	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による共有
	所 在 地	東京都杉並区和田3丁目130番19号・21 (地番) 東京都杉並区和田3丁目30番8号 (住居表示)
	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建 塔屋1階 共同住宅 延べ面積2,584.31㎡ 建築面積458.89㎡
	専有部分	住戸戸数60戸 延べ専有面積2,302.61㎡ 車庫1戸 60.09㎡
付 属 施 設		敷地外郭塀、受水槽、散水栓、植栽、街灯設備、水道引込管、排水施設

別表第2 共用部分の範囲

共用部の範囲	
共用部分	
一	建物共用部分 (専有部分以外の建物の部分) 玄関ホール、エレベーターホール、廊下、階段、エレベーター室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、屋上、高架水槽、空調機室外ユニット置場、バルコニー、ルーフバルコニー、メーターボックス、パイプスペース、塵芥集積場、建物躯体部分 (基礎、柱、梁、床スラブ、界壁、外壁)、玄関扉、外気に面するガラスおよび窓枠等
二	建物付属設備 (建物に付属する設備で専有部分に属しないもの) エレベーター設備、給排水衛生設備、共視聴用テレビアンテナ設備、高圧受変電設備、空調設備 (1F管理員室)、自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常用照明設備、避難ハッチ・器具、屋内消火栓、避雷針設備、電話幹線設備、集合郵便受設備、揚水ポンプ設備、共用灯設備、その他各種配線配管設備
三	規約共用部分 (管理規約により共用部分となる部分) 管理員室、管理用倉庫、その他
四	建物外部の付属施設・付属設備 敷地外郭塀、受水槽、散水栓、植栽、外灯設備、水道引込管、排水施設

別表1

規約対象物件の表示

物 件 名		GSハイム東高円寺
敷 地	所 在	東京都杉並区和田3丁目130番19号・21 (地番)
	面 積	672㎡ (登記簿) 敷地に関する権利 所有地 (共有持分)
建 物 (用途Ⅱ 住戸)	所 在 地	東京都杉並区和田3丁目130番19号・21 (地番)
	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階建塔屋1階 共同住宅1棟 建築面積468.89㎡ 延べ面積2,584.31㎡
	専有部分	住戸部分 戸数 60戸 延床面積 2,299.56㎡
		車庫部分 戸数 1戸 延床面積 60.09㎡
	共用部分	共用部分 一 建物共用部分 (専有部分以外の建物の部分) 玄関ホール、エレベーターホール、廊下、階段、エレベーター室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、屋上、高架水槽、空調機室外ユニット置場、バルコニー、ルーフバルコニー、メーターボックス、パイプスペース、塵芥集積場、建物躯体部分 (基礎、柱、梁、床スラブ、界壁、外壁)、玄関扉、外気に面するガラスおよび窓枠等
		二 建物付属設備 (建物に付属する設備で専有部分に属しないもの) エレベーター設備、給排水衛生設備、共視聴用テレビアンテナ設備、高圧受変電設備、空調設備 (1Fホール)、自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常用照明設備、避難ハッチ・器具、屋内消火栓、避雷針設備、電話幹線設備、集合郵便受設備、揚水ポンプ設備、共用灯設備、その他各種配線配管設備 三 規約共用部分 (管理規約により共用部分となる部分) 管理員室、管理用倉庫
そ の 他	四 建物外部の付属施設・付属設備 敷地外郭塀、受水槽、散水栓、植栽、外灯設備、水道引込管、排水施設	

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	玄関扉、窓枠、窓ガラス
1. 位 置	各住戸に接するバルコニー	特定の専有部分に接するルーフバルコニー	各住戸に接する玄関扉、窓枠、窓ガラス
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	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法
3. 期 間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4. 使 用 料	無 償	建物使用細則の定めによる	無 償
5. 専用使用権者	各専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者

専用使用部分 区分	集合郵便受	専 用 庭
1. 位 置	エントランスホールの集合郵便受のうち各専有部分毎のメールボックス	特定の専有部分に接する専用庭
2. 用 法	郵便受けとして通常の用法	専用庭として通常の用法
3. 期 間	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4. 使 用 料	無 償	建物使用細則の定めによる
5. 専用使用権者	各専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者

別表第2

2- (1) 専用部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分 区 分	バルコニー	玄関扉・窓ガラス等	ルーフバルコニー
1. 位 置	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に付属する玄関扉、窓ガラス、窓枠等	特定の専有部分に接するルーフバルコニー
2. 用 法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、窓ガラス、窓枠等としての用法	通常のルーフバルコニーとしての用法
3. 期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条 件	無 償	同 左	同 左

2- (2) 専用部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分 区 分	広 告 看 板	集合郵便受	専 用 庭
1. 位 置	A 指定された外壁部分の袖看板 B 専有部分前面道路の可動式看板 C その他	エントランスホール正面受付の隣 (各戸に1個)	別紙本物件1階平面図のとおり
2. 用 法	規約第12条および賃貸契約に定める用法	郵便受けとして通常の用法	規約第19条に定める用法
3. 期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条 件	規約第12条、第26条および賃貸契約に定めるところにより有償とする	無 償	無 償

別表第4

敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地及び付属施設	共用部分
101号室	236,270分の2,643	236,270分の2,643
102号室	236,270分の4,029	236,270分の4,029
103号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
104号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
105号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
106号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
107号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
108号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
109号室	236,270分の4,091	236,270分の4,091
110号室	236,270分の6,009	236,270分の6,009
201号室	236,270分の3,293	236,270分の3,293
202号室	236,270分の4,078	236,270分の4,078
203号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
204号室	236,270分の3,677	236,270分の3,677
205号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
206号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
207号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
208号室	236,270分の5,500	236,270分の5,500
209号室	236,270分の3,291	236,270分の3,291
210号室	236,270分の2,666	236,270分の2,666
301号室	236,270分の3,293	236,270分の3,293
302号室	236,270分の4,078	236,270分の4,078
303号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
304号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
305号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
306号室	236,270分の4,374	236,270分の4,374
401号室	236,270分の3,293	236,270分の3,293
402号室	236,270分の4,078	236,270分の4,078
403号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
404号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
405号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
406号室	236,270分の4,374	236,270分の4,374

記載なし

別表第4

敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地及び付属施設	共用部分
501号室	236,270分の3,293	236,270分の3,293
502号室	236,270分の4,078	236,270分の4,078
503号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
504号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
505号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
506号室	236,270分の4,374	236,270分の4,374
601号室	236,270分の3,293	236,270分の3,293
602号室	236,270分の4,078	236,270分の4,078
603号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
604号室	236,270分の3,650	236,270分の3,650
605号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
606号室	236,270分の4,374	236,270分の4,374
701号室	236,270分の3,789	236,270分の3,789
702号室	236,270分の5,453	236,270分の5,453
703号室	236,270分の3,640	236,270分の3,640
704号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
705号室	236,270分の4,374	236,270分の4,374
801号室	236,270分の3,789	236,270分の3,789
802号室	236,270分の5,453	236,270分の5,453
803号室	236,270分の3,640	236,270分の3,640
804号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
805号室	236,270分の2,917	236,270分の2,917
901号室	236,270分の3,789	236,270分の3,789
902号室	236,270分の5,453	236,270分の5,453
903号室	236,270分の3,640	236,270分の3,640
904号室	236,270分の3,642	236,270分の3,642
1001号室	236,270分の3,789	236,270分の3,789
1002号室	236,270分の5,453	236,270分の5,453
1003号室	236,270分の3,640	236,270分の3,640
合 計		236,270分の236,270

記載なし

細則改正・制定案

1. 建物使用細則 改正案
2. 防犯カメラ運用細則案

G Sハイム東高円寺管理組合

2017. 5. 14

G S ハイム東高円寺建物使用細則 改正案

G S ハイム東高円寺の土地、建物及び付属施設を安全に管理し、良好な環境を維持する為にG S ハイム東高円寺管理規約第17条に基づき、次のとおり、「建物使用細則」を定める。各専有部分の所有者または占有者、並びにその家族（以下「居住者」という。）は、次の各条文を遵守しなければならない。また、居住者への訪問者についても、遵守させるよう努めなければならない。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条

居住者は、当該専有部分及びその専有部分の使用にあたり、次の行為はしないものとする。

- （1）規約に定められた用途以外の用途に供すること。但し、平成29年5月14日改正前の管理規約に基づき、事務所、店舗として使用している専有部分について、引き続き同じ用途として使用し、管理組合へ書面で届け出て認めたものはこの限りではない。
- （2）共用部分に影響を与える変更をすること。
- （3）建物の外観を変更すること。
- （4）トイレに生理用品、紙おむつ等を流すこと。
- （5）騒音、振動、または電波等により、他の居住者に迷惑を掛けること。
- （6）テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- （7）楽器等を夜間等長時間演奏すること。
- （8）構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または発火のおそれのある物品や不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- （9）体育用具等の重量物を室内で投げたり、落下させること。
- （10）小鳥および小魚類以外の動物を飼育すること。
- （11）窓またはバルコニー等に、外部に向けて広告をすることおよび物を投げ棄てること。
- （12）建物敷地またはバルコニー等に、塵芥、発火物を搬入すること。
- （13）バルコニー等に、突風、強風の際、飛散または落下等周囲に害を及ぼす虞れのある物を放置すること。特に物の飛来・落下には十分注意し、物を投げることは厳禁とする。又、バルコニーでの洗濯物、布団等の乾燥については、安全上、美観上から設置済の物干し金物を利用すること。
- （14）避難器具の動作及び避難通路に支障となる物品等を置かないこと。
- （15）管理組合が認めた店舗および事務所として使用する場合は従業員を含み以下の行為はしないものとする。
 - イ. 店舗・事務所から生ずる騒音、作業音、臭気によって住戸居住者の居住性をそこなわせること。
 - ロ. スピーカーや電飾による広告・宣伝をすること。
- （16）その他公序良俗に反する行為、またはその他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

（営業に伴う苦情等の処理）

第2条

店舗・事務所の営業に伴って生ずる騒音・臭気・危険・迷惑等に関して、他の居住者から苦情の

G S ハイム東高円寺建物使用細則

G S ハイム東高円寺の建物、その敷地および付属施設の管理または使用にあたり、「G S ハイム東高円寺管理規約」に基づき次のとおり使用細則を定めます。

第1条（総則）

本物件の管理および使用にあたって管理規約の条項をよく理解し、建物の保全および居住者全員の利益を守り良好な居住環境を維持し快適な共同生活を営んでいただくため、社会道義に基づいて、全居住者が一致協力していただきます。

第2条（玄関の開閉時間）

正面玄関は原則として24時間開放いたします。従って各室の玄関までは公道という考え方で各室の安全はご自分で守るよう徹底してください。

第3条（受付・案内）

1. 1階エントランスホールに受付があります。管理人の勤務中は来訪者の受付、ご案内をいたします。
2. 新聞、普通郵便等は1階受付の隣に集合郵便受があり、そこに備えつけのメールボックスに投入されます。速達便、書留便、電報、郵便小包、その他配達物は各室宛配達されます。
3. ご不在の時に限りデパート等の配達物は管理人が代って受取りお預かりいたします。ただし特殊郵便物（書留便、配達証明等）の代理受領に原則としていたしません。
4. 各室の鍵は特別の場合のほかお預かりいたしません。

第4条（エレベーター）

1. 運転時間は24時間ご使用になれます。運転は自動式ですからセルフ・サービスをお願いします。
2. エレベーターは、8人乗り最大積載量550kg1基設けられています。重量超過の場合には、ブザーが鳴りつづけます。至急、荷物または最後にお乗りの方は降りてください。
3. 地震、火災の際エレベーターのご使用は非常に危険です。停電のため途中で停止したり、煙にまかれて窒息する恐れがあります。
4. エレベーターは定期的に保守、点検しておりますから安心してご使用ください。万一故障のときは、インターホンのボタンを押してください。管理人室に連絡されます。なお、夜間または休日（管理人不在のとき）は、故障のとき、警備会社のガードセンターに自動的通報されますので、係員が来るまで、しばらくお待ちください。
5. エレベーター内で飛び跳ねたりお子様を遊ばせたりしないでください。危険でもあり、故障の原因になります。

《改正案》

申し立てがあった場合には、当該店舗・事務所の使用者は、その申し立てについて速やかに処理・解決あたること。

(共用部分の使用)

第3条

居住者は、共用部分、付属施設及び敷地の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 屋上への共用施設維持のための立入り以外の立入り。
- (2) 開放廊下、外部階段等の共用部分において、歩行の妨げとなる遊戯等の行為及び駆けたり飛び跳ねたり等の、騒音を発する行為。
- (3) 廊下、階段等の共用部分に、構造物及び冷暖房室外ユニット等を設置したり、物品を放置すること。
- (4) ゴミ等を捨てたり、悪臭を発する物品及び発火・爆発の恐れのある危険物を放置すること。
- (5) 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造すること。
- (6) その他、他の居住者に迷惑・危害を及ぼすような行為をすること。

(バルコニー等の使用料)

第4条

管理規約別第3に掲げるルーフバルコニーおよび専用庭の使用料については、無償とする。

(管理組合への通知事項)

第5条

居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に届出をしなければならない。

- (1) 区分所有権を第三者に譲渡するとき。
- (2) 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき。
- (3) 転勤及びその他の事由に因り長期不在するとき。

(管理組合の承諾事項)

第6条

居住者は、次に掲げる事項については、事前に理事長に書面により届出をし、書面による承認を得なければならない。

- (1) 電気、ガス、給排水、通信等諸施設、機械器具類を新設、付加、除去又は変更するとき。
- (2) 建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書標識等を設置、貼付または記入するとき。
- (3) 専有部分の模様替等のリフォームを行うとき。但し、怪易な模様替等は除く。
- (4) 行事、催し物等を行うとき。

2. 前項第3号の模様替等について承認を求める場合は、本細則第6条に基づき、工事等の着工予定日の2週間前までに工事図面・仕様書等を提出しなければならない。
3. 理事長は、届出のあった事項について理事会にて検討のうえ、その可否を決するものとする。
4. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持する為に、必要な条件を付与することができる。
5. 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めた場合は、その行為等の実施中、

《現行》

第5条 (清掃)

1. 正面玄関、エントランスホール、廊下、階段、その他共用部分の清掃は管理人が行いますが、皆様も自宅前の廊下等の清潔保持に特にご協力ください。
2. 厨房の生ゴミ、紙屑等の一般生活ゴミは、各自袋に入れ1階管理室裏の塵芥集積場のポリバケツに入れ蓋をキッチンと閉めてください。
3. 東京都清掃局の塵芥集収車は、生活ゴミ（もえるゴミ）は毎週月、水、金曜日、もえないゴミは毎週火曜日の午前中に廻ってきます。できるだけその前日か当日の朝8時までにお出しください。
4. 粗大ゴミは予め杉並東清掃事務所（323-4571）に申し込みして、毎月第1・第3木曜日に指定された場所に各自持参していただきます。
5. 臨時に大量の廃棄物等がある場合は、事前に管理人に連絡し、その指示に従って処理してください。この場合処理費用は有料となり各自ご負担願います。

第6条 (注意事項)

当マンションの良好な環境を維持するため次め点にご注意下さい。

1. 漏水

室内では浴室以外は床に防水処理を施してありませんので台所、玄関、洗面所、洗濯機置き場等で水を撒いたり、こぼしたりしないように願います。万一誤って覆水した場合は速やかに雑布等でお拭きとりください。放置しますと階下に漏水し、思わぬ損害を与える恐れがありますから十分ご注意ください。

2. 結露の予防

コンクリートの乾燥には日時を要しますので、竣工日の浅いうちはで切るだけ窓を開放し、物入等は時々開いて風通をよくして結露を防止してください。家具と壁面の間は5cm程度離して置かれるようお願いいたします。もし、壁面などに結露を発見したときは、乾いた布でこまめ拭きとってください。放置しますとカビの発生や漏水の原因になります。

3. 排水

マンションの排水は、上下階が同一の排水管（もしくは汚水管）を共用する方式をとっているため、一カ所でも詰まりますと、多数の居住者に迷惑が掛りますので、ご使用の際は固形物、強粘性物を流さぬようお願いいたします。

(1) 厨房流し、浴室の「排水口」には、ろ過用の「目皿」がついておりますので時々残滓を除き清掃してください。なお「目皿」は清掃後必ず元通りにお締めください。取り除いたゴミは絶対に排水管には流さないでください。油類、茶カス、コーヒーカス等も排水管が詰まる原因になります。

(2) 便所では必ず水溶性の「トイレットペーパー」をご使用ください。新聞紙、ティッシュペーパー、脱脂綿、ガーゼ、生理用品、煙草の吸いがら、マッチ棒等は、絶対に捨てにならないようお願いいたします。

(3) バルコニーには、雨水排水用のドレーンがありますが、紙くず、木の葉等がつまりますと豪雨時には溢れることになります。時々点検、掃除をお願いいたします。

4. その他

(1) 麻雀や来客があったとき、ステレオ、テレビ、ラジオ等を視聴するとき、ピアノ、エレクトーン等の楽器を弾くときには他の居住者の迷惑にならぬよう、騒音、音量等にご注意ください。また深夜はご遠慮願います。

(2) バルコニーの清掃のとき、塵芥などの落下にご注意ください。また突風、強風の際落

または実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

6. 理事長は、承認を与えた事項につき、その実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に基づき内容を確認のうえ、承認を取消し原状回復を求めることができる。

(専有部分の改修等)

第7条

居住者はその専有部分の改修及び模様替等を行う場合は、次の各号に定める誓類を作成し、原則として当該工事の2週間前までに理事長に届出を行い、その承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の修繕等承認申請書及び理由書 1通
- (2) 設計書 1通
- (3) 仕様書 1通
- (4) 工程表 1通

2. 前項の改修等は、建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁・梁・床等）に、影響を及ぼさない範囲に限るものとする。

(改修工事等に伴う注意義務)

第8条

居住者は、前条の改修工事等を行う場合は次の各号に注意し、万一事故が発生した場合は責任をもって復旧し、かつ、それによって生じた損害を賠償しなければならない。

- (1) 材料又は工事用器具の運搬等により、共用部分又は他の居住者の専有部分を毀損しないこと。
- (2) 共用部分の上に材料又は工事用器具等を放置しないこと。

(災害防止)

第9条

居住者は、防犯・火災予防に充分注意し、外出の際は、錠錠、火気の確認をする。

2. 盗難・火災発生の場合または不審者を発見した時は、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報する。
3. 居住者は自衛消防組織に加入し、各家庭には消火器を設置するようにし、防災に努める。
4. バルコニーは緊急時の避難通路となるので、常に避難に支障のない状態にしておく。

(塵芥処理)

第10条

居住者は塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 専有部分及び専用使用部分よりの塵芥は、東京都のルール・指導に従って処理をすること。
- (2) 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ東京都粗大ゴミ受付センターに連絡し、ルールに従い責任を持って処理すること。
- (3) 営業活動により生ずる塵芥等については、東京都のルール・指導に従って責任をもって処理し、共用部分および敷地内に放置しないこと。

下、飛散などにより他に害を及ぼす恐れのあるものをバルコニーに放置しないでください。

第7条（禁止事項）

共同住宅としての居住環境と秩序を維持するため、次の事項を禁止しますのでご協力ください。

1. 玄関ホール、エレベーター・ホール、エレベーター内、廊下、階段等において高声、放吟すること。足音を響かせたり、駆け出したり、飛び跳ねたり他の居住者に迷惑になるような騒音または振動を発生すること。
2. 共用部分に私物を置くこと。特に廊下、階段に物を置くと緊急避難の場合大きな障害になります。また飲食店等の用済ドンブリ、皿等の食器類は専有部分内に置き各住居等の入口付近には絶対置かないようお願いします。
3. 危険物または不潔悪臭のある部品を搬入、格納、製造あるいは取り扱うこと。
4. 小鳥および小魚類以外の動物を飼育すること。
5. バルコニーおよびルーフ・バルコニーにサンルーム、物置等これに類する建造物を構築または設置すること。
6. 塵芥および煙草の吸いながら等を所定の場所以外に放棄すること。とくに窓、バルコニー等から物を投げ捨てますと階下や近隣の居住者に思わぬ迷惑をかけることになります。
7. 自転車または乳母車等を指定された場所以外に放置すること。
8. エレベーター内で喫煙すること。
9. エレベーター内、廊下、玄関ホール、階段その他の壁面、床、手摺り等に落書きすること。
10. 受水槽、ポンプ室その他立入禁止の場所および電気室、エレベーター機械室など危険な場所に立入ること。
11. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第8条（管理者への通知事項）

居住者は次の行為をするときは事前に管理者に通知しなければなりません。

1. 区分所有者が、その専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき。
2. 長期間留守にするとき。
3. 移転、売却するとき。
4. 入居したときは、所定の用紙により居住者全員の名簿を提出していただきます。

第9条（管理者の承諾を要する事項）

建物の保全および秩序を保持するため、次の行為をするときは、事前に書面で管理者の承諾を得ていただきます。

1. 大型の金庫等重量物の搬入、据付、移転。
2. 電気、ガス、給排水等の諸設備、機械、器具類の新設、付加、除去または変更するとき。
3. 所定の場所以外に広告物、看板、標識等を設置しようとするとき。
4. 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の修繕工事。

第10条（火災予防）

1. 自然発火、引火、爆発の恐れのあるものは建物内に持込まないでください。
2. 階段、廊下、消火器の付近には絶対に物を置かないでください。

(損害賠償等)

第11条

使用者が共用部分及び他の使用者に損害を与えたときは、使用者は自己の責任で損害箇所の賠償をしなければならない。

(その他)

第12条

本細則に定めない事項については、理事会で協議して決定する。

(施 行)

第13条

本細則は管理規約施行の日から効力を生じる。

3. 各専有部分内には必ず消火器を備え付けてください。また、各階廊下中央に消火器が1個ずつ備え付けてあります。非常の場合ご使用ください。

消火器の使用方法

- (1) 安全ピンを抜く
- (2) 筒先を火に向ける
- (3) ハンドルを強く握る

4. 出火した場合には、速やかに各廊下にある火災報知器のボタンを押して居住者に知らせると共に電話「119番」で消防署に通報してください。

5. 火災には初期の消火が最も効果がありますから、近くにある消火器を使って防火に努めてください。また、常日頃消火器、火災報知器の設置場所、使用方法などを確認して置いてください。なお玄関からの脱出不能の場合は、バルコニーにある避難口を伝い階下へ脱出してください。

第11条（店舗・事務所の使用）

店舗および事務所の区分所有者または占有使用者（従業員を含む）は、その専有部分の使用にあたって次の事項を遵守願います。

1. 店舗・事務所から生ずる騒音、作業音、臭気によって住戸居住者の居住性をそこなわないようにする。
2. 営業時間中スピーカーによる広告・宣伝をしないこと。
3. 営業活動により生ずる塵芥等については、責任をもって処理清掃し、共用部分および敷地内に放置しないこと。
4. 店舗・事務所の営業に伴って生ずる騒音・臭気・危険・迷惑等に関して、他の居住者から苦情の申し立てがあった場合には、当該店舗・事務所の使用者は、自ら責任をもってその申し立ての処理・解決にあたってください。

付 則

第1条（施行）

この使用細則は管理規約発行の日から施行します。

防犯カメラ運用細則（案）

（趣旨）

第1条 この細則は、GSハイム東高円寺管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づきGSハイム東高円寺（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、1台のカメラと1台の記録装置および1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。

（1）エントランスホール

3 理事長は、防犯カメラが作動中であることについてステッカー等の掲示により周知を図ることとする。

（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1日以上30日以内とし、記録時間がハードディスク装置の容量に達した場合は古い映像順に上書きによって記録されるものとする。

（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または録画装置以外の記録メディア（以下「記録メディア」という。）への画像保存をすることができるものとする。

- （1） 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- （2） 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
- （3） 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
- （4） 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、閲覧後に開催される理事会に報告しなければならない。

4 理事長は、録画また記録メディアに保存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、または貸与若しくは譲渡してはならない。

- （1） 第5条1項第三号の捜査機関若しくは法令の定めによるとき
- （2） 犯罪行為等の被害者からの閲覧要請により、理事長が理事会の会議を経て承認したとき
- （3） 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

- 5 理事長は、録画した映像を閲覧または貸与若しくは譲渡した場合には、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。
- 6 前項の防犯カメラ閲覧記録簿は、少なくとも3年間保管しなければならない。
- 7 記録メディアは、第5条第1項の閲覧目的が達成され閲覧の必要性がなくなった場合は、すみやかに理事長立ち会いの上、再生が出来ない状態に処理し廃棄するものとする。

（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。

（規定外事項）

第7条 この細則に定めのない事項については、規約または他の使用細則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、総会に出席した組合員総数および決議権数の2分の1以上で決する。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、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

（細則の施行）

第1条 この細則は、平成29年5月 日からその効力を発する。