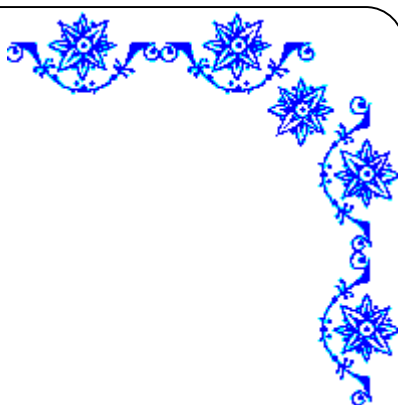
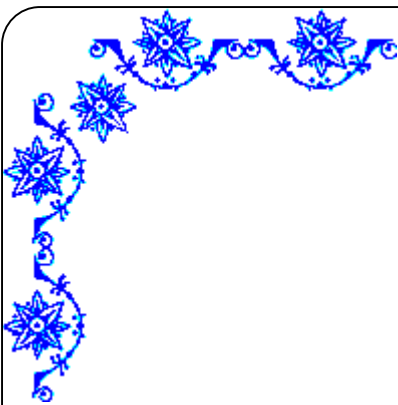


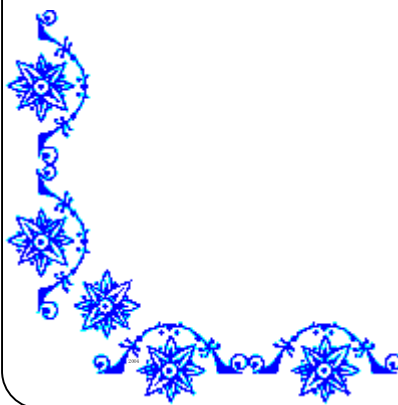


住戸管理規約

使 用 細 則
駐 輪 場 使 用 細 則
エ レ ベ ー タ ー 使 用 細 則
役 員 等 選 出 細 則
防 犯 カ メ ラ シ ス テ ム 使 用 細 則

ニックハイム綱島第2住戸組合

2024年6月2日承認



目 次

第1章 総則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第4章 用法	4
第5章 管理	5
第1節 総則	5
第2節 費用の負担	7
第6章 住戸組合	8
第1節 組合員	8
第2節 住戸組合の業務	9
第3節 役員	10
第4節 住戸総会	11
第5節 住戸役員会	14
第7章 会計	15
第8章 措置・勧告及び指示等	17
第9章 雑則	18
別表、別図等	23
細則	38

ニッケハイム綱島第2住戸管理規約

第 1 章 総 則

第1条 (定 義)

- 1 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。）により構造上及び使用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。〔区分所有法第2条第1項〕
 - (2) 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。〔区分所有法第2条第2項〕
 - (3) 占有者 専有部分を占有する区分所有者以外の者をいう。〔区分所有法第6条第3項〕
 - (4) 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。〔区分所有法第2条第3項〕
 - (5) 共用部分 専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属さない建物の附属物をいう。〔区分所有法第2条第4項〕
 - (6) 一部共用部分 一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分をいう。〔区分所有法第3条後段〕
 - (7) 敷地 建物が所在する土地をいう。〔区分所有法第2条第5項〕
 - (8) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
 - (9) 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。
 - (10) 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。
- 2 この規約に係る法律の要旨は、以下のとおり。
 - (1) 区分所有法 分譲マンションの権利関係、各部屋の所有者等の権利義務及び所有者の団体等について定めた法律。
 - (2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）
管理会社の義務やマンション管理士の資格等について定めた法律。
 - (3) マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）
分譲マンションの建替えを円滑に進めることができるように手続きを定めた法律。
- 3 用語の相互の関係と要旨は、以下のとおり。

	用語	要旨	相互の関係
①	区分所有者	分譲マンションの各部屋の所有者	①～③は同じ (④⑤とは別)
②	組合員	住戸組合の構成員	
③	賃貸人	部屋を貸す人	
④	占有者	部屋を所有者から借りて使用する人	④⑤は同じ (①～③とは別)
⑤	賃借人	部屋を賃貸人から借りて使用する人	
⑥	居住者	部屋に住む人	部屋に住んでいればいずれにも該当
⑦	第三者	それ以外の人	当該条文に記載の①～⑥以外の人
⑧	法人	会社等の団体	個人でなければいずれにも該当
⑨	包括承継人	相続人等	承継後は①②と同じ
⑩	特定承継人	売買の買主又は競売の落札人等	

第2条 (規約、使用細則等及び総会の決議の遵守義務)

- 1 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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、使用細則等及び総会の決議を遵守させなければならない。

第3条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された住戸部分及び一部共用部分（以下「対象物件」という。）とする。

第4条 (規約、使用細則等及び総会の決議の効力)

- 1 この規約、使用細則等及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買の買主又は競売の落札人等）に対しても、その効力を有する。
- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約、使用細則等及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 2 章 専有部分等の範囲

第5条 (専有部分の範囲)

- 1 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 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（別図A参照）。
 - (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、扉枠は、錠及び内側塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠、窓ガラス、面格子及び網戸は、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。
- 4 前項にかかわらず、設備配管類の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 給水管、ガス管及び電気配線配管は、本線本管から各戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから先の枝管部分を専有部分とする（別図B及びC参照）。
 - (2) 雑排水管及び污水管等は、縦管に接続する配管継手に至る枝管部分までを専有部分とし、配管継手から先の縦管を共用部分とする（別図D参照）。
 - (3) 各戸の雑排水管及び污水管等のうち、当該戸の躯体部分（床スラブ）と下階の天井との間にある部分及び縦管を共用部分とする（別図D参照）。

第6条 （共用部分の範囲）

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

- (1) 全体共用部分 共用部分等のうち一部共用部分以外の部分をいう。
- (2) 住戸一部共用部分 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されるべきことが明らかな部分をいう。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第7条 （共 有）

- 1 対象物件のうち敷地及び全体共用部分は、区分所有者の共有とする。
- 2 住戸一部共用部分は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。

第8条 （共有持分）

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。

第9条 （分割請求及び単独処分の禁止）

- 1 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

第 10 条 （専有部分の用途）

- 1 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住戸として使用するものとし、他の用途（店舗・指導教室・代理店等の商業に関する使用）に供してはならない。
- 2 区分所有者は、共同生活の秩序を侵害する恐れがある者及び暴力団の構成員又はその他の組織（政治結社、カルト集団等）に対し、専有部分を譲渡又は賃貸等をしてはならない。
- 3 区分所有者及び占有者は、その専有部分を、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

第 11 条 （敷地及び共用部分等の用法）

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。

第 12 条 （バルコニー等の専用使用权）

- 1 区分所有者は、別表第2に掲げる部分（以下この条及び別表第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、専用使用权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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

第 13 条 （駐輪場の使用）

- 1 住戸組合は、別表第3に示す駐輪場について、区分所有者及び占有者に対し使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、住戸組合に使用料を納入しなければならない。

第 14 条 （専有部分の修繕等及び重量物の搬入）

- 1 区分所有者は、その専有部分について、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取付けるエアコンの設置、配管・配線の枝管・枝線の取付け・取替え、間取りの変更等の修繕、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。）を行おうとするときは、あらかじめ、会長（第35条に定める会長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面（専有部分修繕等工事申請書兼誓約書）による事前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専有部分修繕等工事申請書兼誓約書を会長に提出しなければならない。
- 3 会長は、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、又は不承認しようとする

するときは、役員会（第46条に定める役員会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

- 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 会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 各区分所有者は電気、水道その他の修理を目的として、他の区分所有者から専有部分への立入り及び造作等の移動、取り外しを申し込まれたときは、これに協力するものとする。ただし、申し込みをした者はその目的を達した後は、速やかに旧に復さなければならない。
- 7 区分所有者及び占有者は、重量物の搬入を必要とするときは、あらかじめ、会長にその旨を申請し、書面（重量物搬入申請書兼誓約書）による事前承認を受けなければならない。ただし、搬入できる重量物は、1㎡あたり180kgを限度とする。
- 8 専有部分の修繕等又は重量物の搬入により共用部分の床、壁等を損傷したときは、当該区分所有者及び占有者の責任と負担において原状の回復を行うものとする。

第15条 （使用細則等）

- 1 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。
- 2 総会及び役員会の運営、会計処理、住戸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。

第16条 （専有部分の貸与）

- 1 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、使用細則等及び総会の決議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、使用細則等及び総会の決議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、使用細則等及び総会の決議に定める事項を遵守する旨の誓約書を住戸組合に提出させなければならない。
- 3 区分所有者は、占有者に違背行為があったことにより生じた損害等の賠償、紛争等の処理については、その占有者と連帯してその責を負わなければならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を貸与する場合、シェアハウス等の1住戸につき複数契約及びマンスリーマンション、ウィークリーマンション等の短期契約をしてはならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 17 条 （区分所有者の責務）

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 18 条 （窓ガラス等の改良）

- 1 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、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、住戸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 住戸組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、区分所有者は、第 15 条の手続きに準じて書面（専有部分修繕等工事申請書兼誓約書）による事前承認を得て当該工事を各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。この場合において、区分所有者が当該工事を実施した後に住戸組合が前項の工事を実施した場合でも、当該区分所有者は、一切異議の申立て及び補償請求等を行わないものとする。

第 19 条 （必要箇所への立入り）

- 1 管理を行う者（会長、管理員）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（以下この条において「専有部分等」という。）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 第 1 項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪、孤立死、事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立入った専有部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 5 立入りは原則として公的機関の関係者、専門業者、会長（代理を含む）及び管理員とする。
- 6 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。ただし、消防又は警察の消火・救命活動、捜査活動等の場合を除く。

第 20 条 （損害保険）

- 1 区分所有者は、共用部分等に関し、住戸組合が次の各号に掲げる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。
 - (1) 共用部分等の火災保険
 - (2) 施設賠償責任保険
 - (3) 個人賠償責任保険
- 2 会長は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 各区分所有者は、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 2 節 費 用 の 負 担

第 2 1 条 (管理費等)

- 1 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。）を住戸組合に納入しなければならない。
 - (1) 住戸管理費
 - (2) 住戸修繕積立金
- 2 前項の管理費等の額については、各区分所有者の専有部分床面積の割合（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を計算する壁芯計算＝別表第4に掲げる敷地、共用部分等の共有持分割合）に応じて算出するものとし、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

第 2 2 条 (承継人に対する債権の行使)

住戸組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買の買主又は競売の落札人等）に対しても行うことができる。

第 2 3 条 (管理費)

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。

- (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、消毒費及びごみ処理費
- (8) 委託業務費
- (9) 専門的知識を有する者の活用に要する費用

- (10) 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
- (11) 住戸組合の運営に要する費用
- (12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第24条 (修繕積立金)

- 1 住戸組合は、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。
 - (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) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (5) 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、円滑化法第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）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、住戸組合は、修繕積立金から住戸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 住戸組合は、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。
- 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。

第25条 (使用料)

敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第23条に定める経費に充当するほか、第24条の修繕積立金として積み立てることができる。

第 6 章 住 戸 組 合

第 1 節 組 合 員

第26条 (組合員の資格)

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。

第27条 （届出義務）

- 1 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（組合員変更届兼誓約書）により住戸組合（管理員経由）に届け出なければならない。
- 2 組合員又は占有者が新たに対象物件に入居したときは、速やかにその旨を書面（第三者使用に関する届兼誓約書／居住者名簿届）により住戸組合（管理員経由）に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。
- 3 対象物件外に居住する組合員は、その連絡先を書面（通知受領場所届）により、住戸組合（管理員経由）に届け出なければならない。なお、日本国外に居住する組合員は、国内の連絡先を併せて届け出るものとする。

第 2 節 住 戸 組 合 の 業 務

第28条 （業 務）

住戸組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- （1） 住戸組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第44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
- （2） 組合管理部分の修繕
- （3） 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
- （4） 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- （5） 設計図書の管理
- （6） 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- （7） 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
- （8） 区分所有者が管理する専用使用部分について住戸組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- （9） 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- （10） 修繕積立金の運用
- （11） 官公署、町内会等との渉外業務
- （12） 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- （13） 防災に関する業務（自衛消防隊の設立・防火管理者の選任・消防訓練・緊急避難等）
- （14） 広報及び連絡業務
- （15） 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
- （16） 住戸組合の消滅時における残余財産の清算

(17) 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

第29条 （業務の委託等）

住戸組合は、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。

第30条 （専門的知識を有する者の活用）

住戸組合は、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、住戸組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第 3 節 役 員

第31条 （役 員）

- 1 住戸組合に次の役員（3名）を置く。
 - (1) 会長 1名
 - (2) 副会長 1名
 - (3) 監事 1名
- 2 役員は、ニックハイム綱島第2に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 会長、副会長は、役員の互選により選任する。
- 4 第2項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の役員若しくは従業員が役員になることができる。ただし、当該役員又は従業員は、代理権を証する書面を総会に提出しなければならない。
- 5 総会の決議により、顧問を置くことができる。

第32条 （役員の任期）

- 1 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、自薦・他薦により就任したときを除き、再任を妨げない。
- 2 自薦・他薦により就任した役員の再任は、1回に限り認めるものとする。
- 3 役員が組合員でなくなった場合、又はニックハイム綱島第2に居住しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第33条 （役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び役員会の決議に従い、組合員のため、誠実

にその職務を遂行するものとする。

第34条 （手当等の支給）

役員就任後、慰労・通信費等の諸経費に対する手当として会長に30,000円／年、その他の役員に10,000円／年を支給することができる。

第35条 （会 長）

- 1 会長は、住戸組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等又は総会若しくは役員会の決議により定められた会長の職務を遂行する。
- 2 会長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 会長は、定時総会において、組合員に対し、前会計年度における住戸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 会長は、資格を持った防火管理者を選任し、防火管理上必要な業務を行わせなければならない。なお、防火管理者は役員の兼任を妨げない。
- 5 会長は、住戸組合を代表して、居住者が法令、規約、細則等に違反したときは是正のための勧告・指示・措置を行うことができる。
- 6 会長は、役員会の承認を受けて、他の役員に、その職務の一部を委任することができる。

第36条 （副会長）

副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理し、会長が欠けたときは、その職務を行う。

第37条 （監 事）

- 1 監事は、住戸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、住戸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。

第 4 節 住 戸 総 会

第38条 （住戸総会）

- 1 住戸組合の住戸総会（以下「総会」という。）は、住戸部分の組合員で組織する。
- 2 総会は、定時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 会長は、定時総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 会長は、必要と認める場合には、役員会の決議を経て、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、会長が務める。

第39条 （招集手続）

- 1 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、住戸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41条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 5 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、会長は、役員会の承認を得て、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。

第40条 （組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、会長は、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。なお、会長が通知を発しないときは、その請求をした組合員が臨時総会を招集できるものとし、当該組合員1名が議長となる。

第41条 （出席資格）

- 1 組合員のほか、役員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、あらかじめ会長にその旨を通知しなければならない。

第42条 （議決権）

- 1 各組合員の議決権は、専有部分1戸につき1個の議決権を有する。
- 2 専有部分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会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、その代理人は、以下の者でなければならない。ただし、未成年は対象外とする。

- (1) その組合員と同居する者
 - (2) その組合員の専有部分を借り受けた者
 - (3) 他の組合員
 - (4) 他の組合員と同居する者
 - (5) 組合員が法人の場合、その役員又は従業員
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面（委任状）を会長に提出しなければならない。

第43条 （総会の会議及び議事）

- 1 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。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - (3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - (4) 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
 - (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 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 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第2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。
- 8 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。
- 9 総会においては、第38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。

第44条 （議決事項）

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) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第24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
- (7) 第24条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 全体管理規約第3条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第3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
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 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
- (14) 組管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) その他住戸組合の業務に関する重要事項

第45条 （議事録の作成、保管等）

- 1 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 会長は、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 会長は、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。

第 5 節 住 戸 役 員 会

第46条 （住戸役員会）

- 1 住戸役員会（以下「役員会」という。）は、役員をもって構成する。
- 2 役員会の議長は、会長が務める。

第47条 （招 集）

- 1 役員会は、会長が招集する。
- 2 役員が他の役員の同意を得て役員会の招集を請求した場合には、会長は速やかに役員会を招集しなければならない。

第48条 （役員会の会議及び議事）

- 1 役員会の会議は、役員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員の過半数で決する。
- 2 議事録については、第45条の規定を準用する。

第49条 （議決事項）

役員会は、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、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- （2） 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- （3） 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- （4） その他の総会提出議案
- （5） 第14条に定める承認又は不承認
- （6） 第55条第5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
- （7） 第62条に定める勧告又は指示等
- （8） 総会から付託された事項

第50条 （専門委員会の設置）

- 1 役員会は、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役員会に具申する。

第 7 章 会 計

第51条 （会計年度）

住戸組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

第52条 （住戸組合の収入及び支出）

住戸組合の会計における収入は、第21条に定める管理費等及び第25条に定める使用料によるものとし、その支出は第23条から第25条に定めるところにより諸費用に充当する。

第53条 （収支予算の作成及び変更）

- 1 会長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、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、会長は、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 新年度予算が成立するまでの間、前年度の予算に準じて執行することができる。

第54条 （会計報告）

会長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

第55条 （管理費等の徴収）

- 1 組合員は、第21条に定める管理費等及び第25条に定める使用料について、翌月分を当月末日までに住戸組合に支払うものとし、中間利息については精算しないものとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、住戸組合が別に定める方法によるものとする。
- 2 支払開始日は専有部分の引渡しの日とし、以後使用の有無にかかわらず、管理費等の諸費用を負担する。
- 3 組合員が、住戸組合の指定する方法により第1項の負担金額を住戸組合に納付した場合には、第1項に定める支払期限までに支払われたものとみなし、納付された負担金額に対する中間利息及び遅延損害金については、精算しないものとする。
- 4 組合員が納付すべき金額を第1項及び第3項に違背して納付しない場合には、住戸組合は、その未払金額について、第1項の支払期限の翌日から年利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 会長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、役員会の決議により、住戸組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。
- 6 第4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23条に定める経費に充当する。
- 7 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。
- 8 組合員が次の各号に該当し、緊急を要する場合、会長は、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に係る支払い督促及び訴訟に関し、総会の決議を経ずに法的手続きを行うことができる。ただし、事後の総会において報告する。

- (1) 他から執行保全処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他公権力の処分を受けたとき。
- (2) 破産、民事再生、会社更生を申立てられ、若しくは組合員自らそれらの申立てをしたとき。
- (3) 組合員の財産悪化状態において、組合員の所在不明等、さらに財産状態を悪化させる恐れのある相当の事由があるとき。

9 前項に定めるほか、住戸組合は第1項の規定に違反若しくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して第61条に準じる必要な措置をとることができる。

第56条 (管理費等の過不足)

- 1 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等に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、住戸組合は組合員に対して第21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。

第57条 (預金口座の開設)

住戸組合は、会計業務を遂行するため、住戸組合会長名義の預金口座を開設するものとする。

第58条 (借入れ)

住戸組合は、第24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。

第59条 (帳票類の作成、保管)

- 1 会長は、管理会社と協働で会計帳簿、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なければならない。ただし、組合員名簿は第27条第2項の居住者名簿届により作成して、会長管理で外部への持ち出し、漏えいを禁止する。
- 2 特別な事情で、組合員又は利害関係人から閲覧の請求(理由を付した書面で)があったときは、相当の日時、場所等を指定して、立会いの上、閲覧を認める。
- 3 必要に応じて、役員会は組合員名簿(同居者を含む)と実際を把握するために実態調査を行い、名簿の保全を図る。

第60条 (消滅時の財産の清算)

住戸組合が消滅する場合、その残余財産については、第8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 措置・勧告及び指示等

第61条 （義務違反者に対する措置）

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（共同の利益に反する行為の停止等の請求）・第58条（使用禁止の請求）・第59条（区分所有権の競売の請求）・第60条（占有者に対する引渡し等の請求）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

第62条 （会長の勧告及び指示等）

- 1 区分所有者、占有者又はその同居人が以下の行為を行ったときは、会長は、役員会の決議を経てその者に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
 - （1） 法令、規約又は使用細則等に違反したとき
 - （2） 共同生活の秩序を乱す行為を行ったとき
 - （3） 敷地及び共用部分等の保存に有害な行為や不法行為を行ったとき
- 2 区分所有者は、占有者又はその同居人が前項の行為を行ったときは、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、占有者、その同居人又は第三者が第1項の行為を行ったときは、会長は、役員会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - （1） 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、住戸組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - （2） 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、会長は、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23条に定める経費に充当する。
- 6 会長は、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39条第2項及び第3項の規定を準用する。

第63条 （損害賠償）

組合員及びその関係者の故意又は過失により対象物件建物を損傷したときは、その組合員が会長の請求により直ちに原状回復及びその他損害を賠償するものとする。

第64条 （合意管轄裁判所）

- 1 この規約に関する住戸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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第44条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 9 章 雑 則

第65条 （特定箇所等の専用使用及びその他容認事項）

- 1 各区分所有者は、下記に定める事項を承諾し、以後これにつき、異議を申し出ないものとする。
 - （1） 対象物件建物屋上の一部に、1・2階店舗の各区分所有者又は賃借人が、冷暖房用室外機及び店舗用大型ルーフ・ファンを設置し、無償にて専用使用すること。ただし、冷暖房用室外機、大型ルーフ・ファン、遮音壁等の維持管理については、店舗の各区分所有者の費用負担とする。
 - （2） 1・2階店舗部分の外壁（3階バルコニースラブ下面以下の部分）を電飾広告、看板掲載等のため、店舗の各区分所有者又は賃借人が専用使用すること。又、敷地内に店舗用案内表示板及び営業用電飾看板等を通行の妨げとならない一角に建てること。
 - （3） 対象物件敷地のうち、1階店舗南側入口部分（南側柱外面より敷地3mまでの部分、別添図1の⑥）を1・2階店舗の各区分所有者又は賃借人が無償にて専用使用すること。
 - （4） 対象物件敷地南側道路中心線より敷地内15mまでの部分及び東側・西側の道路境界線より敷地内2mまでの部分（別添図1の⑦）については敷地開放部分とし、その維持管理は1・2階店舗の各区分所有者又は賃借人が行うものとする。ただし、運用・使用に関しては、タウンアイ商店会（モール商店会）の年間行事計画に基づき理事会の合意を得ること。
 - （5） 対象物件1・2階エレベーター利用については、住戸、店舗の兼用とし、店舗のエレベーター利用は住戸の利用を大幅に妨げない範囲とする。
 - （6） 対象物件東側階段は避難用階段であるが、店舗営業上、店舗の関連業者及び店舗の利用者が利用できるものとする。ただし、階段利用は2階までとし、避難の妨げとならないものとする。
 - （7） 店舗利用者及び得意先顧客が多数出入すること、及び店舗出入業者が荷卸のため、貨物自動車等を駐停車させること。又、前記店舗利用者の出入及び車両の出入による喧騒音があること。ただし、対象物件玄関前、ポリ容器置場入口前については、駐車禁止とする。

- (8) 店舗の営業時間は、原則として、8時より23時までとする。
 - (9) 各住戸に面するバルコニー及び3階テラスを区分所有者が無償にて専用使用すること。
 - (10) ガス、水道、電気等の共用施設の維持管理のため、当該事業者が共用部分及び敷地の一部をその事業遂行のために無償にて使用すること。
 - (11) 管理事務所を、対象物件建物を管理する管理者が無償で専用使用すること。
 - (12) 対象物件敷地のうち、別添図1の④については、店舗の各区分所有者又は賃借人が、別添図1の⑤については、ナイス㈱が無償にて専用使用できるものとする。ただし、その管理については、各区分所有者が行うものとする。
- 2 各区分所有者は、前項第3号及び第9号に定める1階店舗入口部分、バルコニー及び3階テラスを使用するにあたっては、建物その他工作物等を築造及び設置することはできないものとする。
- 3 各区分所有者は、下記に定める事項を承諾するものとし、以後これを承継する。
- (1) 対象物件ポリバケツ置場については、ナイス㈱の専有部分内にあるが、各区分所有者が無償にて使用できるものとする。ただし、ポリバケツ置場の管理については、管理組合が行うものとする。
 - (2) 対象物件ナイス㈱の専有部分地下に、対象物件の共用施設に属する受水槽が設置されていることを、各区分所有者は承認するものとする。
 - (3) 対象物件ナイス㈱の専有部分内に駐車場を設置するが、各区分所有者の利用台数はないことをあらかじめ承諾するものとする。
 - (4) 電気・ガス・水道・下水道等の引込管の一部共同利用部分及び共用施設の修繕、補修については、住戸・店舗の共有持分割合により費用負担するものとする。
 - (5) 対象物件建物内の電気室は、東京電力株式会社へ無償にて貸与するものとする。
 - (6) 天災・地変その他非常時に近隣住民が敷地内をやむを得ず通行することを、各区分所有者は妨げないものとする。
 - (7) 対象物件店舗入店者については、風俗営業等取締法に該当する営業は行わないものとする。(対象物件店舗入店者は別に定める「タウンアイ綱島商店会会則・営業管理規則・使用細則」及び店舗管理規約を遵守するものとする)
 - (8) 対象物件の受水槽室、安全柵及び別添図1・2の(1)については、住戸及び店舗の共用部分とする。

第66条 (敷地の固定資産税及び都市計画税)

区分所有者は、敷地に対する固定資産税・都市計画税を各共有持分割合によって第21条による管理費等とは別にこれを支払うものとする。

第67条 (近隣共同アンテナ設置)

近隣のテレビ電波障害解消のために設ける対象物件建物塔屋の共同アンテナは、利用者又は利用者の指定する業者が維持管理又は補修のため塔屋に立入ることを管理者に申し込んだときは、区分所有者はこれを認めるものとする。

第68条 （規約外事項）

- 1 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。

第69条 （規約原本等）

- 1 この規約を証するため、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の議決により承認された旨を記載した総会議事録に署名押印した者が署名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、会長が保管し、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、会長は、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、会長は、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。）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、会長は、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 会長は、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

第1条 （規約の配付、交換）

住戸管理規約を変更した際は、理事会での報告と同時に店舗組合へ新規規約の配付を厳守する。
(店舗組合側からも同様とする。)

第2条 （規約の発効）

この規約は、2013年 5 月26日から効力を発する。

第3条 （変更履歴）

変更を決議した総会	変更内容	発効日
第37期定時総会 (2017年 5 月21日開催)	修繕積立金の改定	2017年 7 月 1 日
第38期第1回臨時総会 (2018年 2 月24日開催)	第10条及び第16条の改定	2018年 2 月24日
第39期第1回臨時総会 (2018年11月11日開催)	第32条、第34条及び役員等 選出細則の改定	2018年11月11日
第43期定時総会 (2023年 5 月28日開催)	修繕積立金の改定	2023年10月 1 日
第44期定時総会 (2024年 6 月 2 日開催)	管理費の改定	2024年10月 1 日

※ 管理費改定及び修繕積立金改定は、管理規約に明細はないが改定記録として記載。

別表第1（第3条及び第6条関係）

対 象 物 件 の 表 示

物 件 名		ニッケハイム綱島第2	
敷 地	所 在 ・ 地 番	神奈川県横浜市港北区綱島西2丁目345番2	
	権 利 形 態	所 有 権 （敷地権）	
	面 積	登記記録面積	1, 735.22 m ²
建 物 及 び 附 属 施 設	住 所	神奈川県横浜市港北区綱島西2丁目7番18号	
	種 類 ・ 構 造	鉄筋コンクリート（一部鉄骨鉄筋コンクリート）造、地上7階塔屋1階建	
	建 築 延 面 積	5, 633.65 m ²	
	専有部分総延面積 (4,703.32 m ²)	住 戸 部 分	2, 880.20 m ² (45 戸)
		店 舗 部 分	1, 823.12 m ² (20 戸) / 店舗：1, 628.56 m ² (19 戸) 駐車場： 194.56 m ² (1 戸)
	共 有 面 積	930.33 m ²	
	全 体 共 用 部 分	(1) 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） 建物の躯体部分（基礎、柱、梁、床スラブ、対隣壁）屋上、塔屋、非常階段、玄関アプローチ、管理事務室、エレベーター機械室、1・2階エレベーターホール、地下室、3階発電機置場等区分所有者全員の共用となる建物の部分 (2) 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの） 配線配管（引込本管）エレベーター設備、給排水衛生設備、防火設備、消防設備、発電機、避雷針、屋上等安全柵、パイプスペース、ダクトスペース等区分所有者全員の共用設備となる建物の附属物等	
	住戸一部共用部分	(1) 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） 電気室、3階～7階エレベーターホール及び各階廊下・階段室、受配電盤室、3階～7階までの外壁等住戸部分のみにしかかわる共用部分 (2) 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの） 住戸専用受水槽、3階～7階各階共用灯設備、受配電設備、東側階段3階～7階の非常階段、テレビアンテナ住戸部分のみにしかかわる共用部分	
	店舗一部共用部分	(1) 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） 1・2階専用屋内外階段（東側を除く）及び内外廊下、1・2階店舗等部分の外壁、キュービクル置場、屋上店舗用冷暖房用室外機置場、店舗用大型ルーフ・ファン置場、店舗専用共同洗面所等店舗等部分のみにしかかわる共用部分 (2) 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの） 店舗専用キュービクル、建物外灯設備、店舗冷暖房設備、店舗用大型ルーフファン、店舗専用受水槽、南側固定看板・表示板等店舗等部分のみにしかかわる共用設備等	

別表第2（第12条関係）

バルコニー等の専用使用权の表示

区分 専用使用部分	1. 位 置	2. 用 法	3. 使用权者	4. 条件
バルコニー	当該各戸に附属するバルコニー	通常バルコニーとしての用法	当該専用使用部分が附属する専有部分の区分所有者	無 償
テラス	当該各戸に附属するテラス	通常テラスとしての用法	同 上	同 上
玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	当該各戸に附属する玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	通常玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸としての用法	同 上	同 上
メーターボックス	当該各戸に附属するメーターボックス	通常湯沸器、メーター類の設置場所としての用法	同 上	同 上
集合郵便受	エントランスホール	通常郵便受としての用法	同 上	同 上

上記の他、第64条を参照のこと。
 使用权の期間は使用权者の区分所有権存続期間とする。

別表第3（第13条関係）

駐輪場の使用

名 称	位 置	用法・期間・条件等
駐 輪 場	対象物件敷地内	駐輪場使用細則による

別表第4（第8条関係）

敷地、共用部分等の共有持分割合

持 分 タイプ	敷地及び全体共用部分 (分母) 470,332	住戸一部共用部分 (分母) 288,020	店舗一部共用部分 (分母) 182,312
A 1, A 2, A 3	6,384	6,384	—
A 4	6,336	6,336	—
B 1, B 2	6,612	6,612	—
C 1, C 2	6,254	6,254	—
A－1	7,358	—	7,358
A－2	5,457	—	5,457
A－3	6,366	—	6,366
A－4	6,366	—	6,366
A－5	5,452	—	5,452
A－6	7,276	—	7,276
A－7	10,019	—	10,019
A－8	11,115	—	11,115
A－9	3,824	—	3,824
B－1	12,265	—	12,265
B－2	6,438	—	6,438
B－3	6,153	—	6,153
B－4	6,216	—	6,216
B－5	6,438	—	6,438
B－6	10,896	—	10,896
B－7	8,864	—	8,864
B－8	9,167	—	9,167
B－9	4,018	—	4,018
B－10	8,409	—	8,409
駐車場	19,456	—	19,456

各タイプの持分割合は当該タイプ専有部分床面積の壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を計算する方法）によるものとする。

各戸タイプ・住戸番号・店舗番号対応表

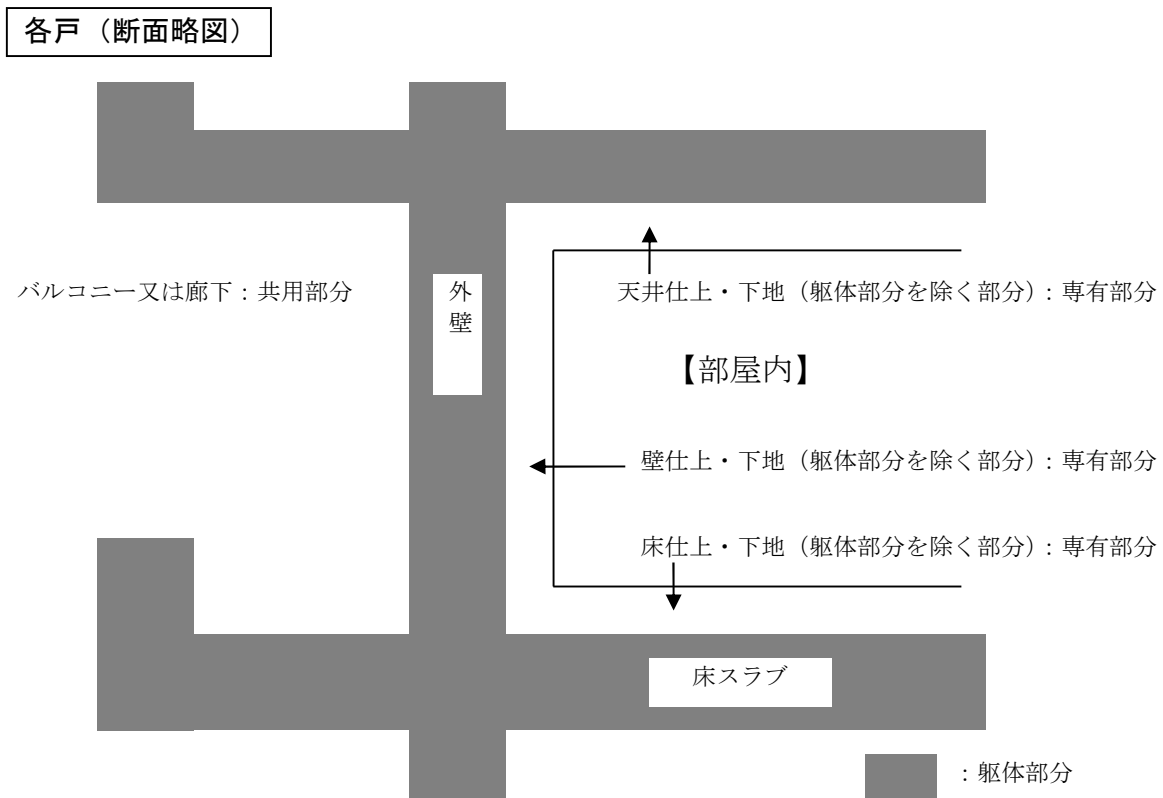
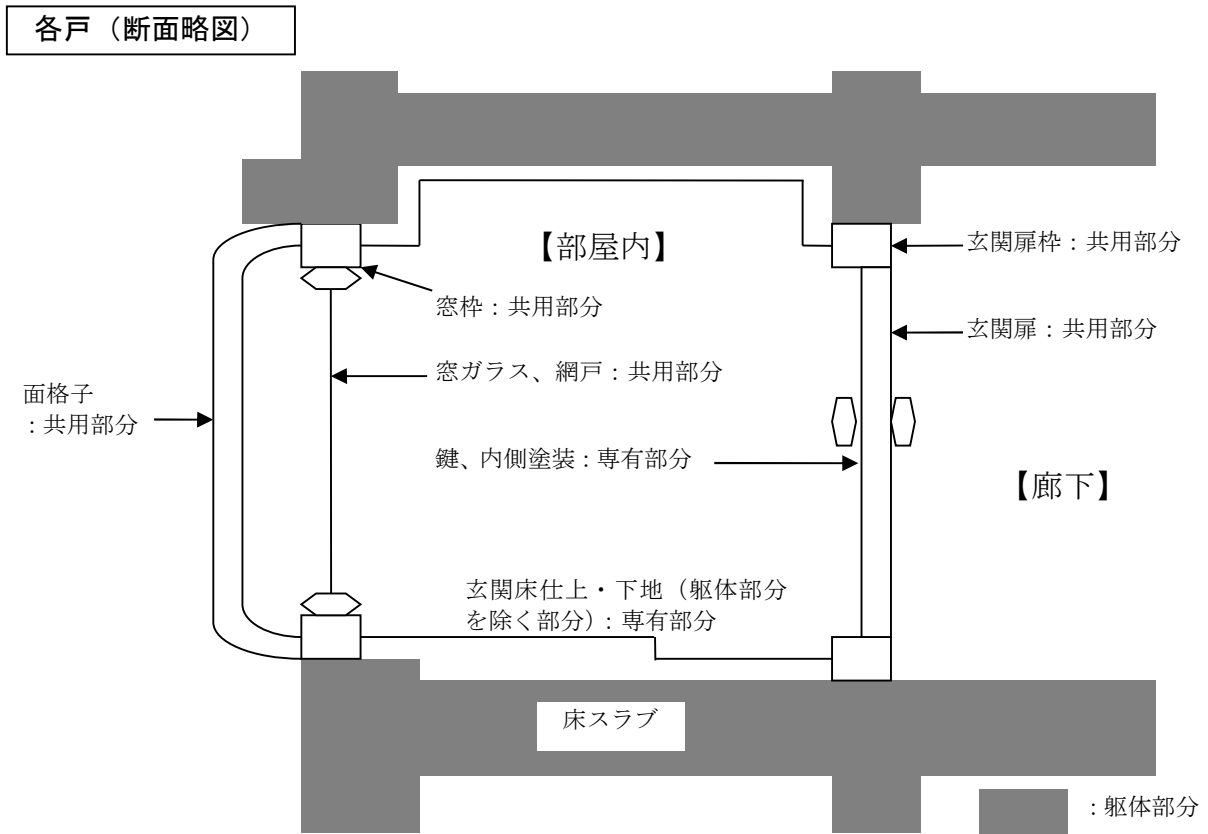
【住戸部分】

タイプ	住 戸 番 号
A 1, A 2, A 3	3 0 2. 3 0 4. 3 0 5. 3 0 6. 4 0 2. 4 0 4. 4 0 5. 4 0 6. 5 0 2. 5 0 4. 5 0 5. 5 0 6. 6 0 2. 6 0 4. 6 0 5. 6 0 6. 7 0 2. 7 0 4. 7 0 5. 7 0 6.
A 4	3 0 8. 4 0 8. 5 0 8. 6 0 8. 7 0 8
B 1, B 2	3 0 3. 3 0 7. 4 0 3. 4 0 7. 5 0 3. 5 0 7. 6 0 3. 6 0 7. 7 0 3. 7 0 7
C 1, C 2	3 0 1. 3 0 9. 4 0 1. 4 0 9. 5 0 1. 5 0 9. 6 0 1. 6 0 9. 7 0 1. 7 0 9

【店舗部分】

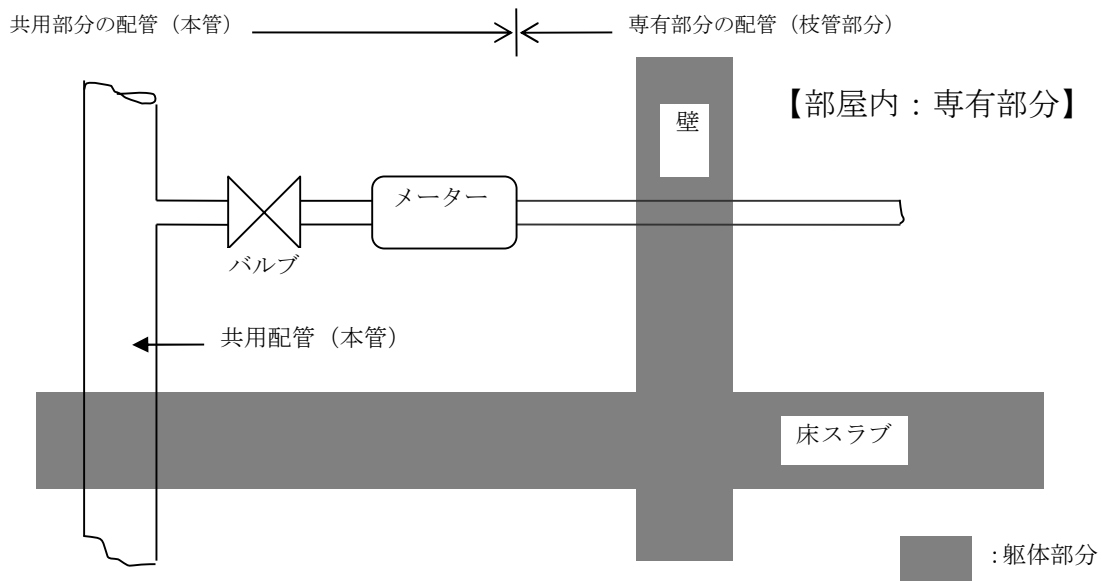
タイプ	店 舗 番 号
A－1	1 0 1
A－2	1 0 2
A－3	1 0 3
A－4	1 0 4
A－5	1 0 5
A－6	1 0 6
A－7	1 0 7
A－8	1 0 8
A－9	1 0 9
B－1	2 0 1
B－2	2 0 2
B－3	2 0 3
B－4	2 0 4
B－5	2 0 5
B－6	2 0 6
B－7	2 0 7
B－8	2 0 8
B－9	2 0 9
B－1 0	2 1 0
駐車場	

別図A（第5条関係）

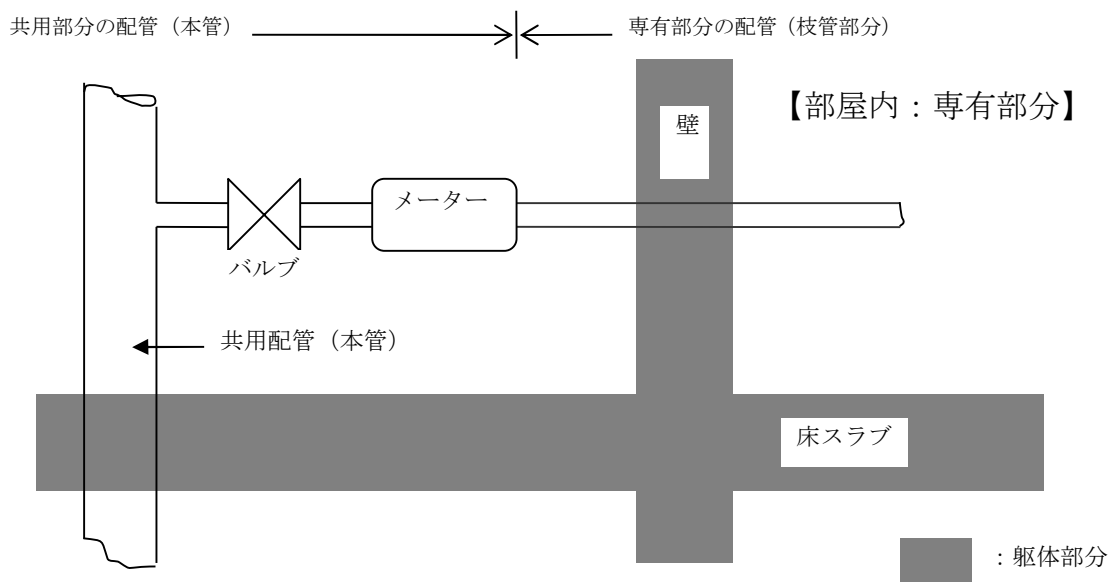


別図B（第5条関係）

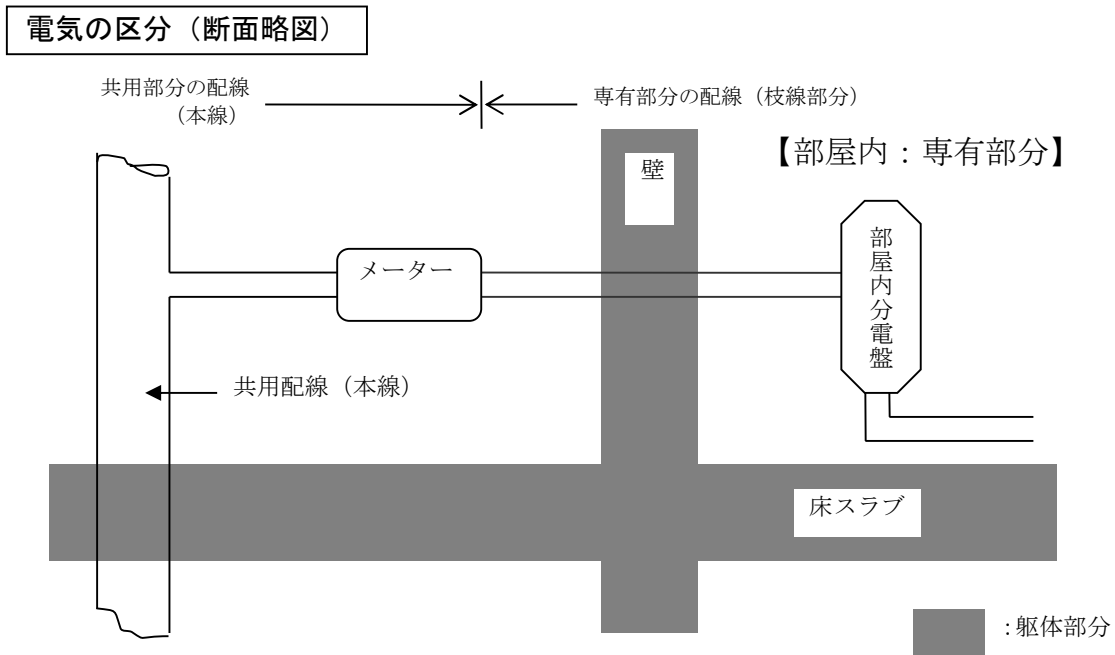
給水管の区分（断面略図）



ガス管の区分（断面略図）

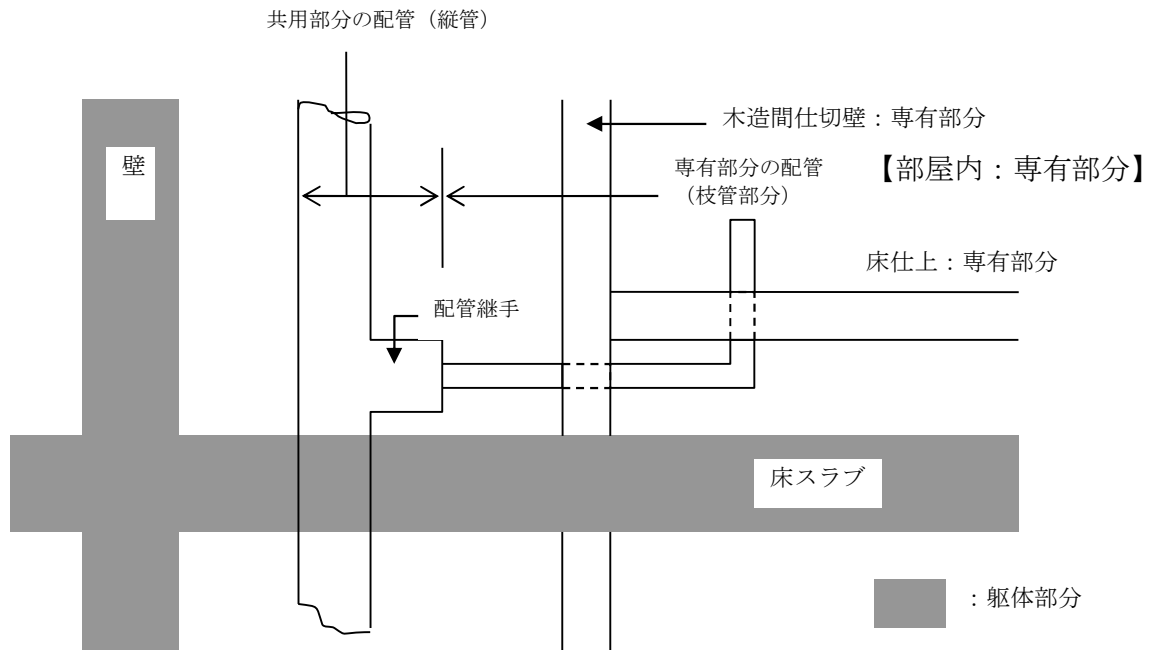


別図C（第5条関係）

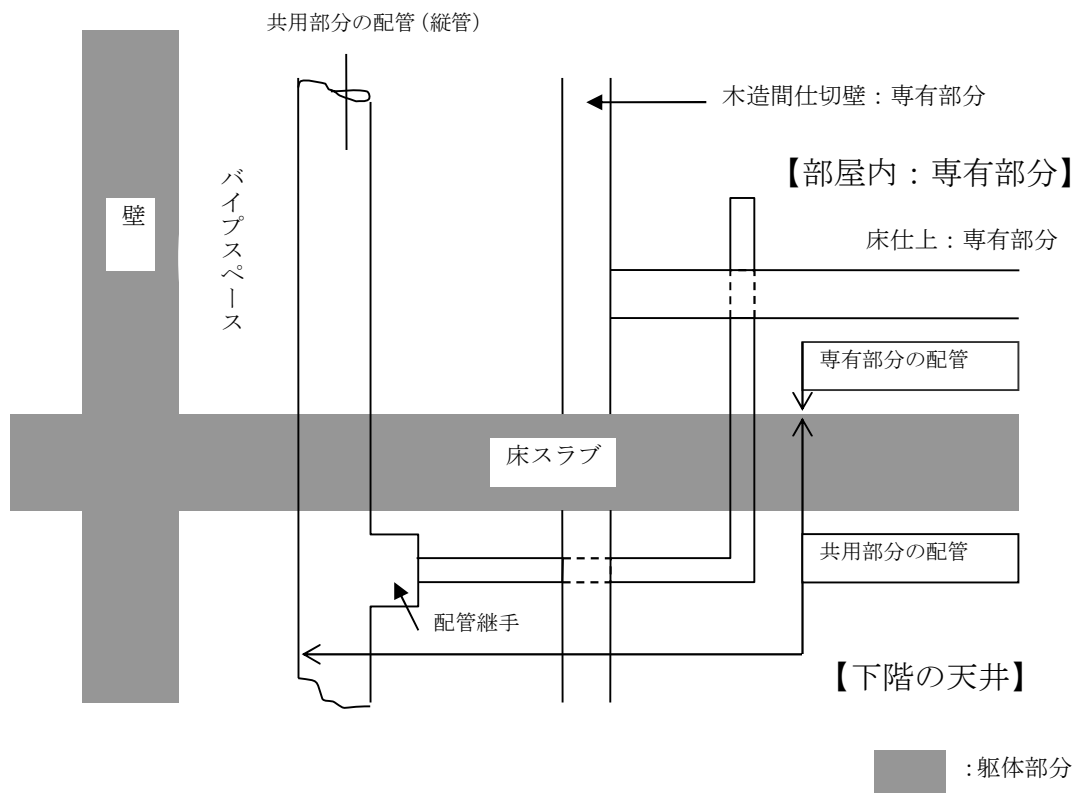


別図D（第5条関係）

雑排水管及び污水管等の区分（断面略図）



雑排水管及び污水管等の区分（断面略図）



(第14条関係)

(No.2)

専有部分修繕等工事申請書兼誓約書

_____年____月____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

_____号室

氏名 _____ 印

下記のとおり、専有部分の修繕等の工事实施を検討しておりますので、管理規約第14条に基づき申請します。

記

1. 対象専有部分	号室
2. 工事内容	
3. 工事期間	年 月 日 () ~ 年 月 日 ()
4. 施工業者	電話No. ()
5. 添付書類	設計図、仕様書及び工程表

誓 約 書

私は、専有部分の修繕等を行うにあたり、建築基準法及び関連法規を遵守し、建物及び施設の機能低下を来さないことを誓約します。万一、違反した場合には住戸組合の決定に従うものとし、現況復帰等を自費にて致します。なお、当該修繕等により問題が発生した場合は当事者間で解決するものとし、住戸組合に一切の迷惑をかけません。

_____年____月____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

_____号室

氏名 _____ 印

(第14条関係)

(No.2)

重量物搬入申請書兼誓約書

_____年____月____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

_____号室

氏名 _____ 印

下記のとおり、重量物の搬入を検討しておりますので、管理規約第14条に基づき申請します。

記

1. 対象専有部分	号室
2. 重量物の内容	
3. 搬入日時	年 月 日 () AM・PM 時 分 ～ AM・PM 時 分
4. 搬入業者	電話No. ()

誓 約 書

重量物はあらかじめ、搬入口の大きさ、床面の強度（1㎡あたり180kg程度）を確認して、建物・壁等に損傷を与えないように注意致します。万一、損傷を与えた場合には住戸組合の決定に従うものとし、現況復帰等を自費にて致します。なお、当該搬入により問題が発生した場合は当事者間で解決するものとし、住戸組合に一切の迷惑をかけません。

_____年____月____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

_____号室

氏名 _____ 印

(第27条第1項関係)

(No.2)

組合員変更届兼誓約書

_____年____月____日

住 戸 組 合 会 長 殿

ニッケハイム綱島第2		部屋番号	
旧 区 分 所 有 者	新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。		
	フリガナ	(共有者)	
	氏 名	印	印
	今 後 の 連 絡 先	〒 ー 電話 ()	
新 区 分 所 有 者	管理規約等の権利義務を承継したことをお届けします。		
	フリガナ	(共有者)	
	氏 名	印	印
	現 住 所	〒 ー 電話 ()	
変 更 年 月 日	年 月 日		
変 更 理 由	1. 売買 2. 相続 3. その他 ()		
新区分所有者の 管理費等負担開始月	年 月分から		
所有後の予定	1. 居住 (入居予定日 年 月 日) 2. 賃貸 3. その他 ()		
窓口仲介業者 (売主側・買主側・双方)	担当者 _____ 電話 () Fax ()		

【新区分所有者誓約書欄】

旧区分所有者より承継した管理規約・使用細則等、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを誓約致します。

_____年____月____日

(新区分所有者) 氏 名 _____ 印

◆◇◆重要ですので必ずお読み下さい◆◇◆

1. 新・旧区分所有者の方へ

- 管理規約等は必ずお引き継ぎ下さい。(管理規約等につきましては、お引継ぎがなされない場合でも、新区分所有者に適用されます)

2. 新区分所有者の方へ

- 管理費等の未払いの有無については、必ず管理会社に確認して下さい。
- 管理費等の未払いがある時は、新区分所有者が住戸組合から請求を受ける場合があります。(区分所有法第8条)
- 新区分所有者の方で御所有後お部屋を賃貸される場合には、「第三者使用に関する届兼誓約書」を御提出下さい。

(第27条第2項関係)

第三者使用に関する届兼誓約書

住戸組合会長 殿

____年____月____日

【区分所有者欄】

ニックハイム綱島第2

(No. 2)

私が区分所有する専有部分を、下記のとおり第三者に使用させることになりましたので届け出ます。

部屋番号	号室		
使用者氏名			
区分所有者との関係	賃借人・親子・使用人・その他 ()		
使用開始日	____年____月____日から		
窓口仲介会社	社名	担当者	電話 ()
			FAX ()

又、上記第三者の使用にあたり下記事項を遵守することを誓約致します。

1. 使用者に、管理規約・使用細則等、その他諸規則を私の責任において遵守させます。
2. 使用者が諸規則に違反又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決致します。
3. 管理費等に関する費用の支払いについては、使用者との契約に関係なく私に支払義務があることを認めます。
4. 電気料金、商店会費等の支払いについては、延滞の責を負います。

____年____月____日
 区分所有者
 氏 名 _____ 印
 住 所 _____
 電話番号 _____ () _____

【使用者欄】

____年____月____日から、____号室に入居しますので届け出ます。
 又、上記入居にあたり私及び同居人は、管理規約・使用細則等、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを誓約致します。

____年____月____日
 使 用 者
 氏 名 _____ 印
 住 所 _____
 電話番号 _____ () _____

(第27条第3項関係)

通 知 受 領 場 所 届

_____年____月____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

私は、ニッケハイム綱島第2住戸組合の通知を受けるべき場所について、下記のとおり
届け出ます。

組合員（区分所有者）氏名 _____ 印

記

一、対象専有部分 _____ 号室

二、届出事由（○で囲む）

1. 対象物件からの転出
2. 転居
3. 廃止（専有部分の所在地宛に変更）

三、通知を受けるべき場所

氏名（名 称） _____

住所（所在地） 〒 _____

電話 _____

以上

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

使用細則

区分所有者又は占有者とその同居人は、対象物件を使用するにつき、管理規約の各条項に従うとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存及び全居住者の快適な居住環境の維持を行うものとする。

1 一般禁止事項

区分所有者又は占有者とその同居人は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 自宅及び郵便受けに氏名・部屋番号を表示しないこと。／（総会議決事項）
- (2) 建物専有部分を定められた用途以外に使用すること。
- (3) 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (4) 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
- (5) 電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具等を新設、付加、又は変更すること。
- (6) 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり、足音を響かせること。
- (7) 専有部分においても近隣に迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (8) 専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物（小鳥・金魚は除く）を飼育してはならない。／（総会議決事項）
- (9) 敷地及び建物内で野鳥、野良猫等の生き物に餌やりをすること。／（総会議決事項）
- (10) 共用部分の不法の占有及び共用部分に私物を放置すること。
- (11) 塵芥及びタバコの吸い殻等を放棄したり、放痰すること。
- (12) 窓ガラスに文字等を書き込むこと。ただし、店舗部分は除く。
- (13) ガス、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (14) 建物を損傷する恐れのある重量物、発火、爆発の恐れがある危険物又は不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込み及び製造すること。
- (15) 上階より物を落としたり、投げること。
- (16) 廊下、階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書、傷をつけること。
- (17) 屋上には諸設備、鉄梯子等の危険な場所があるので無用の場所に立入ること。
- (18) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (19) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
- (20) バルコニー（テラスを含む）にサンルーム、物置等これに類する構造物を構築又は設置すること。
- (21) 携帯電話の電波中継アンテナを設置すること。

- (22) 住戸に会社機能を持たせて従業員の採用や多人数の出入り等の住居機能を超える行為をすること。
- (23) 各住戸に関わる冷暖房用の室外機及び大型ファンからの騒音・不快音、又は排気・換気用のファン・ダクトからの異臭・不快臭を出すこと。
- (24) その他、社会通念上明らかに迷惑を与えると判断される行為をなすこと。

2 共用部分施設の使用

共用部分施設は、次に定めるところに従い使用する。

- (1) 正面玄関
正面玄関は施錠しないため、常時出入りすることができること。
- (2) バルコニー
4階以上のバルコニーには各階数箇所の避難口が設けられており、緊急時には避難用通路となるため（ただし、非常時以外は絶対に使用しないこと）、サンルーム、物置又はこれに類する工作物を構築又は設置しないこと。
- (3) 共用の廊下及び階段
共用の廊下及び階段は、平常の使用はもとより、非常の際の避難通路を兼ねているため、この部分に私物等を置くことを禁止する。
- (4) 屋上
屋上には、設置してある各種設備の保守点検等、維持管理上の関係者以外の立入りは禁止する。ただし、地震による津波が来襲したときは避難場所として屋上を開放する。

3 一般的注意事項

- (1) 台所、洗面所等で溢水等により床に水を漏らすと、一般階のコンクリート床は防水仕上げになっていないため、階下に漏水し、天井、壁面等にシミを作る恐れがあるので十分注意すること。
- (2) 室内の換気には充分注意すること。特に、ガストーブ、石油ストーブ等を使用する場合は、下記事項に注意すること。
 - (イ) 換気小窓をあけておくこと。
 - (ロ) 時々窓をあけて、室内の空気を入れ換えること。換気は生命にかかわる重大事のため、特に注意すること。
- (3) ゴミの処理
 - (イ) 台所の残物等の水を含む物は十分に水気を切り、袋に包むこと。又、行政が指定した分類に分別し、所定の場所へ出すこと。／（総会議決事項）
 - (ロ) その他、臨時に大量の廃棄物又は粗大ゴミがある場合には、各自で当該清掃事務所に

連絡して処理すること。

(4) 清掃

(イ) 玄関ホール、共用の廊下その他共用部分の床清掃は管理会社で行うが、居住者も清潔保持に努めること。

(ロ) 専有部分の各排水器具にゴミ等が詰まると溢水等の原因になるため、適時清掃すること。

(5) 火災について

(イ) 近所に火災が発生したときは、バルコニー等にある可燃性物を室内に取り込み、窓や出入り口の戸をよく閉めて、火の粉や煙が室内に入らないようにすること。

(ロ) 不幸にして、自己の専有部分から出火した場合は、あせらず小火のうちに消し止めること。出火の原因が油類の場合には、布団等で火元を被い、空気を遮ること。電気の場合には、分電盤内の安全路を切ってから水をかけること。又、ガスの場合は、元栓を締めてから、その後の処理を行うこと。同時に非常用通報ブザーを押して、近隣、管理員等に通報すること。

(ハ) 非常の場合に備えて、各自家庭消火器を備えること。

(6) 地震について

(イ) 地震が発生したときは、まず身の安全を図ることを優先して、各人が落ち着いて行動すること。

(ロ) 大きな揺れがおさまってからガスの元栓を締めること。なお、地震によるガスの遮断復旧にはガスメーターの「マイコンセーフ」（ガスメーターのガス漏れ防止装置が赤く点滅）の復旧が必要になること。

(ハ) 長期間の停電中は電気ブレーカーを落として、火災予防に努めること。

4 各種届出書類とルート

管理規約に定める組合員の名簿等の管理は次のとおりとする。なお、以下に記載する会長とは、その専有部分が属する住戸組合又は店舗組合の会長を指すものとする。

(1) 専有部分を売買又は賃貸する場合

(イ) 専有部分の購入及び売却時

旧区分所有者（売主）及び新区分所有者（買主）連名の「組合員変更届兼誓約書」

新区分所有者の「居住者名簿届」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

(ロ) 専有部分の賃貸時

区分所有者（賃貸人）及び占有者（賃借人）連名の「第三者使用に関する届兼誓約書」

区分所有者の「通知受領場所届」

占有者の「居住者名簿届」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

(2) マンションからの転出入等の届出内容を変更する場合

(イ) 住所の変更時

当該区分所有者の「通知受領場所届」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

(ロ) 同居する者の変更及び緊急連絡先等の変更時

当該区分所有者又は占有者の「居住者名簿届」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

(3) 駐輪場を使用及び解約する場合

当該区分所有者又は占有者の「駐輪場使用登録書」及び「駐輪場解約届」

管理員 (→ 会長) → 管理会社が原紙を保管する

(4) 専有部分をリフォームする場合

当該区分所有者の「専有部分修繕等工事申請書兼誓約書」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

会長の「申請結果通知書」

管理員 (会長) → 申請者 (控えは管理会社が保管する)

(5) 専有部分に重量物を搬入する場合

当該区分所有者の「重量物搬入申請書兼誓約書」

管理員 → 会長 → 管理会社が原紙を保管する

会長の「申請結果通知書」

管理員 (会長) → 申請者 (控えは管理会社が保管する)

5 防火責任者

防火責任者には報酬として年額1万円を支給する。／ (総会議決事項)

又、防火責任者の資格を得るための費用 (講習会の受講料、参考書等) は管理費より支給する。

6 会計監査役

財務・会計・経理の専門知識を持った者を監事の補佐役として選任することができるものと
し、その場合には年額1万円の報酬を支給する。／ (総会議決事項)

駐輪場使用細則

駐輪場は、自己使用の自転車の駐輪の目的にのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。又、自転車の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、住戸組合も管理会社も一切その責を負わないものとする。

第1条 （登 録）

駐輪場使用者（以下「使用者」という。）は、使用登録書を住戸組合に提出し、使用の登録を行うものとする。

第2条 （使用料）

- 1 使用者は、その使用期間において、総会等で決議された駐輪場の使用料（6,000円／年）を住戸組合に納入しなければならない。なお、月の途中からの使用又は使用を終了する場合でも使用料の日割計算は行わないものとする。
- 2 使用者のうち区分所有者は、使用料を管理費等とともに住戸組合に納入するものとする。
- 3 使用者のうち占有者は、使用料を1年分前納とし、廃車・転居等による返金は一切しないものとする。

第3条 （使用期間）

使用の期間は1年間とし、1か年ごとに抽選を行うものとする。なお、期間途中に解約届を提出する場合は前月末までに届出なければならない（解約日は翌月末日とする）。

第4条 （駐輪場運営委員）

会長は役員会の承認を得て、駐輪場を管理運営するために駐輪場運営委員を置くことができる。

第5条 （ステッカーの明示／（総会議決事項））

- 1 住戸組合は、使用者に対し、住戸組合所定のステッカーを交付するものとする。
- 2 使用者は、前項により交付されたステッカーを、自転車の他の居住者等が見やすい場所に貼付しなければならない。
- 3 住戸組合は、ステッカーの貼付がない自転車を撤去することができる。

第6条 （廃車処理）

自転車を廃車した場合、使用者は直ちに会長又は駐輪場運営委員に申し出て撤去しなければならないものとする。

第7条 （禁止事項）

区分所有者及び占有者は、次の行為をしてはならない。

- （1） 第5条に定めるステッカーを貼付していない自転車を駐輪すること。又、その他物品等を放置すること。
- （2） 廃車した自転車を放置すること。

(3) 原状の変更若しくは工作物等の構築等を行うこと。

第8条 (原状回復義務等)

- 1 前条の定めに違反した場合の他、故意又は過失により駐輪場の設備に損害が生じたときは、当該区分所有者及び占有者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- 2 住戸組合は、前項の区分所有者及び占有者に対して、駐輪場使用料の請求の他、撤去等の原状回復を行った上で当該費用及び損害賠償を請求することができる。

第9条 (譲渡又は転貸の禁止)

駐輪場を他の区分所有者、その他第三者に譲渡又は転貸することはできないものとする。

第10条 (解 除)

使用者が使用料の支払を遅延したとき、その他本細則に違反したときは、住戸組合は、無条件にて解除することができるものとする。

別記様式

駐輪場使用登録書

_____年_____月_____日

ニックハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

※どちらかに○印

_____号室【区分所有者・賃借人（占有者）】

申請者氏名 _____ 印

自 宅 TEL _____

連絡先 TEL _____

駐輪場の使用について、下記のとおり登録を申請致します。

登録台数	自転車_____台
使用期間	年 月 1 日 ～ 年 月 末 日

- ※ 使用期間は上記期間とし、期間中又は期間満了に伴い解約しようとするときは、解約届を解約日の前月末までに提出するものとします（解約日は翌月末日となります）。
- ※ 解約届による解約の申し出がないときは、1か年ごとに自動更新されるものとします。
- ※ 月の途中からの使用又は使用終了する場合でも使用料の日割計算は行わないものとします。
- ※ 駐輪場使用細則、管理規約、総会及び役員会の決議事項を遵守するものとします。

＜個人情報の利用目的について＞

本書面にてお預りした情報は、住戸組合の運営目的以外には利用致しません。

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

別記様式

駐輪場解約届

_____年_____月_____日

ニッケハイム綱島第2
住戸組合会長 殿

※どちらかに○印

_____号室【区分所有者・賃借人（占有者）】

契約者氏名 _____ 印

自 宅 TEL _____

連絡先 TEL _____

このたび、下記理由により、駐輪場を解約致します。

解 約 台 数 (登録番号)	自転車_____台（登録番号No._____）
解 約 日	年 _____ 月 _____ 日 末 日
解 約 理 由	廃車・専有部分の売却・転居・その他（ _____ ）
連 絡 先 (マンション外に転出の場合)	転居先〒 _____ _____ TEL _____ (_____)

※解約届は、解約日の前月末までに提出して下さい。（解約日は、翌月末となります。）

※月の途中で使用終了する場合でも解約日は末日とし、使用料の日割計算は行わないものとします。

<個人情報の利用目的について>

本書面にてお預りした情報は、住戸組合の運営目的以外には利用致しません。

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

エレベーター使用細則

エレベーターの使用

エレベーターは、使用者の安全確保のため、次に定めるところに従い使用するものとする。

- (1) 定員・積載量及びかご内の掲示事項を遵守すること。特に定員を超えて乗ることは、事故の原因となるので絶対に避けること。過重の場合にはブザーが鳴るため、最後に乗った者は使用を見送ること。
- (2) 敷居みぞに小石やゴミを入れないように注意すること。
- (3) 「かん詰め」事故等の原因となるので、かご内で暴れたりとびはねたりしないようにすること。
- (4) 操作ボタン等を乱暴に取り扱うと故障や破損の原因となるので、必要以上触らないこと。
- (5) 扉が開く際、手を引き込まれる危険があるので、扉には触れないようにすること。特に幼児には十分注意すること。
- (6) 幼児を一人でエレベーターに乗せないよう、必ず保護者が付き添うこと。又、ドアを何度も続けて開閉すると、エレベーターが故障するため、子供が遊びに使用しないよう注意すること。
- (7) 荷物の積み降ろしには、扉や壁に物をぶついたり、台車等を衝突させないようにすること。
- (8) エレベーターによる重量物及び容量の大きな物品の運搬、又はエレベーターを連続使用する際は、あらかじめ管理員まで申し出て、その指示に従うこと。
- (9) 万一閉じ込められたときは、非常ボタンを押し、インターホン等で外部と連絡をとり、係員が到着するまであわてず待つこと。
- (10) 地震、火災等の非常時には閉じ込められる危険があるので、絶対に使用しないこと。
- (11) エレベーター内でゴミを捨てたり、放痰しないこと。／（総会議決事項）
- (12) エレベーター内を傷つけたり、落書きをしないこと。／（総会議決事項）
- (13) エレベーター内で喫煙をしないこと。／（総会議決事項）

役員等選出細則

第1条 （目的）

本細則は、住戸管理規約第31条及び第32条の細則として定め、住戸組合の役員選出及び運営が円滑に行われることを目的とする。

第2条 （住戸部分の区分）

当マンションの住戸部分を下図に示すとおり、A・B・Cの三ブロックに区分する。

C	701	702	703	704	705	706	707	708	709	C
B	601	602	603	604	605	606	607	608	609	
	501	502	503	504	505	506	507	508	509	B
A	401	402	403	404	405	406	407	408	409	
	301	302	303	304	305	306	307	308	309	A
店 舗										
店 舗										

Aブロック・・・・・・301～406号室

Bブロック・・・・・・407～603号室

Cブロック・・・・・・604～709号室

第3条 （役員の選出方法）

- 1 役員の選出は、各ブロックごとに若い部屋番号より順次1名選出する輪番制または自薦・他薦とする。ただし、当期役員が再任したときおよび自薦・他薦により新たに役員を選出したときは次期役員候補は繰り越しとなる。
- 2 当該組合員が総会において承認されなかった場合は、次順の組合員を選出し、その総会で承認を諮るものとする。
- 3 承認されなかった組合員については、一巡した以降、第1項を適用するものとする。
- 4 組合員のうち、やむを得ない理由により（高齢・病気・介護等）、役員としての職務遂行ができないことが前もってわかっている者は、当該理由を書面により、定時総会の前々月までに、会長へ提出するものとする。
- 5 前項の承認は住戸役員会（以下本細則において「役員会」という。）の決議を経るものとし、承認があったときは、会長は当該理由書を保管するとともに、その旨を次順の組合員に通知しなければならない。
- 6 会長は、前項の役員に選出されなかった組合員の理由書について、役員会の開催ごとに検討し、その理由が解消されたと判断した場合は、その旨を当該組合員に通知するものとする。
- 7 前項の通知時点をもって、第4項の理由書は失効するものとする。
- 8 第6項により通知を受けた組合員は、再び第4項の状態に該当しない限り、当該組合員を優先的に次期役員として選出するものとし、会長は、その旨を関係ある組合員に対して通知

するものとする。

第4条 （役員選出の範囲）

- 1 組合員の専有部分を第三者が使用している場合、又は該当する一会計年度内において延べ6か月を超える期間不在となることが前会計年度内に明確な場合、当該組合員の選出は行わないものとする。
- 2 前項の組合員が、再び在住するようになれば、当該組合員を翌々会計年度において優先的に選出するものとする。
- 3 延べ6か月以上を超える期間において、実質的に役員としての職務遂行ができなかった者についても前項の定めを適用するものとする。

第5条 （相談役及び顧問の設置）

- 1 前期の各役員は、当期の各役員の相談役として、一会計年度活動する。
- 2 組合員のうちから、役員を支援する顧問を選任できる。
- 3 顧問は、役員会の下部組織として役員会に出席し、継続的及び専門的な視点により助言等を行うとともに、役員と協働し適正で円滑な組合運営を目指す。
- 4 顧問の任期は原則として一会計年度とするが、総会において選任否決された場合及び本人が辞任する場合を除き再任できるものとする。

第6条 （役員会の開催）

- 1 役員（当期）、相談役（前期役員）及び顧問は、定時（①総会直後、②9月・12月・4月の各第1日曜日午前9時、③総会直前）又は必要に応じて臨時に役員会を開催し、組合の運営が円滑に行われるよう努めるものとする。
- 2 役員は役員会の内容で、居住者に周知させる必要があるときは、これに努めるものとする。

第7条 （居住者等の意見）

役員は、住戸組合員及び第三者（居住者）からの意見等を尊重し、役員会において反映させるものとする。

第8条 （議事録の保管）

役員会の議事内容は原則として議事録を作成し、出席役員が署名・押印の上、会長が保管し、居住者より閲覧の申し出があったときは、正当な理由がない限り、これを妨げてはならない。

第9条 （役員の欠員）

- 1 任期途中に、会長を除く役員に欠員が生じた場合、前期の当該役員がその職務を代行する。ただし、代行期間が延べ6か月を超えることが明確な場合は、当該役員選出ブロックの次順の組合員が職務を承継する。
- 2 前項ただし書きに定める当該役員選出ブロックの次順の組合員が、第4条第3項に該当した場合はその規定を適用する。

第10条 （細則の改廃及び承継）

- 1 本細則の変更又は廃止は、住戸総会の過半数の決議を経なければならない。
- 2 前項により変更された場合、役員会は新細則を作成し、各組合員に配付する。
- 3 本細則の有効期間は、当該会計年度とし、変更の要がない場合、本細則を自動的に次期会計年度へ承継する。

防犯カメラシステム使用細則

第1条 （防犯カメラシステムの目的）

防犯カメラ及び録画装置（以下「本システム」という。）は、撮影した画像を録画することにより、犯罪等を抑止し安全で快適な共同生活を維持することを目的とする。

第2条 （記録の閲覧）

録画記録の閲覧は、以下の事由に限り行うことができる。又、⑥の場合を除き、閲覧には住戸組合役員、管理員又は事前に役員会から委任された者が立会い、複数名で行うものとする。

- ①犯罪又は犯罪のおそれ認められる場合
- ②共用部分等が汚損又は破損された場合
- ③警察又は官公庁から正当な理由による要請を受けた場合
- ④役員会又は総会が必要と認めた場合
- ⑤会長が緊急を要すると判断した場合
- ⑥本システムの点検・調整及び修理を行う場合

第3条 （記録の提出）

警察の要請等により録画記録を提出する場合は、役員会の承認を必要とする。ただし、会長が緊急と判断した場合は、役員会の承認を経ずに録画記録を提出することができる。その場合、会長は事後、役員会へ報告するものとする。

なお、判断を行う者は、録画記録の提出につき、以下の状況を伴うことを確認すること。

- ①録画記録のコピー作成費用（有償）が発生し、作成作業中は録画ができないこと。
- ②コピー作成に代えて、録画装置自体を提出した場合は、返却までの間に録画ができないこと。

第4条 （記録の保存）

本システムでは、一定期間毎に記録が上書きされる為、その期間を超えて記録を保存することができないが、役員会又は総会により特定の記録の保存が決議された場合には、コピーを作成し保存することができる。なお、決議の際にはコピー作成につき、前条①の状況を伴うことを確認すること。

第5条 （守秘義務）

本システムにより知り得たプライバシー等に関する情報は、第三者に口外したり公表してはならない。

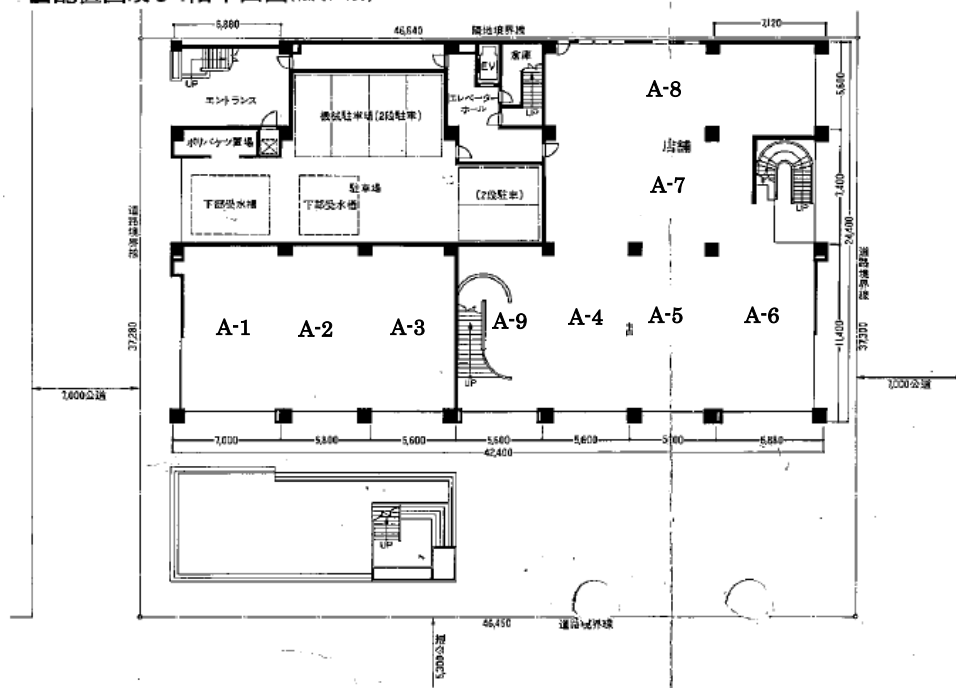
第6条 （システムの変更及び廃止）

本システムにおけるカメラの位置・台数並びに録画方法の変更は、総会で決するものとする。ただし、カメラの向きや撮影モードの変更等の本システムの調整は、役員会で決することができる。

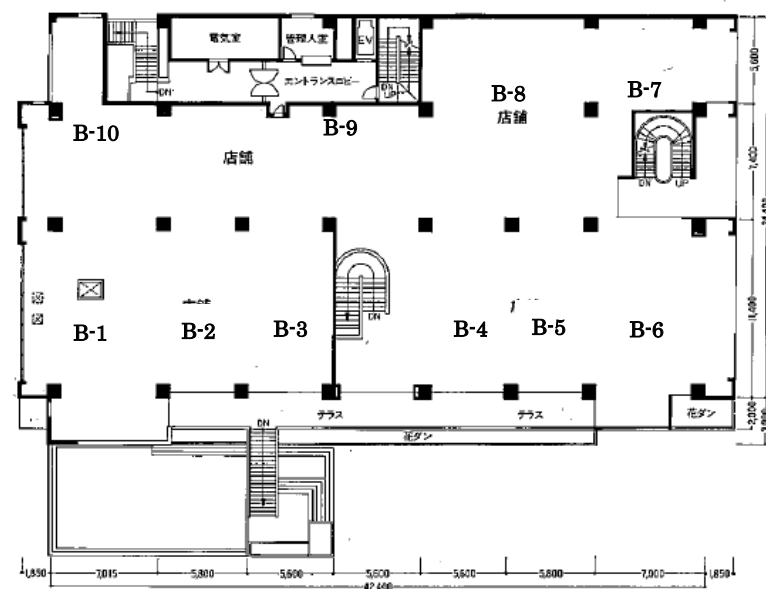
第7条 （運用上の問題）

本細則に定めのない事項及び本システムの運用により発生した問題については、基本的に役員会で検討及び判断を行い、必要に応じて総会の承認を受けるものとする。

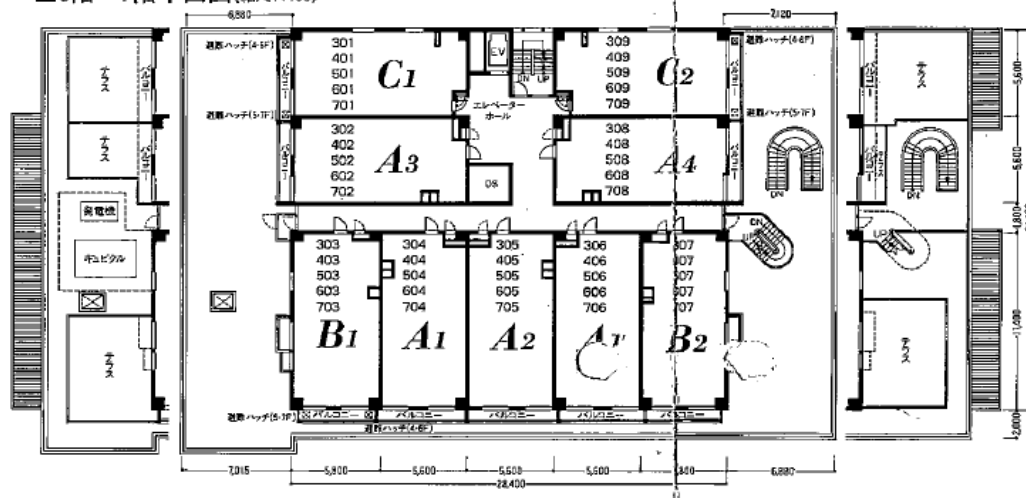
■配置図及び1階平面図(縮尺1:400)



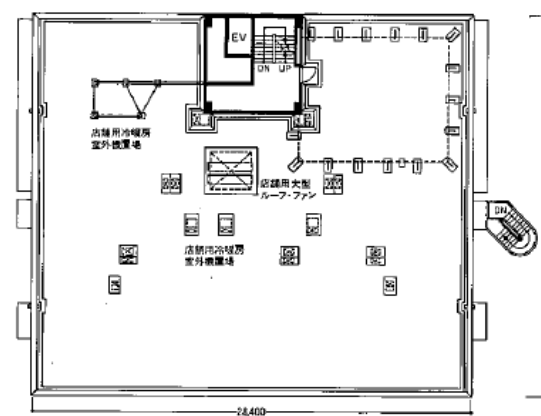
■2階平面図(縮尺1:400)



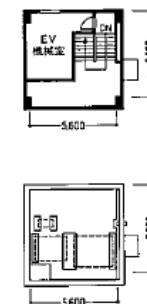
■3階～7階平面図(縮尺1:400)



■屋上平面図(縮尺1:400)



■塔屋平面図(縮尺1:400)



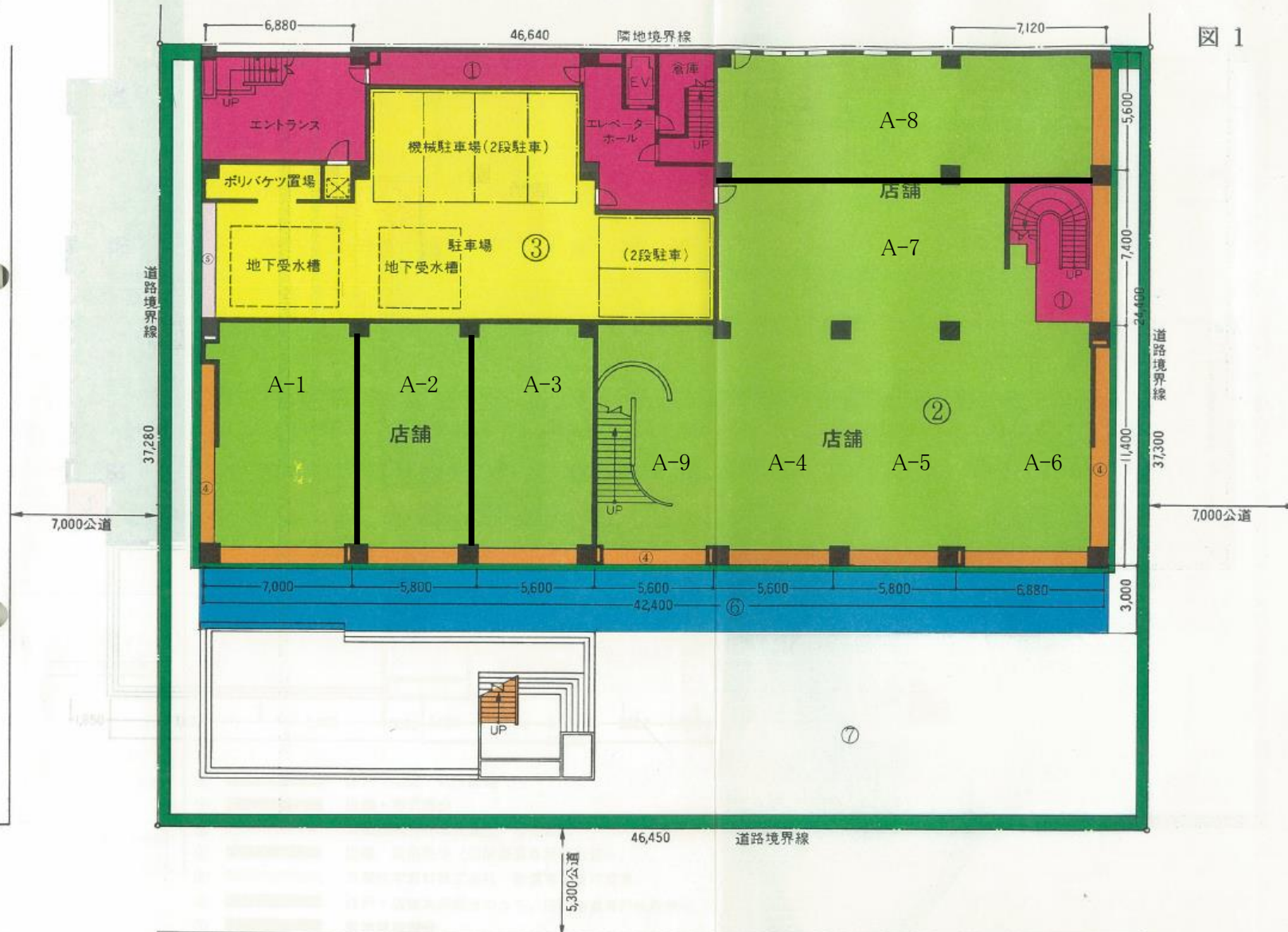




図 2

- ① 住戸・店舗 共用部分
- ② 店舗・専有部分
- ③ ナイス株式会社 専有部分
- ④ 店舗 共用部分(店舗無償専用使用箇所)
- ⑤ ナイス株式会社 無償専用使用箇所
- ⑥ 住戸・店舗共用部分のうち、店舗無償専用使用箇所
- ⑦ 敷地開放部分