

管 理 規 約



ライオンズマンション大森第3

• •

• • • • •

.

.

.

管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、ライオンズマンション大森第3の維持管理及び日常使用に関する事柄等についての取り決めであり、区分所有者（オーナー）の共同の利益を増進し、良好な住環境を保つことを目的とします。

(定 義)

第2条 この規約について次に出てくる各用語の意味は、それぞれ以下の通りです。

- 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」といいます。別紙参照。）第2条第1項の区分所有権をいいます。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者（オーナー）をいいます。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者（賃借人）をいいます。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいいます。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいいます。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいいます。
- 七 共用部分等 共有部分および付属施設をいいます。
- 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います。
- 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います。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円満な共同生活を保つために、この規約および使用細則を誠実に守らなければなりません。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してもこの規約および使用細則に定められた事項を守らせる義務があります。

(当マンションの範囲)

第4条 この規約の対象となる当マンションの範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および付属施設（以下「当マンション」といいます。）となります。

(規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有者の相続関係人および売買交換等の関係人に対しても、その効力を持ちます。

2 占有者（賃借人）は、当マンションの使用方法につき、区分所有者がこの規約により負う義務と同じ義務を負うこととなります。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定められた目的を達成するために、区分所有者全員でライオンズマンション大森第3管理組合（以下「管理組合」といいます。）を構成することとなります。

2 管理組合は、事務所を当マンションに置きます。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めたとおりとなります。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 当マンションのうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとします。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」といいます。）および店舗。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の取扱いについては、次のとおりとします。

一 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とします。

二 玄関扉は、内部塗装部分を専有部分とします。

三 窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとします。

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、専有部分とします。

(共用部分の範囲)

第8条 当マンションのうち共用部分の範囲は、別表第1に明示したとおりとなります。

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 当マンションのうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とします。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有の持分は、その所有する専有部分の床面積の割合となります。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線（壁の芯の中央）で囲まれた部分の面積を算出する方法をいいます。）によるものとします。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求したりすることはできません。

2 区分所有者は、次の各号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けて譲渡したり、貸与したり、抵当権の設定等の処分をしたりすることは出来ません。

- 一 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸す場合
- 二 店舗部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸す場合

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に従って使用するものとし、他の用途に使用してはなりません。

(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常識的な用法に従って使用しなければなりません。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭につい

て、専用使用権を有することを承認します。

- 2 区分所有者から専用部分の貸与を受けたその者は、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ます。

(駐車場の専用使用権)

- 第15条 区分所有者は、当マンション内の図面に示す駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を有することを承認します。
- 2 駐車場の専用所有者については前項の定めその他、理事会（理事会がないときは管理者）の決定により、賃借人等にも専用使用権を与えることができます。
- 3 駐車場について専用使用権をもっている者は、別にきめられたとおり、管理組合に専用使用料を払わなければなりません。
- 4 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権はなくなります。
- 5 駐車場はそれ以外の使用をしてはいけません、本来の目的以外の使用をした場合は使用権が無くなります。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

- 第16条 区分所有者は、下記の敷地および共用部分等の一部を、それぞれの関係者が使用することを承認します。
 - 一 管理事務室、機械室その他当マンションの管理の執行上必要な施設。管理業務を受託し、又は請負った者（管理会社）。
 - 二 電気室（東京電力株式会社）
- 2 前項に掲げたもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等（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を承認することとします。

(使用細則)

- 第17条 当マンションの使用については、別に使用細則を定めるものとします。

(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は、この規約および使用細則に定める事項をその第三者に守らせなければなりません。

- 2 区分所有者は、その専有部分に関する水道料、電気料、ガス料等の料金を管理組合が区分所有者に代わって、一括して支払を行っている場合、自己の専有部分を貸与しているしていないに拘わらず、当該専有部分の使用上発生したこれらの料金を管理組合の請求に応じて支払わなければなりません。
- 3 第1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に定める事柄を守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に定める事柄を守る旨の誓約書を管理組合に提出させなければなりません。

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、当マンションについて、その価値および機能の維持改善を図るため、常に適正な管理を行うように努めなければなりません。

（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）

第20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のもとに行うものとします。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に関わるものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担のもとに行わなければなりません。

（必要箇所への立入り）

- 第21条 前条にもとづき管理を行う者は、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ます。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がない限りこれを拒否してはなりません。
 - 3 前項の場合において、正当な理由もなく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を自身で賠償しなければなりません。
 - 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戻さなければなりません。

（損害保険）

第22条 区分所有者は、共用部分等に関して、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認します。

- 2 理事長（第33条に定める理事長をいいます）は、前項の契約に基づいて保険金額の

請求および受領を行うことが出来ます。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第23条 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に充てるため、次の費用（以下「管理費等」といいます）を管理組合に納めなければなりません。

- 一 管理費
- 二 特別修繕費
- 三 組合費

2 管理費および特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に準じて算出し、組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとします。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の相続関係人および売買交換等の関係人もその対象となります。

(管理費)

第25条 管理費は、次の各号に挙げる通常管理に要する費用に充当します。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費
- 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、消毒費および塵芥処理費
- 八 管理委託費
- 九 その他敷地および共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとします。

2 修繕積立金は、次のような特別の管理に要する費用に充当する場合に限って取り崩すことができます。

- 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理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又は処分
- 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となる管理費用

3 管理組合は、上記それぞれの費用に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその返済に充てることができます。

4 修繕積立金については、管理費および組合費とは明確に分けて経理処理をしなければなりません。

(組合費)

第27条 組合費は、下記のような管理組合の運営に要する費用に充当します。

- 一 会議費
- 二 広報および連絡業務に要する費用
- 三 役員活動費
- 四 その他管理組合の運営に要する費用

(使用料)

第28条 専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料は、それらの管理に必要な費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てます。

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失います。

(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、直ちにそのことを書面にして

管理組合に届け出なければなりません。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31条 管理組合は、次のような業務を行います。

- 一 管理組合が管理する敷地および共用部分等（組合管理部分）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 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
- 四 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
- 五 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公庁、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報および連絡業務
- 十一 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、又は請け負わせて執行することができます。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合に次の役員を置きます。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 11名
 - 五 監事 1名
- 2 理事および監事は、ライオンズマンション大森第3に現に居住する組合員のうちから、

総会で選任します。

- 3 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任します。
- 4 監事は理事会の選任により理事長が指名します。

(役員任期)

- 第34条 役員任期は、就任年の4月1日から翌々年3月31日までの2年とします。
ただし、再任をさまたげません。
- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とします。
 - 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こととなります。
 - 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失います。

(役員誠実義務等)

- 第35条 役員は、法令、規約および使用細則並びに総会および理事会の決議に従って、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとします。
- 2 役員は、別の定めにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができます。

(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、次に挙げる業務を遂行します。
- 一 規約、使用細則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柄
 - 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、区分所有法上定められた管理者となります。
 - 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りません。
 - 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができます。

(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います。

(理事)

第38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めに従って、管理組合の業務を担当します。

2 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い、又はその指導・監督のもとに管理会社に業務代行をさせることができます。

(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りません。

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られたときは、臨時総会を招集することができます。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができます。

第4節 総 会

(総 会)

第40条 管理組合の総会は、総組合員で構成します。

2 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定められた集会とします。

3 理事長は、通常総会を、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りません。

4 理事長は、必要とあれば、理事会の決議をもって、何時でも臨時総会を招集することができます。

5 総会の議長は、理事長が務めることとなります。

(招集手続)

第41条 総会を招集する為には、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を明示して、全組合員に通知を発しなければなりません。

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送するものとします。ただし、その届出のない組合員に対しては、当マンション内の住戸部分の所在地宛に発送するものとします。

3 第1項の通知は、当マンション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

きます。

- 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、第二号または第四号に挙げた事柄の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要旨をも通知しなければなりません。
- 5 第43条第2項の場合には、第1項の通知を発送した後直ちに、その通知の内容を、所定の掲示場所に提示しなければなりません。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができます。

第42条

(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項に定められた議決権総数の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、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送しなければなりません。
- 2 理事長が前項の通知を発送しない場合には、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ます。
- 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、組合員のなかから議長を選任することができます。

第43条 (出席資格)

- 第43条 組合員のほか、理事長が必要と認めた者は、総会に出席することができます。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有（賃借）する者は、会議の目的について利害関係がある場合には、総会に出席して意見を述べることができます。この場合、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りません。

第44条 (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票の議決権を有します。
- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合その議決権の行使は、あわせて一の組合員とみなします。
- 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りません。

- 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ます。
- 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は、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければなりません。
- 6 代理人は、代理権を証明する書面を理事長に提出しなければなりません。

(総会の会議および議事)

- 第45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し、賛否同数の場合は、議決によるものとします。
 - 3 次に挙げる事柄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以上で決します。
 - 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）又は処分
 - 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を越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したこととした事柄
 - 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以上で決します。
 - 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、出席組合員とみなします。
 - 6 第3項第一号に関して、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ときは、その承諾を得なければなりません。この場合、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りません。
 - 7 第3項第二号に関して、敷地および共用部分等の変更又は処分が、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りません。この場合、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りません。
 - 8 第3項第三号に挙げた事柄の決議を行うには、あらかじめ対象となる組合員又は占有

者（借借人）に対し、弁明する機会を与えなければなりません。

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柄についてのみ、決議することができます。

（議決事項）

第46条 次に挙げる事柄については、総会の決議を経なければなりません。

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 管理費および専用使用料の額、並びに賦課徴収方法

四 修繕積立金および特別修繕積立金の額、並びに賦課徴収のやり方

五 規約の変更および使用細則の制定又は変更

六 第26条第2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 区分所有法第57条第2項および前条第3項第三号の訴えの提訴並びにこれらの訴え
を提起すべき者の選任

八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

九 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十 役員を選任および解任並びに役員活動費の額および支払い方法

十一 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十二 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します。

（議事録の作成、保管等）

第48条 総会の議事について、議長は、議事録を作成しなければなりません。

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りません。

3 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請
求があったときは、これらを閲覧させなければなりません。この場合、閲覧に、相当の
日時、場所等を指定することができます。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければなりません。

第5節 理事会

(理事会)

第49条 理事会は、理事をもって構成します。

2 理事会の議長は、理事長が務めます。

(招集)

第50条 理事会は、理事長が招集します。

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 理事会の招集手続は、第41条(第4項および第5項を除く。)の規定を準用します。ただし、理事会において別の定めをすることができます。

(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せられます。

2 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用します。

(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、次の各号に挙げた事柄を決議します。

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の制定又は変更に関する案

三 その他の総会提出議案

四 補欠の役員の選任

五 第63条に定める勧告又は指示等

六 総会から付託された事項

七 事故その他の事由により緊急に行う必要がある事柄または緊急に行うことが極めて有効であると理事会が判断した事柄

第7章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとします。

(管理組合の収入および支出)

第54条 管理組合の会計上における収入とは、第23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25条から第28条に定めるところにより諸費用に充当します。

(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通常総会に提出し、その承認を得なければなりません。

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りません。

(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、通常総会に報告し、その承認を得なければなりません。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第23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自動振替の方法により、当月分は当月の3日までに一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用としての特別徴収については別に定めます。

2 組合員は、納付した管理費等および専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができません。

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰金を生じた場合、その余剰金は翌年度におけるそれぞれの費用に充当します。

2 管理費等に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求められます。

(借入れ)

第59条 管理組合は、第26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、1
入れをすることができます。

(帳票類の作成、保管)

第60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
して保管し、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、
それらを閲覧させなければなりません。この場合において、閲覧については、相当の日
場所等を指定することができます。

(雑損失処理)

第61条 管理費等並びに各種使用料およびその他管理組合が区分所有者に対して有す
債権について、区分所有者の所有権移転、無断転出、行方不明又は区分所有権が破産
会社更正、和議、会社整理、強制執行処分、競売等により回収困難と判断されたもの
生じた場合は、管理組合総会により管理組合会計中における雑損失処理を行うことが
できます。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62条 区分所有者又は占有者(賃貸人)が建物の維持保存に有害な行為、その他建
物の管理又は使用に関して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
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いて
要な措置をとることができます。

(理事長の勧告および指示等)

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の賃借人(占有者)若しくはそ
同居人(以下「区分所有者等」といいます。)が、法令、規約又は使用細則に違反し
とき、又は当マンション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
は、理事会の決議によりその区分所有者に対し、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ます。

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賃借人若しくはその同居人

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とらなければなりません。

- 3 区分所有者が、この規約または使用細則に違反したとき、あるいは区分所有者また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には、理事長は、理事会の決議により、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができます。

(合意管轄裁判所)

第64条 この規約についての管理組合と組合員間の訴訟については、当マンション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します。

(市および近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が品川区又は近隣住民と締結した協定については、誠実に遵守しなければなりません。

(規約外事項)

第66条 規約および使用細則に定めのない事柄については、区分所有法その他の法令の定めるところによります。

- 2 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事柄については総会の決議により定めることとなります。

(規約原本)

第67条 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければなりません。この場合、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければなりません。

(容認事項)

第68条 当マンションの建築に伴い、電波障害が生じた場合、その防除のため屋上塔屋に設置する付近居住者専用の共視聴用テレビアンテナおよびこれに付帯する配線配管等については、当該電波障害を受けた者が無償にて継続使用でき、その維持管理は各区分所有者により構成される管理組合の責任によって行うものとします。

- 2 地上1階店舗部分の区分所有者が使用する営業用看板等については美観をそこなわ

い範囲で無償にて設置できるものとします。

- 3 当マンションの共用部分および敷地の一部に、地上1階店舗のクーリングタワーおよび排気設備を設置する場合には、当該店舗の区分所有者が、その部分を共用部分として、交通を妨げない範囲で商業施設への出入り通路に使用出来ます。
ただし、共用部分を店舗のかわりに使用することは避難通路としての機能を邪魔することになるので出来ません。
- 4 当マンション敷地のうち別添図面斜線部分約49.0㎡ ((イ)約17.5㎡(ロ)約21㎡(ハ)約13㎡) については、地上1階店舗部分の各区分所有者が、その店舗の直接する部分についてのみ、無償にて専用使用できるものとし、店舗に直接する駐車場使用権および使用料の負担は、地上1階店舗に直接する区分所有者に付随します。
- 5 当マンション敷地のうち別添図面斜線部分約58㎡ ((ニ)約11.5㎡(ホ)約21㎡(ヘ)約25.5㎡) については地上1階101号室、102号室、103号室の各区分所有者がその住居に直接する部分についてのみ専用庭として無償にて専用使用できるものとします。但しサンルーム等これに類する建造物を構築又は設置してはなりません。
- 6 当マンション地上2階集会室については、各区分所有者の利益を妨げない範囲において、近隣居住者が有償にて使用できるものとします。但しその収益は管理費に充当することとします。
- 7 当マンションの防火貯水槽については、公共団体等が無償にて使用できるものとします。
- 8 当マンション敷地のうち別添図面斜線部分(ト)約1.5㎡については震災対策用小型ポンプ設置用地として公共団体等が無償にて使用できるものとします。
- 9 既存の診療所は専有部分の用途については特例と見なします。
- 10 1階店舗及び診療所を使用している人は、来店・来院者の敷地内及び路上への駐車・駐輪により他の住民の迷惑にならないようにする義務があります。
- 11 当マンションのどの部分も又貸しすることは出来ません。又貸しが発見された時点で区分所有者以外の専用使用権は失われます。
(又貸しは様々な権利を産んでしまい、最後には大変大きな障害になるからです。)

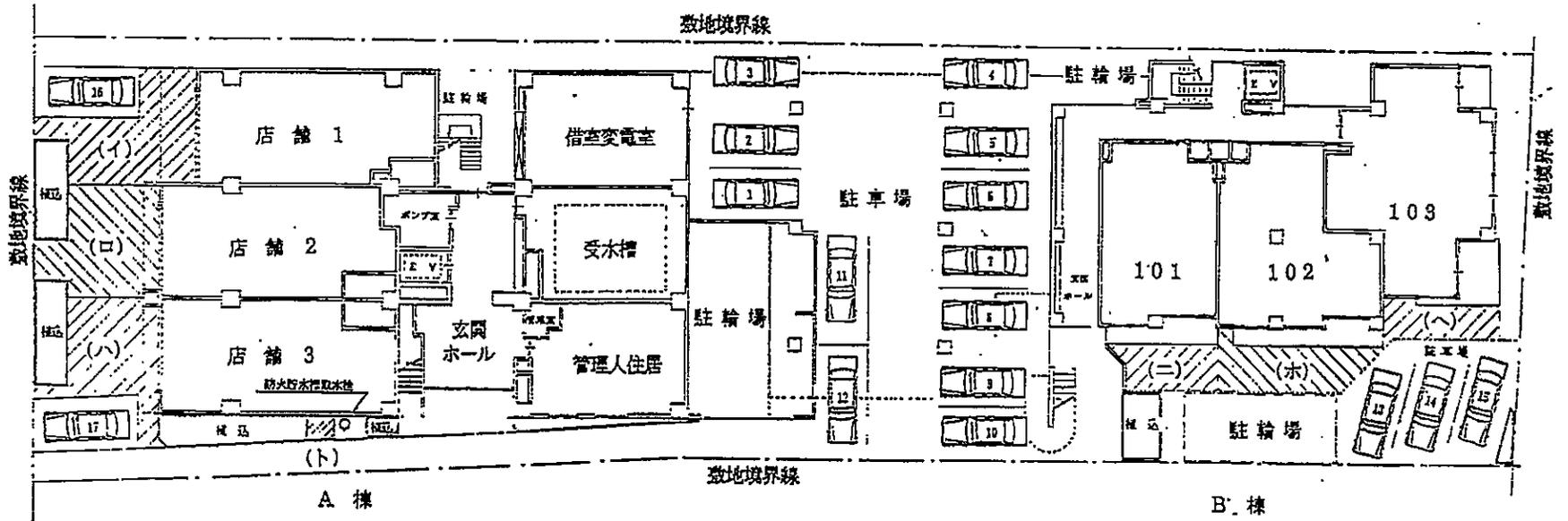
※

※

※

別表第一

名称	ライオンズマンション大森第3		
敷地	所在地	東京都品川区南大井2丁目40番1、40番2（登記簿表示）	
	面積	1,478.77㎡（公簿）	
建物	構造	鉄筋コンクリート造、地上14階建 一部鉄筋コンクリート造、6階建 陸屋根塔屋付 店舗付共同住宅	
	規模	建築面積970.05㎡ 建築延面積7,524.94㎡	
専有部分	住居部分	戸数	住居94戸（含診療所）、3店舗
		延床面積	5,746㎡
共用部分	<p>①敷地、共用の玄関ホール、廊下、階段、エレベーター、エレベーターホール、管理員室、バルコニー 電気室、エレベーター機械室、屋上、塔屋、パイプスペース、ポンプ系、受水槽、高架水槽、床スラブ、内外壁等前条の専有部分に属さない建物部分</p> <p>②受配電設備、給排水衛生設備、消防用設備、その他各種の配線・配管（但し専有部分のものを除く）</p> <p>共視聴用テレビアンテナ、散水栓等</p> <p>区分所有者全員の共用に供されるべき建物の付属物</p> <p>③集会室（規約共用部分）</p>		



建物使用細則

規約第17条に基づき本物件に属する敷地、建物、附属施設の使用並びに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ため次のとおり建物使用細則を定めます。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）は専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはなりません。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 動物を飼育すること（ただし、鑑賞の小型魚鳥を除く）。
（室内で飼っている動物のにおいは大変問題になっています。）
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
- (5) 他の組委員に迷惑をおよぼす雑音、高温を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること。
- (10) バルコニー、ルーフバルコニー及び専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置をすること。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (12) バルコニー及びルーフバルコニー等に土砂を搬入すること。又、大量の水を流すこと。
- (13) バルコニー及びルーフバルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。
- (17) 鳩や野良猫等への餌付けは一切禁止する。鳩公害防止の為、バルコニーは常に清潔に保ち巣作りし易い状態にしないこと。

第2条（敷地及び共用部分の使用）

組合員等は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはなりません。

- (1) 立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。

- (2) 敷地又は建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
- (3) 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- (4) 敷地内通路での不法駐車並びに所定の自転車置場外に自転車を放置すること。
- (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。
- (6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- (7) エントランスホールを子供の遊び場とすること。

第3条（ゴミ処理）

組合員等は、ゴミの区分及び収集日等については清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければなりません。

- (1) 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空ビン、空カン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
- (5) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。

第4条（災害防止）

組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければなりません。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー及びブーフバルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、ジュータン、人工芝等は極力防災生のものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第5条（事前承認並びに連絡事項）

組合員等は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承認を得なければなりません。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第6条（通知事項）

組合員等は、次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければなりません。

- (1) 入居、転居、売却する場合。
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合。
- (3) 長期（1ヶ月以上）不在となる場合。

第7条（注意事項）

組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を営まなければなりません。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。（特に出前の空容器は室内に置くこと）
- (3) 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
- (4) エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又、異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きそうこと。
- (7) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
- (8) バルコニー及びブルーバルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸出して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- (9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
- (11) 外階段は、出来るだけ騒音を発生しないよう使用すること。
- (12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

第8条（その他の事項）

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて対応すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。

- (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは管理者に申し出てその指示に従うこと。
- (7) 来訪者の駐車は、その都度管理員の指示に従うこと。

第9条（建物使用細則の改廃等）

本建物使用細則の改廃は、規約第45条によるものとします。

付 則

本建物使用細則は規約の発効の日から効力を発します。

駐輪場使用細則

管理規約第17条により駐輪場使用並びに運営に関して下記の通り使用細則を定めます。

第1条 (使用者の制限)

この駐輪場は、当マンションの居住者で管理組合の使用承諾を得た者が所有する自転車、バイクの使用に限るものとします。

第2条 (使用者の責務)

1. 使用者は、この施設が組合員の共有施設であることを考え、共同の利益を損なうことがないように留意しなければなりません。
2. 当マンション敷地内における自転車等の管理は所有者の責任とし、その被害について管理組合はその責任を負いません。
3. 当マンション敷地内における車輪事故については、当事者間で解決するものとします。また、使用者の過失によつて当マンションの物件に損害を与えたときは、速やかにその損害を弁償しなければなりません。

第3条 (使用又は解約の申し込み)

駐輪場の使用又は解約を希望する者は、所定の申込書により、管理組合の理事長(以下「理事長」という。)に申込みものとします。

第4条 (審査及びステッカーの交付)

理事長は、前条の使用申し込みを受けたときは、その適否を審査し、適当と判断したものについてはステッカーを交付し、不適としたものについてはその理由を付してその旨回答するものとします。

破損、自転車等の変更等により、契約者がステッカーの再交付を必要とするときは、理事長はその理由を確認の上、再交付します。

第5条 (使用料金)

使用料金は月額で次のとおりとします。

自転車（大小を問わず一律）	年額 6,000円
バイク（排気量を問わず一律）	年額 30,000円

第6条 （使用料金の変更）

駐輪場の使用料金の変更は総会の議決事項とします。

第7条 （使用料金の支払い）

使用者は、管理組合の指定する方法により、使用料金の1年分（当年5月より翌年4月まで）をまとめて、その前月末までに支払うものとします。

なお、中途解約の場合は、月額計算で残金を返還するものとします。

第8条 （使用料金の処置）

使用料金の収納金は、全額管理費に繰り入れられます。

第9条 （維持管理）

駐輪場の維持管理は管理組合が行います。

第10条 （使用者の遵守事項）

使用者は下記の事項を守らなければなりません。

- ① ステッカーを、自転車等の見えやすい箇所に貼付すること。
- ② 自転車等を、管理組合が指定した所定の場所に置くこと。
- ③ 自他を問わず自転車等を大切にすること。
- ④ 施錠その他により、盗難防止に努めること。

なお、①のステッカーの貼付の無いもの（自室管理のものを除く）については、管理組合が適宜これを処分することができるものとします。

第11条 （禁止事項）

1. 当マンション内の玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター内、廊下、ベランダ等の共用部分において、自転車等に乗ったり駐輪してはなりません。

2. 前項に違反し、注意勧告によっても是正されない場合は、ステッカーの返還を求めることがあります。また、自室保管者で前項禁止部分に放置された自転車等については、駐輪場への駐輪を求めることがあります。

第12条 (細則外の事項)

この細則に定めのない事項については、別途理事会の決議によるものとします。

第13条 (施行)

この細則は、規約の発効の日から効力を発します。

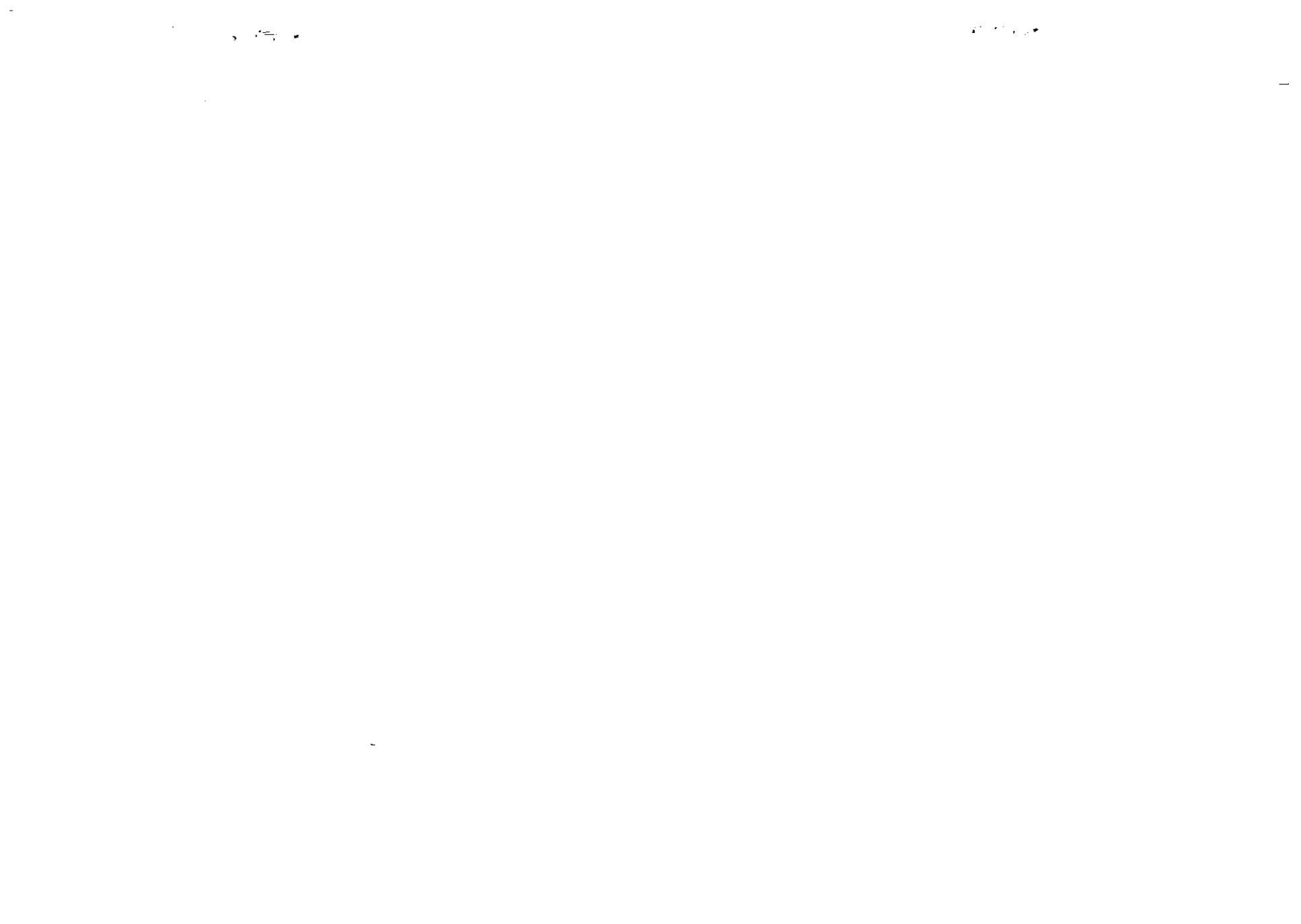
訂正表

12ページ10行目

「議決」とあるは

「議長決裁」の誤り

につき訂正



ライオンズマンション大森第3
改正管理規約

1. 管理規約第12条を次の通り改正
2. 施行日：平成30年5月12日より変更

【現行】

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に従って使用するものとし、他の用途に使用してはなりません。

↓

【改正案】

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に従って使用するものとし、他の用途に使用してはなりません。

2 区分所有者は、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りません。

3 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはなりません。

4 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはなりません。

ライオンズマンション大森第3 改正管理規約

1. 管理規約第57条を次の通り改正
2. 施行日：平成29年6月24日から改正

【現行】

- 第57条 管理組合は、第23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自動振り替えの方法により当月分は当月の3日までに一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用としての特別徴収については別に定めます。
- 2 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができません。

【改正案】

- 第57条 管理組合は、第23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管理組合が委託する集金代行の方法により管理組合の定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日までに一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用としての特別徴収については別に定めます。
- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合はその未払金額について、年利14%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ます。
 - 3 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迫行することができます。
 - 4 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25条に定める費用に充当します。
 - 5 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができません。

1. 管理規約第33条を次の通り改正
2. 施行日：平成29年6月24日から改正

【現行】

第33条 管理組合に次の役員を置きます。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ） 7名～17名
 - 五 監事 1名
- 2 理事および監事は、ライオンズマンション大森第3に現に居住する組合員のうちから、総会で選任します。
 - 3 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任します。
 - 4 監事は理事会の選任により理事長が指名します。

【改正後】

第33条 管理組合に次の役員を置きます。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ） 7名～17名
 - 五 監事 1名
- 2 (省略)
 - 3 (省略)
 - 4 削除

改正管理規約

1. 管理規約第33条を次の通り改正

【現行】

第33条 管理組合に次の役員を置きます。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 2名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 11名
- 五 監事 1名

【改正案】

第33条 管理組合に次の役員を置きます。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 2名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 7～17名
- 五 監事 1名

2. 施行日：平成28年6月25日から改正

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費または組合費にその余剰金が生じた
場合、その余剰は翌年度における管理費及び修繕積立金に充てる。

(平成25年6月8日改定)

(役員任期)

第34条 役員任期は、通常総会において選任された日から、次年度に開催される通常総会までの約1年間とします。ただし、再任をさまたげません。

(平成24年6月23日改定)

集会室使用細則

ライオンズマンション大森第3管理組合（以下「管理組合」という。）は、ライオンズマンション大森第3（以下「当マンション」という。）の集会室を管理運営するため、ライオンズマンション大森第3管理組合規約（以下「管理規約」という。）第17条に基づき、次のとおり集会室使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（使用目的）

第1条 集会室は、当マンションの敷地及び共用部分等の管理、保存、運営に関する諸事項の協議並びに居住者相互の親睦及び利便を図ることを目的としてこれを使用する。

（使用制限）

第2条 政治活動、思想活動、宗教活動及びそれらに類似するもの又は本マンションの環境を阻害するような使用は禁止する。

（使用区分）

第3条 集会室の使用に関しては、次に定める優先順位に従い、区分する。

- 一 総会、理事会その他の管理組合が主催する会議、行事等
- 二 居住者及びその親族が執り行う葬儀等
- 三 官公庁、公共事業者、公益事業者、管理組合が指定した工事施工会社等、その他これに準ずる組織、団体等が居住者に対して行う説明会等
- 四 居住者及びその親族に係る介護・看護・福祉・行政関係者等多人数での打ち合わせ、会議等
- 五 居住者が居住者間の親睦及び文化交流を目的として開催する活動又は集会等
- 六 その他居住者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する目的と認められる使用
- 七 近隣の友好組織、団体等が主催する営利を目的としない会議、行事等

（使用時間）

第4条 集会室の使用時間は、原則として日曜・祝日及び管理員休業日を除く午前8時45分から午後4時45分までとする。ただし、理事長の承認を得たときは、この限りでない。

（使用申込）

第5条 集会室の使用を希望する者は、使用日時、使用責任者（使用団体）、使用目的及び使用人数を記載した使用申請書を原則、使用日の2週間

前までに理事長に提出して、使用の許可を得なければならない。ただし、第3条第一号、第二号及び第三号に掲げる目的のために使用する場合を除く。

(使用の許可)

第6条 理事長は、前条による使用申込があった場合は、その適否を確認のうえ使用を許可するものとする。

2 理事長は、前項において使用許可後であっても、その使用に関して目的に反すると判断した場合は、使用許可の取消し又は使用を停止させることができる。

3 理事長は、使用許可後といえども、第3条に定める優先順位により先にした使用許可を取消すことができる。

(使用料)

第7条 使用料は、1時間あたり1,000円とし、使用者は、管理組合の指定する方法により、管理組合に支払うものとする。ただし、第3条第一号、第二号、第三号、第四号及び当マンション居住者が参加する第七号に掲げる目的のために使用する場合は無償とする。

2 第3条第五号及び第六号に該当し、営利を目的としない集会、会議、行事等を開催する場合については無償とする。

3 使用料は、使用時間が1時間に満たない場合にも1時間分とする。

(使用日程表)

第8条 理事長は、集会室の使用申請状況について、日程表等を作成し、理事会及び使用申請者より照会があった場合、これに対応するものとする。

(使用上の遵守事項)

第9条 集会室を使用する者は、下記の事項を遵守しなければならない。

一 集会室の使用については、使用責任者(成年者)を置くこと。

二 使用責任者は、使用に伴う一切の責任を負うこと。

三 使用責任者は、使用終了後直ちに清掃、備品等の整理整頓及び電気、ガス、水道の点検並びに戸締りを行い、管理員に報告すること。

(賠償責任)

第10条 集会室の使用にあたり、盗難、事故、天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が、施設及び備品等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(一部業務の委任)

第11条 理事長は、管理会社及び管理員に、本細則に定める業務の一部を委

任することができる。

(細則外事項)

第 1 2 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成30年6月23日第39期通常総会の承認後から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要としない事項であるときは、当該期の理事会協議に委ねるものとし、これを総会に報告するものとする。

集会室使用申請書

年 月 日

ライオンズマンション大森第3

管理組合理事長 殿

申請者

住 所
または号室

氏 名

印

連絡先 ☎

私は下記の通り、集会室を使用致したく申請します

使用日	年 月 日 ()		
使用時間	午前・午後 時 分 ~ 午前・午後 時 分		
使用責任者 (申請者と同じ場合は記入不要)	氏名(団体名)		
	住所(号室)		
	連絡先 ☎		
使用目的			
使用人数	人		
※使用料	<input type="checkbox"/> 無償 <input type="checkbox"/> 有償 円		

※ 使用料は使用日の1週間前までに銀行振込みにて管理組合口座へお支払いください

【振込先】 三井住友銀行大森支店(普) 口座番号7133223 ライオンズマンション大森第3管理組合

受 付	年 月 日	受付者	印
承 認	年 月 日	理事長	印

防犯カメラ運用細則

ライオンズマンション大森第3管理組合（以下「管理組合」という）は、ライオンズマンション大森第3（以下「本マンション」という）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、ライオンズマンション大森第3管理組規約第17条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という）を定める。

（目的）

第1条 防犯カメラは、本マンションにおける犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあたっては、プライバシーに十分に配慮するものとする。

（運用主体）

第2条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第3条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

2 理事会は、防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（画像データの取り扱い）

第4条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、2カ月間で自動的に消去される。ただし、居住者から事件発生の報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

第5条 画像データは、理事会決議に基づき、以下の場合に視聴することができる。

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
- 二 居住者から要請があり、理事会においても再生の必要があると認めた場合

2 画像データの視聴には、理事長またはそれに代わる役員が立ち会うものとするが、必要に応じ理事長が指名する者も立ち会わせることができる。

3 画像データは公開しないものとするが、警察に被害届を提出した居住者は、視聴する場合に同席させることができる。

4 画像データを視聴した者は、画像データの視聴により知り得た情報を、正当な理由なく他人に漏らしてはならない。

5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

(画像データ・記録媒体の保管・処分)

第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第 4 条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

(保守業務の特例)

第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2 第 5 条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

(原状回復)

第 8 条 故意又は過失により、防犯カメラ等に障害(損傷、記録障害等)を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

(運用解釈)

第 9 条 本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 24 年 6 月 23 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。