萩山パーク・ホームズ 管理規約

萩山パーク・ホームズ 使用細則

萩山パーク・ホームズ　管理規約

目　　　次

第1章　総　　則

第 1 条　目　　的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
第 2 条　定　　義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
第 3 条　規約の遵守義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
第 4 条　対象物件の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
第 5 条　規約の効力・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
第 6 条　管理組合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第2章　専有部分等の範囲

第 7 条　専有部分の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
第 8 条　共用部分の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第3章　敷地及び共用部分等の共有

第 9 条　共　　有・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
第 10 条　共有持分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
第 11 条　分割請求及び単独処分禁止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第4章　用　　法

第 12 条　専有部分の用途・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
第 13 条　敷地及び共用部分等の用法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
第 14 条　バルコニー等の専用使用権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
第 15 条　駐車場の専用使用権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
第 16 条　集会室の使用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
第 17 条　敷地及び共用部分等の第三者の使用・・・・・・・・・・・・・・・・・4
第 18 条　使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
第 19 条　専有部分の貸与・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

第5章　管　　理

第1節　総　　則

第 20 条　区分所有者の責務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
第 21 条　敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担・・・・・・・・・・・・・5
第 22 条　必要箇所への立入り・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
第 23 条　損害保険・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第2節　費用の負担

第 24 条　管理費等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
第 25 条　承継人に対する債権の行使・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
第 26 条　管理費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
第 27 条　積立金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
第 28 条　使用料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第6章　管　理　組　合

第1節　組　合　員

第 29 条　組合員の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
第 30 条　届出義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

第2節　管理組合の業務

第 31 条　業　　務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
第 32 条　業務の委託等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

第3節　役　　員

第 33 条　役　　員・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
第 34 条　役員の任期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
第 35 条　役員の誠実義務等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
第 36 条　理　事　長・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
第 37 条　副理事長・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
第 38 条　理　　事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
第 39 条　監　　事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

第4節 総　　　会

第 40 条　総　　　会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
第 41 条　招集手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
第 42 条　組合員の総会招集権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
第 43 条　出席資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
第 44 条　議決権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
第 45 条　総会の会議及び議事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
第 46 条　議決事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
第 47 条　総会の決議に代わる書面による合意・・・・・・・・・・・・・・・・14
第 48 条　議事録の作成、保管・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

第5節 理　事　会

第 49 条　理事会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
第 50 条　招　　　集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
第 51 条　理事会の会議及び議事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
第 52 条　議決事項等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

第7章 会　　　計

第 53 条　勘　　　定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
第 54 条　会計年度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
第 55 条　管理組合の収入及び支出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
第 56 条　収支予算の作成及び変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
第 57 条　会計報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
第 58 条　管理費等の徴収・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
第 59 条　管理費及び積立金の過不足・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
第 60 条　預金口座の開設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
第 61 条　借入れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
第 62 条　帳票類の作成、保管・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

第8章 雑　　　則

第 63 条　義務違反者に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
第 64 条　理事長の勧告及び指示等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
第 65 条　合意管轄裁判所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
第 66 条　官公庁及び近隣住民との協定の遵守・・・・・・・・・・・・・・・・17
第 67 条　規約外事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

第 68 条　防火管理者の選任・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
第 69 条　規約原本・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18

附　　則

第 1 条　規約の発効・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 2 条　管理組合の設立・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 3 条　第1年度役員の選任及び任期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 4 条　第1年度の管理費等の額・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 5 条　第1年度の会計年度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 6 条　第1年度予算・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 7 条　経過措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
第 8 条　修繕積立基金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

別表第1　　対象物件の表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
別表第2　　共用部分の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
別表第3　　バルコニー等の専用使用権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
別表第4－1　共有持分表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
別表第4－2　共有持分表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
別表第5－1　第1年度の管理費等及び専用使用料の額・・・・・・・・・・・・・・・・25
別表第5－2　第1年度の管理費等及び専用使用料の額・・・・・・・・・・・・・・・・26
別表第5－3　第1年度の管理費等及び専用使用料の額・・・・・・・・・・・・・・・・27

萩山パーク・ホームズ 管理規約

第1章 総　　則

（目　的）

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

（定　義）

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

一　区分所有権　　建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第２条第１項の区分所有権をいう。

二　区分所有者　　区分所有法第２条第２項の区分所有者をいう。

三　占有者　　区分所有法第６条第３項の占有者をいう。

四　専有部分　　区分所有法第２条第３項の専有部分をいう。

五　共用部分　　区分所有法第２条第４項の建物の共用部分をいう。

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　　共用部分及び付属施設をいう。

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、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第４条　この規約の対象となる物件の範囲は、別表第１に記載された敷地、建物及び付属施設（以

下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第５条　この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

（管理組合）

第６条　区分所有者は、第１条の定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって萩山パーク・ホームズ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

２．管理組合は、事務所を萩山パーク・ホームズ内に置く。

３．管理組合の業務、組織等については、第６章に定めるところによる。

第２章　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第７条　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）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・扉枠は、錠（シリンダー）及び内部塗装部分を専有部分とする。

三　外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子は、専有部分に含まないものとする。

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

４．専有部分の床面積は、不動産登記簿記載の内法計算による面積とする。

（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、その所有する専有部分の床面積の割合により、別表第４に掲げるとおりとする。

２．前項の床面積の計算は、第７条第４項にかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

（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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第４章　用　　法

（専有部分の用途）

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

（敷地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、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、専用庭（以下この条、第21条及び別表第３において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有すること

を承認する。

2．専用庭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納入しなければならない。

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。

（駐車場の専用使用権）

第 15 条　区分所有者は、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設定することを承認する。

2．駐車場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納入しなければならない。

3．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消滅する。

4．前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居する家族であるときは、当該同居する家族は、当該駐車場を専用使用することができる。

（集会室の使用）

第 16 条　共用部分のうち集会室については、別に定める萩山パーク・ホームズ使用細則に定める者が使用できるものとする。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第 17 条　区分所有者は、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が使用することを承認する。

一　管理事務室、その他管理業務上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者に無償で使用させる。

二　電気室については、東京電力株式会社に無償で使用させる。

三　近隣用テレビ共視聴設備については、対象物件により電波障害を受ける者に無償で使用させる。

四　電話線については、日本電信電話株式会社に、電話線引込のために無償で使用させる。

五　防火水槽については、東村山市に、消火活動のために無償で使用させる。

2．前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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を承認する。

（使用細則）

第18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19条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び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。

第5章　管　　理

第1節　総　　則

（区分所有者の責務）

第20条　区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第21条　敷地及び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（専用庭内生垣を含む）の管理については、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。

（必要箇所への立入り）

第22条　前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分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．立入りした者は、速やかに立入り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、管理組合が区分所有者を代理して、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．共用部分等の火災保険

ロ．施設所有者管理者賠償責任保険

ハ．個人賠償責任保険

ニ．共用部分等に係るその他の損害保険

二　前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金(前号ハを除く)の請求及び受領

2．管理組合は前項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等の修復に要する費用に充当するものとする。

3．区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節　費用の負担

（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．管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。

（承継人に対する債権の行使）

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

（管理費）

第 26 条　管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一　公租公課

二　共用設備の保守維持費及び運転費

三　備品費、通信費その他の事務費

四　共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

五　経常的な補修費

六　清掃費、消毒費及びゴミ処理費

七　管理委託費

八　管理組合の経費

九　近隣用テレビ共視聴設備の維持管理に要する費用

十　その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

（積立金）

第 27 条　管理組合は、修繕積立金を積立金として積み立てるものとする。

2．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又は処分

四　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

3．管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、積立金をもってその償還に充てることができる。

4．積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

（使用料）

第 28 条　専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第26条の通常の管理に要する経費に充てる。

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収得し、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収得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第２節　管理組合の業務

（業　務）

第 31 条　管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一　管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理

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　敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営

六　積立金の運用

七　管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務

八　官公署、町内会等との渉外業務

九　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十　防災に関する業務

十一　広報及び連絡業務

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

（業務の委託等）

第 32 条　管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節　役　　員

（役　　員）

第 33 条　管理組合に次の役員を置く。

一　理事長　　1名

二　副理事長　　1名

三　理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。)　　5名

四　監事　　1名

2．理事及び監事は、萩山パーク・ホームズに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3．理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第 34 条　役員の任期は、毎年11月1日から翌年10月31日までの一年とする。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おいては、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

第 35 条　役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2．役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

（理事長）

第 36 条　理事長は、管理組合を代表し、その職務を統括するほか、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業務を遂行する。

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、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

（副理事長）

第 37 条　副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたるときはその職務を行う。

（理　　事）

第 38 条　理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

（監　　事）

第 39 条　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2．監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3．監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節　総　　会

（総　　会）

第 40 条　管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2．総会は、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、毎年一回新会計年度開始以後３ヶ月以内に招集しなければならない。

4．理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5．総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続）

第 41 条　総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の１週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

２．前項の通知は、管理組合に対して組合員が届け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

３．第１項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

４．第１項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第３項第一号から第三号までに掲げる事項の決議又は同条第４項の建替え決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。

５．第43条第2項の場合には、第１項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

６．第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承諾を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第 42 条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第44条第１項に定める議決権総数の５分の１以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、２週間以内にその請求のあった日から４週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

２．理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

３．前２項により招集された臨時総会においては、第40条第５項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第 43 条　組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

２．区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合に

は、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第44条　組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2．住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3．前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4．組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5．組合員が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、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でなければならない。

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、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

3．次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。ただし、本項第二号のうち共用部分の変更は組合員総数の過半数及び、議決権総数の4分の3以上で決する。

一　規約の変更

二　敷地及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　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

四　区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、第59条第1項の区分所有権の競売又は第60条第1項の占有に係る専有部分の引き渡しに関する訴えの提起

五　その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4．区分所有法第62条第１項の建替え決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上及び議決権総数の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項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合においては、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7．第３項第二号において、敷地及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項第四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41条第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

第 46 条　次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一　収支決算及び事業報告

二　収支予算及び事業計画

三　管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

四　規約の変更及び使用細則の制定又は変更

五　第27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積立金の取り崩し

六　区分所有法第57条第２項及び前条第３項第四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

七　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

八　区分所有法第62条第１項の場合の建替え

九　役員の選任及び解任並びに役員活動費、役員報酬の額及び支払方法

十　組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十一　その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の決議に代わる書面による合意）

第 47 条　規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

（議事録の作成、保管）

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、議長及び出席理事若しくは出席組合員のうち2名がこれに署名押印しなければならない。

3．理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4．理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節　理事会

（理事会）

第 49 条　理事会は、理事をもって構成する。

2．理事会の議長は、理事長が務める。

（招　集）

第 50 条　理事会は理事長が招集する。

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

3．理事会の招集手続については、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第 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する。

2．議事録については、第48条の規定を準用する。

（議決事項等）

第 52 条　理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二　規約の変更及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　第64条に定める勧告又は指示等

五　総会から付託された事項

六　共用部分の管理に関する事項

第7章　会　　計

（勘　　定）

第 53 条　管理組合の会計は、管理費勘定及び積立金勘定からなる。

（会計年度）

第 54 条　管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第 55 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条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第 56 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。

（会計報告）

第 57 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 58 条　管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料等について、管理組合の指定した銀行に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第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2．組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3．前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4．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ない。

（管理費及び積立金の過不足）

第 59 条　収支決算の結果、管理費及び積立金にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度に繰り越す。

2．管理費及び積立金に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第２項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第 60 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 61 条　管理組合は、第27条第２項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第 62 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人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

⑥

第8章　雑　　則

（義務違反者に対する措置）

第 63 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 64 条　区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の占有者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2．区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の占有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。

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

（合意管轄裁判所）

第 65 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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（官公庁及び近隣住民との協定の遵守）

第 66 条　区分所有者は、管理組合が官公庁又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（規約外事項）

第 67 条　規約及び使用細則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。

（ 防火管理者の選任 ）

第 68 条　管理組合は、原則として区分所有者の中から防火管理者を選任する。

（ 規約原本 ）

第 69 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、これを規約原本とする。

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

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

附　　則

（規約の発効）

第１条　この規約は、萩山パーク・ホームズの区分所有者全員が、規約第69条に定める規約原本への記名押印をもって設定され発効する。

（管理組合の設立）

第２条　管理組合は、この規約発効と同時に設立されたものとする。

（第１年度役員の選任及び任期）

第３条　第１年度の役員は規約第33条第２項及び第46条第九号の定めにかかわらず抽選で選出する。

２．第１年度の役員の任期は規約第34条第１項の定めにかかわらず、この規約発効の日から平成６年10月31日までとする。

（第１年度の管理費等の額）

第４条　各区分所有者の負担する第１年度の管理費、修繕積立金、駐車場使用料及び専用庭使用料は別表第５の額とする。

（第１年度の会計年度）

第５条　第１年度の会計年度は、規約第54条の定めにかかわらず、この規約発効の日から平成６年10月31日までとする。

（第１年度予算）

第６条　第１年度予算は規約第46条第二号、第52条第一号及び第56条第１項の定めにかかわらず管理業務受託者から提出されたものを、理事会において追認する。

（経過措置）

第７条　この規約の効力が発生する日以前に、三井不動産販売株式会社による駐車場の専用使用者の決定については、この規約の効力が発生する日において規約第15条第１項の定めにかかわらず管理組合が追認するものとする。

２．区分所有者は、この規約の効力が発生する以前に、三井不動産株式会社による近隣住民等と締結した協定及び官公庁からうけた指導について、これを誠実に遵守しなければならない。

（ 修繕積立基金 ）

第 8 条　区分所有者は、竣工時に一括徴収する修繕積立基金を対象物件の大規模な修繕に要する費用として積立てることとし、積立金勘定に繰り入れる。

別表第１

対象物件の表示

物件名		萩山パーク・ホームズ		
所在地		東京都東村山市萩山町二丁目１６番４他（地番）		
敷地	地目	宅地		
	面積	４，３１８．９１m²		
	権利関係	所有権（ただし、共有）		
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上１０階塔屋１階建 共同住宅１棟ほか 延床面積　８，６２１．９６m²　建築面積　１，６３７．６９m²		
	専有部分	住戸部分	延床面積　m²	（専有部分の表示面積は内法計算上の延床面積である。）
付属施設		①専用庭及びそれを構成するフェンス、植栽等の付属物 ②駐車場、自転車置場及びその付属物 ③塀、フェンス、門扉、植栽、外灯及びその他敷地の付属物 ④防火水槽及びその付属物		

別表第２

共用部分の範囲

１．エントランス、風除室、メールコーナー、ロビー、共用廊下、共用階段、エレベーターホール、バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場、ピロティー、エレベーター機械室、管理事務室、エレベーターシャフト、パイプスペース、メーターボックス及びその他建物部分のうち専有部分に属さない部分

２．集会室及びその付属物

３．建物の基礎、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、シャッター及びその他構造部分のうち専有部分に属さない部分

４．電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、近隣用テレビ共視聴設備、自家用発電設備、機械式駐車設備、給排水衛生設備、受水槽、浄化槽、ガス設備、換気設備、防犯・防災設備、避難設備、避雷設備、集合郵便受及びその他建物付属設備のうち専有部分に属さない部分

５．ゴミ置場、電気室、配電盤室、自家用受変電室、ポンプ室及びそれらの付属物

別表第３

バルコニー等の専用使用権

（共用部分）

専用使用部分 ＼ 区分	バルコニー ルーフバルコニー 冷暖房用室外機置場	玄関扉 扉枠 窓ガラス 窓枠 面格子	専用庭
位置	各住戸に接するバルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場	各住戸に付属する玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、面格子	一階住戸に接する専用庭（パンフレット・図面のとおり）
専用使用者	付設住戸の区分所有者又は占有者	同左	同左
用法	バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場、として	玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、面格子として	専用庭として
	バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭は、緊急避難時に避難通路として		
期間	区分所有権存続期間中	同左	同左
設定	区分所有権の取得に随伴	同左	同左
使用料の要否及び帰属先	無償	無償	有償
			管理組合
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用権を有する者	同左	同左

別表第４－１

共　有　持　分　表

住戸番号	専有面積 (m²)	共有持分 (781,455分比)	住戸番号	専有面積 (m²)	共有持分 (781,455分比)
101	61.21	6,121	214	64.11	6,411
102	61.21	6,121	215	57.31	5,731
103	61.21	6,121	216	63.78	6,378
104	67.54	6,754	217	64.11	6,411
105	64.92	6,492	218	64.11	6,411
106	64.81	6,481	301	61.21	6,121
107	58.43	5,843	302	61.21	6,121
108	63.93	6,393	303	61.21	6,121
109	57.68	5,768	304	67.54	6,754
110	70.94	7,094	305	64.92	6,492
111	64.11	6,411	306	64.81	6,481
112	64.11	6,411	307	58.43	5,843
113	64.94	6,494	308	63.93	6,393
114	64.11	6,411	309	57.68	5,768
115	57.31	5,731	310	70.94	7,094
116	63.78	6,378	311	64.11	6,411
117	64.11	6,411	312	64.11	6,411
118	64.11	6,411	313	64.94	6,494
201	61.21	6,121	314	64.11	6,411
202	61.21	6,121	315	57.31	5,731
203	61.21	6,121	316	63.78	6,378
204	67.54	6,754	317	64.11	6,411
205	64.92	6,492	318	64.11	6,411
206	64.81	6,481	401	61.21	6,121
207	58.43	5,843	402	61.21	6,121
208	63.93	6,393	403	61.21	6,121
209	57.68	5,768	404	67.54	6,754
210	70.94	7,094	405	64.92	6,492
211	64.11	6,411	406	64.81	6,481
212	64.11	6,411	407	58.43	5,843
213	64.94	6,494	408	64.11	6,411

別表第４－２

共　有　持　分　表

住戸番号	専有面積 (m²)	共有持分 (７８１，４５５分比)	住戸番号	専有面積 (m²)	共有持分 (７８１，４５５分比)
４０９	５７．６８	５，７６８	６０６	６５．２３	６，５２３
４１０	７０．９４	７，０９４	６０７	５８．４３	５，８４３
４１１	６４．１１	６，４１１	６０８	６４．１１	６，４１１
４１２	６４．１１	６，４１１	６０９	５７．６８	５，７６８
４１３	６４．９４	６，４９４	６１０	７０．９４	７，０９４
４１４	６４．１１	６，４１１	６１１	６４．１１	６，４１１
４１５	５７．３１	５，７３１	６１２	６４．１１	６，４１１
４１６	６３．７８	６，３７８	６１３	６４．９４	６，４９４
４１７	７６．５３	７，６５３	６１４	６４．１１	６，４１１
５０１	６１．２１	６，１２１	６１５	６９．７３	６，９７３
５０２	６１．２１	６，１２１	７０１	６１．２１	６，１２１
５０３	６１．２１	６，１２１	７０２	６１．２１	６，１２１
５０４	６７．５４	６，７５４	７０３	７６．２２	７，６２２
５０５	６４．９２	６，４９２	７０４	６５．２３	６，５２３
５０６	６５．２３	６，５２３	７０５	５８．４３	５，８４３
５０７	５８．４３	５，８４３	７０６	６４．１１	６，４１１
５０８	６４．１１	６，４１１	７０７	５７．６８	５，７６８
５０９	５７．６８	５，７６８	７０８	７０．９４	７，０９４
５１０	７０．９４	７，０９４	７０９	６４．１１	６，４１１
５１１	６４．１１	６，４１１	８０１	６４．９２	６，４９２
５１２	６４．１１	６，４１１	８０２	６５．２３	６，５２３
５１３	６４．９４	６，４９４	８０３	５８．４３	５，８４３
５１４	６４．１１	６，４１１	８０４	６４．１１	６，４１１
５１５	５７．３１	５，７３１	８０５	５７．６８	５，７６８
５１６	７６．２０	７，６２０	８０６	７０．９４	７，０９４
６０１	６１．２１	６，１２１	９０１	８１．２９	８，１２９
６０２	６１．２１	６，１２１	９０２	５８．４３	５，８４３
６０３	６１．２１	６，１２１	９０３	７６．５３	７，６５３
６０４	６７．５４	６，７５４	１００１	６５．２３	６，５２３
６０５	６４．９２	６，４９２	１００２	８７．５５	８，７５５

別表第５－１

第１年度の管理費等及び専用使用料の額

（月額：円）

住戸番号	管理費	修繕積立金	合計	住戸番号	管理費	修繕積立金	合計
101	13,800	2,070	15,870	214	14,500	2,180	16,680
102	13,800	2,070	15,870	215	13,000	1,950	14,950
103	13,800	2,070	15,870	216	14,400	2,160	16,560
104	15,300	2,300	17,600	217	14,500	2,180	16,680
105	14,700	2,210	16,910	218	14,500	2,180	16,680
106	14,600	2,190	16,790	301	13,800	2,070	15,870
107	13,200	1,980	15,180	302	13,800	2,070	15,870
108	14,400	2,160	16,560	303	13,800	2,070	15,870
109	13,000	1,950	14,950	304	15,300	2,300	17,600
110	16,000	2,400	18,400	305	14,700	2,210	16,910
111	14,500	2,180	16,680	306	14,600	2,190	16,790
112	14,500	2,180	16,680	307	13,200	1,980	15,180
113	14,700	2,210	16,910	308	14,400	2,160	16,560
114	14,500	2,180	16,680	309	13,000	1,950	14,950
115	13,000	1,950	14,950	310	16,000	2,400	18,400
116	14,400	2,160	16,560	311	14,500	2,180	16,680
117	14,500	2,180	16,680	312	14,500	2,180	16,680
118	14,500	2,180	16,680	313	14,700	2,210	16,910
201	13,800	2,070	15,870	314	14,500	2,180	16,680
202	13,800	2,070	15,870	315	13,000	1,950	14,950
203	13,800	2,070	15,870	316	14,400	2,160	16,560
204	15,300	2,300	17,600	317	14,500	2,180	16,680
205	14,700	2,210	16,910	318	14,500	2,180	16,680
206	14,600	2,190	16,790	401	13,800	2,070	15,870
207	13,200	1,980	15,180	402	13,800	2,070	15,870
208	14,400	2,160	16,560	403	13,800	2,070	15,870
209	13,000	1,950	14,950	404	15,300	2,300	17,600
210	16,000	2,400	18,400	405	14,700	2,210	16,910
211	14,500	2,180	16,680	406	14,600	2,190	16,790
212	14,500	2,180	16,680	407	13,200	1,980	15,180
213	14,700	2,210	16,910	408	14,500	2,180	16,680

別表第５－２

第１年度の管理費等及び専用使用料の額

（月額：円）

住戸番号	管理費	修繕積立金	合計	住戸番号	管理費	修繕積立金	合計
409	13,000	1,950	14,950	606	14,700	2,210	16,910
410	16,000	2,400	18,400	607	13,200	1,980	15,180
411	14,500	2,180	16,680	608	14,500	2,180	16,680
412	14,500	2,180	16,680	609	13,000	1,950	14,950
413	14,700	2,210	16,910	610	16,000	2,400	18,400
414	14,500	2,180	16,680	611	14,500	2,180	16,680
415	13,000	1,950	14,950	612	14,500	2,180	16,680
416	14,400	2,160	16,560	613	14,700	2,210	16,910
417	17,300	2,600	19,900	614	14,500	2,180	16,680
501	13,800	2,070	15,870	615	15,800	2,370	18,170
502	13,800	2,070	15,870	701	13,800	2,070	15,870
503	13,800	2,070	15,870	702	13,800	2,070	15,870
504	15,300	2,300	17,600	703	17,200	2,580	19,780
505	14,700	2,210	16,910	704	14,700	2,210	16,910
506	14,700	2,210	16,910	705	13,200	1,980	15,180
507	13,200	1,980	15,180	706	14,500	2,180	16,680
508	14,500	2,180	16,680	707	13,000	1,950	14,950
509	13,000	1,950	14,950	708	16,000	2,400	18,400
510	16,000	2,400	18,400	709	14,500	2,180	16,680
511	14,500	2,180	16,680	801	14,700	2,210	16,910
512	14,500	2,180	16,680	802	14,700	2,210	16,910
513	14,700	2,210	16,910	803	13,200	1,980	15,180
514	14,500	2,180	16,680	804	14,500	2,180	16,680
515	13,000	1,950	14,950	805	13,000	1,950	14,950
516	17,200	2,580	19,780	806	16,000	2,400	18,400
601	13,800	2,070	15,870	901	18,400	2,760	21,160
602	13,800	2,070	15,870	902	13,200	1,980	15,180
603	13,800	2,070	15,870	903	17,300	2,600	19,900
604	15,300	2,300	17,600	1001	14,700	2,210	16,910
605	14,700	2,210	16,910	1002	19,800	2,970	22,770

別表第５－３

第１年度の管理費等及び専用使用料の額

専用庭使用料

（月額：円）

住戸番号	使用料	住戸番号	使用料
１０４	１，４００	１１０	７４０
１０５	１，４５０	１１１	８１０
１０６	１，７７０	１１２	８７０
１０７	１，４５０	１１３	８７０
１０８	１，４５０	１１４	８７０
１０９	１，３４０	１１５	７６０

駐車場使用料

（月額：円）

１台当り	１７，０００円

萩山パーク・ホームズ　使用細則

萩山パーク・ホームズ管理組合（以下「管理組合」という。）は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するために、萩山パーク・ホームズ管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり萩山パーク・ホームズ使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第１条　萩山パーク・ホームズの各専有部分の所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用に当たり次の行為をしてはならない。

（１）　それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること。

（２）　共用部分に影響を与える変更をすること。

（３）　建物の外観を変更すること。

（４）　他の居住者に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動植物を飼育、研究すること。

（５）　住居を楽器等の教室として使用すること。

（６）　楽器等を夜間長時間演奏すること。

（７）　テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しく上げること。

（８）　騒音、振動又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。

（９）　ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。

（10）　構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火又は発火の恐れのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持込むこと。

（11）　専用使用部分の材質、外観を変更すること。

（12）　体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること。

（13）　専用庭、バルコニー、ルーフバルコニー又は冷暖房用室外機置場に土砂、ゴミ、発火物等を搬入すること。

（14）　（専用庭）バルコニー、ルーフバルコニー又は冷暖房用室外機置場に突風・強風の際、飛散又は落下等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること。

(15) 専用庭、バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場又は窓から物を投げ棄てること。

(16) 専用庭、バルコニー、ルーフバルコニー又は冷暖房用室外機置場にサンルーム、物置、温室等これらに類する建造物を構築又は設置すること。

(17) バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場の手摺又は窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。 または この用途に供する

(18) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(共用部分等の使用)

第 2 条 居住者は、萩山パーク・ホームズの共用部分等の使用に当たり次の行為をしてはならない。

(1) 電気室、ポンプ室等その他立ち入り禁止場所及び危険な場所に立ち入ること。

(2) 屋上に立ち入り、使用すること。

(3) 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。

(4) 共用部分等に物品を放置すること。

(5) 階段、廊下等、火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。

(6) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。

(7) 所定の場所以外に自転車を放置すること。

(駐車場の使用)

第 3 条 規約第15条により駐車場を使用する区分所有者は、所定の様式によって管理組合に申込みのうえ、管理組合と駐車契約を締結する。

2. 駐車場に駐車することができる車輌は、一般乗用車又はそれに準ずるもの(以下「自動車」という。)に限る。

3. 駐車場の使用については、次の事項を遵守しなければならない。

(1) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと。

(2) 自動車以外のものを置かないこと。

(3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音をできるかぎり発しないこと。

（4） 場内においては、喫煙、その他、火気を使用しないこと。

（5） ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと。ただし、自動車の燃料タンク内のガソリンを除く。

（6） 自動車を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること。

（7） タバコの吸い殻、その他のゴミは必ず所定の場所に捨てること。

（8） 場内の施設又は機器類に損傷、汚損を与えたときは、速やかに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

4．その他第1項の駐車契約の定めに従うこと。

（集会室の使用）

第4条 集会室は、組合員及び組合員から占有を受けた者（以下「組合員等」という。）が、次の各号に掲げる目的のために使用することができる。

（1） 管理組合の総会、会議等管理組合の使用

（2） 組合員等の親睦、文化厚生を目的として行う講演、読書、美術、茶道、華道、洋裁、手芸等の懇談会、講習会、文化教室等

2．前項の規定にかかわらず、次の場合には集会室を使用させることができる。

（1） 組合員等が葬儀を行うために使用する場合

（2） 官公庁からの要請により公共の目的のために使用する場合

（3） 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益事業を営む者が組合員等に対するサービスを目的として使用する場合

（4） 前各号に準ずるものその他で、特に理事会が認めるもの

3．集会室の使用目的が次のいずれかに該当する場合は、その使用を認めないものとする。

（1） 公序良俗を乱す恐れがある場合

（2） 特定の政治活動又は宗教活動を目的とする場合

（3） 広告宣伝、販売、報酬を得て行う学習塾等の営利的活動を目的とする場合（ただし、管理組合が主催するものを除く。）

（4） 使用申込書記載の目的以外に使用する恐れがある場合

（5） 危険物、爆発物、毒物等を持込む場合

（6） 組合員等以外が参加する場合（ただし、第2項に規定するもの、並びに講師、師範、その他理事会等が特に認める者を除く。）

（7） 管理運営上、支障をきたす恐れがあるもの、及び前各号に準ずるものと理事会が認めた場合

なお、前各号の場合には、集会室を使用中であってもこの使用を中止させることができる。

4．使用の目的より、使用順位を次のとおり定める。

1位　組合員等の葬儀

2位　管理組合の使用

3位　組合員等が使用する場合

理事会は、前項1位、2位の使用上必要ある場合は、優先順位に従い、後順位の申込者に対して申込日時等を変更し、又は予約を取り消すことができる。

5．集会室の使用を希望する組合員等は、所定の申込書に使用目的、使用日時、参加予定人員、使用器具、使用責任者等を明記し、使用責任者が管理組合に申込むものとする。

集会室は、その使用目的により、原則としてそれぞれ次の各号に定める基準に従って申込みを受けるものとし、この場合において同一の期日又は時間に2者以上の申込みがあったときは、先に申込みを行った者を優先とする。

（1） 管理組合の業務上使用する場合並びに第4項（第2項第(4)号の場合で、これらに準ずると認められるものを含む。）の場合は、集会室を使用する日の属する月の前月1日の午前9時から申込みを受けるものとする。

（2） 前号以外の場合については、集会室を使用する日の属する月の前月3日午前9時から受け付けるものとする。

6．組合員等の文化、厚生、懇談グループ（以下「グループ」という。）が第1項第(2)号に掲げる目的のため、集会室を定期的に使用しようとする場合には、前項の規定にかかわらず、あらかじめそれらの使用目的、使用日時、グループ名、参加予定人員、使用責任者等の必要事項を所定の申込書に記し、各半期ごとに理事会に届け出、使用開始月（4月又は10月）の1ヶ月前までにその承認を受けるものとする。ただし、使用回数は週1回及び1日4時間を超えないものとす

る。なお、この場合において、同一の期日又は時間に２グループ以上の申し込みがあり、それらのグループ間で協議しても使用者を決め難いときは、理事会の判断又は抽選により決める。

7．集会室の使用責任者は、組合員等で成年に達した者とする。

8．集会室を使用する者は、善良な管理者の注意をもって使用するとともに、次の事項を守らなければならない。

（1） 使用申込書に記載された目的以外に使用しないこと。

（2） 使用中みだりに高歌放吟したり、騒音を発する等、他の組合員等の迷惑となる行為をしないこと。

（3） 使用上必要な什器備品の配置は使用者が行うこと。

（4） 使用責任者は、使用後ただちに清掃、タバコの吸殻等火気の後始末、戸締り点検、使用備品の整理、鍵の返還等を遺漏なく行うとともに、管理組合に対して異状の有無を速やかに報告すること。

（5） 空調機器、湯沸器等の設備を使用するときは、使用責任者は事前に管理組合に申し出て、その指示に従い使用すること。

（6） 未成年者のみで使用しないこと。

9．集会室の休館日は、１２月３１日、１月１日から１月３日までとする。

10．集会室の使用時間は、原則として午前１０時から午後９時までとする。（ただし、使用準備、使用後の整理、整頓、清掃等に要する時間を含む。）

11．集会室の使用者が故意又は過失により集会室の建物、設備を損傷し、又は什器備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、使用責任者の負担と責任において原状に修復するものとする。

（ 管理組合への通知事項 ）

第 5 条　居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

（1） 家族以外の第三者に専有部分を占有させること。

（2） 長期不在

（3） 引越、移転、売却

（ 管理組合の承諾事項 ）

第 6 条　居住者は、次の行為をするときは事前に管理組合に届け出、その承諾を得なければなら

ない。

（1） 建物、敷地及び付属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看板、標識等を設置すること。

（2） 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更

（3） 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の営繕工事

（4） 大型金庫等重量物の搬入・据付・移転

（5） 発火・引火・爆発の恐れのあるものの搬入・使用

（6） 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること。

（7） 駐車場以外の敷地への停車又は駐車

（ゴミ処理）

第 7 条 居住者はゴミの処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

（1） 各専有部分よりのゴミは、清掃事務所の定める普通ゴミ、分別ゴミ、粗大ゴミとに分け、居住者自身で指定日に附設のゴミ置場へ出すこと。

（2） 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打ち合わせのうえ、その指示に従い処理すること。

（3） その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること。

（共用部分等の日常清掃）

第 8 条 各居住者は、通常生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃を行う。

（災害の防止）

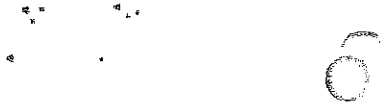
第 9 条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防災装置及びその操作方法を熟知する一方、火災・盗難等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に管理組合に報告する。

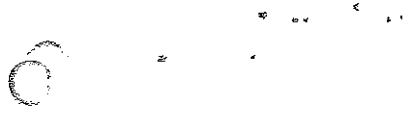
2．幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止に務める。

附　　則

（使用細則の発効）

第 1 条　本使用細則は、規約第47条の定めにより、萩山パーク・ホームズ規約発効の日から施行する。





防犯カメラ運用細則

（趣旨）

第１条　この細則は、萩山パーク・ホームズ管理規約使用細則（以下、「規約」という。）の規定に基づき、萩山パーク・ホームズの防犯カメラの管理、運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

（目的）

第２条　防犯カメラは、組合員、入居者の防犯、犯罪の予防およ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、管理に当ってはプライバシーに充分配慮するものとする。

（映像の閲覧）

第３条　管理組合は、次の各号の何れかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。ただし、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ものとする。この場合理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

一　犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合

二　前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合

三　警察からの要請があった場合

四　理事会が必要と認めた場合

（立会い）

第４条　管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件または事故関係者、複数の理事、警察官（要請があった場合に限る。）に、立会いをさせなければならない。

２　前項の立会者は、映像内容および関連情報について、守秘義務を負うものとする。

（貸与）

第５条　管理組合は、警察および公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。

２　前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

（保存、取扱い）

第６条　管理組合は、記録映像を３０日間保存するものとし、この期間が経過したときは、消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

（保守）

第７条　管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

２　管理組合は、前項の業務を第三者へ委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

（使用細則の効力および遵守義務）

第８条　この細則は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

２　占有者は、組合員がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

（細則の改廃）

第１０条　この細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。

附　則

（施行）

第１条　この細則は、平成１９年１月２８日から効力を発する。

平成１９年3月吉日

萩山パーク・ホームズ
区分所有者各位
賃貸入居者各位

萩山パーク・ホームズ
管理組合　理事会

竣工から、管理規約使用細則および諸ルールの制定、追加、変更をしてきました。前回、「平成１８年7月吉日」にて一度配布しておりますが、先月の通常総会において防犯カメラ運用細則および録画画像確認申請書が承認されましたので、今回追加として皆様に配布させていただきます。皆様がお持ちの「萩山パーク・ホームズ管理規約・使用細則」、諸ルールの制定と合わせて、大切に保管してください。

◇　防犯カメラ運用細則（平成１９年１月２８日　通常総会にて可決）
別紙参照

◇　防犯カメラ録画画像確認申請書（平成１９年１月２８日　通常総会にて可決）
別紙参照

以　上

暮らしのマナー

（今までにご指摘があった内容を記載します。平成１４年度には、暮らしのマナーとして配布しており、各年度においても、注意啓蒙につとめています）

1. 雨傘干しを各戸玄関前通路に大きく広げて干している居住者がいますが、通行の妨げにもなりますし、飛散等により思わぬ事故に繋がりかねませんのでお止めください。
2. 廊下等の共用部分に物を置かないでください。（特に空調機の室外機置場、ベランダ隔壁版・避難はしご付近）
3. バルコニーの手摺上には寝具を干さないでください。
4. 洗濯物は手摺より上に干さないでください。（手摺の高さを越える物干し台は禁止とします）
5. 楽器等の演奏を夜間長時間演奏するのはご遠慮ください。
6. 扉・窓・サッシ網戸の開け閉めは響きますので、控えめにお願いします。
7. 住戸玄関扉のスピード調整は、季節の変わり目に、開閉スピードのご確認をしてください。調整方法がわからない場合は、管理事務室までお申し出ください。
8. 駐車場内で遊ぶのは大変危険ですので、お止めください。
9. エレベーター内の落書き・非常ボタンのイタズラは止めてください。
10. エントランスにチラシ等を捨てないでください。
11. 共用部分で喫煙はご遠慮ください。また、吸殻を捨てないでください。
12. ゴミは指定日の朝にゴミ置場に出してください。また粗大ゴミは各自責任をもって市に連絡し、処分してください。（段ボールは解体し、ひもで縛って出してください）
13. 最上階のフェンスを乗り越えて屋上に上がらないでください。
14. 共用部分に駐車する際は、必ず管理事務室に届出てください。管理事務室が不在の場合は、部屋番号と名前を車のダッシュボードの上等、目立つところに掲示してください。
15. 火災には十分、ご注意ください。

上で決する。

一　規約の変更

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を除く)又は処分

三　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

四　区分所有法第58条第１項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、第59条第１項の区分所有権の競売又は第60条第１項の占有に係る専有部分の引き渡しに関する訴えの提起

五　その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4．区分所有法第62条第１項の建替え決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上及び議決権総数の５分の４以上で行う。

◇　駐車場専用使用権条文追加、変更（平成１８年１月２９日　通常総会にて可決）

（駐車場の専用使用権）

第１５条　管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることを承認する。

2．前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3．区分所有者は、自己の所有する専有部分の占有者にかぎり、自己の責任と負担において、駐車場を使用させることができる。

4．区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

5．前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居する家族であるときは、当該同居する家族は、当該駐車場を使用することができる。

◇　結露対策に伴う使用細則条文追加、変更（平成１８年１月２９日　通常総会にて可決）

【使用細則変更箇所】

第１条（専有部分及び専用使用部分の使用）
萩山パーク・ホームズの各専有部分の所有者及び占有者並びにその家族（以下、「居住者」という。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用に当たり次の行為をしてはならない。
（１１）専用使用部分の材質・外観を変更すること。ただし、外気に面する窓ガラスに関しては、現状よりも騒音・結露対策に関し性能向上につながるものであれば変更を認める。　↑ 太字部分が改定事項

なお、変更工事にあたっては、以下の条件を満たしていることが必要となります。

【当マンションにおける条件】

●乙種防火戸扱いの網入りガラス取付住戸は、変更後も網入りにしなければならない。
●現在設置されているサッシについて、スペーシア設置の有無調査を実施しており設置が可能です。上記、乙種防火戸扱いの網入りガラスについては、曇り網入りガラスがありますが、表面の凹凸がなくツルツルの表面になります。

◇　集会室使用細則一部改定（平成１４年１月２４日　通常総会にて可決）

別紙参照

以　上

◇　管理規約・仕様細則の変更、追加　（平成８年１月２８日　通常総会にて可決）

使用細則　第１条

萩山パーク・ホームズの各専有部分の所有者および占有者並びにその家族は、当該専有部分およびその専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

（１７）　バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場の手摺又は窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。又この用途に供するために新たに物干し器具等を設置すること。

◇　未収金督促条文の追加（平成１６年１月２５日　通常総会にて可決）

管理規約　第５８条　（管理費等の徴収方法）

管理規約　第２９条　（使用料）

◆追加条文

「萩山パークホームズ使用細則第５８条第５項（追加）」

「理事会は、第１５条２．に定める駐車場使用料および第２４条に規定された管理費等を６ヶ月分以上滞納した組合員に対し、理事会の決議により理事長を原告として、遅延損害金の適用、支払を求める各種法的手続の着手、手続の終了を行える。尚、法的手続きに要した切手代、印紙代、弁護士費用等も合わせて当該組合員に請求できる。」

「萩山パークホームズ管理規約第５９条６項（追加）」

「管理費等および使用料を滞納している組合員が、その一部を納付してきた場合には理事会の判断にて充当順を決めることができ、当該組合員はその決定に異議を唱えることはできない。」

「萩山パークホームズ管理規約第２９条２項（追加）」

「管理組合が使用料等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても請求を行うことができる。」

◇　共用部分変更条文の変更（平成１６年１月２５日　通常総会にて可決）

管理規約　第４４条　（総会の会議及び議事）

（総会の会議及び議事）

第 44 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、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

３．次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の４分の３以上及び議決権総数の４分の３以上で決する。ただし、本項第二号のうち共用部分の変更は組合員総数の過半数及び、議決権総数の４分の３以

平成１８年７月吉日

萩山パーク・ホームズ
区分所有者各位
賃貸入居者各位

萩山パーク・ホームズ
管理組合　理事会

竣工から、管理規約使用細則および諸ルールの制定、追加、変更をしてきました。
今回、整理しましたので、皆様がお持ちの「萩山パーク・ホームズ管理規約・使用細則」と合わせて、大切に保管してください。

◇　来客用一時駐車ルール（平成９年１月２６日　通常総会　理事会報告事項）⇒パンフレットあり

必ず、管理組合（管理事務室）に届出を行い、管理組合は許可証を発行する。発行された許可証については、使用後必ず、返還すること。
管理事務室が不在の場合は、必ず、ダッシュボードに、「○○○号室××の来訪者」、「○○○号室にいます」と、用紙を出す。

◇　駐輪場使用料の設定（平成９年１月２６日　通常総会にて可決）

自転車は２台目以降、１台につき月額５００円（１台目は無料）、オートバイは１台目より月額１，０００円とし、管理費等とあわせて引き落とす。
変更が出た場合、日割り計算はしないこととし、翌月分からの設定および解約することとする。賃貸者の場合は、１年分をかんり組合口座へ直接振り込んでいただく。（用紙は、管理事務室にあり）

◇　役員選任ルール（平成７年１月２９日　通常総会にて可決）

Ａ（１階：１８戸）、Ｂ（２階：１８戸）、Ｃ（３，１０階：２０戸）、
Ｄ（４、９階：２０戸）、Ｅ（５、８階：２２戸）、Ｆ（６、７階：２４戸）の
各ブロック毎の輪番制により決定。

◇　内装工事（フローリング）ルール（平成９年１月２６日　通常総会　理事会報告事項）

内装工事届出書の提出。近隣住戸とのトラブルの原因となる恐れがあるため、原則として新たな変更については管理組合として承諾しないものとする。
ただし、健康上の理由等特別な理由がある場合には、その都度理事会にて可否および変更基準を信義し決定するものとする。
売買によってフローリング仕様での入居も認めていない。（過去にお断りの実績あり）。

◇　緊急時のエレベーター使用について（平成１０年９月９日　理事会議事録）

２機あるエレベーターのうち、南棟エレベーター（１０階まで使用可能の方）は、緊急時等、担架等で人が横になって入れる仕組みになっております。しかし、指定の鍵が必要ですので、緊急時に使用される場合は管理事務室または、三井不動産住宅サービス株式会社国分寺営業所（０４２－３００－１１３１）に申し出てください。夜間、休日の場合は、同社のお客様センター（０１２０－８６５６－３１）までご連絡ください。

◇　補助錠設置ルール（平成１２年８月６日　臨時総会にて可決）　別紙参照

第２号議案　集会室使用細則改定の件

（集会室の使用）

第４条　集会室は、組合員及び組合員から占有を受けた者並びに来訪者（以下「組合員等」という。）が、次の各号に掲げる目的のために使用することができる。

（1）　管理組合の総会、会議等管理組合の使用

（2）　組合員等の親睦、文化厚生を目的として行う講演、読書、美術、茶道、華道、洋裁、手芸等の懇談会、講習会、文化教室等

２．前項の規定にかかわらず、次の場合には集会室を使用させることができる。

（1）　組合員等が葬儀を行うために使用する場合

（2）　官公庁からの要請により公共の目的のために使用する場合

（3）　電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益事業を営む者が組合員等に対するサービスを目的として使用する場合

（4）　前各号に準ずるものその他で、特に理事会が認めるもの

３．集会室の使用目的が次のいずれかに該当する場合は、その使用を認めないものとする。

（1）　公序良俗を乱す恐れがある場合

（2）　特定の政治活動又は宗教活動を目的とする場合

（3）　広告宣伝、販売、報酬を得て行う学習塾等の営利的活動を目的とする場合（ただし、管理組合が主催するものを除く。）

（4）　使用申込書記載の目的以外に使用する恐れがある場合

（5）　危険物、爆発物、毒物等を持込む場合

（6）　組合員等以外が参加する場合（ただし、第２項に規定するもの、並びに講師、師範、その他理事会等が特に認める者を除く。）　←（削除）

（6）　管理運営上、支障をきたす恐れがあるもの、及び前各号に準ずるものと理事会が認めた場合

なお、前各号の場合には、集会室を使用中であってもこの使用を中止させることができる。

４．使用の目的より、使用順位を次のとおり定める。

１位　　組合員等の葬儀

２位　　管理組合の使用

３位　　組合員等が使用する場合

理事会は、前項１位、２位の使用上必要ある場合は、優先順位に従い、後順位の申込者に対して申込日時等を変更し、又は予約を取り消すことができる。

5．集会室の使用を希望する組合員及び組合員から占有を受けた者（以下「居住者等」という。）は、所定の申込書に使用目的、使用日時、参加予定人員、使用器具、使用責任者等を明記し、使用責任者が管理組合に申込むものとする。

集会室は、その使用目的により、原則としてそれぞれ次の各号に定める基準に従って申込みを受けるものとし、この場合において同一の期日又は時間に２者以上の申込みがあったときは、先に申込みを行った者を優先とする。

（1） 管理組合の業務上使用する場合並びに第４項（第２項第(4)号の場合で、これらに準ずると認められるものを含む。）の場合は、集会室を使用する日の属する月の前月１日の午前９時から申込みを受けるものとする。

（2） 前号以外の場合については、集会室を使用する日の属する月の前月３日午前９時から受け付けるものとする。

6．組合員等の文化、厚生、懇談グループ（以下「グループ」という。）が第１項第(2)号に掲げる目的のため、集会室を定期的に使用しようとする場合には、前項の規定にかかわらず、あらかじめそれらの使用目的、使用日時、グループ名、参加予定人員、使用責任者等の必要事項を所定の申込書に記し、各半期ごとに理事会に届け出、使用開始月（４月又は１０月）の１ヶ月前までにその承認を受けるものとする。ただし、使用回数は週１回及び１日４時間を超えないものとする。なお、この場合において、同一の期日又は時間に２グループ以上の申し込みがあり、それらのグループ間で協議しても使用者を決め難いときは、理事会の判断又は抽選により決める。

7．集会室の使用責任者は、居住者等で成年に達した者とする。

8．集会室を使用する者は、善良な管理者の注意をもって使用するとともに、次の事項を守らなければならない。

（1） 使用申込書に記載された目的以外に使用しないこと。

（2） 使用中みだりに高歌放吟したり、騒音を発する等、他の組合員等の迷惑となる行為をしないこと。

（3） 使用上必要な什器備品の配置は使用者が行うこと。

（4） 使用責任者は、使用後ただちに清掃、タバコの吸殻等火気の後始末、戸締り点検、使用備品の整理、鍵の返還等を遺漏なく行うとともに、管理組合に対して異状の有無を速やかに報告すること。

（5）使用責任者は、原則として使用後に、管理員の使用後確認を受けるものとする。（管理員の業務時間内（平日８：４５～１７：００、土曜日８：４５～１２：００）であれば当日、時間外であれば翌日以降）

（6） 空調機器、湯沸器等の設備を使用するときは、使用責任者は事前に管理組合に申し出て、その指示に従い使用すること。

（7） 未成年者のみで使用しないこと。

9．集会室の休館日は、１２月３０日から１月３日までとする。

10．集会室の使用時間は、原則として午前１０時から午後４時までとする。（ただし、使用準備、使用後の整理、整頓、清掃等に要する時間を含む。）

11．前項にかかわらず、第１項第（１）号、第２項第（１）号～第（４）号及び理事会が認めるものについて集会室を利用する場合においては、上記時間を超えて利用できるものとする。

12．集会室の使用者が故意又は過失により集会室の建物、設備を損傷し、又は什器備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、使用責任者の負担と責任において原状に修復するものとする。

13．使用申込者は、必ず申込み時に使用料（１回の使用につき１　０００円）を管理組合に支払うものとする。

（２）前項にかかわらず、第１項第１号、第２項第１号～第４号のために集会室を使用する場合は、使用料を無償とする。

（３）使用料は積立金口の雑収入に繰り入れるものとする。

（４）使用料は予約を取り消し、または使用を中止した場合においても、原則として返還しないものとする。ただし、第４条の規定にもとづき他の者の優先使用によるものであるときは、この限りではない。

14．来訪者には、自動車で来訪することを禁止する。また、自転車で来訪した場合は、使用責任者が責任を持って所定の場所に整列して駐輪させるものとする。

15．使用者が本条項の規定に違反し、管理者が違反内容を認めた場合には利用を制限する場合がある。

附　　則

１．本使用細則は平成１３年１０月２２日以降の使用申し込みから適用する。