

管理規約等変更履歴

大泉学園ノーブルスクエア管理組合

作成日: 2021年2月23日

変更種類	管理規約・別表・使用細則・()使用細則・()規定
変更・設定の別	変更・設定
承認された総会	(定期) 総会 2021年2月23日 開催
発効日	2021年2月23日
内容	「承認された事項」 管理規約「別表第1 対象物件の表示」の敷地面積を「964.90㎡」に改正する。 ※承認された「管理規約「別表第1 対象物件の表示」」を本紙に添付する。
	上記記載事項が、決議された総会議事録の内容と相違しないことを証明します。 2021年 2月23日 大泉学園ノーブルスクエア管理組合 理事長 平田 裕行 

管理規約等変更履歴

大泉学園ノーブルスクエア管理組合

作成日: 2019年2月23日

変更種類	管理規約・別表	(使用細則)	(専有部の利用に関する)使用細則
変更・設定の別	変更	.	設定
承認された総会	第10期定期総会	2019年	2月 23日 開催
発効日	2019年	2月	23日
内容	「承認された事項」 駐車場使用細則 ※承認された「駐車場使用細則」は本紙に添付する。		
	上記記載事項が、決議された総会議事録の内容と相違しないことを証明します。 2019年 2月 23日 大泉学園ノーブルスクエア管理組合 理事長 山月内融		



駐車場使用細則
※第4条変更（案）

現状

（契約期間）

第4条 駐車場使用契約の契約期間は、2年間で満了とし、その後の新しい使用契約者は入替え抽選を行い決定するものとする（2年毎の抽選）。ただし、当初の契約期間については、最も早く契約を締結した契約期間の満了日に合わせる為、2年に満たない場合がある。

変更案

（契約期間）

第4条 駐車場使用契約の契約期間は、2年間とする。ただし、当初の契約期間については、最も早く契約を締結した契約期間の満了日に合わせる為、2年に満たない場合がある。尚、本契約期間満了の1ヶ月前までに、駐車場契約者又は管理組合よりその相手方に対して、特段の申し出をしない限りは、本契約は従前と同一の条件で1年間更新されるものとし、以降も同様とする。

防火管理者報酬規程細則

この細則は、大泉学園ノーブルスクエア管理規約（以下「規約」という。）第27条（管理費）の規定に基づき、報酬に関して必要な事項を定めるものとする。（使用細則の効力及び遵守義務）

（報酬の金額）

第1条 防火管理者の報酬は金12,000円（年額）とする。

（報酬の計算期間）

第2条 報酬の計算期間は、1年間とする。

（報酬の支給基準）

第3条 報酬の支給基準は、防火管理者が防火管理者講習を受講修了し、当マンション防火管理者として選任届を管轄消防署に提出した後、受理された選任届の写しを理事会に提出した場合に支給する。

（報酬の支払方法）

第4条 報酬の支給は、前条の基準を満たした場合に於いて理事長より行う。

附則

防火管理者報酬規程細則については2018年2月24日管理組合総会において制定し、2018年2月24日より施行する。

専有部分の利用に関する細則

(目的)

第1条 本細則は大泉学園ノーブルスクエアの専有部分の管理また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 この細則において、次に掲げる用語の定義はそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者等 管理規約第2条第2号に定める区分所有者若しくは同居人または専有部分の占有者もしくはその同居人
- 二 いわゆる「民泊」住宅宿泊事業法等の関連法規の適否にかかわらず、不特定の者への短期、宿泊用としての貸与
- 三 いわゆる「シェアハウス」 専有部分の居室（キッチン、トイレ、バスルームを除く）の数（以下「室数」という）を超える者（区分所有者および当該親族、ならびに区分所有者からの賃借人および当該親族を除く）による居住および宿泊ならびに滞在としての貸与

(禁止事項)

第3条 区分所有者等は専有部分の全部または一部（以下「専有部分」という）を以下に該当することに利用させてはならない。

- 一 前条第二号に規定する、住宅を宿泊施設としてインターネット等により利用者を募る、いわゆる「民泊」としての貸与
- 二 前条三号に規定する、いわゆる「シェアハウス」としての貸与
- 2 前項を目的とした改装
- 3 区分所有者等は以下に該当する行動をしてはならない。
 - 一 人数を問わず不特定の者へのオートロック扉の開閉および専有部分出入りのための鍵の貸与
 - 二 人数を問わず不特定の者へのオートロック扉の開閉およびメールボックス開閉並びに専有部分出入りのための暗証番号の開示
 - 三 人数を問わず不特定の者へメールボックス内にオートロック開閉または専有部分立ち入りのための鍵を格納すること
 - 四 管理組合の承認を受けることなく、共用部分内にキーケース等私物を設置すること
 - 五 インターネット等の媒体で前条および規約第12条に反する用途での募集等の告知を行うこと

(勧告及び指示等)

第4条 理事長は専有部分が前条に該当する専有部分の貸与に供されているかどうかの事実を確認するため、任意で区分所有者等に対し、いつでも専有部分の利用状況について口頭または書面で照会することができる。

2 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体から得られる賃貸情報等から合理的に判断し、専有部分の貸与が前条および規約第12条に違反すると認められる場合、理事長は当該専有部分の区分所有者等に対し、専有部分が前条および規約第12条に該当する専有部分の貸与に供されているか否かを実地で確認するため、理事長が指名した者とともに専有部分または専用使用部分へ立入りを請求することができる。

3 理事長は専有部分が前条および規約第12条に違反すると認められた場合、理事会の決議を経て、当該専有部分の区分所有者等に対し、前条および規約第12条に該当する専有部分の貸与の中止を請求することができる。

(管理組合による原状回復措置)

第5条 区分所有者等により本細則第3条および規約第12条に反する行為が認められた場合、管理組合は直ちに下記の通り、保存行為として現状に復することができる。

- 一 第3条2項第四号により、管理組合の承認なく共用部分に設置されたキーボックスは所有者への確認なしに不審物として取り外すことができる。

(附則)

この細則は総会にて承認された2018年2月24日に制定され、2018年2月24日から施行する。

専門委員会設置細則

(総則)

第1条 大泉学園ノーブルスクエア管理組合（以下「管理組合」という）は、専門的な知識・経験を有する組合員等により中長期的な視野で諮問事項についての調査検討を委嘱することにより管理組合の適正な運営を図るため管理組合規約55条に基づきこの規則を定める。

(専門委員会の設置)

第2条 管理組合は、理事会の諮問に応え、諮問事項について調査検討を行う機関として、理事会に専門委員会を設置することができる。

(諮問事項)

第3条 理事長は、次に掲げる事項について必要と認める場合には、理事会の議決に基づき専門委員会に諮問する。

- 一 建物及び設備の維持保全に関する事項
- 二 業務運営改善に関する事項
- 三 共用施設、共用スペースに関する事項
- 四 債権及び訴訟に関する事項
- 五 その他理事会が必要とする事項

(専門委員の条件)

第4条 理事長は、理事会の議決に基づき、次の条件に該当する者の中から専門委員を嘱託する。

- 一 組合員または占有者であること。
- 二 当該業務に関して専門知識及び経験を有する者であること。
- 三 ただし、諮問内容によっては、第一項の条件のみによることができる。

(理事会等への出席)

第5条 専門委員は、理事長から第3条により諮問した事項の審議のため理事会及び総会等への出席を求められた場合には、これに出席し当該事項についての説明及び意見の表明を行う。

(専門委員の数)

第6条 専門委員の数は、各専門委員会につき2名以上とし、その都度必要と考えられる人数を理事会がこれを定める。

(専門委員の任期)

第7条 専門委員の任期は、2年とする。ただし、再任することをさまたげない。

(専門委員会の費用等)

第8条 専門委員会は、その活動に応じる必要経費の支払いと報酬をうけることができる。この場合、理事会の承認を得て管理組合運営費から支出する。

(専門委員会の事務)

第9条 専門委員会に関する事務は、理事長が指名する理事が行う。

(付則)

- 一 本細則は、総会にて承認された2018年2月24日に制定され、2018年2月24日から施行する。
- 二 専門委員会の答申を理事会は最大限に尊重し、実現に努めるものとする。

第4章 用 法

管理規約第12条及び第19条変更

(専有部分の用途)

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

- 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らない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
- 4 区分所有者は、いわゆるシェアハウス等不特定多数の者に対する貸与またはいわゆる民泊等、短期間で不特定多数の者に対する貸与をしてはならない。
- 5 前2項から4項に該当する、もしくは疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、区分所有者に対し、専有部分の利用状況について聞き取りや照会等の確認・調査をすることができる。
- 6 前項の確認・調査の結果、第1項から第4項に抵触することが、合理的に判断できる場合、理事長またはその指定する代理人は区分所有者に目的及び理由を明示したうえで調査のため専有部分に立ち入ることができるものとし、区分所有者はこれを協力するものとする。

(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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項ならびに総会の決議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入居前に管理組合に提出させなければならない。
- 3 規約第12条第5項及び第6項の調査の結果、専有部分の用途が本規約に反することが合理的に認められる場合、管理組合は区分所有者に対して貸与の中止を勧告することができる。
- 4 前項にかかわらず、区分所有者等が勧告に従わない場合、規約第66条および第67条に基づき、必要な法的措置を講ずることができる。

防犯カメラシステム運用細則

(目的)

第1条 防犯カメラ導入の目的

居住者全体の「安心・安全な生活環境の維持」及び「公序良俗を乱し、法規法令に反する行為の防止」を目的とする。

(制約)

第2条 録画画像の再生に関する制約

- 1 録画画像の再生は、「プライバシー保護」の観点からみだりに行わないものとする。
- 2 録画画像の再生は、次の場合に限り第3条の手続きを経て行うものとする。
 - (1) 建物または器物の損壊・盗難が発生した場合。
 - (2) 個人が所有する自動車や自転車等の損壊・盗難が発生した場合。
 - (3) 痴漢等の不審な行為が発生した場合。
 - (4) 犯罪等の発生により警察当局からの要請があった場合。
 - (5) 管理組合と委託契約している管理会社より「不審行為確認照会」の要請があった場合。
 - (6) その他、管理組合の理事会が必要と認めた場合。

(手続)

第3条 録画画像の再生手続

- 1 録画画像の再生を希望する際は、「防犯カメラ録画画像確認申請書」を理事長へ提出し、理事会の承認を得た後に再生できるものとする。
- 2 この場合、理事長もしくは理事長が指名する理事立会いの下で録画画像の再生を行い、録画画像を確認するものとする。
- 3 理事長の指名する理事には、管理会社またはカメラ設置業者を含むものとする。
- 4 事件性があり、緊急を要する場合、理事長は本条1項の規定に関わらず理事会の承認を得ずに録画画像の再生を行えるものとし、理事会へは事後報告することとする。
- 5 カメラ設置業者による保守点検時に行う録画画像の再生確認においては、本条手続きを免除することができる。

(秘密保守義務)

第4条 録画画像の秘密保守義務

録画画像の再生に立ち会った者は、録画画像について秘密厳守の義務を負うものとする。

(その他)

第5条 本システムの運用上において、問題及び不明事項については理事会にて協議の上、判断する。

附則

本防犯カメラシステム運用細則については平成26年2月23日管理組合総会において制定。

平成26年3月1日より施行する。