蒲田グリーンハイツ
管理規約集

管　理　規　約
使　用　細　則
防犯カメラ運用細則
届　出　書　式

目　　　　次

管 理 規 約

第１章　総　　　則 ---------- 1

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

第２章　専有部分等の範囲 ---------- 2

第７条　専有部分の範囲
第８条　共用部分等の範囲

第３章　敷地及び共用部分等の共有 ---------- 2

第９条　共　有
第１０条　共有持分
第１１条　分割請求及び単独処分の禁止

第４章　用　　　法 ---------- 3

第１２条　専有部分の用途
第１３条　敷地及び共用部分等の用法
第１４条　バルコニー等の専用使用権
第１５条　看板等の設置
第１６条　敷地及び共用部分等の第三者の使用
第１７条　専有部分の修繕等
第１８条　使用細則
第１８条の２　ペット飼育の禁止
第１９条　専有部分の貸与等

第５章　管　　　理 ---------- 5

第１節　総　　　則 ---------- 5

第２０条　区分所有者の責務
第２１条　対象物件の管理
第２１条の２　専有部分の特別管理
第２２条　窓ガラス等の改良
第２３条　必要箇所への立入り
第２４条　損害保険

第２節　費用の負担 ---------------- 8

第２５条　管理費等
第２６条　承継人に対する債権の行使
第２７条　管理費
第２８条　修繕積立金
第２９条　使用料

第６章　管理組合 ---------------- 9

第１節　組 合 員 ---------------- 9

第３０条　組合員の資格
第３１条　届出義務等

第２節　管理組合の業務 ---------------- 10

第３２条　業　務
第３３条　業務の委託等
第３４条　専門的知識を有する者の活用

第３節　役　　　員 ---------------- 10

第３５条　役　員
第３６条　役員の任期
第３７条　役員の誠実義務等
第３８条　理事長
第３９条　副理事長
第４０条　理　事
第４１条　監　事
第４１条の２　防火管理者

第４節　総　　　会 ---------------- 12

第４２条　総　会
第４３条　総会の招集手続
第４４条　組合員の総会招集権等
第４５条　出席資格
第４６条　議決権
第４７条　総会の会議及び議事
第４８条　総会の議決事項
第４９条　議事録の作成、保管等
第５０条　書面による決議

第５節　理事会 ---------------- 15

第５１条　理事会
第５２条　理事会の招集手続

第５３条　理事会の会議及び議事
第５４条　理事会の議決事項
第５５条　専門委員会の設置等

第7章　会　　　計　---------------- 16

第５６条　会計年度
第５７条　管理組合の収入、支出及び会計区分
第５８条　収支予算の作成及び変更
第５９条　会計報告
第６０条　管理費等の徴収
第６１条　管理費等の過不足
第６２条　預金口座の開設
第６３条　借入れ
第６４条　帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管
第６５条　消滅時の財産の清算

第8章　雑　　　則　---------------- 18

第６６条　義務違反者に対する措置
第６７条　理事長の勧告及び指示等
第６８条　合意管轄裁判所
第６９条　市及び近隣住民との協定の遵守
第７０条　細則
第７１条　規約外事項
第７２条　規約原本等

附　　　則　---------------- 20

第１条　　規約の発効

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　蒲田グリーンハイツ共用部分持分表　----- 22
別表第４　敷地及び共用部分等の専用使用権　----- 23

使用細則

使用細則　---------------- 24
防犯カメラ運用細則　---------------- 27

届出書式　---------------- 29

管　理　規　約

第１章　　総　　　則

第１条　（目的）

この規約は、蒲田グリーンハイツ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。

第２条　（定義）

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項の構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう。

二　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）。

三　占　有　者　区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう（区分所有法第６条第３項）。

四　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）。

五　共 用 部 分　専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう（区分所有法第２条第４項）。

六　敷　　　地　建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第２条第５項）。

七　共用部分等　共用部分及び附属施設をいう。

八　専用使用権　敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九　専用使用部分　専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

十　包括承継人　被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。

十一　特定承継人　売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

第３条　（規約及び総会の決議の遵守義務）

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（第１８条（使用細則）及び第７０条（細則）に定める使用細則をいう。以下同じ。）及び総会（第４２条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）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、同居する者又は店舗に勤務する者に対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

第４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（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第５条　（規約及び総会の決議の効力）

この規約、使用細則及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

２　占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約、使用細則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６条　（管理組合）

区分所有者は、第１条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって蒲田グリーンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

２　管理組合は、事務所を蒲田グリーンハイツ内に置く。

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

第７条　（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一　住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二　店舗及び事務所番号を付した店舗及び事務所（以下「店舗部分」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。

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　玄関扉及び玄関扉枠、シャッターは、錠（ドアガードを含む。）、ドアクローザー、蝶番及び内部塗装部分を専有部分とする。

三　窓枠・窓ガラス・シャッター枠及びシャッターは、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。ただし、共用部分内にあって、専有部分から通じる専用の配線、配管のうち次に掲げるものは、専有部分に属するものとする。

一　電気設備のうち専有部分から戸別メーターに至る迄の配線・配管（ただし、戸別メーターを含まない。）。

二　給排水・ガス設備のうち専有部分から共用配管に至る迄の配管（ただし、上水道の戸別メーター及びガスの戸別メーターを含まない。）。

第８条　（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第２（共用部分等の範囲）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

第９条　（共有）

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。

第１０条　（共有持分）

第１０条　各区分所有者の共有持分は、その所有する専有面積の床面積の割合によるものとし、別表第３（敷地及び共用部分等の共有持分割合）に掲げるとおりとする。ただし、専有面積の床面積の計算は、壁芯計算（外壁・界壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

第１１条　（分割請求及び単独処分の禁止）

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、無償貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章　用　　法

第１２条　（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、事務所等として使用する場合は届出るものとする。

２　店舗部分の区分所有者ないしその賃借人は、その専有部分を店舗として使用するものとする。ただし、風俗営業（キャバレー・ダンスホール・ナイトクラブ・その他これに類する深夜営業を営むものを含む。）及び危険物、汚物、悪臭を発する物品その他公序良俗に反する物品を店舗の用に供し、あるいは店舗にてこれを販売してはならない。また、店舗部分の賃借人に対し店舗及びその周辺を整理・整頓し、蒲田グリーンハイツの建物全体の美観を損ねないようその維持・管理を徹底せしめなければならない。

３　区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第３条（届出）第１項の届出を行って営む同法第２条（定義）第３項の住宅宿泊事業、及び国家戦略特別区域法第１３条（旅館業法の特例）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　前三項に掲げるほか、次の各号に定める者を出入りさせてはならない。

一　暴力団構成員又は準構成員

二　反社会的政治結社構成員又は準構成員

三　反社会的宗教団体構成員又は準構成員

四　その他共同生活環境を侵害したり、社会秩序を乱したりする恐れのある者、組織及び団体

５　前四項の規定は、第１７条（専有部分の修繕等）第１項の承認があったときであっても、同様とする。

第１３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１４条　（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第４（敷地及び共用部分等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、玄関扉枠、窓枠、窓ガラス、１階店舗前敷地（以下「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　１階店舗前面敷地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。

第１５条　（看板等の設置）

店舗部分の区分所有者ないしその賃借人が営業上必要な看板等を共用部分等の一部に設置することを希望する時は、以下の条件を満たす場合に限りこれを認める。なお、専有部分所有者は、専有部分であると共用部分であるとにかかわりなく、理事会の事前許可を得ずして看板この他これに類する表示をしてはならない。

一　理事会の事前承認を得ること。
二　理事会の定める看板料を支払うこと。
三　理事会の承認する統一仕様に合致した看板等を自己の費用負担で設置すること。
四　看板の設置後は、腐食、損傷その他の不具合の有無を定期的に点検し、居住者、通行人その他の第三者に危害を与える惧のないことを確認すること。また、万が一、看板等により物的ないし人的障害が生じた場合、看板料の支払いに関係なく理事会、理事長、理事及び管理組合を免責とし、これによる損害は当該設置者がこれを弁済すること。
五　理事会の特に指定、承認する場所以外に看板等を設置しないこと。

第１６条　（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償で使用させることができる。
一　管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設　管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「適正化法」という。）第２条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
二　電気室　東京電力株式会社
三　ＭＤＦ室　東日本電信電話株式会社
２　管理組合は、第３２条（業務）第一号、同第十四号又は同第十六号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。
３　前二項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第１７条　（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更含む。）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、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、軽微な修繕等について、使用細則に別段の定めをした場合には、その定めに従うものとする。
２　前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の一ヶ月前までに、設計図、仕様書、工程表及びその他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
３　理事長は、第１項の規定による申請につき共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第 49 条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。
４　理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
５　理事長は、第１項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
６　前五項の規定は、区分所有者が第７条（専有部分の範囲）第３項に基づく設備等について、移設、変更及びその他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第１項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。

7　前各項に規定するもののほか、申請の手続き、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則で定める。

第１８条　（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則（使用細則、運営細則その他の細則を含む。）を定めるものとする。

第１９条　（専有部分の貸与等）

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並びに総会の決議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、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの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。

3　第１項の場合において、区分所有者が第２５条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

4　前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。

5　区分所有者は、その専有部分を法人又は組織・団体等（以下法人等という）に貸与する場合には、入居者を法人等に所属する者並びにその家族に限定するものとし、法人等の都合により入居者が変更になる場合には、その都度管理組合に所定の届出を行わなければならないものとする。

6　区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、対象物件の価値及び機能を損なうおそれのある者及び次の各号に定める者に譲渡又は貸与してはならない。

一　暴力団構成員又は準構成員

二　反社会的政治結社構成員又は準構成員

三　反社会的宗教団体構成員又は準構成員

四　その他共同生活環境を侵害したり、社会秩序を乱したりする恐れのある者、組織及び団体

第5章　管　　理

第1節　総　　則

第２０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。

2　専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担においてこれを適正に管理しなければならない。

第２１条　（対象物件の管理）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第１４条（バルコニー等の専用使用権）第３項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2　第７条（専有部分の範囲）第３項に基づく設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者又

は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。
3　バルコニー等について専用使用権を有する者は、第１項ただし書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

第２１条の２　（専有部分の特別管理）

次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

一　保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これに準ずる管理
二　経常的な補修
三　一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
四　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
五　撤去、改造、取替等の変更
六　その他専有部分の管理に関し、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　専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第２７条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第２８条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第２８条（修繕積立金）第３項の規定を準用する。
3　区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第２５条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。
4　専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第６１条（管理費等の過不足）第２項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

第２２条　（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓サッシュ、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

２　管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、第２１条（対象物件の管理）の規定にかかわらず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について、使用細則を定めるものとする。
3　前項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。

一　工事により取替を行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。
二　使用細則に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。
三　工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第１項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を

管理組合に請求することができない。

4　住戸部分の区分所有者は、その玄関扉について防犯のための補助錠の設置を行おうとするときは、管理組合が別に定める玄関扉補助錠設置細則に基づき、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

第２３条　（必要箇所への立入り）

第２１条（対象物件の管理）第１項、第２１条の２（専有部分の特別管理）第１項及び前条（窓ガラス等の改良）により管理を行う者（第３３条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他の法令に定めるところによる点検、整備等を含む。）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。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができないときは、当該専有部分の区分所有者又は当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。

3　前項本文の場合において、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。

第２３条の２　（事故等の調査の立入り）

対象物件における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。

2　管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかんにかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。

3　第１項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。

4　第３８条（理事長）第４項の規定は、前二項の場合に準用する。

5　事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第２１条（対象物件の管理）第１項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

第２４条　（損害保険）

区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。

一　共用部分等の火災保険

二　共用部分等（専用使用部分を除く。）のガラス保険

三　施設所有（管理）者賠償責任保険

四　昇降機賠償責任保険

五　個人賠償責任保険

六　その他総会において決議された損害保険の付保

２　理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
３　理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
４　区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担にお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２５条　（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第２１条の２（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）及び第２９条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第６０条（管理費等の徴収）第１項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第６１条（管理費等の過不足）第２項の場合の費用についても、同様とする。
一　管理費
二　修繕積立金
２　管理費等の額については、別表第３（敷地及び共用部分等の共有持分）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、管理費は１０円の位を四捨五入して１００円単位とし、修繕積立金は１円の位を四捨五入して１０円単位とする。
３　区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由のいかんにかかわらず、区分所有者は、その支払の責めを免れることができない。
４　専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料の負担については、連帯債務とする。第６０条（管理費等の徴収）第１項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第６１条（管理費等の過不足）第２項の場合の費用の負担についても、同様とする。

第２６条　（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等並びに使用料及び立替金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。管理組合が第６０条（管理費等の徴収）第１項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第６１条（管理費等の過不足）第２項の場合の費用について有する債権についても、同様とする。
２　前項の規定は、第６０条（管理費等の徴収）第２項の場合の遅延損害金に準用する。

第２７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。
一　第３３条（業務の委託等）の場合における管理委託費
二　共用設備の保守維持費、清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要する費用を含む。）並びにごみ処理費その他これらに準ずる費用（前号の費用として支出される場合を含む。）
三　共用設備の運転等に必要な水道光熱費
四　備品費、消耗品費、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及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
六　経常的な補修費
七　清掃費、消毒費及びごみ処理費
八　専門的知識を有する者の活用に要する費用
九　地域コミュニティにも配慮した居住者（区分所有者及び蒲田グリーンハイツに現に居住する者をいう。第３２条（業務）においても同じ。）間のコミュニティ形成に要する費用
十　管理組合が負担すべき第２３条の２（事故等の調査）第２項及び同第３項の費用（ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。）
十一　会議費、役員活動費、専門委員会委員活動費その他管理組合の運営に要する費用
十二　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２８条　（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
二　災害、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
三　敷地及び共用部分等の変更
四　建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
五　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

２　前項にかかわらず、区分所有法第６２条第１項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）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がある場合には、その経費に充当するため、理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
３　管理組合は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
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２９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２７条（管理費）に定める費用に充てるほか、第２８条（修繕積立金）に定める修繕積立金として積み立てることができる。

第6章　管理組合

第1節　組 合 員

第３０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３１条　（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出

なければならない。

第２節　管理組合の業務

第３２条　（業務）

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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理(第２１条（敷地及び共用部分等の管理）第１項ただし書の場合の管理を除く。)

二　敷地及び共用部分等の修繕

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四　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

五　適正化法第１０３条（設計図書の交付等）に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

六　修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七　共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八　区分所有者等が管理する専有部分又は専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九　敷地及び共用部分等の変更及び運営

十　修繕積立金の運用

十一　管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務

十二　官公署、町内会等との渉外業務

十三　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十四　防災（近隣地域を含めた防災訓練の実施、防災用備蓄品の整備・保管その他の事前対策を含む。）に関する業務

十五　広報及び連絡業務

十六　地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十七　管理組合の消滅時における残余財産の清算

十八　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

第３３条　（業務の委託等）

管理組合は、第３２条（業務）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。

２　前項の規定は、第２４条（損害保険）第１項、第４９条（議事録の作成、保管等）第３項、第６４条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）及び第７２条（規約原本等）第２項及び第５項の場合に準用する。

第３４条　（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、弁護士、建築士又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（区分所有管理士、マンション維持修繕技術者等をいう。）に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、助言、指導その他の支援を求めることができる。

第3節　役　　員

第３５条　（役員）

　管理組合に次の役員を置く。

一　理事長

二　副理事長　１名

三　会計担当理事　１名

四　理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）３名以上

五　監事　１名

２　理事及び監事は、現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。ただし、外部に居住する区分所有者が立候補した場合、その限りではない。

３　理事長、副理事長及び理事は、理事の互選により選任する。

第３６条　（役員の任期）

　役員の任期は、選任された通常総会の日から２年後の通常総会終結をもって満了とする。ただし、再任を妨げない。

２　役員に欠員が生じたときは、前条２項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、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続きその職務を行う。

４　役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第３７条　（役員の誠実義務等）

　役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

第３８条　（理事長）

　理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、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事項をその業務として遂行する。

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、第４２条（総会）第２項に定める通常総会において、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、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第４８条（総会の議決事項）第二号又は同第六号にかかわらず、第５７条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に定める管理費会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、すみやかにその旨を理事会に報告しなければならない。

５　理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第３９条　（副理事長）

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

第４０条　（理事）

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。

２　会計担当理事は、管理組合に係る管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第４１条　（監事）

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４１条の２　（防火管理者）

管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、組合員のうちから、理事会で防火管理者を選任する。

２　第３７条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

第4節　総　　会

第４２条　（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

２　総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

３　理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ケ月以内に招集しなければならない。

４　理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

５　総会の議長は、理事長若しくはその氏名する理事が務める。

第４３条　（総会の招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の２週間前（会議の目的が建替え決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

２　前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

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

４　第１項の通知をする場合において、会議の目的が第４７条第３項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

５　会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一　建替えを必要とする理由

二　建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三　建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四　建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6　建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の１か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7　第４５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。
8　第１項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができる。

第４４条　（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の５分の１以上及び第４６条第１項に定める議決権総数の５分の１以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、２週間以内にその請求があった日から４週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、２か月と２週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
2　理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3　第４１条（監事）第２項及び前２項により招集された臨時総会においては、第４２条第５項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第４５条　（出席資格）

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。

第４６条　（議決権）

各組合員の議決権の割合は、別表第３に掲げるとおりとする。
2　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
3　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4　組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、次のいずれかの者でなければならない。
　一　組合員と同居する者
　二　他の組合員若しくはその組合員と同居する者
　三　組合員が法人の場合には、その役員又は従業員
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。

第４７条　（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第１項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
2　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3　次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の４分の３以上及び議決権総数の４分の３以上で決する。

一　規約の制定、変更又は廃止

二　敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三　区分所有法第５８条第１項、第５９条第１項又は第６０条第１項の訴えの提起

四　建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五　第２１条の２（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施

六　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項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7　第３項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8　第３項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9　総会においては、第４３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４８条　（総会の議決事項）

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。

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、第２９条（使用料）に定める使用料、第６０条（管理費等の徴収）第１項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第６１条（管理費等の過不足）第２項の場合の費用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、変更又は廃止

五　長期修繕計画の作成又は変更

六　第２８条（修繕積立金）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並びに一時金の徴収

七　第２１条の２（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施

八　第２４条（損害保険）第１項第六号の損害保険の付保

九　第２８条（修繕積立金）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

十　修繕積立金の保管及び運用方法

十一　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、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項及び第６０条（占有者に対する引渡し請求）第１項の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十二　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
十三　区分所有法第６２条（建替え決議）第１項の場合の建替え
十四　役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
十五　第３３条（業務の委託等）の場合における管理委託契約の締結
十六　第１６条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第３項の場合における敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認
十七　その他管理組合の業務に関する重要事項

第４９条　（議事録の作成、保管等）

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。この場合において、議長はその責任において他の理事に作成させることができる。

２　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

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

４　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第５０条　（書面による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

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

３　規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

４　前条第３項及び第４項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

５　総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第５節　理事会

第５１条　（理事会）

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。

第５２条　（招集）

理事会は、理事長が招集する。

２　理事が２分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

３　理事会の招集手続については、第４３条（建替え決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第７項までを除く。）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。

第５３条　（理事会の会議及び議事）

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　理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認めるものとする。

３　議事録については、第４９条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第４９条第２項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第５４条　（議決事項）

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　規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四　その他の総会提出議案

五　第１７条（専有部分の修繕等）第３項本文の場合の承認又は不承認

六　第５５条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等

七　第６０条（管理費等の徴収）第３項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）及びこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第５７条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める管理費会計の取崩し

八　第６７条（理事長の勧告及び指示等）に定める措置等

九　総会から付託された事項

第５５条　（専門委員会の設置）

理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする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　専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。

３　理事会は、第１項に定める課題の調査又は検討が終了したとき若しくは必要がなくなったと判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。

４　理事会は、専門委員会の委員（以下「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに人数及び任期を定めることができる。

５　委員が区分所有者等でなくなった場合及び辞任により退任した場合には、その委員はその地位を失う。

６　第３７条（役員の誠実義務等）の規定は、委員に準用する。

第7章　会　　計

第５６条　（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年７月１日から翌年６月３０日までとする。

第５７条　（管理組合の収入及び会計区分）

管理組合の会計は、次の各号により管理費会計と修繕積立金会計とし、各々区分して経理するものとする。

一　管理費会計における収入は第２５条（管理費等）第１項第一号に定める管理費及び第２９条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第２７条（管理費）に定める諸費用に充当する。

二　修繕積立金会計における収入は第２５条（管理費等）第１項第二号に定める修繕積立金によ

るものとし、その支出は第２８条（修繕積立金）に定める諸費用に充当する。

第５８条　（収支予算の作成及び変更）

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。ただし、会計年度終了後その通常総会終結までの間における管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料の収納並びに第２７条（管理費）に掲げる管理に要する経費の支出については、この限りではない。

２　収支予算を変更（小額の場合を除く。）しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

３　第１項本文及び前項の規定は、第２３条の２（事故等の調査）第２項及び同第３項、第３８条（理事長）第４項並びに第５４条（理事会の議決事項）第七号の規定の適用を妨げない。

第５９条　（会計報告）

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。

第６０条　（管理費等の徴収）

管理組合は、第２５条（管理費等）に定める管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料について、区分所有者又は占有者が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第６２条（預金口座の開設）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若しくは区分所有者又は占有者につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。

２　区分所有者又は占有者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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利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、その区分所有者又は占有者に対して請求することができる。

３　理事長は、第１項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者又は占有者に対し、第５３条（理事会の会議及び議事）第１項の理事会の決議を経て、管理組合を代表して、支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の法的措置を追行することができる。

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２７条（管理費）に定める費用に充当する。

５　区分所有者又は占有者は、納付した管理費等及び第２９条（使用料）に定める使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第６１条　（管理費等の過不足）

収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

２　会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第２５条（管理費等）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６２条　（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預金口座を開設するものとする。

第６３条　（借入れ）

管理組合は、第２１条の２（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）及び第２８条（修繕積立金）第１項に定める特別の管理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６４条　（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、区分所有者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。

２　理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等その他の什器備品等並びに竣工図その他の管理関係諸資料を保管する。

３　理事長は、区分所有者、利害関係人、宅地建物取引業者及び公庫融資住宅調査技術者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は閲覧をさせることができる。この場合において、貸出し又は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第６５条　（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第１０条（共用持分）に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章　雑　　則

第６６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１章第７節（(義務違反者に対する措置）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。

第６７条　（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約、使用細則又は総会の決議に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

２　区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

３　区分所有者等がこの規約、使用細則又は総会の決議に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一　行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること

二　敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

４　前項の訴えを提起する場合、理事長は、前項の措置等に要する費用並びに第４８条（総会の議決事項）第十一号及び第５４条（理事会の議決事項）第七号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に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２７条（管理費）に定める費用に充当する。
６　理事長は、第３項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第４３条（総会の招集手続）第２項及び第３項の規定を準用する。

第６８条　（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
２　第４８条（総会の議決事項）第十一号に関する訴訟等及び第５４条（理事会の議決事項）第七号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。

第６９条　（区及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合（建物竣工以前においては分譲者）が世田谷区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第７０条　（細則）

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

第７１条　（規約外事項）

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７２条　（規約原本等）

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

附　則

第１条　（規約の発効）

この規約は、２０１９年8月２９日から効力を発する。

別表第１　対象物件の表示（第４条（対象物件の範囲）関係）

名　　　称	蒲田グリーンハイツ	
所　在　地	東京都大田区蒲田五丁目 49 番 10 号	
敷　　　地	面　　　積	198.11 ㎡
	権利関係	所有権の共有
建　　　物	構　造　等	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造） 地上 10 階　塔屋 1 階　店舗・事務所付き共同住宅 建築面積 125.87 ㎡（建築確認面積） 延床面積 1,235.88 ㎡（建築確認面積）
	専有部分	住戸 30 戸、店舗 1 戸、事務所 1 戸
付属施設	ゴミ置場、外灯設備、散水栓等建物に付属する施設	

別表第２　共用部分の範囲（第８条（共用部分等の範囲）関係）

一　専有部分以外の建物の部分（規約共用部分を除く。）	玄関ホール、共用廊下、階段、エレベーター機械室、電気室、電話配線集合盤、警備用計器盤、外壁、床スラブ、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー、屋根、塔屋等その他専有部分に属さない建物部分。
二　専有部分に属しない建物の付属物	給排水衛生設備、電気、ガス、電話幹線等の諸設備、共同視聴アンテナ設備、受水槽、エレベーター設備、集合郵便受、防火・防災等その他専有部分に属さない建物の付属物。
三　規約に基づく共用部分	管理事務室、これに属する諸設備

別表第３　蒲田グリーンハイツ共有持分表（持分の分母は１万）

区画	室番	持分(分子)	区画	室番	持分(分子)
店舗	102	263	住宅	701	300
事務所	101・201	408	〃	702	277
住宅	301	300	〃	703	277
〃	302	277	〃	704	277
〃	303・304	554	〃	801	300
〃	401	300	〃	802	277
〃	402	277	〃	803	277
〃	403・404	554	〃	804	277
〃	501	300	〃	901	377
〃	502	277	〃	902	378
〃	503	277	〃	903	378
〃	504	277	〃	1001	377
〃	601	300	〃	1002	378
〃	602	277	〃	1003	378
〃	603	277			
〃	604	277			

上記は平成１０年１０月２１日現在の土地登記簿謄本より

別表第４　敷地及び共用部分等の専用使用権

専用使用部分／区分	バルコニー等	玄関扉、窓枠・窓ガラス、シャッター枠・シャッター	1階店舗前面の敷地	営業用看板及び空調室外機設置部分
1. 位置	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス、シャッター枠・シャッター	1階店舗に接する前面の敷地	敷地及び共用部分の一部
2. 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉・窓ガラス、シャッターとしての用法	通行用として	看板取付又は空調室外機の設置
3. 期間	区分所有権存　続　中	同　　左	同　　左	同　　左
4. 条件	無　　償	同　　左	同　　左	同　　左
5. 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者又は占有者	同　　左	1階及び2階の区分所有者又は占有者	同　　左

蒲田グリーンハイツ使用細則

蒲田グリーンハイツ管理規約（以下「管理規約」という。）第１８条の規定に基づき、蒲田グリーンハイツの使用ならびに模様替え、改造及び修繕などに必要な事項について、蒲田グリーンハイツ使用細則（以下「使用細則」という。）を次のとおり定める。

（基本原則）

第１条　蒲田グリーンハイツにおいて、住戸、店舗の各区分所有者がお互いに円満な共同生活を確保し、かつ良好な環境の維持促進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）は、管理規約の精神に基づき、次条以下のに定める事項を遵守しなければならない。

（一般的注意事項）

第２条　居住者は日常生活において、次の事項に注意しなければならない。

一　住戸・店舗の出入り口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。

二　ドアの開閉は静かに行うこと。

三　室内において静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。

四　床、階段、バルコニーを強打し、または下駄で歩くなど騒音の発生、および夜間における階段での話し声など他の居住者に迷惑をかけないこと。

五　玄関、キッチンなどの床は防水してないので、溢水漏水には特に注意すること。

六　バルコニー等は必要以上に散水をしないこと。

七　水洗便所は水溶性の紙以外は私用しないこと。

（禁止事項）

第３条　居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き次の行為をしてはならない。

一　専有部分を指定された用途以外に使用すること。

二　建物の主要構造物に孔をあけたり、切欠するなどの行為をすること。

三　店舗部分にて夜 11 時以降他の居住者に迷惑を及ぼす営業を行うこと。

四　バルコニーの改造、出窓の新設および専有部分の増設を行うこと。

五　バルコニー等の専有部分の模様替え等を行うこと。

六　共用部分に私物を放置し、占有すること。

七　電波発信装置を設けるなど、テレビ、ラジオの受信の妨害となる行為をすること。

八　発火、爆発のおそれのある危険物、又は悪臭を発する物品を持ち込むこと。

九　床、階段、手すり、天井、エレベーターなどの共用部分に傷をつけ、落書きをすること。

十　バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、または工作物を放置すること。

十一　バルコニーに工作物および看板などを設置すること。

十二　窓、バルコニーなどから物を投げたり、落としたりすること。

十三　あらかじめ定められた方法によらないでゴミなどを投棄すること。

十四　電気室、屋上など危険な場所に立ち入ること。

十五　建物内で、犬、猫等の動物を飼育すること。（観賞用の小鳥、金魚類は、この限りではない）

十六　規約第 15 条を除き共用部分に広告、掲示、標識などを設置、貼付すること、又は、窓ガラス、ドアに文字などを書くこと。上記の行為を行うときは管理組合に届出いで承認を受けること。

十七　公序良俗に反する行為、その他、他の居住者に迷惑をかけ、または不快の念を抱かせる行為をすること。

十八　その他管理組合が禁止した行為をすること。

（届出事項）

第４条　居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前又は書面で理事長に届け出なければならない。この場合、届出にあたっては、所定の様式によるものとする。

一　専有部分を譲渡するとき、または譲り受けたとき。

二　専有部分を貸与するとき。

三　引き続き 1 カ月以上居住者が居住又は使用しないとき、又は居住者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。

四　引っ越し、移転等の日時を決めたとき。

五　その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

（承認事項）

第５条　居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届出をし、書面による承諾を得なければならない。

一　大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響をおよぼすおそれのある行為。

二　電気・ガス・給水・電話等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。

三　多量の廃棄物を廃棄するとき。

四　専有部分の模様替えをするとき。ただし、原状回復のため、または木部造作などにかかわる軽易な模様替え等は除く。

五　規約第 15 条の営業用看板を取付・掲示・除去するとき。

六　その他上記事項に準ずる行為。

２　前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第（四）号の場合は工事等の着工予定の 3 週間前までに工事、図面、仕様書を提出しなければならない。

３　理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

４　理事長の証人を得た行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者は、これに協力しなければならない。

（共用部分にかかわる模様替え）

第６条　共用部分にかかわる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。但し、理事長は共用部分にかかわる模様替え等の必要な理由等を付して、模様替え等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

（違反に対する措置）

第７条　理事長は居住者が使用細則第２条から第６条までに定める事項に違反しようとするときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めることができる。

（損害賠償の請求）

第８条　理事長は、前条に定める警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めることができる。

２　居住者への訪問等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の居住者の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由のいかんを問わず当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

（改廃）

第９条　この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合におい

て総会の決議は、議決権を有する組合員の４分の３以上の賛成により成立するものとする。

付　　　　　　則

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

防犯カメラ運用細則

（趣旨）

第１条　この細則は、蒲田グリーンハイツ管理規約（以下「規約」という。）第７０条（細則）に基づき、共用部分等に設置する防犯カメラ・モニター及び記録装置（以下、「防犯カメラシステム」という。）の設置基準及び録画映像・音声等（以下、「録画映像等」という。）の利用に関し、区分所有者及び入居者のプライバシー保護のため、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この細則において、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　共用部分等　規約第２条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。

二　理事長　規約第３５条（役員）に規定する理事長をいう。

三　役員　規約第３５条（役員）に規定する役員をいう。

四　総会　規約第４２条（総会）に規定する総会をいう。

五　理事会　規約第５１条（理事会）に規定する理事会をいう。

六　区分所有者等　規約第６７条（理事長の勧告及び指示等）第１項において規定する区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人をいう。

七　管理会社　マンションの管理の適正化の推進に関する法律の基幹事務を受託した同法第２条第八号に規定するマンション管理業者

（設置目的）

第３条　防犯カメラシステムの設置は、蒲田グリーンハイツにおける悪戯及び犯罪の抑止・防止を図り、安全且つ良好な住環境を確保することを目的とする。

（設置基準）

第４条　防犯カメラシステムの設置、変更又は撤去については、総会の決議を経なければならない。

２　防犯カメラシステムは、共用部分等の適切な場所に設置するものとする。また、防犯カメラの具体的な取り付け位置については、理事会の決議をもって決定するものとする。

３　防犯カメラの録画範囲は主に共用部分等とし、特定の個人若しくは住戸又はマンション敷地外の道路、土地、建物等を対象としてはならない。

４　防犯カメラの設置にあたっては、録画対象とする共用部分等に「防犯カメラ設置」又は「防犯カメラ作動中」等の表示を行うものとする。

（管理責任者）

第５条　防犯カメラシステムの管理責任者は理事長とし、この細則に基づき防犯カメラシステムの適切な管理及び利用に努めるものとする。

２　管理責任者は、防犯カメラの録画映像等又は職務上知り得た区分所有者等の情報を他に漏らしてはならない。管理責任者でなくなった後においても、同様とする。

（録画及び録画映像等の保管）

第６条　防犯カメラシステムによる録画は、常時行うものとする。ただし、防犯カメラの保守点検、停電、故障その他のやむを得ない事由による場合はこの限りではない。

２　録画映像等の保存期間は、最終の録画から２週間とし、保存期間を経過した録画映像等は消去する。ただし、第３条に規定する目的に基づき、一定期間の保存が必要な場合はこの限りではない。

３　管理責任者は、録画映像等の保存にあたっては、当該録画映像等を加工し又は加工させてはならない。

４　管理責任者は、録画映像等の漏洩、滅失又は毀損の防止その他安全管理のために必要な措置を講じるものとする。

（録画映像等の再生及び確認）
第７条　録画映像等は原則として非開示とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て録画映像等の再生及び確認を行うことができる。この場合、理事長は１名以上の役員又は管理会社の職員を立ち合い者として指名し、立ち会わせなければならない。

一　共用部分等に悪戯による破損、損傷、汚損等と思われる被害が発生したとき。

二　共用部分等で各種法令に抵触する行為による被害が発生したとき。

三　その他、理事長が前二号に準じると認める事態が発生したとき。

２　理事長は、捜査機関からの犯罪捜査目的による要請を受けた場合において、捜査機関及び捜査機関が指名する者に録画映像等を開示又は記録媒体の貸与や提供をすることができる。なお、返還された貸与記録媒体はこの規定の定めに従い適切に処分するものとする。

３　理事長は、保安上緊急を要する場合に限り、理事会決議を経ることなく録画映像等の再生及び確認を行うことができる。この場合でも、理事長は１名以上の役員又は管理会社の職員を立ち合い者として指名しなければならない。

４　第２項及び第３項に基づき録画映像等の再生及び確認を行った場合には、理事長は、すみやかにその旨を理事会に報告しなければならない。

（守秘義務）
第８条　防犯カメラシステムによる録画映像等を確認した者は、当該行為により知り得た事項を正当な理由がなく他に漏らしてはならない。

（細則外事項）
第９条　この細則に定めのない事項については、規約又は他の附属規程の定めるところによるほか、理事会において協議し、決定する。

（細則の改廃）
第１０条　この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

（細則原本）
第１１条　この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する２名の区分所有者が記名押印した細則を１通作成し、これを細則原本とする。

２　細則原本は、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、場所等を指定することができる。

附　則

（細則の発効）
第１条　この細則は、平成２２年８月２９日から効力を発する。

届出書式

【第三者使用に関する届出】

様式第１（第１９条関係）

平成　　年　　月　　日

（管理者）蒲田グリーンハイツ管理組合
理事長　　　　　　　　殿

（届け出者）氏　名　　　　　　　　　㊞

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する＿＿＿＿＿号室を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第１９条の規定に基づきお届します。

使用住戸番号		使用者の入居（予定）日	平成　年　月　日
使用者氏名		電話番号	
		勤務先電話	
区分所有者との関係（該当項目を○で囲む）	賃借人　　親子　　兄弟姉妹　　親族 使用人　　その他（　　　　　）		
使用者の誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、管理規約・使用細則等を遵守することを誓約します。 平成　　年　　月　　日 使用者氏名 区分所有者氏名　　　　　㊞		
区分所有者の連絡（転出）先	（住　所）〒 （電話番号）		
区分所有者の緊急連絡（転出）先	（勤務先住所名称等）〒 （電話番号）		

【区分所有者変更届】

様式第２（第３０条関係）

平成　　年　　月　　日

（管理者）蒲田グリーンハイツ管理組合

理事長　　　　　　殿

（旧組合員）氏　名　　　　　　　　　　㊞

（新組合員）氏　名　　　　　　　　　　㊞

区 分 所 有 者 変 更 届

このたび、蒲田グリーンハイツ＿＿＿＿＿号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有者名義を変更しましたので管理規約第３０条の規定により組合員資格の得喪についてお届します。

なお、管理費等については、支払い期日が平成　　年　　月　　日の分（　　月分）から新組合員の負担とします。

記

１．所有者名義変更年月日　　　　平成　　年　　月　　日

２．新旧区分所有者（組合員）氏名

（旧）氏　名　　　　　　　㊞

（新）氏　名　　　　　　　㊞

３．新組合員の入居（予定）日　　　　平成　　年　　月　　日

新組合員の連絡先（住　　所）

（電話番号）

新組合員の緊急連絡先（勤務先等）

（電話番号）

４．旧組合員の転出先（住　　所）

（電話番号）

【不在届】

様式第３（使用細則第４条関係）

平成　　年　　月　　日

（管理者）蒲田グリーンハイツ管理組合
理事長　　　　　　　殿

（区分所有者又は居住者）
氏　名　　　　　　　　　　　　㊞
＿＿＿＿＿号室

不　　在　　届

私は（蒲田グリーンハイツ　　　号室の　　　　　　）は下記のとおり平成　　年　　月　　から平成　　年　　月　　日まで、不在にしますので、使用細則第４条の規定によりその旨お届致します。

記

１．理　由

２．緊急連絡先
　１）住　　所
　２）電話番号
　３）連絡先名

３．その他連絡事項