

# セントラルビューハイツ管理規約書

改定K14版

森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人

理事長印



初版発行 1989年12月

改訂 K14版(配布) 2019年 5月

'17/2/26 (H29)	12	規約 12 条 2 項 規約 64 条 6 項	民宿禁止 「過怠金」徴収	民宿を禁止し、違反者には「過怠金」を徴収するため
'18/2/25 (H30)	13	規約 18 条 規約 36 条	諸細則 役員の任期	防犯カメラ使用細則に伴い規約改定 法務省の指示により改定。理事の空白期間をなくすため。
'19/2/24 (H30)	14	規約 17 条 2 ホームページ運用細則 個人情報保護に 関する基本方針	専有部給排水管更新の為 細則の制定  細則の制定	将来実施する「専有部(室内):給排水管更新」のため ホームページ運用のため  住民台帳更新のため

## 細則・書式

使用細則	21～22
集会室使用細則・集会室使用基準	23～25
駐車場使用細則・一時期駐車場使用基準	26～28
バイク置場使用細則	29
自転車置場使用細則	30
住宅等の改造・模様替えおよび修繕に関する細則	31～32
専用庭の使用に関する細則	33
住宅管理組合法人役員選挙細則	34
菜園使用細則	35
ホームページ運用細則	36～37
管理組合法人の個人情報保護に関する基本方針	38
(資料1) 賃貸契約誓約書	39
(資料2) 組合員資格変更届け	40

2. 前項に掲げるもののほか、団地建物所有者は、管理組合法人が総会の決議を経て、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。

## 第17条の2 (専有部分の修繕等)

団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、管理組合法人(第6条に定める法人をいう。以下同じ。)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。

尚、詳細は「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則」に定める。

2. 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を管理組合法人に提出しなければならない。

3. 管理組合法人は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会(第51条に定める組織をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。

4. 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。

5. 理事長(第38条に定める者をいう。以下同じ。)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、団地建物所有者は、正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。

6. 専有部分であっても、給排水管等、共用部分と機能・構造的に一体化しているもの、隠れていて区分所有者が管理することが困難、かつ問題が発生した際の影響が大きいものについては、共用に準じて計画的に管理することが合理的かつ経済的であるため、以下のように定める。

①専用部分の配管類は管理組合法人が一斉に更新できる。

②その工事費は総会の決議を経て、修繕積立金を充当できる。

③正当な理由なく住戸への立ち入り、工事を拒否できない。但し、すでに個別に更新している場合はその申請書および図面の提示と確認を経て、正当な理由とできる。

④給排水管等の更新を管理組合法人が全戸一括して行うと決定した場合、同等の工事を過去に実施し問題ないと認定された団地建物所有者に対しては、全戸に対する工事費として承認された金額を全戸数で割ったものをベースに理事会で決定した標準工事費を補償費用として支払い、その住戸の工事は行わない。

## 第18条 (諸 細 則)

対象物件の使用、及び管理組合法人の業務に必要な事項については、別に使用細則を定めるものとする。

## 第19条 (専用部分の貸与)

1. 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び諸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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び諸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諸細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(資料1)を管理組合法人に提出させなければならない。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

## 第20条 (団地建物所有者の責務)

団地建物所有者は、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務めなければならない。

## 第21条 (敷地、建物共用部分等の管理に関する責務と負担)

## 附 則

### (規約の発効)

第1条 この規約は平成元年 12 月 21 日から施行する。

### (管理組合の成立)

第2条 管理組合は平成元年 12 月 21 日に成立されたものとする。

### (初年度における役員の任期)

第3条 この組合の成立の際における役員は、第 35 条の定めにかかわらず、1号棟から 3 号棟までの組合員から選出される5名の理事、1名の監事をもって理事会を構成する。なお、その任期は第 36 条第1項の定めにかかわらず、施行の日から平成 2 年 12 月 31 日までとする。

### (初年度における会計年度)

第4条 初年度における会計年度は第 55 条の規定にかかわらず、平成元年 12 月 21 日から平成 2 年 12 月 31 日までとする。

### (住宅管理組合成立準備金)

第5条 組合員は、管理事務室および集会所における初年度備品購入に要する費用ならびに管理組合の成立に要する費用等を住宅管理組合成立準備として別に定める方法により管理組合に納入しなければならない。余剰金が生じた場合は管理費会計に繰入れる。

### (規約の同意)

第6条 この規約が組合員全員の合意により成立したことを証するために、別に各自記名押印する。

## 附 則 (K14)

### (管理組合法人の成立)

第1条 1 管理組合法人は平成 22 年 12 月 16 日の登記を以って成立した。

### (規約の効力)

第2条 この規約の改正は次の日付をもって効力を発する。

第 1 回改正 平成 14 年 11 月 25 日

第 2 回改正 平成 17 年 2 月 27 日

第 3 回改正 平成 21 年 2 月 22 日

第 4 回改正 平成 21 年 7 月 12 日

第 5 回改正 平成 22 年 8 月 29 日

第 6 回改正 平成 23 年 8 月 28 日

第 7 回改正 平成 25 年 2 月 24 日

第 8 回改正 平成 25 年 7 月 6 日

第 9 回改正 平成 26 年 2 月 23 日

第10回改正 平成 28 年 2 月 28 日

第11回改正 平成 29 年 2 月 26 日

第12回改正 平成 30 年 2 月 25 日

第13回改正 平成 31 年 2 月 14 日

# ホームページ運用細則

## 第1条(目的)

この細則は、森の里セントラルビューハイツホームページ（以下「ホームページ」という。）の作成、運営及び管理に関する事項等について定め、森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合員並びに居住者（以下「居住者等」という。）に対して広く情報を公開することによって、住民の相互の理解を深め共生の意識を高めるとともに、外部へのアピールを図る。また、居住者等のマンション内での生活の利便性の向上、情報の交換、共有による住民相互のコミュニケーション作りを目的とする。

## 第2条(ホームページ管理者及び管理運用)

1. ホームページの管理者（以下「管理者」という。）は、森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）理事長とし、ホームページの管理運用及びセキュリティ対策を統括する。
2. 管理者は、管理組合法人管理下の広報委員会（以下「委員会」という。）に運用を当たらせることとする。

## 第3条(委員会の権限の範囲)

ホームページの管理運営は、セントラルビューハイツ管理規約（以下規約という。）第33条の2に基づき、理事会の承認を得て、委員会が行うものとする。

## 第4条(情報の発信と提供)

このホームページは、管理組合法人の理事会及び各種委員会の広報の場として、情報を補助的にマンション住民等に提供するものである。また理事会及び各種委員会は議事録等、居住者等に有益な情報を積極的に広報委員会に提供する義務がある。

## 第5条(意見、要望等の取り扱い)

ホームページに関し、居住者等による意見、要望は、住所、氏名明記の文書によるもの以外は受け付けないものとする。

## 第6条(リンク掲載)

本ホームページへのリンク掲載は、公序良俗に反せず、著作権を侵害しない範囲で委員会により検討の上行うものとする。

また、必要に応じて特定のリンク掲載を停止することが出来ることとする。

リンク掲載にあたっては、リンク先のバーナー表示義務等、リンク掲載を行う際に守るべき約款及び規約を遵守する。また、リンク先のURLが変更、廃止となった場合は速やかにリンクの更新、削除を行うものとする。

## 第7条(不正侵入及び改ざん等への対応)

ホームページの運用を行うに当たり、委員会はセキュリティの基本を遵守し、会員専用ページにはIDおよびパスワードを設定するなど、マンション住民に被害を与えることの無いよう、下記により適切な対応をとる。

- ①委員会はホームページに対して外部から不正に侵入・改ざん等の攻撃を受けた場合、不正侵入の防御、早期発見の為に迅速かつ適切な対応を行う。
- ②ウイルスの感染を防ぐために、常にウイルスチェック済みのデータを使用する。
- ③コンピュータウイルスに感染した場合は、速やかに対応する。
- ④委員会はホームページを復旧できなかった場合は一時的に閉鎖できる。

## 第8条(アクセス管理)

1. ユーザアカウントは管理者及び委員会より定められた者のみが使用できるものとする。
2. ユーザアカウントのパスワードは、第三者に推測されにくいように設定する。

## 第9条(個人情報・知的所有権の保護)

1. ホームページに情報を掲載する場合は、人権尊重、個人情報、著作権等の知的所有権の保護等に十分注意する。
2. 居住者等の氏名、住所、電話番号、生年月日など個人情報は原則として公開しない。
3. 居住者等の個人情報をホームページ上で公開する場合は、その個人（その個人が未成年者の場合は保護者）の同意を得た上で行う。
4. 管理組合法人及び自治会の活動等を紹介する為に写真を掲載する場合は、撮影する前にホームページに掲載する旨、周知するものとする。周知が徹底されていないと判断される場合は、個人が容易に識別できないと判断されるものを掲載する。

## 第10条(守秘義務)

管理者及び委員は、ホームページを作成する上で入手した個人及び団地に関する情報等を正当な理由なく、他に漏洩してはならない。管理者又は委員でなくなった後においても同様とする。また、ホームページ作成用のパーソナルコンピュータからの情報漏洩防止に努める。

### 第11条（掲載する情報）

ホームページに掲載する情報は、以下の各号に定めるものとする。

- ①管理組合法人、並びにマンション内各委員会の情報もしくはお知らせ
- ②管理事務所からのお知らせ、サービス案内
- ③住民からの意見等の紹介
- ④各委員会の紹介・案内
- ⑤自治会及び地域の情報・お役たち情報の提供
- ⑥他のホームページへのリンク
- ⑦セントラルビューハイツの価値を高めるため有効と思われるもの、その他必要と認められる情報

### 第12条（掲載しない情報の基準）

下記各号に掲げる事項に関連する情報は掲載しない。

- ①公序良俗に反すること
- ②特定の個人・団体を誹謗・中傷すること
- ③営利を目的とすること（認可された広告掲載を除く）
- ④他人の財産を侵害し、プライバシーを侵すもの
- ⑤宗教活動
- ⑥政治活動
- ⑦有害プログラム（ウイルス等）の送受信
- ⑧事実と反する又は不正確な情報の掲載
- ⑨法令に違反するもの、または違反する恐れのあるもの
- ⑩私的利用
- ⑪その他、運用に支障をきたすこと、又はきたす恐れのあること

### 第13条（掲載の差し止め）

ホームページに掲載した内容について、マンション住民や関係者等から訂正または削除の要請を受けた場合、管理者は速やかに対応する。管理者は、その内容が不適切と判断したときは、修正または削除できるものとする。

### 第14条（努力規定）

委員会メンバー等ホームページの運用に携わる者は、本運用細則に定められた項目を遵守するように努める。居住者等又は第三者に損害を与えることの無いよう十分に配慮して運用管理するものとする。

### 第15条（免責）

1. 管理者及び委員は理由の如何を問わず、ホームページサービスの提供が遅延し、または中断したことに起因して、閲覧者または第三者が被った損害について、一切の責任を負わないものとする。
2. 管理者及び委員は、この細則に従ってホームページで情報を提供するが、閲覧者がホームページの利用を通じて得た情報等の正確性、特定の目的への適合性等について、一切保証責任を負わないものとする。また、これらの情報等に起因して生じた損害に対しても、一切の責任を負わないものとする。ホームページを通じて提供される情報に関し、閲覧者と他の閲覧者あるいは第三者と紛争が生じた場合、閲覧者は自己の費用と責任においてこれを解決するものとし、管理者及び委員は一切の責任を負わないものとする。

### 第16条（著作権）

本ホームページの著作権は管理組合法人にあり、著作権者の承諾なしにダウンロードし、無断で他の電子メディアや印刷物などに転載することは禁ずる。また、引用・参照によって第三者の著作物を利用する場合は、その利用をする者が当該著作権者の利用許諾を得、その旨を明示して利用することとする。

### 第17条（費用負担）

ホームページの作成、管理に要する費用は総会の決議を経て管理組合法人が負担するものとする。

### 第18条（細則の改廃）

この細則は規約第47条第2項の(2)により、理事会の議決を経て総会に提案し変更又は廃止することができる。

#### 「附則」

この細則は、2019年3月1日から施行する。

# 管理組合法人の個人情報保護に関する基本方針

森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人(以下、管理組合法人という。)は、管理組合法人の取得する個人情報(「個人情報の保護に関する法律」(以下「個人情報保護法」という。)第2条第3項をいう。)をこの基本方針に従って使用するもので、個人情報に関して適用される法令及びその精神を遵守し、個人情報を適切かつ安全に取り扱うように努めるものとします。

## 第1条 個人情報の取得

管理組合法人は、個人情報の利用目的を明らかにし、本人の意思で提供された情報を取扱います。

## 第2条 利用目的及び保護

管理組合法人が取扱う個人情報は、その利用目的の範囲内でのみ利用します。

また、利用目的を遂行するために業務委託をする場合並びに法令等の定めに基づく場合や、人の生命、身体又は財産の保護のために必要とする場合等を除いて、個人情報を第三者へ提供することは致しません。

## 第3条 管理体制

(1) すべての個人情報は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つとともに、利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去することとし、不正アクセス、盗難、持出し等による、紛失、破壊、改ざん及び漏えい等が発生しないように適正に管理します。

(2) 個人情報の利用目的内の業務を外部に委託する場合は、その業者と個人情報取扱契約書を締結するとともに、適正な管理が行われるよう管理・監督します。

(3) 個人情報の本人による開示・訂正、利用停止、削除等の取扱いに関する問合せや要求は、随時受け付け、適切に対応します。また、個人情報の取扱いに関する苦情を理事長が受け付け、理事会で適切かつ速やかに対応いたします。

## 第4条 法令遵守のための取組みの維持と継続

(1) 管理組合法人は、個人情報保護に関する法令及びその他の規則に則った業務運営に努めて参ります。

(2) 管理組合法人が保有する個人情報を保護するための方針や体制等については、管理組合法人の事業内容の変化及び事業を取巻く法令、社会環境、IT環境の変化等に応じて、速やかに見直し、改善します。