

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

バルコニー等使用細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス バルコニー等使用細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢 ザ レジデンスバルコニー等使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用細則の遵守）

第 1 条 パークホームズ駒沢 ザ レジデンス（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、バルコニー、ルーフバルコニー及びテラス（以下本細則において「バルコニー等」という。）の使用にあたり、本細則を遵守しなければならない。

（バルコニー等の使用に関する留意事項）

第 2 条 居住者は、本マンションのバルコニー等を使用するにあたり、以下の事項を十分に理解し、留意しなければならない。

- (1) 火災等の緊急事態が発生した際に、他の居住者・来訪者等の避難通路となるため、避難の妨げとならないようにすること。
- (2) 火災等の際に消防隊の進入経路となるため、消火・救助活動等の妨げとならないようにすること。
- (3) 防火区画外であるため、延焼の危険性が生じないようにすること。
- (4) 強風・突風の影響を受けるため、バルコニー等に物品を設置する場合には、落下・飛散などの事故が発生しないようにすること。
- (5) 共用部分であるため、本マンションの美観や形状を乱さないようにすること。
- (6) 大雨等の際に雨水が滞留し下階住戸へ漏水する危険性があるため、第 5 条に規定する日常管理を行うこと。

（遵守事項）

第 3 条 居住者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。なお、居住者がバルコニー等に設置した物品に起因して、他の居住者又は第三者に損害を与えた場合には、当該居住者がその責任の一切を負うものとする。

- (1) 緊急時に他の居住者・来訪者等の避難通路となるため、また美観を損なうこととなるため、以下の事項を遵守しなければならない。
 - ① サンルーム・犬小屋・物置・温室等、これらに類する建造物を構築又は設置してはならな

い。

- ② 看板・旗・ハト除けネット等を設置してはならない。
 - ③ 緊急時の避難の妨げになるような物品を設置してはならない。また隣接住戸への避難経路（隔て板）や避難ハッチ周囲（避難ハッチ上部も含む。）並びに、上階の避難ハッチから避難ハシゴで降下する位置及びその周囲には、絶対に物品を置いてはならない。
 - ④ テラスには、ブランコ、鉄棒、すべり台等の遊具、物干し台等を地面に固定して設置してはならない。
- (2) 共用部分であるため、原状を改造・変更・損傷してはならない。
 - (3) 発火の危険性があるため、石油・火薬等の危険物を搬入してはならない。
 - (4) 構造上の損傷の恐れがあるため、土砂・石・その他重量物を搬入してはならない。ただし、土砂については、次条に規定する植木鉢やプランター内の土砂（園芸用の土で大量でない場合）を除くものとする。
 - (5) 突風・強風の際の落下・飛散の危険性、火災時の延焼の恐れがあるため、以下の事項を遵守しなければならない。
 - ① 将来に亘り手摺、窓枠、又はフェンス等に寝具・敷物・洗濯物等を干してはならない。
 - ② 各種アンテナ類（衛星放送受信用・無線用等）を設置してはならない。
 - ③ その他、他の居住者又は第三者に危害を及ぼす恐れのある物品等を設置してはならない。
 - (6) 大規模修繕工事や日常的な小修繕・保守点検等の実施の際に、居住者が自らの責任と負担で撤去又は移動できない物品（次条に定めるラティスフェンス・ウッドデッキ・タイル・人工芝等も含む。）については、敷設・設置してはならない。
 - (7) 他の居住者又は第三者に迷惑を及ぼす恐れがあるため、以下の事項を遵守しなければならない。
 - ① ゴミ等の焼却・焚き火・喫煙・花火・バーベキュー等を行い、煤煙・臭いを発生させてはならない。
 - ② 外部にゴミ・吸い殻・物を投げ捨ててはならない。
 - ③ 騒音・振動等の影響を及ぼす行為をしてはならない。
 - (8) バルコニー及びブレイフバルコニーにおいては、下階への漏水原因となるため、床面に大量の水を撒いてはならない。
 - (9) 排水口（スロップシンク含む。）の詰まりによる漏水・溢水を防止するため、排水口に土砂・石・ゴミ等を流してはならない。
 - (10) 総会又は理事会の決議により定められた事項

(11) 消防署等の所轄官公庁から指導・指摘された事項

(ガーデニング等における遵守事項)

第 4 条 居住者は、バルコニー等においてガーデニング（盆栽・園芸を含む。）等を行うために物品を設置するにあたり、前条各号の他に以下の事項を遵守しなければならない。

(1) バルコニー及びルーフバルコニーにおいてラティスフェンス等を設置する際は、風圧を考慮して手摺の高さを超えないこと。また、テラスにおいてラティスフェンス等を設置する際は、景観が変化することのないよう、敷地外部に面した側では、フェンスが垣根の内、低いものの高さを超えないようにし、隣のテラスとの間では、ネットフェンスなど隣のテラスとの境を区切るものの高さを超えないようにすること。

(2) バルコニー及びルーフバルコニーの床面に、ウッドデッキ・タイル・人工芝等を敷く際は、避難ハッチの作動を妨げないよう避難ハッチ周囲及び避難ハッチの上部には設置してはならない。

(3) 植木鉢・プランター等を設置する際は、以下の事項を遵守しなければならない。

- ① 居住者が、自ら容易に撤去又は移動できない植木鉢・プランター等を設置してはならない。
- ② ツタ類（ツルバラ等を含む。）を手摺の外側に向けて繁茂させてはならない。
- ③ 手摺の外側には、植木鉢・プランター等を吊り下げてはならない。
- ④ 手摺扉の最上部には、植木鉢・プランター等を設置してはならない。
- ⑤ 植木鉢・プランターに植える植栽は、上階のコンクリートスラブの高さを超えてはならない。

(4) バルコニー等の床面に、直接土砂や石を敷き詰め、花壇を造り、植物・樹木を植えないこと。また、大きな石を置かないこと。

(日常管理)

第 5 条 居住者は、次に定める日常管理を行わなければならない。

- (1) 清潔を心掛け、常に床面や手摺等を清掃すること。
- (2) 排水口が詰まらないように、排水溝と排水口のゴミ等を除去すること。
- (3) 台風・集中豪雨等の際には、落下・飛散等の事故を防止するために、バルコニー等に設置している物品について、室内へ移動させる等必要な措置を講ずること。旅行等で不在とする場合にも同様とする。

(原状復旧)

第 6 条 管理組合は、大規模修繕工事や日常的な小修繕等を実施するにあたり、居住者がバルコニー等に設置した物品が作業の妨げとなる場合には、当該居住者に対し、設置している物品の撤去及び原状復旧等を行うように要請することができる。

2. 居住者は、前項により管理組合から要請があった場合、第 2 条、第 3 条、第 4 条及び第 5 条の規定を遵守している場合であっても、自己の責任と負担において管理組合の要請に従わなければならない。また、消防署等の所轄官公庁から改善指導等が出された場合も同様とする。

(問題の解決)

第 7 条 居住者は、第 2 条、第 3 条、第 4 条及び第 5 条の規定を遵守している場合であっても、他の居住者又は第三者に危害・迷惑・損害を及ぼした場合及び苦情等が発生した場合には、自己の責任と負担において問題解決にあたらなければならない。

2. 前項において、管理組合は、その責任の一切を負わないものとする。また、一切関与しないものとする。

附 則

(バルコニー等使用細則の発効)

第 1 条 本細則は、規約発効の日から施行する。

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

自転車置場使用細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス 自転車置場使用細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス（以下「本マンション」という。）の自転車置場を公平・円滑かつ有効に使用するために、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢 ザ レジデンス自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（用語の定義）

第 1 条 本細則において、規約で定めるもの以外の用語を、次の各号のとおり定義する。

（1）居住者

各専有部分の区分所有者及びその同居する家族並びに占有者で本マンションに実際に居住する者

（2）権利者

第 2 条第 1 項の定めにより自転車置場の使用が認められた区分所有者

（3）使用者

第 2 条の定めにより自転車置場を実際に使用する居住者

（自転車置場の使用承認）

第 2 条 区分所有者は、自転車置場の使用を希望する日の 1 ヶ月前までに、管理組合に対し所定の方法で申込み、管理組合から承認を得なければならない。

2. 権利者は、自己の所有する住戸に現に居住する場合、自己とその同居する家族に限り、自転車置場を使用することができるものとする。

3. 権利者は、自己の所有する住戸に現に居住しない場合、その所有する住戸の占有者に限り、自己の責任と負担において、自転車置場を使用させることができるものとする。

（自転車置場使用の権利の返還）

第 3 条 権利者は自転車置場の使用の権利を管理組合に返還する場合は、2 ヶ月前に管理組合に対し申し出るものとする。

2. 使用者が自転車置場に自転車を駐輪せずに、未使用の状態が 2 ヶ月以上続いた場合、権利者は速やかに当該自転車置場の使用の権利を管理組合に返還するものとする。また、自転車置場の使用料を管理組合に支払っても、未使用状態による自転車置場使用の権利は確

保できないものとする。

(自転車置場の使用)

第 4 条 使用者は管理組合の指定する自転車置場の区画(ラックを含む。以下、同様。)に、
自転車を駐輪するものとする。

2. 使用者は自転車置場を善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。
3. 使用者が自転車置場に駐輪することができる自転車は、次のとおりとする。
 - (1) 平面式については、所定の区画内に駐輪可能なものとする。
 - (2) ラック式については、駐輪設備の取扱説明書に記載された寸法・重量の範囲内のものとする。
4. 前項にて規定された以外の自転車でも、他の自転車の出入りに障害とならない等、他の使用者に迷惑を及ぼさないと判断されるものについては、理事会の承認により駐輪できるものとする。
5. 使用者は自転車置場において、次の各号を遵守するものとする。
 - (1) 歩行者を優先すること
 - (2) 自転車置場に駐輪させる自転車の後部の見やすい位置に管理組合の発行するステッカーを貼付すること
 - (3) 駐輪時には施錠し、盗難に留意すること
 - (4) 自転車の転倒・損傷防止に留意すること
 - (5) 施設・機器等に損傷を与えた場合、速やかに管理組合に報告すること
 - (6) その他管理組合の指示に従うこと
6. 使用者は自転車置場において、次の各号の行為をしてはならない。
 - (1) 他の使用者をはじめ管理組合・居住者に迷惑をかけること又は危険行為を行うこと
 - (2) 第3項に定められた自転車以外のものを駐輪すること又は指定された区画以外の場所に自転車を駐輪すること(第4項にて承認されたものを除く)
 - (3) 自転車置場に使用しなくなった自転車及び自転車の部品・修理用品・工具・空気入れ・その他の物品等を放置すること
 - (4) 喫煙すること、又はその他火気・危険物等を持込んだり使用すること
 - (5) 必要以上に呼び鈴・警笛を鳴らすなど、騒音を発生させること
7. 自転車置場における自転車の保管については、使用者の責任において行い、管理組合はその責任を一切負わないものとする。また、対人・対物の事故を起こしたときは、当事者

同士でその処理・解決を行うものとする。

(自転車置場の使用料)

第 5 条 自転車置場の使用料 (以下「自転車置場使用料」という。) は、次のとおりとする。

ただし、使用開始時の 1 ヶ月未満の自転車置場使用料は日割り計算するが、使用終了時の 1 ヶ月未満の自転車置場使用料は、当該月 1 ヶ月の使用があったものとし、日割りによる精算はしないものとする。

(1) 2 段ラック式 (上段)	1 台当たり	月額	100 円
(2) 2 段ラック式 (下段)	1 台当たり	月額	200 円
(3) 平置き	1 台当たり	月額	300 円

2. 権利者は、自転車置場使用料を規約第 64 条の定める方法により管理組合に支払うものとする。

3. 使用者は、管理組合の総会の決議により、自転車置場使用料が改定される場合があることを予め承諾するものとし、当該決議の結果に一切の異議・申し立てができないものとする。

(自転車置場使用の優先順位)

第 6 条 管理組合は、次の各号の順に従い、自転車置場の使用の申込みを行った区分所有者に対し自転車置場の使用を承認するものとする。ただし、同一順位の希望者が複数いる場合は申込みの早い区分所有者が優先されるものとする。

(1) 各専有部分 (住宅に限る。以下、同様。) 毎に 1 台目の自転車置場を希望する区分所有者

(2) 前号により 1 台目の自転車置場の希望者全員が自転車置場の使用を承認された後、更に自転車置場の区画に余剰がある場合は、各専有部分毎に 2 台目の自転車置場を希望する区分所有者

(3) 前号によっても、更に未使用区画がある場合は、各専有部分毎に 3 台目以上の希望者について、未使用区画又は自転車置場の希望者がなくなるまで同様とする。

2. 管理組合は、自転車置場を使用していない区分所有者が 1 台目の自転車置場の使用を申込み、自転車置場に未使用区画がない場合は、2 台以上使用している権利者の中から、次の各号の順序に従い自転車置場の使用の承認を取り消すものとする。

(1) 最も多くの区画を使用している権利者の最も直近に承認された区画を取り消す。

(2) 前号に該当する区画が複数ある場合は、その中から理事会による抽選等の公平な方

法により、承認を取り消す区画を選定する。

3. 自転車置場に未使用区画がないにもかかわらず、1台目の自転車置場を使用している権利者が2台目の使用を希望した場合は、管理組合は3台以上使用している権利者の中から、前項の規定を準用して自転車置場の使用の承認を取り消すものとする。また、3台目以上の使用希望の場合についても同様とする。
4. 前2項により承認を取り消された権利者は、管理組合の指定する日までに、当該自転車置場の区画を明け渡すものとする。
5. 管理組合は、第1項によって全ての自転車置場について使用の承認をしても、なお、自転車置場の使用希望者がいる場合、優先順位を付けた順番待ちリストを作成して登録し、区分所有者の要求により公開するものとする。
6. 管理組合は、前各項の承認、取り消し及び優先順位の設定等の際に公平を保つ必要が生じたときは、理事会による抽選の方法によりこれらを決定するものとする。
7. 管理組合から自転車置場の使用の承認を取り消された場合、これに伴う不都合や経済的不利益について、使用者は管理組合に対し一切の損害賠償を請求できないものとする。

(自転車置場の使用の承認の取消等)

第 7 条 管理組合は、使用者が規約・本細則又は規約に付随する諸使用細則の条項の一に違反したときは、その使用者に対し期限を付けた催告を行い、期限を過ぎてもその違反行為が完全に解消されない場合は、ただちに、その自転車置場の使用の承認を取り消すことができるものとする。

2. 管理組合は、権利者が管理組合に支払うべき自転車置場使用料・管理費・修繕積立金・駐車場使用料その他の各種使用料等を2ヶ月分以上延滞したときは、ただちに、その自転車置場の使用の承認を取り消すことができるものとする。
3. 権利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したときは、その権利者の自転車置場の使用の承認は取り消されるものとする。ただし、当該譲渡の相手方が同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族であるときは、当該同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族は、当該自転車置場を使用することができるものとする。

(規定外事項)

第 8 条 本細則に定めのない事項については、規約及びこれに付随する諸使用細則ならびに総会及び理事会の定めにより、組合員に公平かつ合理的に取扱うものとする。

附 則

(自転車置場使用細則の発効)

第 1 条 本細則は、規約発効の日から施行する。

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

防犯カメラ運用規程

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス 防犯カメラ運用規程

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢 ザ レジデンス防犯カメラ運用規程（以下「本規程」という。）を定める。

（目的）

第 1 条 本規程は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）の防犯に供するため共用部分に設置された防犯カメラ等（以下「本システム」という。）が適正に運用されることを目的として定めるものとする。

（本システムの概要）

第 2 条 本システムは、防犯用カメラ、ハードディスク記録装置、テレビモニター、映像分割装置及び配管・配線等により構成される。

2. 前項により、防犯カメラを設置した箇所の共用部分が常時撮影・録画され、その画像が約 1 週間保存される。

（居住者の承諾事項）

第 3 条 本マンションの居住者は、前条の内容を十分に理解し、次の各号に定める事項を承諾する。

- (1) 防犯カメラを設置した箇所の共用部分では、居住者の容姿・行動が常時撮影されるとともに、録画されていること。
- (2) 本システムの運営等によって、不法行為者の反応が過剰になった場合であっても、当該者の一切の行為及び被害者等への一切の損害に対し、管理組合、管理会社は管理責任及び賠償責任を負わないこと。
- (3) 録画された画像については、次条に基づき取扱われ、管理組合の理事長、理事長の許可を受けた者及び警察等の公的機関の要請に基づく場合のみ、画像の再生、確認、外部記憶媒体等への複製ができること。
- (4) 本システム維持管理のために実施する定期的な点検整備及び故障発生時の修理の際に限り、次条の定めにかかわらず、管理会社の担当者が録画された画像を確認すること。

(録画された画像の取扱い)

第 4 条 ハードディスク記録装置に録画された画像の管理権原を有する者は、管理組合の理事長とする。

2. 理事長に対して、録画された画像の再生・確認を要請することができるのは、防犯カメラが設置された箇所において、不法行為者から何らかの被害を受けた居住者に限るものとする。
3. 前項の要請を受けた場合、理事長は、その他の理事に要請された内容を通知し、通知した理事、管理会社のいずれかを同席させ、要請した者が被害にあった場面の映像のみを閲覧させることができる。
4. 前 2 項による録画映像の確認において、要請した者の被害が明らかであり、警察等の公的機関への被害届の証拠品として提出する場合は、ハードディスク記録装置に録画された画像を複製することを理事長は許可することができるものとする。
5. 理事長は、居住者又は管理組合が物的又は身体的被害を受けた場合で、録画された画像を確認することが、被害の確認又は再発防止等に極めて有効であると判断したときは、関係者からの要請の有無にかかわらず、当該画像の確認及び証拠品としての使用ができるものとする。ただし、この場合は、他の理事、管理会社のいずれかの同席並びに被害者の同意を必要とする。
6. 警察、裁判所、検察等の公的機関が令状等をもって録画面像の閲覧又は提出を要請した場合において、理事長はこの要請に従い、録画された画像を再生、確認、複製すること並びにハードディスク又は当該箇所を複製した外部記憶媒体等を提出することができるものとする。
7. 前項による公的機関の要請が極めて緊急である場合に限り、当該要請を直接受けた管理会社は、理事長の了承を受けずに録画された画像の再生、確認、外部記憶媒体等への複製に応じることができるものとする。ただし、この場合において、処置を講じた管理会社は、事後速やかに理事長に報告し、理事長はその報告を追認するものとする。

附 則

(防犯カメラ運用規程の発効)

第 1 条 本規程は、規約発効の日から施行する。

パークホームズ駒沢ザレジデンス

建物状況調査運用規程

パークホームズ駒沢レジデンス 建物状況調査運用規程

パークホームズ駒沢レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢レジデンス建物状況調査運用規程（以下「本規程」という。）を定める。

（目的）

第 1 条 本規程は、パークホームズ駒沢レジデンス（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者が行おうとする、その専有部分の売却等を目的とする共用部分の建物状況調査（以下「建物状況調査」という。）について、適正かつ円滑に実施できるように必要な事項を定めることを目的とする。

（規程の遵守）

第 2 条 建物状況調査を実施する区分所有者は、本規程を遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、建物状況調査を調査会社等に依頼する場合には、当該調査会社等に対して、本規程を遵守させなければならない。

（建物状況調査に関する届出）

第 3 条 区分所有者は、建物状況調査を実施する際には、建物状況調査内容が本規程を遵守していることを確認したうえで、別紙書式 1 の「建物状況調査実施届出書」（以下「届出書」という。）に必要な事項を記入のうえ、事前に管理組合に提出しなければならない。

2. 管理組合は、前項の届出書が提出された場合、記載事項の不足・記載事項の明らかな誤り・記載事項が明らかに本規程に違反する場合を除き、当該区分所有者の責任において提出された届出書を受けし保管するものとし、建物状況調査内容に関する確認や審査行為は行わないものとする。

（建物状況調査に関する掲示）

第 4 条 区分所有者は、建物状況調査を実施する際には、別紙書式 2 の「建物状況調査実施のお知らせ」を参考として、同等の内容を記した書面を作成し、事前に管理組合の定める所定場所に掲示しなければならない。

（建物状況調査に関する注意事項及び禁止事項等）

第 5 条 区分所有者は、別紙第 1 に定められた建物状況調査に関する注意事項及び禁止事項等を遵守するとともに、建物状況調査を調査会社等に依頼する場合には、当該調査会社等にも遵守させなければならない。

2. 管理組合は、区分所有者が実施する建物状況調査の結果により不利益が生じた場合であっても、一切の責任を負わないものとする。

（事故等の発生）

第 6 条 区分所有者は、建物状況調査の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合又は他の専有部分に影響が生じた場合並びに他の区分所有者、占有者及びその家族（以下「居住者」という。）や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。

2. 前項の場合、当該区分所有者は、自らの責任と負担において原状回復又は補償しなければならない。

（本規程に違反する建物状況調査に対する措置）

第 7 条 管理組合は、区分所有者が次の各号に該当する建物状況調査を実施した際には、理事会

の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行う又は原状回復を求めることができるものとし、当該区分所有者はその措置を講じなければならないものとする。

(1) 第3条に定める届出及び第4条に定める指示を経ずに実施した建物状況調査

(2) 第5条に定める注意事項及び禁止事項等に違反する建物状況調査

(3) その他、本規程の各条項に違反する建物状況調査

2. 前項の措置に伴い発生する費用は、当該区分所有者が負担するものとする。

(紛争解決の責任)

第8条 区分所有者は、建物状況調査に関し他の居住者との間に紛争が生じたときは、自らの責任と負担において誠実にその解決、処理に当たらなければならない。

2. 前項において、管理組合は、その責任の一切を負わないものとする。また、一切関与しないものとする。

附 則

(建物状況調査運用規程の発効)

第1条 本規程は、規約発効の日から施行する。

別紙第1 建物状況調査に関する注意事項・禁止事項等

- (1) 本調査は既存住宅状況調査方法基準に定める「住戸型調査」とし、調査範囲は次のとおりとする。
 - ① 建物の周囲から外観目視可能な外壁、基礎等
 - ② 主要な出入口から調査対象となる住戸に至る主要な経路の範囲内
 - ③ 調査対象となる住戸から確認可能な範囲内
- (2) (1) に定める調査範囲を超えて調査を実施してはならない。
- (3) 歩行等通常の手段により移動できる位置から調査を行うものとする。
- (4) 屋上、他の区分所有者の専用使用部分等に立ち入ってはならない。
- (5) 他の居住者のプライバシーを侵害しないよう十分配慮するものとする。
- (6) 足場の設置等が必要となる部分、移動が困難な備品等により隠れている部分、その他容易に調査できない部分については、調査範囲から除くものとする。
- (7) 本調査は既存住宅状況調査技術者講習を修了した、既存住宅状況調査技術者が行うものとする。
- (8) 共用部分に影響を与える行為をしてはならない。
- (9) 構造体コンクリートの圧縮強度調査を行う場合には、原則としてリバウンドハンマーによる非破壊の方法で行うものとし、その調査対象箇所は、(1) に定める調査範囲にかかわらず、最下階及び最上階から数えて2の階の各1箇所を調査するものとする。ただし、調査に際して他の居住者に影響を与える箇所及びクイルや膜を剥がす等の共用部分に影響を及ぼす箇所での調査は禁止とする。
- (10) 本調査を実施する者は、調査実施中、事前に掲示により周知した本調査の調査会社・担当者等であることを証する物を携行するものとする。
- (11) 本調査の結果及び調査を実施したことにより知り得た情報を、利用目的の範囲以外に使用してはならない。
- (12) 原則として、日曜日・祝日・年末年始（12月30日から1月3日）は調査を実施してはならない。
- (13) 原則として、調査を行うことができる時間帯は、午前8時から午後6時（調査の準備並びに後片付け作業を含む。）までとする。
- (14) 共用部分の電気や水道を使用してはならない。
- (15) 資機材を搬出入する際には、他の居住者の迷惑にならないように注意する。
- (16) 資機材を搬出入する際には、共用部分を毀損又は汚損しないように十分注意する。
- (17) 資機材を共用部分に置くことは原則として禁止するが、きむをえず一時的に資機材を置く場合には、他の居住者の迷惑にならない場所以に限る。
- (18) 本調査に伴い発生するゴミや残材などを、共用部分に放置してはならない。
- (19) 管理組合の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- (20) その社会秩序に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす恐れのある行為をしてはならない。

パークホームズ駒沢ザンジデンス管理組合

建物状況調査実施届出書

号室

氏名 _____ 印

建物状況調査を実施いたしますので、下記のとおり届け出るとともに遵守することを誓約いたします。

記

1. 調査内容 _____

2. 調査日時 _____ 年 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時から 午前・午後 _____ 時 (予定)

3. 調査会社等

※調査会社等の名刺 (コピー可) を貼付

(糊付け)

4. 遵守事項

- (1) 建物状況調査にあたっては、別に定める建物状況調査運用規程を遵守いたします。
- (2) 調査範囲を超える調査は実施いたしません。
- (3) 屋上、他の区分所有者の専用使用部分等には立ち入りません。
- (4) 調査結果及び調査により知り得た情報は、利用目的の範囲以外には使用いたしません。
- (5) 共用部分に影響を与える行為はいたしません。
- (6) 管理組合の共同の利益に反する行為はいたしません。
- (7) その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす恐れのある行為はいたしません。

以上

パークホームズ駒沢レジデンスにお住まいの皆様

建物状況調査実施のお知らせ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、下記のとおり、建物状況調査を実施させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。建物状況調査実施中は、資材の搬出入や作業員の出入り、騒音の発生などのご迷惑をお掛けいたします。極力、ご迷惑を少なくするよう配慮いたしますが、何卒、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、ご不明な点などがございましたら、お手数ですが、下記の調査会社・担当者等までご連絡くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 調査場所 _____ 号室
2. 調査日 _____ 年 月 日()
3. 調査時間 _____ : _____ ~ _____ : _____ (予定) _____ : _____ まで
4. 調査内容・調査範囲 _____

5. 調査会社・担当者等
 - ・住所 : _____
 - ・電話 : _____
 - ・担当者名 : _____

以 上

パークホームズ駒沢 ザレジデンス

ペット飼育細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス ペット飼育細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス ペット飼育細則（以下「本細則」という。）を定める。

（飼育細則の遵守）

第 1 条 パークホームズ駒沢 ザ レジデンス（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族で、本マンションに居住する者（以下「居住者」という。）は、本マンション内でペットを飼育するにあたり、本細則を遵守しなければならない。

（目的）

第 2 条 本細則は、管理組合と居住者との間におけるペットを飼育することについての合意を前提に、本マンションにおいてペットを飼育するにあたって必要な事項を定めると共に、動物愛護についての理解を深めることを目的とする。

（飼育者の心構え）

第 3 条 居住者でペットを飼育する者（以下「飼育者」という。）は、次の事項を常に心掛けなければならない。

- (1) 他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること。
- (2) ペットの本能・習性等を理解すると共に、飼育者としての責任を自覚し、ペットを適正に飼育すること。
- (3) 動物の愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法、その他関係法令等に規定する飼育者の義務を遵守すること。

（飼育することのできるペットの種類）

第 4 条 本マンションにおいて飼育することのできるペットの種類は、次のとおりとする。

- (1) 抱きかかえることのできる犬及び猫
 - (2) 小鳥
 - (3) かごの中で飼育することのできる小動物（フェレット、ハムスター、リス、うさぎ等）
2. 前項にかかわらず、本マンションにおいて飼育することのできるペットは、以下の条件をすべて満たしているものに限る。
- (1) 鳩・カラス、は虫類及び毒のある昆虫類等、他の居住者に著しく不快を与えるものでないもの。

- (2) 予防注射など法定の必要事項を満たしていること。
 - (3) 別表1に定める特定動物に該当しないこと。
 - (4) 成長時において、体高（肩部の最高点より地上までの垂直の高さ）40cm以内、体重15kg以内のもの。
3. ペットを飼育することができる数は、原則として、1住戸に犬・猫の場合は、双方あわせて2匹、小動物は2匹、小鳥1籠までとする。
4. 室内の水槽等の容器内で飼う小型魚類等や他に迷惑や危険を及ぼす恐れのない小型昆虫類は、本細則の対象外とし、一般的な良識の範囲内で飼育することができるものとする。
5. 前4項の範囲内であっても、管理組合の判断により他人に生活上の支障又は危害を与える恐れがあると認められた場合は、飼育することができないものとする。

（飼育者の遵守事項）

第5条 飼育者は、次の各号に掲げる事項を守り、ペットを適正に飼育しなければならない。

- (1) ペットは専有部分内で飼育するものとし、バルコニー等の専用使用部分も含め、共用部分では飼育しないよう管理すること。
- (2) 専有部分内以外で、ペットに餌や水を与えたり排泄をさせないこと。
- (3) ペットを共用部分及び敷地内で遊ばせてはならない。
- (4) ペットの異常な鳴き声や糞尿等から発する悪臭によって、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (5) ペット及び飼育環境は常に清潔に保つとともに、疾病の予防、ノミ・ダニ等の衛生害虫の発生防止等の健康管理を行うこと。なお、シャンプーや入浴等については必ず浴室を利用すること。また、排水口にはヘアーストッパー等を取付ける等、入浴の際の脱毛を排水管に流さないようにすること。
- (6) 犬、猫等には、必要なレベルの「しつけ」を行うこと。
- (7) 販売等を目的にペットを繁殖させてはならない。
- (8) 犬、猫等には不妊・去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること。
- (9) 犬、猫等には伝染病疾病の予防ワクチンの接種を受けるよう努めること。また、犬は狂犬病予防法第5条に定める予防注射を受けること。
- (10) ペットが人や他の動物にかみつくなど危害をくわえないこと。
- (11) ペットが建物、植栽、その他に損害を与えないこと。
- (12) 地震、火災等の非常災害時にはペットを保護すると共に、ペットが他の居住者に危害を及ぼさないよう留意すること。

- (13) ペットが死亡した場合には、適切な取扱いを行うこと。
- (14) 長期外出等の場合は、本マンション内にペットを残置しないこと。
- (15) 共用部分・専用使用部分で、ペットの毛や羽の手入れ、ケージの掃除等を行わないこと。
また、専有部分内で行うときも、必ず窓を閉めるなどして、毛や羽等の飛散を防止すること。
- (16) ペットの歩行音等により近隣住戸の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある場合は、専有部分内のフローリング床は、カーペットを敷きつめる等の処置を施すこと。
- (17) 廊下・階段・エレベーター等の共用部分及び敷地内では、ペットは、ケージに入れるか、又は必ずリード（引き綱）をつけて抱きかかえて移動すること。
- (18) ペットをエレベーターに同乗させる場合は、他の利用者のあるときは同乗してよいか尋ね同意を得ること。また、ケージ等に入れていない場合は、エレベーター籠内の隅に乗車して自らがペットを抱きかかえ、乗降車時における出会い頭の事故の発生に十分注意すること。
- (19) ペットを連れて外出から帰ったときは、ペットの汚れを確認するなど、共用部分等を汚損させないように配慮すること。
- (20) 植栽等の中へペットを入れないこと。また、植栽等の中で糞尿の排泄をさせることは厳禁とする。
- (21) 犬、猫等が廊下・階段・エレベーター等の共用部分や敷地内で万一排泄した場合は、排泄された糞尿を処理するとともに、排泄箇所を水でよく洗い流すなどの衛生的な後始末を行うこと。
- (22) ペット連れの来訪者には、居住者の責任において本条に定める事項を遵守させること。
- (23) 一般来訪者のペットに対する不用意な行動による事故等の発生がないよう、飼育者は、十分注意すること。
- (24) 苦情や問題については、速やかに改善するようお互い声を掛け合うこと。また、飼育者自身も早期改善を図ること。
- (25) 飼育者が住戸を退去するときは、ペットを放置しないこと。
- (26) その他、管理組合の総会又は理事会の決議により禁止された事項を遵守すること。

(損害賠償)

第 6 条 ペットが引き起こした事故・汚損・破損・傷害等は当該飼育者の責任と負担において誠意をもって処理・解決しなければならない。また、当該飼育者はその事実を管理組合に報告しなければならない。

(飼育の申請手続き)

第 7 条 ペット（小鳥を除く）を飼育することを希望する居住者は、管理組合に対して次の各号

に掲げる手続きを行わなければならない。

- (1) 犬、猫、小動物を飼育しようとする場合は、事前に管理組合に所定の別紙ペット飼育申請書及び本細則の各条項を遵守する旨の誓約書を提出し、あらかじめ飼育について承認を受けること。なお、専有部分の占有者が飼育の申請をしようとするときは、その犬、猫、小動物を飼育することについての区分所有者の承諾を必要とする。
- (2) 犬を飼育する場合は、前号の手続後、速やかに狂犬病予防法第5条に定める予防注射済票のコピーを提出すること。
- (3) 国外から持込む場合は、検疫のコピーを提出すること。
- (4) 承認を得た犬、猫、小動物が死亡したとき又は飼育をやめたときは、管理組合に対し、その旨を届けること。

(管理組合の承認)

第8条 管理組合は、前条第1号の申請書及び誓約書の提出があった場合、本細則第4条及び第9条第2項をもとに、承認・不承認を決定し、当該申請者に通知するものとする。

2. 前項の承認・不承認及び通知は、理事会が行うものとする。また、理事会は、必要に応じ、飼育者に意見を聴取することができる。
3. 前条に定める申請手続きがなく、無断で犬、猫、小動物を飼育しているものがあった場合、当該飼育者に対し管理組合は、前条に定める申請手続きを求め、当該飼育者は、速やかにそれに従わなければならない。当該飼育者が管理組合からの申請の請求に応じない場合は、理事会は、飼育不承認の決定を行うことができる。

(盲導犬等に対する配慮)

第9条 居住者が、身体障害者補助犬法第2条に定める盲導犬・聴導犬・介助犬（以下「盲導犬等」という。）を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者は、その必要性に十分配慮するものとする。

2. 廊下、階段、エレベーター等の共用部分及び敷地内で盲導犬等を同伴又は使用する居住者は、その盲導犬等に、認定番号、認定年月日、犬種、認定した団体名等を明記した表示を行うものとし、次に掲げる項目のみ適用を除外する。

- (1) 第4条
- (2) 第5条(17)(18)

(ペットサークル)

第10条 理事会は、必要に応じて飼育者及び入会希望者により構成されるペットサークルを設けることができる。

(飼育者に対する指導、禁止等)

第 11 条 飼育者が本細則に違反した場合並びに他の居住者又は近隣住民に迷惑や危険を及ぼした場合で解決が図れないときは、管理組合は、理事会の決議に基づき、その飼育者に対し、指導を行うことができる。

2. 管理組合の指導にもかかわらず、問題が解決されない場合、当該飼育者に対し、ペットの飼育を禁止することができる。

3. 管理組合は、前 2 項の他、飼育者が本細則の各条項に反する行為をした場合又はその行為をする恐れがある場合には、規約に定める義務違反者に対する処置、理事長の勧告及び指示等の規定を適用する。

4. ペット飼育を禁止された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、速やかに適切な措置をとらなければならない。また、第 8 条第 3 項にて飼育不承認の場合も同様とする。

(管理組合の義務)

第 12 条 管理組合は、犬、猫、小動物を飼育している者の名簿（以下「飼育者名簿」という。）を作成し、本マンション内での犬、猫、小動物の飼育状況について把握しなければならない。

2. 管理組合は、居住者から飼育者名簿の閲覧を求められた際には、それに応じなければならない。

附 則

(ペット飼育細則の発効)

第 1 条 本細則は、規約発効の日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 本マンション分譲当初においてペット飼育希望者がいる場合は、本細則第 7 条及び第 8 条にかかわらず、三井不動産レジデンシャルサービス株式会社が当該ペット飼育希望者から申請書及び誓約書を預かり、第 4 条に定められた基準により書類審査を行い、暫定的な承認・不承認の行為をすることができるものとする。

2. 管理組合は本細則発効後、前項により提出された申請書及び誓約書を受け取り、第 8 条に基づき、正式に承認・不承認を決定するものとする。

3. 飼育者は、第 1 項により暫定的な承認・不承認を受けていても、前項の決定に従うものとする。

平成 年 月 日

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合

理事長 殿

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス _____号室

申請者（居住者）氏名 _____ 印

区分所有者 _____ 印

ペット飼育申請書

私は、下記のとおりペットを飼育したいので、ペット飼育細則第7条に基づき、別紙誓約書を添えて申請いたします。

記

1. 飼育するペット（体長・体高・体重は、成長時のものを記入）

種類	犬 ・ 猫 ・ 小動物	品種名	
性別		生後年月数	年 月
体長	cm	体高	cm
体重	kg	色	
その他(名前)			

2. 添付書類 誓約書

ペットの写真 1枚

(犬を飼育する場合必要)

狂犬病予防注射済票（写） 1部

(国外から持ち込む場合必要)

検疫（写）

以 上

_____号室 申請者 _____の平成 年 月 日付ペット飼育申請を

(承認・不承認)する。

平成 年 月 日

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合

理事長 _____ 印

平成 年 月 日

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合

理事長 殿

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス _____ 号室

申請者（居住者）氏名 _____ 印

区分所有者 _____ 印

誓 約 書

私は、平成 年 月 日付のペット飼育申請書に基づくペットの飼育にあたっては、動物の愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法、その他関係法令等並びにペット飼育細則を遵守します。

万一、ペット飼育細則に違反した場合並びに他の居住者又は近隣住民に迷惑を及ぼした場合若しくは共用部分等への汚損などを繰り返した場合は、管理組合の指導に従うと共に、管理組合よりペットの飼育を禁止された場合でも、異議なくこれに従うことを誓約いたします。

以 上

別表1
特定動物一覽

動物の区分		特 定 動 物
ほ	ぞう類	ぞう科全種
	さい類	さい科全種
	きりん類	キリン属全種
	かば類	かば科全種
	うし類	アフリカスイギュウ属全種、バイソン属全種
	くま類	くま科全種
	大型のねこ類	ヒョウ属全種、ウンピョウ属全種、チーター属全種、ネコ属のうちピューマ
	大型のさる類	オランウータン属全種、チンパンジー属全種、ゴリラ属全種
乳	中型以下のねこ類	ネコ属のうちアフリカゴールデンキャット、ボルネオヤマネコ、ベンガルヤマネコ、カラカル、ジャングルキャット、パンバスヤマネコ、コドコド、アンデスヤマネコ、マヌルネコ、マーブルキャット、オセロット、サーバル、アジアゴールデンキャット、スナドリネコ、マーゲイ及びジャガランディ、オオヤマネコ属全種
	中型のさる類	おまきざる科のうちホエザル属、クモザル属、ウーリークモザル属及びウーリーモンキー属に含まれる全種、おながざる科のうちマカク属、マンガベイ属、ヒヒ属、マンドリル属、ゲラダヒヒ属、オナガザル属、パタスモンキー属、コロブス属、プロコロブス属、ドックモンキー属、コバナテングザル属、テングザル属及びリーフモンキー属に含まれる全種、てながざる科全種
	ハイエナ類	ハイエナ科全種
類	おおかみ類	イヌ属のうちヨコスジジャッカル、キンイロジャッカル、ディンゴ、コヨーテ、タイリクオオカミ、セグロジャッカル、アメリカオオカミ及びアビシニアジャッカル、タテガミオオカミ属全種、ドール属全種、リカオン属全種
	ひくいどり類	ひくいどり科全種
鳥	わしたか類	コンドル科のうちカリフォルニアコンドル、コンドル及びトキイロコンドル、たか科のうちオジロワシ、ハクトウワシ、オオワシ、ヒゲワシ、コシジロハゲワシ、マダラハゲワシ、クロハゲワシ、ミミヒダハゲワシ、ヒメオウギワシ、オウギワシ、バブアオウギワシ、フィリピンワシ、イヌワシ、オナガイヌワシ、コシジロイヌワシ、カンムリクマタカ及びゴマバラワシ
	わに類	アリゲーター科全種、クロコダイル科全種、ガビアル科全種
は	おおとかげ類	おおとかげ科のうちハナブトオオトカゲ及びコモドオオトカゲ
	かみつきがめ類	かみつきがめ科全種
	どくとかげ類	どくとかげ科全種
虫	へび類	ボア科のうちボアコンストリクター、オオアナコンダ、アメジストニシキヘビ、インドニシキヘビ、アミメニシキヘビ及びアフリカニシキヘビ、なみへび科の有毒へび全種、モールパイパー科全種、コブラ科全種、くさりへび科全種

※特定動物には、当該特定動物の亜種及び特定動物間の雑種を含むものとする。

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

リフォーム工事細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス リフォーム工事細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢 ザ レジデンスリフォーム工事細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第 1 条 本細則は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）が、専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）において実施する改修や修理・修繕等を目的としたリフォーム工事（以下「工事」という。）を、適正かつ円滑に実施できるよう必要な規程を定めることを目的とする。

（工事細則の遵守）

第 2 条 工事を実施する居住者（以下「施工主」という。）は、工事の実施に際しては、本細則を遵守しなければならない。

2. 施工主は、工事を施工会社（以下「施工者」という。）に依頼する場合には、施工者に対して、規約、使用細則及び本細則を遵守させなければならない。

（禁止事項）

第 3 条 施工主は、次の各号に定める工事を実施してはならないものとする。

- (1) 専有部分の増築
- (2) 建築基準法、消防法その他関係法令に違反する工事
- (3) バルコニー、ルーフバルコニー等の専用使用部分の改築
- (4) 本マンションの主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、天井、梁、屋根、階段、庇等）に影響を及ぼす穿孔（穴を開けること）や切欠（削り取ること）等を伴う工事（ただし、別表第3に記載するものを除く。）
- (5) 乾式工法で施工されている戸境壁に係わる工事（壁クロス・巾木の貼替工事及び家具転倒防止下地設置範囲への石膏ボード面を貫通しない長さでのビス・ピン（釘）等の打ち込みは除く。）
- (6) 共用部分に面する窓や扉の新設など建物の外観に影響を与える工事
- (7) 共用部分の給排水設備に影響を与える工事
- (8) 床や戸境壁等の躯体の撤去を伴う工事
- (9) 原状より遮音性能等級を低下させる床の変更工事

(10) 各床材の遮音性能等級を原状より低下させる材質に変更する工事（ただし、畳又はカーペットからフローリングへの変更工事を実施する場合を除く。）又はその恐れのある工事方法による工事

(11) その他、工事の完了後に他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある工事

(12) 管理組合の共同の利益に反する工事

（工事実施に係わる手続き等）

第 4 条 施工主が工事を実施する際に必要な手続き等は、別表第 1 に定める。

2. 施工主は、別表第 1 並びに第 7 条、第 8 条、第 9 条及び第 10 条に定められている所定の手続きを、工事開始までに完了しなければならない。

3. XXXXXXXXXX（可動式の間仕切り収納）の移動による間取りの変更については、前条第 1 項各号に定める禁止事項に違反しない場合に限る。本細則に定める工事には該当しないものとする。

（フローリング床材の使用）

第 5 条 施工主は、フローリング床材を新たに用いる場合又はフローリング床部分の貼替工事を実施する際には、別表第 2 に定められた規程を遵守しなければならない。

（専用使用部分に係わる工事）

第 6 条 施工主は、専用使用部分に係わる工事を実施する際には、別表第 4 の規程を遵守しなければならない。

（工事実施の届出）

第 7 条 施工主は、別表第 1 において届出が必要であると定められた工事を実施する際には、工事内容が本細則を遵守していることを確認したうえで、工事実施日の決定後速やかに、別紙書式 1 の「専有部分のリフォーム工事に関する届出及び誓約書」（以下「届出書」という。）に必要事項を記入のうえ、管理組合に提出しなければならない。

2. 管理組合は、前項の届出書が提出された場合、記載事項の不足・記載事項の明らかな誤り・記載事項が明らかに本細則に違反する場合を除き、施工主の責任において提出された届出書を受領し保管するものとし、工事内容に関する確認や審査行為は行わないものとする。

（隣接住戸への説明）

第 8 条 施工主は、別表第 1 において説明が必要であると定められた工事を実施する際には、工事実施日の 1 週間前までに、上・下・左・右・斜上・斜下の隣接する全住戸（以下「隣接住戸」という。）の区分所有者に、工事の概要について説明しなければならない。

2. 施工主は、別表第 1 において説明が必要であると定められた工事については、前項の説明を行

った証として、届出書の指定された欄に隣接住戸の区分所有者の捺印を受けるものとする。ただし、隣接住戸の居住者が捺印を拒んだ場合は、その旨を記すことによって捺印を省くことができるものとする。

3. 隣接住戸に居住している者が占有者である場合、本条に定める説明並びに捺印については、現に居住している占有者に対して行うことで足りるものとする。

4. 隣接住戸の居住者が不在のために、説明並びに捺印の受領が完了しない場合には、工事を実施する旨を記載した書面を投函することで、本条に定める説明並びに捺印に代えることができるものとする。

(隣接住戸への告知)

第 9 条 施工主は、別表第 1 において隣接住戸への告知が必要であると定められた工事を実施する際には、工事实施日の決定後速やかに、工事を実施する旨を記載した書面を投函するなどによって、隣接住戸の居住者に、工事实施の概要について告知しなければならない。

(工事内容に関する掲示)

第 10 条 施工主は、別表第 1 において所定場所への掲示が必要であると定められた工事を実施する際には、別紙番式 2 の「住戸内リフォーム工事のお知らせ」並びに別紙番式 3 の「リフォーム工事工程表(見本)」を参考として、同程度の内容を記した書面を作成し、工事实施日の決定後速やかに、所定場所に掲示しなければならない。

(工事に関する注意事項)

第 11 条 施工主は、別表第 5 に定められた工事に関する注意事項を遵守するとともに、施工者にも遵守させなければならない。

(事故等の発生)

第 12 条 施工主は、工事の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合又は他の居住者や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。

2. 前項の場合、施工主は、自らの責任と負担において原状回復又は補償しなければならない。

(本細則に違反する工事に対する措置)

第 13 条 管理組合は、施工主が次の各号に該当する工事を実施した際には、理事会の決議に基づき、施工主に対して警告を行い又は工事を中止させ若しくは原状回復を求めることができるものとする。

(1) 第 3 条に定める禁止事項に該当する工事

(2) 第 4 条に定める手続きを経ずに実施した工事

(3) その他、本細則の各条項に違反する工事

2. 前項の措置に伴い発生する費用は、施工主が負担するものとする。

(施工者の選定)

第 14 条 施工主は、工事の実施が、次の各号に記載する影響などを他の居住者に与えることを十分に認識したうえで、慎重に施工者の選定を行わなければならない。

- (1) 工事期間中の工事騒音、資機材の搬入や工事作業員・車両の出入りなどによる影響
- (2) 工事完了後、隣接住戸に与える生活音などの変化による影響

2. 施工主は、工事の実施に起因する紛争が発生しないよう、次の各号に記載する事項を参考として、十分に信頼に足る施工者を選定しなければならない。

- (1) 施工者がマンションのリフォーム工事に関して十分な知識と実績を持っていること。
- (2) 戸建住宅と異なるマンションにおけるリフォーム工事の特性を十分に把握していること。

(紛争解決の責任)

第 15 条 工事に関し他の居住者との間に紛争が生じたときは、施工主は、自らの責任と負担において誠実にその解決、処理に当たらなければならない。

2. 前項において、管理組合は、その責任の一切を負わないものとする。また、一切関与しないものとする。

附 則

(リフォーム工事細則の発効)

第 1 条 本細則は、規約発効の日から施行する。

別表第1 工事実施に係わる手続き等

1. 工事騒音が軽微な工事

- (1) 対象の工事の一例：壁や天井のクロスや床シートの貼替え・畳の交換や表替え等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：任意
- (4) 所定場所への掲示：工事期間が一週間以上の場合は必要

2. 工事期間中に騒音が発生し、他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある工事

- (1) 対象の工事の一例：浴室・台所流し台・洗面化粧台等の取替え等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：隣接住戸に対して書面の投函などにより告知
- (4) 所定場所への掲示：必要

3. 床材の貼替工事・間取りの変更を伴う工事等

- (1) 対象の工事の一例：フローリング貼替工事・間取り変更工事・住戸内の水周り設備の位置が変わる工事等
- (2) 管理組合への届出：所定の書式により提出
- (3) 隣接住戸への案内：隣接住戸に対して説明（届出書に捺印を受領）
- (4) 所定場所への掲示：必要

4. 機器類の故障により速やかに実施する必要がある修理・修繕作業

- (1) 対象の工事の一例：給湯器や空調機などの故障による取替え工事等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：任意
- (4) 所定場所への掲示：工事期間が一週間以上の場合は必要

※所定場所とは、管理組合の定める場所をいう。

別表第2 フローリング床材の使用

施工主は、フローリング床材を使用する際には、次の規程を遵守しなければならない。

1. 使用する床材は、メーカーが公表している推定数値（日本建築学会の規定する軽量床衝撃音に関する遮音性能等級）が、 $\Delta L L (II) - 3$ 等級の床材若しくは、それ以上の遮音性能等級の性能を有する床材に限定するものとする。ただし、遮音性能等級及び名称が本マンション竣工時以降に変更された場合は、竣工時の基準相当とする。
2. 施工にあたっては、各床材所定の施工方法により施工しなければならない。

別表第3 床スラブ・戸境壁等へのアンカーボルト等の打ち込み

床スラブや戸境壁等の躯体部分へアンカーボルトやピン(釘)等を打ち込む施工方法については、工事実施に際して必要最小限の範囲で適用できるものとし、この場合は、第3条(4)に記載する「本マンションの主要構造部に影響を及ぼす穿孔や切欠」と見なさないものとする。

1. 第3条(4)に該当すると見なさない理由

次項に記載する各部位の工事には、新築工事の際にもアンカーボルト・ビス・ピン(釘)・グリッパー等を用いて内装材を躯体へ固定する施工方法が採られており、リフォーム工事の際にも、同等の施工方法を用いる必要があるため。

2. 第3条(4)に該当すると見なさない施工方法

- (1) エアコン・給湯器・各種のダクト・二重天井などを支持するためのアンカーボルト固定用の穴開け並びにアンカーボルトの締め込み
- (2) 給排水管・給湯管・ガス配管・電気配線・コンセントやスイッチボックスなどを固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み
- (3) 間仕切り壁を固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み
- (4) カーベットを固定するために用いるグリッパーの打ち込み
- (5) キッチン吊り戸など家具類を固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み
- (6) ピクチャーレール・カーテンレールを固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み

3. 施工にあたっての留意事項

- (1) ビス・ピン(釘)・カールプラグ・グリッパー等の打ち込み本数や打ち込みの深さについては、本マンションの新築時の施工方法を準用する。上記の打ち込みをコンクリート躯体に行う場合で、新築時の施工方法が不明な場合や新規に打ち込みを行う場合の深さ寸法は20mm以下とする。また、20mmを超える打ち込みが必要な場合は既存鉄筋に影響のない位置(鉄筋探査等を行う)に施工すること。
- (2) アンカーボルトについては、極力、既存のアンカーボルトを流用し、新たなアンカーボルトの打ち込みを行わないよう努めること。
- (3) 建物の隠蔽部分には構造体(鉄筋等)及び、配線・配管等が存在しており、工事中に障害が発生した場合は、施工主は速やかに本文第12条の条文内容を遵守しなければならない。

別表第4 専用使用部分に係わる工事

1. バルコニー・ルーフバルコニー・テラス

使用細則・バルコニー等使用細則の規程に従うこと。

2. 外気に面する窓ガラス・窓枠・網戸

外気に面する窓ガラス・窓枠の交換、網戸の貼替・交換の際には、建物の外観に影響を与えてはならない。また、法令、行政指導、近隣協定等により、色・仕様・形状等が定められている場合があるため、色・仕様・形状等については、原状と同じ製品、若しくはそれに準ずる製品を使用すること。

3. エアコンの新設や交換工事

(1) エアコンの室外機は、各住戸のエアコン室外機置場、サービススペース又はバルコニー等の専用使用部分に設置すること。

(2) 冷媒管・ドレーン管等は、既存のスリーブを用いて配管するものとし、新たにスリーブを開けること並びに通気口や排気口を利用してはならない。

4. その他の専用使用部分

その他の専用使用部分については、破損・故障の際の原状回復あるいは機能維持のための修理・修繕の工事以外は実施できないものとする。

別表第5 工事に関する注意事項

1. 禁止事項の一例

- (1) 新たにスリーブを開けること、あるいは既存スリーブの口径を拡大することは、禁止とする。
：第3条（4）
- (2) 戸境壁が乾式工法により施工されている場合には、戸境の乾式間仕切り壁について、壁クロス又は巾木の貼替え以外の工事（仕上げ材の貼替工事は除く。）は禁止とする。
：第3条（5）
- (3) 給排水設備の縦管に変更を加える工事は禁止とする。：第3条（7）
- (4) 隣り合った2住戸を1住戸にするために、戸境壁に開口を設けることや、上下に重なる2住戸を1住戸にするために、床又は天井に開口を設ける工事は禁止とする。：第3条（8）

2. 工事の計画に関する注意事項

- (1) 専有部分の電気契約容量を増量する場合は、不動産売買契約締結時の重要事項説明書に記載されている容量までとする。
- (2) 給湯器を交換する場合は、従前の給湯器の号数を超えてはならない。また、設置場所を変更してはならない。
- (3) 火災報知設備、防犯設備、インターホン設備等は共用部分の機器と連動しているため、間取り変更によって専有部分内の機器の位置を変更することはできるが、設備機器の仕様を変更してはならない。
- (4) 熱感知器、煙感知器を移設する場合には、消防法等の関係法規に適合させること。
- (5) 台所、洗面所、浴室、便所、洗濯機置場等の工事を実施する際には、給排水管及び給湯管の材質、強度、管径を原状と同等かそれ以上のものとする。
- (6) 専有部分内の横引き排水管を新設する際には、排水不良にならないよう、エルボ（管の曲がり箇所）を極力少なくするとともに、排水勾配を十分に確保できる計画とすること。
- (7) 専有部分内の横引き排水管の位置を変更する場合であっても、従前と異なる縦管に接続してはならない。

3. 工事の施工に関する注意事項

- (1) 原則として、日祝日は工事を実施してはならないものとする。ただし、やむをえない場合で、日祝日に工事を実施する場合は、隣接住戸に説明を行うものとする。

- (2) 原則として、工事を行うことができる時間帯は、午前8時から午後6時（工事の準備並びに後片付け作業を含む。）までとする。ただし、やむをえない場合で、それ以外の時間帯に工事を実施する場合は、隣接住戸に説明を行うものとする。
- (3) 工事を実施する際には、騒音、振動の激しい機器類の使用は極力避け、低騒音かつ低振動の工具を使用するよう努めること。
- (4) 共用部分の電気や水道を使用してはならない。
- (5) 資機材を搬出入する際には、他の居住者の迷惑にならないように注意する。
- (6) 資機材を搬出入する際には、共用部分を毀損又は汚損しないように十分注意する。大規模な工事で多くの資機材を搬出入する際には、エレベーター内など必要な箇所の養生を行うものとする。
- (7) 工事用の資機材を共用部分に置くこと、及び、共用部分で工事作業の一部を行うことは原則として禁止するが、やむをえず一時的に資機材を置く場合、又は共用部分で工事作業を行わざるをえない場合には、他の居住者の迷惑にならない場所に限定する。
- (8) 施工主は、工事に伴い発生するゴミや残材などを、施工者が持ち帰るように徹底すること。
- (9) 施工主は、施工者の工事作業員等が他の居住者に迷惑をかけないよう施工者に徹底すること。

平成 年 月 日

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合

理事長 殿

専有部分のリフォーム工事に関する届出及び誓約書

号室

氏名 印

専有部分のリフォーム工事を実施するにあたり、下記のとおり届け出いたします。

記

1. 工事期間

平成 年 月 日 () から平成 年 月 日 () まで

2. 工事内容 (具体的に記入のこと)

Three horizontal lines for entering the work content.

3. 施工会社名等

※施工会社の責任者の名刺 (コピーも可) を貼付

Large rectangular box for pasting a business card, labeled (糊付け).

※捺印欄

3x3 grid for stamping, with '自宅' (Home) in the center cell.

上階

下階

※施工責任者印

氏名 印

4. 遵守事項

- (1) リフォーム工事実施にあたっては、別に定めるリフォーム工事細則を遵守いたします。
(2) 建築基準法、消防法その他関係法令に違反するリフォーム工事は実施いたしません。
(3) 工事中及び工事完了後、本工事に起因する騒音、その他の問題が発生した場合、自己の責任と負担において、調査及び処理・解決いたします。
(4) 工事の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合、又は他の居住者や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告するとともに、自己の責任と負担において原状回復又は補償いたします。
(5) 本工事に起因した問題に関する理事会の決議がなされた場合は、その決議に従います。

以上

パークホームズ駒沢 ザ レジデンスにお住まいの皆様

住戸内リフォーム工事のお知らせ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、下記のとおり、住戸内リフォーム工事を実施させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。工事期間中は、資機材の搬出入や作業員の出入り、工事騒音の発生などのご迷惑をお掛けいたします。極力、ご迷惑を少なくするよう配慮いたしますが、何卒、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、ご不明な点などがございましたら、お手数ですが、下記の工事担当者までご連絡くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 工事場所 号室

2. 工事期間 平成 年 月 日() ~ 月 日()

3. 作業時間 : ~ : (片付け まで)

4. 工事内容

5. 施工会社 ・会社名:
 ・住 所:
 ・電 話:
 ・担当者名:

以 上

パークホームズ駒沢ザレジデンス ◇◇◇号室 リフォーム工事工程表 (見本)

工事内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	備考
	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	
仮設・撤去工事	○												養生、既設クロス等除去
設備工事	○							○					便器・洗濯機パン脱着
クロス貼替工事	○	○	○	○			お休み						天井・壁
床貼替工事					○	○							カーペット、トイレ・洗面室床
カーテン取付工事									○				
クリーニング									○	○			
予備日												○	