

ザ・パークハウス 高輪タワー

管 理 規 約 集

管 理 規 約

全 体 使 用 細 則
マルチラウンジ使用細則
レンタサイクル使用細則
駐 車 場 使 用 細 則
自 転 車 置 場 使 用 細 則
専有部分等の工事施工細則
ペ ッ ト 飼 育 細 則
管理費等支払期日規定

目 次

管理規約

第1章 総 則	規－1
第1条（目的）	
第2条（定義）	
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）	
第4条（対象物件の範囲）	
第5条（規約及び総会の決議の効力）	
第6条（管理組合）	
第2章 専有部分等の範囲	規－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	規－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	規－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权）	
第15条（駐車場等の使用）	
第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	
第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）	
第17条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）	
第18条（使用細則）	
第18条の2（ペットの飼育）	
第19条（専有部分の貸与）	
第19条の2（暴力団員の排除）	
第5章 管 理	規－6
第1節 総 則	
第20条（区分所有者の責務）	
第21条（敷地及び共用部分等の管理）	
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	
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	規-10
第1節 組合員	
第30条（組合員の資格）	
第31条（届出義務）	
第2節 管理組合の業務	
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	
第35条（役員）	
第36条（役員の任期）	
第36条の2（役員の欠格条項）	
第37条（役員の誠実義務等）	
第37条の2（利益相反取引の防止）	
第38条（理事長）	
第39条（副理事長）	
第40条（理事）	
第41条（監事）	
第4節 総会	
第42条（総会）	
第43条（招集手続）	
第44条（組合員の総会招集権）	
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（議決事項）	
第49条（議事録の作成、保管等）	
第50条（書面又は電磁的方法による決議）	
第5節 理事会	
第51条（理事会）	
第52条（招集）	
第53条（理事会の会議及び議事）	
第54条（議決事項）	
第55条（専門委員会の設置）	
第7章 会計	規-20
第56条（会計年度）	
第57条（管理組合の収入及び支出）	
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（帳票類等の作成、保管）	
第65条（消滅時の財産の清算）	
第8章 雑 則	規－23
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（自治体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	規－25
第1条（管理組合の成立）	
第2条（規約の発効）	
第3条（初代役員）	
第4条（初年度の会計年度）	
第5条（初年度の定時総会）	
第6条（消費税等の改定）	
第7条（承認事項）	
別表・別図	
別表第1（対象物件の表示）	
別表第2（共用部分等の範囲）	
別表第3（敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）	
別表第4（バルコニー等の専用使用権）	
別図1（専有部分と共用部分の区分）	
別図2（設備配管類の区分）	

ザ・パークハウス 高輪タワー 管理規約

第1章 総 則

第1条（目的）

この規約は、ザ・パークハウス高輪タワー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（昭和37年法律第69号。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 特定承継人 売買・贈与・競売等により区分所有権を取得した者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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。
- 十 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。
- 十一 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律による暴力団すなわち、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体をいう。

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、この規約及び総会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、同居する者に対してこの規約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に記載された敷地、建物及び附属施設（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）

この規約及び総会の決議は、区分所有者の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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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ザ・パークハウス高輪タワー管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をザ・パークハウス高輪タワー内に置く。
- 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、住戸番号を付した住戸とする。

- 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、別図1及び次のとおりとする。
 - 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 玄関扉及びトランクルーム扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 玄関扉枠、トランクルーム扉枠、窓枠及び外気に面する窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。ただし窓の錠は専有部分とする。
- 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 前項にかかわらず、設備配管類の帰属は別図2及び次のとおりとする。
 - 一 給湯器、冷暖房用室外機及びこれらの機器と専有部分の間に設置された配線、配管等の設備は専有部分とする。
 - 二 ただし、インターホン・セキュリティ設備（防災用感知器及びスプリンクラーを含む。）は、専有部分に含まれないものとする。

第8条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち共用部分等の範囲は、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

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）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

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、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。したがって、利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要し、暴力団の事務所等、共同の利益に反するおそれのある用途に使用してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を暴力団等の反社会的な行為を行う組織及び個人又はその組織に属する者等に譲渡、貸与又は使用させてはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を自ら若しくは仲介業者等により、不特定又は多数を対象とする利用を募り、これらの者に対し宿泊を含む他の用途に使用させてはならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分に複数の者が使用することを目的として、建築基準法、消防法及びその他法令に定める規定に抵触するおそれのある修繕等を行い、使用してはならない。
- 5 区分所有者が前4項の規定に違反した場合には、管理組合は第66条及び第67条の規定に基づき、必要な措置をとることができる。

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。なお、通常の用法の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

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に掲げるバルコニー、玄関扉・扉枠、トランクルーム扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、インターホン・セキュリティ設備（防災用感知器及びスプリンクラーを含む。）、集合郵便受、（以下この条、第21条第1項及び別表第4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 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（駐車場等の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場、身障者用駐車場、自転車置場（以下「駐車場等」という。）について、特定の区分所有者に駐車場等の使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等の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専有部分を、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等の使用契約は効力を失う。なお、転貸目的で専有部分を貸与している場合は、当該貸与先から第三者に転貸した時点を貸与したときとみなす。
- 4 前項にかかわらず、譲渡において占有者に変更がなく、継続して当該占有者が駐車場等を使用する場合に限り、譲渡の日をもって新たな区分所有者へ使用契約上の地位を承継することができる。ただし、従前の区分所有者が管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を滞納していない場合に限るものとする。
- 5 第3項にかかわらず、区分所有者がその所有する専有部分を、区分所有者の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は二親等以内の親族、若しくは区分所有者が法人の場合においては、その法人の役員又は従業員へ貸与する場合には、その区分所有者の駐車場等の使用契約は失効しないものとする。

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使用させることができる。

- 一 管理室、コンシェルジュカウンター、バックヤード、コンシェルジュ控室、スタッフ控室、管理用倉庫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（平成12年法律第149号。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 一括受電会社借室

対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

- 三 太陽光発電設備設置箇所

- 四 ベンダースペース 自動販売機設置会社

- 五 レンタサイクル用駐輪場 レンタサイクル運営受託者

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場等及び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（専有部分及び専用使用部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）について、修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、別に定める「専有部分等の工事施工細則」に従い、承認が必要な修繕等については、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。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。

- 2 前項の書面による承認を受ける場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表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いて、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者が負担するものとする。
- 5 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分等の修繕等に係る共用部分の工事（共用部分の変更は含まず。）を行うことができる。
- 6 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。
- 7 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 8 理事長は申請書類と工事内容に相違が生じた場合や第7項の諸問題が解決しないとき、その他法令、本規約、使用細則の規定に抵触した時など不都合が生じた場合は、勧告又は第67条の規定に基づきその専有部分等の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。本条の承認を受けずに、専有部分等の修繕等の工事を行った場合も同様とする。
- 9 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第17条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）

区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査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。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定による申請があった場合、理事長にて承認申請に係る書類を審査・調査実施を承認又は不承認することができる。ただし、承認申請による審査が困難を要し、理事会決議が必要であると理事長が判断した場合は、申請を保留し、理事会の決議により、その承認又は不承認を決議することができる。
- 4 第3項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。
- 5 第3項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条の2（ペットの飼育）

対象物件内でペットの飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及び別に定める「ペット飼育細則」を遵守しなければならない。

第19条（専有部分の貸与）

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書面を管理組合に提出させなければならない。

第19条の2（暴力団員の排除）

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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らかの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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

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。

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、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（末尾添付「外面窓ガラス清掃箇所位置図」に示される外面窓ガラス清掃については、管理組合の責任と負担においてこれを行う。）。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。ただし、その費用のうち専有部分に係るものについては、原則として各区分所有者が実費に応じて負担する。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第6項及び第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

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枠、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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、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、「専有部分等の工事施工細則」に定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

前2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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第24条（損害保険）

- 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の保険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 個人賠償責任保険（ただし、被保険者、補填される範囲及び保険金額等は、保険会社の約款及び契約者間での決定によるものとする。）
 - 三 施設管理者賠償責任保険
 - 四 その他必要と判断される損害保険
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。ただし、前項第二号については、該当する区分所有者が保険金額の請求及び受領を行う。

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（修繕積立一時金を含む。）
 - 三 第29条に定める使用料
 - 四 管理組合が締結した契約等（承継した契約等を含む。）に基づき、契約の相手方に一括して支払う費用に充てる為に、区分所有者が管理組合へ支払う費用
- 2 前項第一号及び第二号の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、使用頻度等の事情を勘案しない。なお、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出された額の端数処理については、1円の位を切り上げて10円単位とする。
- 3 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、第1項の管理費等及びこの規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、あらかじめ当該共有者間の協議により選任された者1名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

- 管理組合が次の各号について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- 一 管理費等
 - 二 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権

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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、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
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 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に必要な費用
- 十一 管理組合の運営に必要な費用
- 十二 防犯・防災等に必要な費用
- 十三 近隣住民用テレビ共聴設備の維持管理、取替及び撤去費用
- 十四 対象物件に関して管理組合が締結した契約、協定等（承継した契約、協定等を含む。）に基づき、管理組合が支払う費用
- 十五 その他第32条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

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（修繕積立一時金を含む。）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 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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - 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な管理
- 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等の円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。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が必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の許可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却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。
- 4 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。
- 5 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）

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に充当する。

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、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、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
- 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 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 対象物件に関して管理組合が契約者となる業務委託契約、加入契約、利用契約等の契約の締結
- 十七 宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2を踏まえたマンションの管理に係る情報の開示
- 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、前条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。

第34条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、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に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

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 2名
- 三 会計担当理事 2名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 9名
- 五 監事 2名

- 2 理事及び監事は、ザ・パークハウス高輪タワーに現に居住する組合員かその同居している配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族のうちから、総会で選任する。この場合において、組合員が法人で、その法人の役員又は従業員が対象物件に居住するときは、本項において当該法人を現に居住する組合員とみなす。
- 3 法人が役員として選任された場合、当該法人は対象物件に現に居住する者で実際にその役員業務を行う者を職務命令として選任し、書面により管理組合に届け出なければならない。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

第36条（役員の任期）

役員の任期は1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 役員が前条第2項の要件を満たさなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第36条の2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

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應ずる必要経費の支払と報酬を受けられることができる。

第37条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

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、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- ・ 規約、使用細則等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
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 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、定時総会において、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、1年に1回以上、職務の執行の状況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。
- 6 理事長は、総会若しくは理事会の承認を得なければ、管理組合を代表して契約（第15条の使用契約等は除く。）を締結することができない。
- 7 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
 - 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
 - 4 理事の中から、互選により消防法第8条に定める防火管理者を選任する。ただし、理事会の決議により、理事以外の現に居住する組合員かその同居している配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族の中から防火管理者を選任することを妨げない。

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、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
 - 3 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。
 - 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
 - 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
 - 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

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、定時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、定時総会を、毎年1回新会計年度開始以後3か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、理事長が務める。

第43条（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又はマンション敷地売却決議であるときは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。この場合において、会議を開く日の2週間前（2か月前）までとは、通知の発信日と会議の開催日との間に中2週間（中2か月間）を置くことをいう。
- 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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4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 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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。
- 8 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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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又はマンション敷地売却決議であるときは、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 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、電磁的方法〔電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。〕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。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

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 専有部分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。また、代理人も書面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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は二親等以内の親族
 - 三 対象物件に居住する他の組合員又はその組合員と同居する者
 - 四 その組合員の専有部分を借り受けた者又は専有部分の管理の委託を受けた者
 - 五 組合員が法人の場合においては、その法人の役員又は従業員
 - 六 その他理事長が代理人と認めた者
- 6 前項にかかわらず、同項各号に掲げる者が、暴力団等の反社会的な行為を行う組織の構成員等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者であるときは、その者を代理人とすることはできない。
- 7 組合員又は代理人は、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。
- 8 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 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 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 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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（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 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、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
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建物の建替え等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
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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、書面又は電磁的記録により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、又は記録しなければならない。この場合において、総会の議事が第47条第3項第四号、第4項及び第5項の決議の場合、議事録には各区分所有者の賛否をも記載しなければならない。
- 3 議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。なお、利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。
- 6 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（書面又は電磁的方法による決議）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
- 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法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 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

3 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 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族に限り、代理出席をすることが出来る。

3 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

4 第1項及び第3項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

5 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 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条及び第17条の2に定める承認又は不承認
 - 六 第40条第4項に定める防火管理者の選任
 - 七 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 八 第60条第7項に定める未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 九 第67条に定める勧告又は指示等
 - 十 建物の耐震改修の促進に関する法律第25条に関する認定申請
 - 十一 総会から付託された事項
 - 十二 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十二号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第55条（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲内において、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、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

第57条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

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定時総会に提出し、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。
- 3 理事長は第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第27条に定める通常の管理に要する費用のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十二号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

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、定時総会に報告し、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条に定める管理費等について、次のいずれかの方法により各組合員から一括して徴収し、第62条に定める口座へ受け入れることとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 一 組合員が各自開設する預金口座から管理組合の指定する自動振替により支払う方法。
- 二 組合員が管理組合の指定するクレジットカード決済により、その発行会社に立替納付させる方法。
- 三 組合員が法人等で第一号及び第二号のどちらの方法も選択できない場合、振り込みにより支払う方法。この場合の振込み手数料は当該組合員の負担とする。
- 2 前項第二号の方法の場合で、指定するクレジットカード発行会社のカード利用に関する承認が得られない期間が2か月続く場合は、同号による方法を解除し、管理組合の指定する方法に従うものとする。
- 3 前項に基づき第1項第二号の方法を解除した組合員が、当該方法での支払いを希望する場合は、管理組合にあらためて申込書を提出するものとする。
- 4 管理組合は、第26条第1項第二号の債権について、その組合員に対して債権額を通知し、第1項の管理費等と一括して、同項でその組合員が指定した方法により徴収する。
- 5 組合員が別に定める「管理費等支払期日規定」に基づく期日までに納付すべき金銭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支払期日の翌日から年14%（1年を365日とする。）の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 6 前項の督促及び徴収の諸費用は次に掲げるものとする。
 - 一 特定記録郵便については、郵便代の実費及び事務手数料
 - 二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代及びその他の実費
 - 三 その他督促及び徴収に要した費用

- 7 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、少額訴訟又は通常訴訟の提起並びに強制執行等の法的措置を進行することができる。
- 8 第5項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用及び司法書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条に定める費用に充当する。
- 9 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 10 組合員が納付した第1項、第4項及び第5項に関する金額に不足分がある場合、その組合員の申し出にかかわらず、管理組合はその納付された金額の充当の種類、年月、その他を指定することができる。

第61条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費のほか修繕積立金に充当することができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第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、管理組合理事長名義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28条第1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。

第64条（帳票類等の作成、保管）

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、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。
- 3 理事長は、第49条第5項（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

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（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、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若しくは使用細則等に違反したとき、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迫行すること。
 - 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、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに差止め等の諸費用を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司法書士費用並びに差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条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条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第69条（自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が自治体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、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。ただし、区分所有者全員の規約に対する同意を証する書面を添付した規約を規約原本に代えることができる。

- 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又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な使用細則等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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則

第1条（管理組合の成立）

対象物件において [redacted]、[redacted] 及び [redacted]
[redacted]（以下「事業主」という。）より最初に専有部分の所有権移転があった日をもって管理組合が成立したものとする。

第2条（規約の発効）

この規約は、管理組合が成立した日から効力を発する。

第3条（初代役員）

初代役員の任期は、第36条第1項にかかわらず、管理組合成立後の初回の臨時総会で承認された日から第1回定時総会開催日の属する月の末日までとする。ただし、再任を妨げない。

第4条（初年度の会計年度）

初年度の会計年度は、第56条にかかわらず、管理組合成立日から2022年7月31日までとする。

第5条（初年度の定時総会）

初年度の定時総会は、第42条第3項にかかわらず第2期会計年度開始以後3か月以内に招集するものとする。

第6条（消費税等の改定）

管理組合が各事業者と契約を締結し、当該契約に伴う支払いを各組合員に利用料として割り当てている各種利用料（インターネット利用料等）について、消費税等が改定され、各事業者への支払い額が変更となった場合は、各組合員に割り当てる利用料も消費税等改定日より自動的に変更となる。

- 2 各組合員に割り当てる利用料は、各事業者への税込支払金額を対象戸数で按分し、1円未満を切り上げた金額とする。なお、各組合員から徴収した使用料総額と事業者へ支払う金額において差額が出た場合は、管理費会計に充当するものとする。

第7条（承認事項）

管理組合及び区分所有者は、この規約の効力が発生する以前に、事業主が近隣住民等と締結した協定及び官公庁から受けた指導について、これを誠実に遵守しなければならない。

- 2 管理組合及び区分所有者はこの管理規約集に添付する事業主からの「承認事項」を承認し、事業主の地位を管理組合が承継すべきものはその内容を遵守の上、承継するものとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名	ザ・パークハウス 高輪タワー			
敷 地	所 在 ・ 地 番	地 目	実測面積	登記面積
	東京都港区高輪一丁目 110 番 1	宅地	2,006.93㎡	2,006.93㎡
建 物	住 居 表 示			
	東京都港区高輪一丁目 4 番 10			
	構 造			
	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上 26 階地下 1 階建 共同住宅			
	建築面積	延べ面積	容積対象床面積	
	837.64 ㎡	17,779.61 ㎡	12,973.16 ㎡	
附属施設	歩道状空地（公開空地）、広場状空地（公開空地）、ベンチ、かまどベンチ、車路、粗大ゴミ保管場所、出庫灯、砂利敷き、照明設備、外構施設、擁壁、植栽、その他屋外施設及び設備			

別表第2 共用部分等の範囲

共用部分等	共用部分	建物部分	①建物の基礎、外壁、屋根、戸境壁、スラブ、柱、梁等専有部分に属さない構造部分 ②エントランス、風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、コンシェルジュカウンター、ベンチ、エレベーターホール、メールコーナー、共用廊下、前室、エレベーターシャフト、ピロティ（公開空地）、階段、庇、玄関扉・扉枠、トランクルーム扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、パイプスペース、エレクトリックパイプスペース、ダクトスペース、バルコニー、ベランダスペース、アラーム弁室、ゴンドラスペース、附室、空調機室、一括受電会社借室、受水槽室、給水加圧ポンプ置場・フロアポンプ置場、窒素ボンベ庫、盤室・MDF室、燃料タンク置場、自家発電機室、ファン置場、管理室等専有部分に属さない建物部分 ③機械式駐車場乗降室、機械式駐車場、自転車置場、自転車置場・ベットの足洗い場、マルチラウンジ、バックヤード、コンシェルジュ控室、スタッフ控室、管理用倉庫、防災倉庫、多目的トイレ、ゴミ置場、ダストスペース
		建物の附属物	集合郵便受け、宅配ボックス、オートドア・オートロック設備、エレベーター設備、避雷設備、給排水・衛生設備（雨水貯留槽、デイスボータ処理槽等）、防犯設備（インターホン・セキュリティ設備等）、防災設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信通信設備、換気設備、空調設備、配線・配管設備、出庫灯、その他専有部分に属さない建物の附属物
	附属施設		歩道状空地（公開空地）、広場状空地（公開空地）、ベンチ、かまどベンチ、車路、類大ゴミ保管場所、出庫灯、砂利敷き、照明設備、外構施設、擁壁、植栽、その他屋外施設及び設備

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合

(分母:12,110.93)

(面積単位:㎡)

部屋番号	タイプ	専有面積	持 分、 議決権割合	部屋番号	タイプ	専有面積	持 分、 議決権割合
301	45A	45.46	4,546	608	60B	61.24	6,124
302	60A	60.68	6,068	609	45B	46.37	4,637
303	60C	64.13	6,413	701	45A	45.46	4,546
304	55B	56.62	5,662	702	60A	60.68	6,068
305	55A	56.46	5,646	703	60C	64.13	6,413
306	60D	62.38	6,238	704	55B	56.62	5,662
307	40A	41.69	4,169	705	55A	56.46	5,646
308	60B	61.24	6,124	706	60D	62.38	6,238
309	45B	46.37	4,637	707	40A	41.69	4,169
401	45A	45.46	4,546	708	60B	61.24	6,124
402	60A	60.68	6,068	709	45B	46.37	4,637
403	60C	64.13	6,413	801	45A	45.46	4,546
404	55B	56.62	5,662	802	60A	60.68	6,068
405	55A	56.46	5,646	803	60C	64.13	6,413
406	60D	62.38	6,238	804	55B	56.62	5,662
407	40A	41.69	4,169	805	55A	56.46	5,646
408	60B	61.24	6,124	806	60D	62.38	6,238
409	45B	46.37	4,637	807	40A	41.69	4,169
501	45A	45.46	4,546	808	60B	61.24	6,124
502	60A	60.68	6,068	809	45B	46.37	4,637
503	60C	64.13	6,413	901	45A	45.46	4,546
504	55B	56.62	5,662	902	60A	60.68	6,068
505	55A	56.46	5,646	903	60C	64.13	6,413
506	60D	62.38	6,238	904	55B	56.62	5,662
507	40A	41.69	4,169	905	55A	56.46	5,646
508	60B	61.24	6,124	906	60D	62.38	6,238
509	45B	46.37	4,637	907	40A	41.69	4,169
601	45A	45.46	4,546	908	60B	61.24	6,124
602	60A	60.68	6,068	909	45B	46.37	4,637
603	60C	64.13	6,413	1001	45A	45.46	4,546
604	55B	56.62	5,662	1002	60A	60.68	6,068
605	55A	56.46	5,646	1003	60C	64.13	6,413
606	60D	62.38	6,238	1004	55B	56.62	5,662
607	40A	41.69	4,169	1005	55A	56.46	5,646

(面積単位：㎡)

部屋番号	タイプ	専有面積	持 分、 議決権割合	部屋番号	タイプ	専有面積	持 分、 議決権割合
1006	60D	62.38	6,238	1503	70A	72.70	7,270
1007	40A	41.69	4,169	1504	95A	95.64	9,564
1008	60B	61.24	6,124	1505	70B	74.14	7,414
1009	45B	46.37	4,637	1506	80A	84.97	8,497
1101	45A	45.46	4,546	1507	60E	63.98	6,398
1102	60A	60.68	6,068	1601	45A	45.46	4,546
1103	70A	72.70	7,270	1602	60A	60.68	6,068
1104	95A	95.64	9,564	1603	70A	72.70	7,270
1105	70B	74.14	7,414	1604	95A	95.64	9,564
1106	80A	84.97	8,497	1605	70B	74.14	7,414
1107	60E	63.98	6,398	1606	80A	84.97	8,497
1201	45A	45.46	4,546	1607	60E	63.98	6,398
1202	60A	60.68	6,068	1701	45A	45.46	4,546
1203	70A	72.70	7,270	1702	60A	60.68	6,068
1204	95A	95.64	9,564	1703	70A	72.70	7,270
1205	70B	74.14	7,414	1704	95A	95.64	9,564
1206	80A	84.97	8,497	1705	70B	74.14	7,414
1207	60E	63.98	6,398	1706	80A	84.97	8,497
1301	45A	45.46	4,546	1707	60E	63.98	6,398
1302	60A	60.68	6,068	1801	85A	85.40	8,540
1303	70A	72.70	7,270	1802	120A	120.09	12,009
1304	95A	95.64	9,564	1803	120B	123.89	12,389
1305	70B	74.14	7,414	1804	105A	106.64	10,664
1306	80A	84.97	8,497	1805	65A	68.32	6,832
1307	60E	63.98	6,398	1901	85A	85.40	8,540
1401	45A	45.46	4,546	1902	120A	120.09	12,009
1402	60A	60.68	6,068	1903	120B	123.89	12,389
1403	70A	72.70	7,270	1904	105A	106.64	10,664
1404	95A	95.64	9,564	1905	65A	68.32	6,832
1405	70B	74.14	7,414	2001	85A	85.40	8,540
1406	80A	84.97	8,497	2002	120A	120.09	12,009
1407	60E	63.98	6,398	2003	120B	123.89	12,389
1501	45A	45.46	4,546	2004	105A	106.64	10,664
1502	60A	60.68	6,068	2005	65A	68.32	6,832

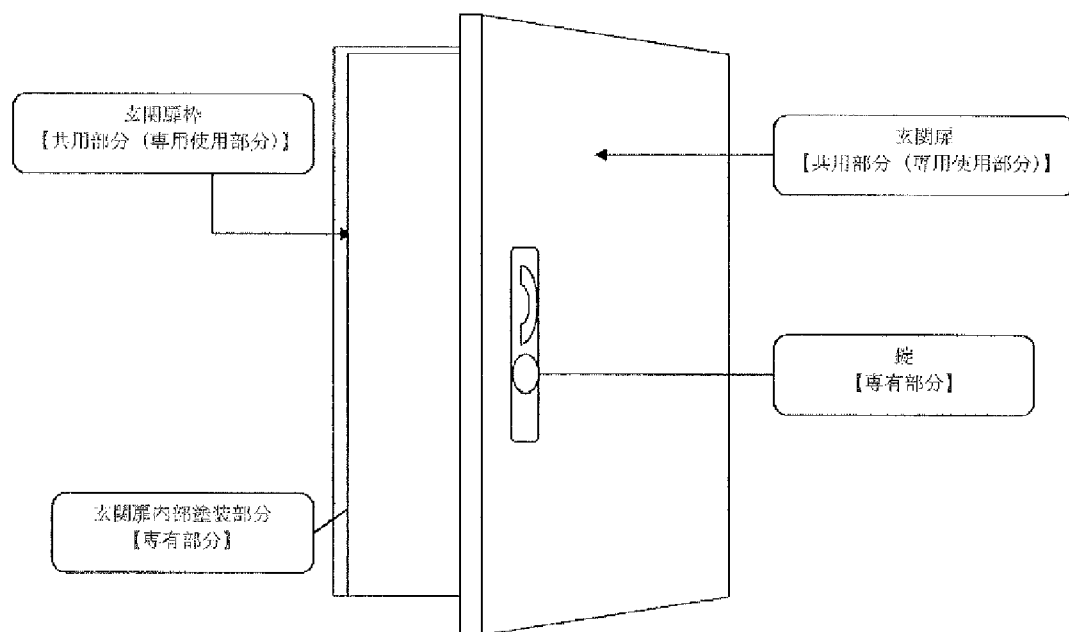
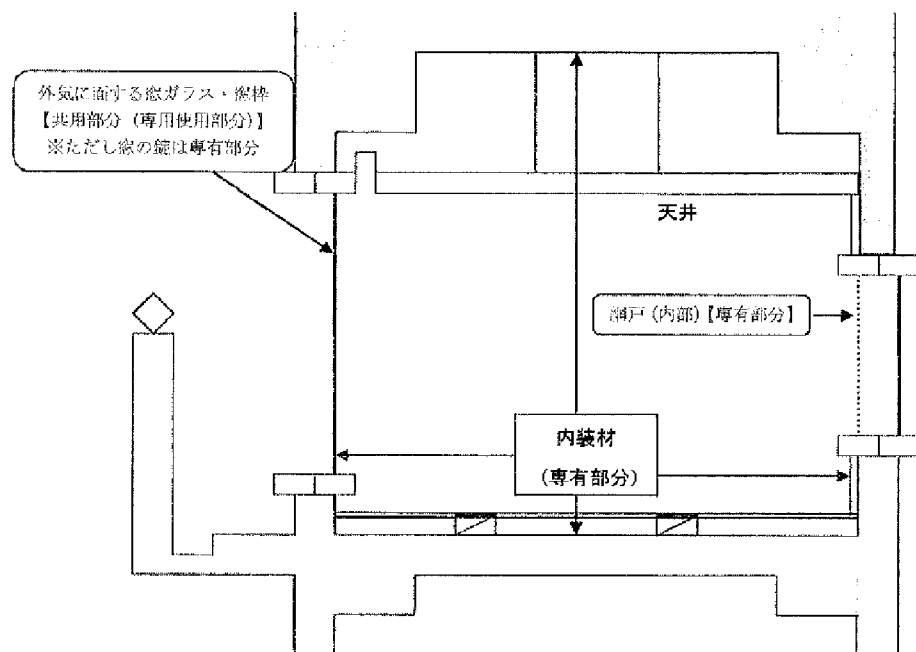
(面積單位: m^2)

[illegible]

別表第4 バルコニー等の専用使用権

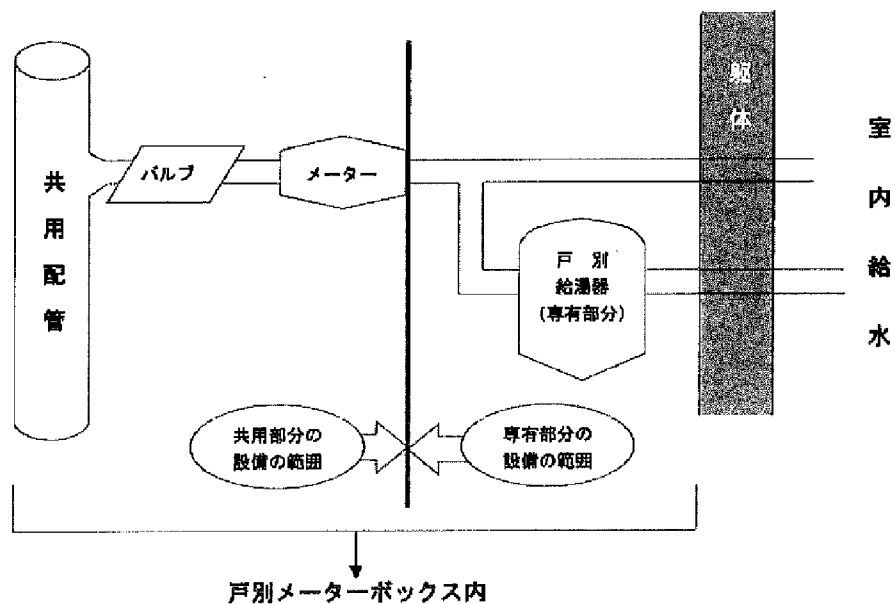
専用使用部分	専用使用者	期 間	専用使用料
バルコニー、玄関扉・扉枠、トランクルーム扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、インターホン・セキュリティ設備（防災用感知器及びスプリンクラーを含む。）	該当住戸 区分所有者	区分建物 存続中	無 償
集合郵便受			

別図 1 専有部分と共用部分の区分

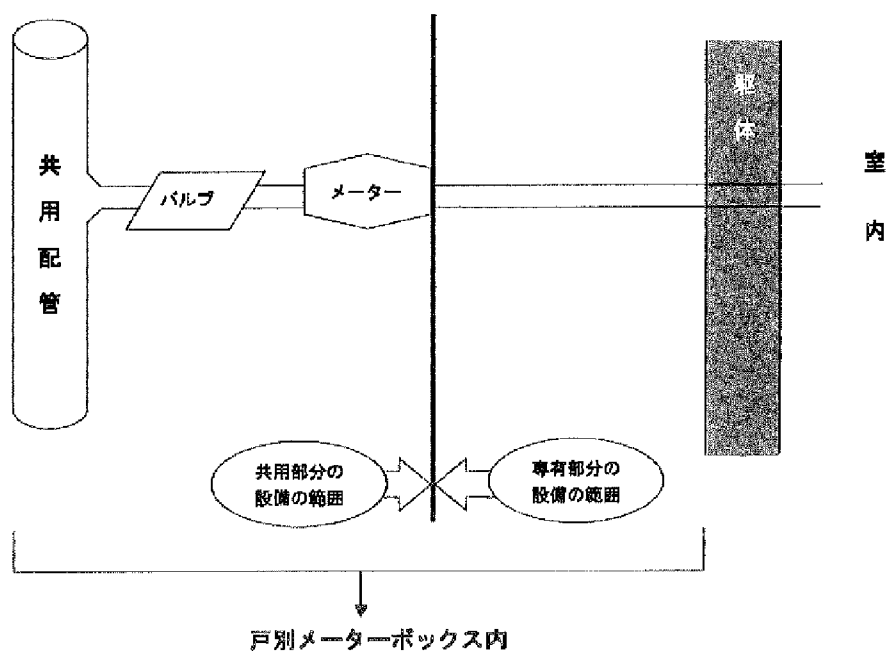


別図2 設備配管類の区分

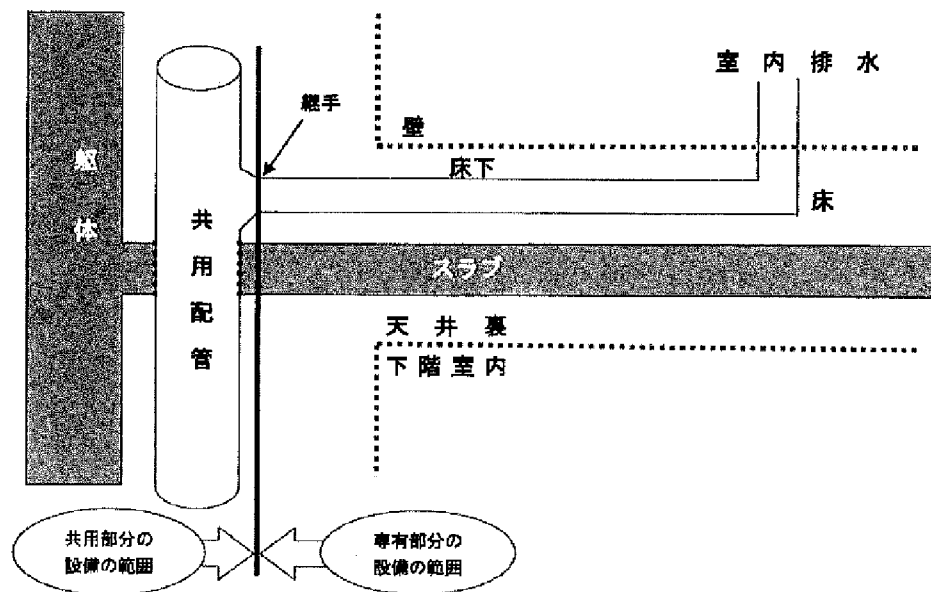
【給水管等】



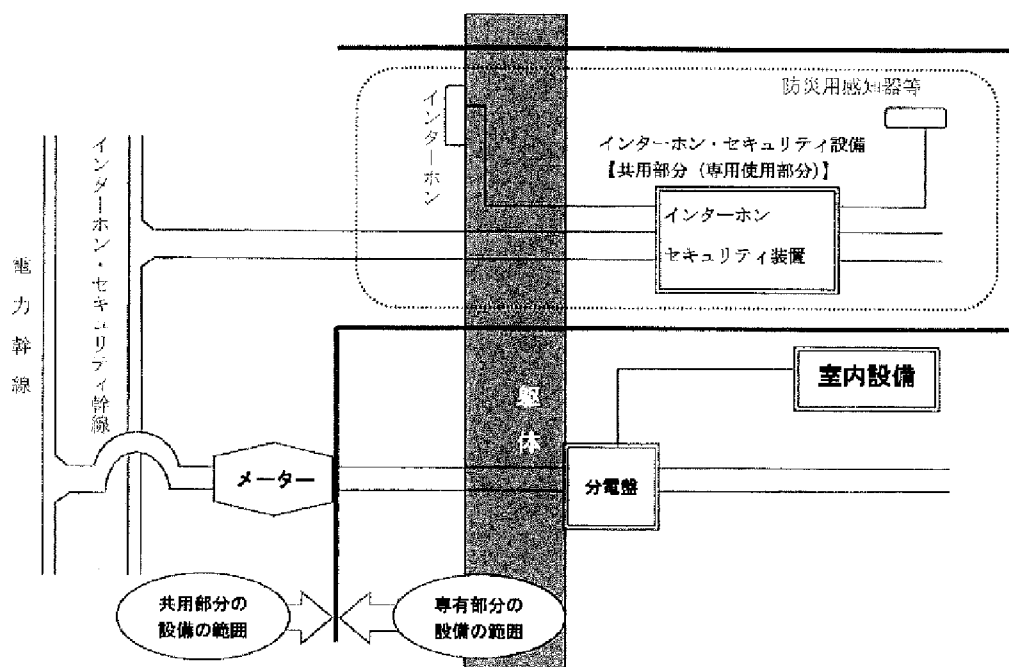
【ガス管等】



【排水管等】



【電気設備等】



細則関係目次

全体使用細則……………使－ 1

- 第 1 条（定義）
- 第 2 条（専有部分の使用について）
- 第 3 条（敷地、共用部分等〔専用使用部分を除く〕の使用について）
- 第 4 条（専用使用部分の使用について）
- 第 5 条（騒音、振動等に関する事項）
- 第 6 条（危険物等の持込み・保管の禁止）
- 第 7 条（防犯カメラに関する事項）
- 第 8 条（インターネット接続サービスに関する事項）
- 第 9 条（火災防止等に関する事項）
- 第 10 条（届出事項等）
- 第 11 条（損害賠償）
- 第 12 条（理事会からの指示等）
- 第 13 条（本使用細則外事項及び改廃）

附則

- 第 1 条（本使用細則の発効）

マルチラウンジ使用細則……………マー 1

- 第 1 条（定義）
- 第 2 条（マルチラウンジの管理）
- 第 3 条（使用者）
- 第 4 条（使用目的）
- 第 5 条（使用時間）
- 第 6 条（使用申し込み及び予約）
- 第 7 条（使用料）
- 第 8 条（遵守事項）
- 第 9 条（禁止事項）
- 第 10 条（損害賠償）
- 第 11 条（理事会からの指示等）
- 第 12 条（本使用細則外事項及び改廃）

附則

- 第 1 条（本使用細則の発効）

レンタサイクル使用細則……………レー 1

- 第 1 条（定 義）
- 第 2 条（レンタサイクルの管理）
- 第 3 条（使用者）
- 第 4 条（使用目的）

- 第5条（使用時間及び駐輪区画）
- 第6条（使用料）
- 第7条（使用方法）
- 第8条（遵守事項）
- 第9条（禁止事項）
- 第10条（損害賠償）
- 第11条（理事会からの指示等）
- 第12条（本使用細則外事項及び改廃）

附則

- 第1条（本使用細則の発効）

駐車場使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・駐－1

- 第1条（定義）
- 第2条（駐車場）
- 第3条（使用契約）
- 第4条（使用者）
- 第5条（駐車場申込書）
- 第6条（使用契約者の選定及び優先順位）
- 第7条（複数区画使用契約者の使用契約解除）
- 第8条（身障者用駐車場の使用資格）
- 第9条（身障者用駐車場の特約）
- 第10条（駐車場の空き区画の運用）
- 第11条（車両に関する届出）
- 第12条（使用料）
- 第13条（契約の期間・更新・解約）
- 第14条（契約の失効・解除）
- 第15条（明渡し等）
- 第16条（証明書）
- 第17条（遵守事項）
- 第18条（免責事項）
- 第19条（損害賠償）
- 第20条（理事会からの指示等）
- 第21条（本使用細則外事項及び改廃）

附則

- 第1条（本使用細則の発効）

別表1 駐車サイズ等

別表2 遵守事項

駐車場使用契約書

身障者用駐車場使用契約書

自転車置場使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・自－ 1

- 第 1 条（定義）
- 第 2 条（自転車置場）
- 第 3 条（使用契約）
- 第 4 条（使用者）
- 第 5 条（自転車置場申込書）
- 第 6 条（使用契約者の選定及び優先順位）
- 第 7 条（複数区画使用契約者の使用契約解除）
- 第 8 条（自転車置場の空き区画の運用）
- 第 9 条（使用料）
- 第 10 条（契約の期間・更新・解約）
- 第 11 条（契約の失効・解除）
- 第 12 条（明渡し等）
- 第 13 条（遵守事項）
- 第 14 条（免責事項）
- 第 15 条（損害賠償）
- 第 16 条（理事会からの指示等）
- 第 17 条（本使用細則外事項及び改廃）

附則

- 第 1 条（本使用細則の発効）

別表 1 自転車置場の区画数等

別表 2 遵守事項

自転車置場使用契約書

専有部分等の工事施工細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・専－ 1

- 第 1 条（定義）
- 第 2 条（修繕工事等の分類等）
- 第 3 条（承認申請の方式）
- 第 4 条（修繕工事等の時間の制限）
- 第 5 条（承認申請の審査及び却下）
- 第 6 条（工事計画に関する掲示等）
- 第 7 条（工事計画に対する調査等の申立て）
- 第 8 条（承認又は不承認の決定）
- 第 9 条（施工基準等）
- 第 10 条（承認の取消し等）
- 第 11 条（調査及び事務の委託）
- 第 12 条（紛争解決等の責任）
- 第 13 条（修繕工事等の帰属）
- 第 14 条（修繕工事等に関する特則）
- 第 15 条（本細則外事項及び改廃）

附則

第1条（本細則の発効）

別表 修繕工事等の分類等

ペット飼育細則……………ペー 1

第1条（定義）

第2条（ペットの種類）

第3条（申請手続き）

第4条（申請の承認又は不承認の審査）

第5条（承認又は不承認の通知）

第6条（飼育終了の届出）

第7条（管理組合への報告）

第8条（身体障害者補助犬に対する配慮）

第9条（遵守事項）

第10条（飼育者に対する指導、禁止等）

第11条（本飼育細則外事項及び改廃）

附則

第1条（本飼育細則の発効）

別図 ペット飼育細則 第2条（ペットの種類）第1項第一号イの体長

管理費等支払期日規定……………管－1

第1条（支払期日）

第2条（定めのない事項）

第3条（改廃）

附則

第1条（規定の発効）

承認事項

管理規約相違説明書

敷地配置図、各階平面図、立面図

外面窓ガラス清掃箇所位置図

管理費等一覧表

使用料等一覧表

ザ・パークハウス 高輪タワー 全体使用細則

ザ・パークハウス高輪タワー管理組合（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為、規約第18条に基づき次のとおり全体使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本使用細則における用語の意義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- 一 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- 二 管理受託会社：規約第16条第1項第一号に記載されている、管理事務を受託し、又は請け負った者

第2条（専有部分の使用について）

専有部分を規約第12条に定められた用途以外の用に供してはならない。また、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、特別の事情により理事会が承認した場合はこの限りではない。

- 一 手段を問わず、専有部分の利用に係る広告等を載せる行為。ただし、宅地建物取引業者等が業務として行う場合を除く。
- 二 インターネット等の広告媒体を利用し、専有部分を一月未満の短期で借受ける者を募集する行為。
- 三 不特定の第三者と短期賃貸借契約（マンスリーマンション、ウィークリーマンション等）を繰り返す行為。
- 四 不特定の第三者を対象とした旅館業、住宅宿泊事業及びこれに準ずる行為。
- 五 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及びこれに準ずる行為。
- 六 その他、良好な住環境を阻害すると理事会が認めた行為。

2 給排水設備等について

- 一 トイレに配管の詰まりや悪臭の発生原因となる、水洗用トイレトーパーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、キッチンペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。
- 二 排水管の詰まりの原因となる、天ぷら油等の廃油を流してはならない。
- 三 台所、浴室、洗面室及び洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけないように充分に注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに必要な措置を講じなければならない。
- 四 ユニットバス、防水パン以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないように注意する。
- 五 給排水管の点検・清掃及び消防・避難設備等の点検には協力する。
- 六 ガス臭を感じた時は、ガス会社及び管理員又は管理受託会社に連絡をする。

七 専有部分に設置された各設備等の取扱説明書にある使用上の注意事項を遵守しなければならない。

八 生ゴミについては、デスポーザで処理可能なものはデスポーザにて処理する。ただし、取扱説明書に記載された処理に適さないゴミを処理してはならない。

3 その他

一 専有部分において、修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、別に定める「専有部分等の工事施工細則」を遵守しなければならない。

二 共用部分等（バルコニー、共用廊下等）に設置されている専有部分（給湯器、冷暖房用室外機）については、建物の美観を損なう形状等に変更してはならない。

三 専有部分の使用について、管理組合から危険防止又は住環境の保全のための連絡、指示事項がある場合は、これに従わなければならない。

四 その他、他の居住者等の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。

第3条（敷地、共用部分等〔専用使用部分を除く〕の使用について）

敷地、共用部分等について

一 敷地、共用部分等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、ベビーカー及び自転車等を置いてはならない。ただし、定められた置場、特段の定めがある場合はこの限りではない。

二 敷地、共用部分等において喫煙をしてはならない。

三 敷地、共用部分等において飲食をしてはならない。ただし、定められた場所がある場合はこの限りではない。

四 エレベーターや駐車場等を子供の遊び場として使用させてはならない。

五 屋上等の立ち入り禁止場所及び危険な場所に立ち入ってはならない。

六 敷地内及び周辺路上への不法駐車・駐輪をしてはならない。

七 敷地、共用部分等に落書きをしたり、傷を付けたりしてはならない。

八 敷地、共用部分等を汚損しないよう常に心がけ、各住戸前の共用廊下は清潔に保つようにする。

九 敷地、共用部分等では、火気を使用してはならない。

十 みだりに警報機、火災報知器のボタンを押してはならない。

2 宅配ボックスについて

一 宅配ボックスは、居住者等が不在時の配達小荷物を居住者等に代わって一時保管し、受け取るための使用に限るものとする。

二 宅配ボックスには、腐敗しやすい食料品、現金及び株券、債券等の有価証券類、宝石、貴金属類、動物、植物、その他宅配ボックスを汚損又は破損するおそれのある物を保管しない。

三 小荷物が前号に該当する疑いのある時は、管理組合が開扉し中を確認のうえ、廃棄等適切な処置をとることができるものとする。

四 管理組合は一定期間ごとに清掃、メンテナンス等で開扉することがある。

五 保管品の盗難、破損、変質等及び配送業者等とのトラブルについては、管理組合はその責任を一切負わないものとする。

- 六 宅配ボックスの取扱説明書にある使用上の注意事項を遵守しなければならない。
- 3 掲示板について
- ・ 理事長の許可なく掲示板を使用してはならない。無許可で掲示したものは撤去する。
 - ・ 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
- 4 住戸のゴミ処理について
- 一 ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局等及び管理受託会社の指示に従い各自協力する。
 - 二 引越ゴミ及び粗大ゴミの処理は、各自の責任と負担において行わなければならない。
 - 三 所定場所（ゴミ置場）へのゴミ出しは原則24時間（常時）可能とする。ただし、気候・時期等によっては、管轄の清掃局等の指示により時間が制限される場合がある。
 - 四 ゴミ置場は、居住者等及び近隣住民等の迷惑にならないよう常に清潔に保つことを心掛ける。
- 5 引越、大型家具等の搬入について
- ・ ピアノ、大型家具、大型窓ガラス等の住戸への搬入において、クレーン等の重機を使用してそれを行う場合は、1週間前までに所定の書面にてその旨及び日時を理事長に届けなければならない。
 - ・ 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用するときは、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、又、他の居住者等の迷惑にならないよう注意する。
- 6 業務用車両一時停止場所兼荷捌きスペースについて
- ・ 業務用車両一時停止場所兼荷捌きスペースの管理運営は、理事会が行うものとする。
 - 二 業務用車両一時停止場所兼荷捌きスペースは、以下の用途にて使用できるものとする。
 - イ 宅配業者が配達のために、車両を短時間一時駐車する。
 - ロ 管理受託会社が点検・清掃等、管理受託業務履行のために車両を一時駐車する。
 - ハ 居住者等が人の乗降・荷物の積み下し等、車両を短時間一時駐車する。
 - 三 業務用車両一時停止場所兼荷捌きスペースは、宅配業者、管理受託会社が第二号の用途にて居住者等より優先的に使用できるものとする。
 - 四 荷捌きのために使用する居住者等は次に掲げる事項を遵守しなければならない。
 - イ 長時間にわたり独占的に使用しないこと。
 - ロ 洗車をしないこと。
 - ハ 無用な警笛、アイドリング、空ふかし等騒音を生ずる行為をしないこと。
 - ニ ゴミ等を捨てないこと。
 - ホ 異臭を放つもの、他人に迷惑を及ぼす恐れのあるものを持ち込まないこと。
 - ヘ 発進及び入庫並びに人の乗り降り、荷物の積み下ろし等の作業を行うときには、周辺の安全確認を十分に行うこと。
 - ト その他、公序良俗に反する行為並びに他の使用者・居住者等及び近隣住民等に迷惑、危害を及ぼす行為をしないこと。
- 7 その他
- 一 管理員、フロントスタッフ又は清掃員に私用や雑用を依頼してはならない。
 - 二 その他、他の居住者等の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。