

- 三 敷地及び共用部分等における事故、盗難、その他の事由により居住者等又はその関係人に損害が生じて、管理組合は一切その責めを負わない。
- 四 敷地及び共用部分等の使用について、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。

第4条（専用使用部分の使用について）

専用使用部分の共通事項について

- 一 日常の維持管理は、当該専用使用部分の専用使用権を有する者の責任と負担で行わなければならない。ただし、専用使用部分内にある設備等の内、維持管理を管理組合が行う必要があるときは、管理組合がこれを行う。この場合、管理組合又は管理受託会社はあらかじめ通知し、立ち入りすることができる。
 - 二 避難時に支障となるおそれのある物、建物の美観や環境を損なう物を置いてはならない。
 - 三 サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
 - 四 大量の水を流してはならない。
 - 五 パーベキュー、その他の煤煙、臭気を発生させる行為を行ってはならない。
 - 六 多量の土砂を搬入してはならない。
 - 七 物を投げたり、落下させたりしてはならない。
 - 八 強風、突風の際に、飛散又は落下するおそれのある物を放置してはならない。
 - 九 原則として所定の室名札以外の物を玄関扉や共用廊下に取り付けたり貼ったりしてはならない。ただし、玄関扉にリースフックが設置されている場合、リース等の取り付けはこの限りではない。
 - 十 植木鉢等を置く場合は、水やりの際、下層階住戸の迷惑にならないように注意し、水や土が流れ出ないように鉢皿や鉢カバー等を使用する等の防水・防土対策を行わなければならない。また、花粉や臭気により近隣に迷惑をかけるおそれのある植物の栽培をしてはならない。
 - 十一 専用使用部分において、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。
 - 十二 他の居住者等や近隣住民等に迷惑を及ぼすような高さや照度を有する照明等を設置してはならない。
 - 十三 専用使用部分において喫煙してはならない。
- 2 バルコニーの使用について
- 一 避難時に支障となるおそれのある物、建物の美観や環境を損なう物を置いてはならない。特に隣戸との隔板付近、避難ハッチ付近等避難経路となる部分には、物を置いてはならない。
 - 二 洗濯物及び布団等を干してはならない。
 - 三 排水口はゴミが溜まりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等が詰まると、住戸内へ浸水するおそれもあるため、随時清掃するように心掛ける。
 - 四 衛星放送、無線等のアンテナをバルコニーの手摺、立ち上がりに固定したり、バルコニーから張り出して設置してはならない。

第5条（騒音、振動等に関する事項）

敷地、共用部分等及び専有部分において他の居住者等の迷惑となる騒音（飛び跳ね、他の居住者等に迷惑となるドアの開閉、大声を出す等）、振動、悪臭、電波等を発生させる行為をしてはならない。

- 2 専有部分において床の仕上げにフローリング材、天然石及びタイルを使用している部分は、生活音等が伝わり易いので他の居住者等の迷惑とならないよう特に注意する。
- 3 楽器の演奏は、午前10時から午後8時までとし、楽器を演奏する場合には、窓を閉める等の防音に努め、演奏音が他の居住者等の迷惑にならないよう音量及び振動等に充分気をつける。なお、演奏可能時間帯であっても1日合計2時間以上は行わない。
- 4 前項に関わらず、遮音材・防振材・吸音材・浮床構造の全てが採用されている防音室を設置している場合、1日合計2時間の制限についてはこの限りではない。
- 5 ピアノを設置する場合は、フローリングの遮音性能を確保するクッション材に影響を与える可能性があり、フローリングの変形・遮音性能の低下等のおそれがあるため、敷板を敷く等の処置を行ったうえで設置する。
- 6 オーデヲ、テレビ等の音量を、著しく上げてはならない。特に深夜、早朝においては、充分気をつける。
- 7 音の感じ方については個人差があるため、他の居住者等から苦情が出ないよう充分気をつける。万一他の居住者等から苦情があった場合は、両者誠意を持って解決に向けて協議を行う。

第6条（危険物等の持込み・保管の禁止）

専有部分及び敷地、共用部分等並びに専用使用部分のいずれにおいても、以下の物品・物質の持込み及び保管をしてはならない。

- 一 建物の構造体を損傷するおそれのある重量物
 - 二 引火・発火性が高い若しくは、激しい燃焼・爆発のおそれのある危険物（ただし、管理組合の防災活動に必要な燃料類についてはこの限りではない。）
 - 三 毒物及び毒ガスが発生するおそれのある危険物
 - 四 その他建物の構造及び他の居住者等に影響を与える危険物
 - 五 他の住戸等に臭気及び衛生上の影響を与える物品・物質
- 2 前項各号にかかわらず以下の少量の物品・物質を専有部分に持ち込み・保管することができるものとする。
- 一 一般家庭で使用されるガスボンベ・灯油・アルコール等
 - 二 マッチ・花火等
 - 三 医療機関等から支給された治療薬
 - 四 その他一般家庭で使用されるものとして製造・流通する物品

第7条（防犯カメラに関する事項）

防犯カメラは、敷地及び共用部分等の防犯のため設置するものであり、運用は理事会で行うものとする。

- 2 防犯カメラによる録画画像の閲覧の目的は、対象物件内で発生した事件等の真相究明のため及び警察署等からの依頼によるもののみとする。ただし、防犯カメラサービス業務受託会社（以下、本条において「業務受託会社」という。）が防犯カメラ、レコーダー等の維持管理のために録画画像を閲覧する必要がある場合はこの限りではない。
- 3 録画画像の閲覧は原則として区分所有者又は占有者のみ可能とする。録画画像の閲覧を必要とする区分所有者又は占有者は、理由を記載した書面で理事長に申し出るものとし、閲覧理由が適正である場合、理事長は申請者に閲覧を許可する。ただし、緊急の場合又は警察署等からの依頼があった場合については、理事長は閲覧理由を確認したうえで口頭の申し入れにて閲覧を許可できるものとする。なお、理事長が不在で緊急の場合は、他の理事が本項、第4項及び第6項の業務を代行することができる。
- 4 録画画像の閲覧に際しては、理事長がその日時を指定すると共に、1名以上の理事がそれに立ち会うものとする。なお、レコーダー等の操作は業務受託会社に行わせることができる。
- 5 閲覧理由以外の目的で画像を閲覧することが発覚した場合は、立会いをした理事はその許可を取消すことができるものとする。また、閲覧途中であっても同様に画像再生を即座に中止する。
- 6 事件解決の為に、やむを得ず録画画像を警察署等の第三者に貸与しなければならない場合は、理事会の承認を得なければならない。ただし、緊急を要する場合は、理事長の承認にてこれを行い、理事長は事後その旨を理事会に報告するものとする。なお、録画画像の取り出し操作は業務受託会社に行わせることができる。
- 7 区分所有者及び占有者は、防犯カメラの位置等を第三者に口外してはならない。
- 8 録画画像を閲覧した区分所有者及び占有者並びに理事は、閲覧したことにより知り得た情報を他の居住者等及び第三者に口外してはならない。

第8条（インターネット接続サービスに関する事項）

- 対象物件に導入されている集合住宅用インターネット接続サービス（以下、本条において「本サービス」という。）の通信設備は対象物件全体で共同利用する設計のため、居住者等は、不当に回線帯域を圧迫したりネットワークに過大な負荷をかける行為などにより、他の居住者等、管理組合及び本サービスの提供者（以下、本条において「事業者」という。）又は第三者（以下、本条において総称して「他の利用者等」という。）に迷惑を及ぼし、又は不都合を生じさせる行為を行ってはならない。
- 2 居住者等は、自己の保有するパーソナルコンピュータ等の機器について、自己の責任でコンピュータウイルス対策を行い、他の利用者等に迷惑を及ぼさないよう努めなければならない。
 - 3 居住者等は、本サービスを通じて他の利用者等の知的財産権を侵害したり、他の利用者等を誹謗中傷し、名誉、信用を傷つけるような行為をしてはならない。
 - 4 本サービス用の共用部分の通信設備は、特定の区分所有者の事情による設定機能の変更はできない。
 - 5 居住者等及び管理組合の利便性向上のため、管理組合が本サービスを通じて組合運営に関する詳細な情報を公開する場合があるため、区分所有者が専有部分を譲渡又は貸与する場合は、事業者に所定の届出を行い、本サービスの利用者を明確にしなければならない。

- 6 本サービスの利用に際し、天災地変、火災、盗難その他の被害・事故により本サービスの利用者又はその関係人に損害が生じて、管理組合は一切その責めを負わない。
- 7 居住者等は、本条各項のほか、事業者が定める利用規定等を遵守しなければならない。

第9条（火災防止等に関する事項）

対象物件で火災を発生させることは、自己だけでなく他の居住者等に迷惑をかけ損害を及ぼすことになるので、平素から火災防止を心掛け、万一の場合でも最小限の被害にとどめるよう以下の各号について各自協力する。

- 一 火災発生時には、非常ベルを押して他の居住者等に知らせると同時に、119番に通報する。
- 二 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- 三 ガス器具の持ち込みをする際には、必ずガス会社の点検を受けなければならない。
- 四 防災防火訓練が行われる時は、これに参加し、各住戸においては消火器を置く等防火に努める。
- 五 カーテン、じゅうたん等について消防署の指導、関係諸法令等にて内装材を不燃・準不燃材料にする等の規定がある場合は、これに従わなければならない。

第10条（届出事項等）

次に掲げる事項については、事前に管理組合に所定の書面で届出又は申請しなければならない。

- 一 専有部分の貸与を開始するとき、又は貸与を終了するとき。なお、転貸目的で専有部分を貸与する場合においては、当該転貸が開始するとき、又は転貸が終了するとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- 三 届出事項を変更するとき。
- 四 入居するとき、又は退去するとき。
- 五 長期間（おおむね1週間以上）留守にするとき。
- 六 「専有部分等の工事施工細則」第2条第1項第二号に定める修繕工事等を行おうとするとき。
- 七 ペットの飼育を開始するとき、又は飼育を終了するとき。
- 八 共用施設の使用を申し込み・予約をするとき。
- 九 駐車場等の契約・解約・位置変更をするとき。
- 十 使用契約している駐車場の車両に関する事項及びその内容に変更があるとき。
- 十一 機械式駐車場のリモコン及びICカードを管理組合から預かるとき。
- 十二 クレーン等重機を使用して住戸にピアノ、大型家具、大型窓ガラス等を搬入するとき。
- 十三 その他上記事項に準ずる行為で管理組合が定めた行為をするとき。

第11条（損害賠償）

居住者等が故意又は過失により敷地及び共用部分等の設備・備品等を破損若しくは紛失した場合は、直ちに理事会に届出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。

第12条（理事会からの指示等）

居住者等が敷地及び共用部分等の使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意、指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該居住者等に対して敷地及び共用部分等の使用を制限することができる。この場合、当該居住者等はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等から敷地及び共用部分等の使用に関して、使用差し止めの要望があり、理事会がこれを認めた場合、理事会は当該居住者等に対して敷地及び共用部分等の使用を制限するものとする。この場合、当該居住者等は、これに従わなければならない。

第13条（本使用細則外事項及び改廃）

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本使用細則の発効）

本使用細則は、規約の発効の日から効力を発する。

ザ・パークハウス 高輪タワー マルチラウンジ使用細則

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マルチラウンジ使用細則（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、規約及び本条に定めるところによる。
居住者等：「入居・退去届」に記載されている者

第2条（マルチラウンジの管理）

マルチラウンジ（以下「本施設」という。）の管理運営は、理事会が行うものとする。

第3条（使用者）

本施設を使用できる者は、居住者等及び理事会から許可された者とする。（以下「使用者」という。）

第4条（使用目的）

- 本施設は、次の目的のために使用することができる。
- 一 居住者等の健康管理、健康促進等を目的として使用するとき。（中学生未満の子供の使用には必ず保護者又は成年者の付き添いが必要。）
 - 二 居住者等のカラオケ設備利用、楽器演奏等を目的として使用するとき。
 - 三 理事会等の会議その他管理組合の業務のために使用するとき。
 - 四 その他居住者等の利便に供するとして理事会が認めたとき。

第5条（使用時間）

本施設の使用時間は次のとおりとする。使用時間とは入室（施設鍵の受け取り）から片付け、退室（施設鍵の返却）までのことをいう。なお、やむを得ない事由で時間外の使用を希望するときは、事前に理事長の許可を得なければならない。

- 一 居住者等の健康管理、健康促進等を目的として使用するとき。
午前10時30分から午後6時30分までとする。（ただし、連続使用時間は3時間までとする。）
- 二 居住者等のカラオケ設備利用、楽器演奏等を目的として使用するとき。
午前10時30分から午後6時30分までとする。（ただし、連続使用時間は3時間までとする。）
- 三 理事会等の会議その他管理組合の業務のために使用するとき。
午前10時30分から午後6時30分までとする。

- 四 その他居住者等の利便に供するとして理事会が認めたとき。
理事会決定による。

第6条（使用申し込み及び予約）

本施設の使用にあたっては、所定の書式に必要事項を明確に記入の上、コンシェルジュ勤務時間内にコンシェルジュカウンターに使用申し込み及び予約行うものとする。

- 2 本施設の使用申し込み及び予約は、居住者等が行うものとし、原則として未成年者による使用申し込み及び予約は受け付けない。
- 3 使用申し込みは原則として使用希望日の属する月の前月の1日から7日までを受付期間と定め、8日（コンシェルジュの休日の場合はその翌勤務日）に抽選により使用者を決定する。抽選により決定された使用者は、速やかに予約を行わなければならない。また、当該受付期間以降の予約についてはコンシェルジュカウンターにて先着順で受け付けるものとする。
- ただし、理事会等の会議その他管理組合の業務のための使用で緊急を要する場合には、理事会が既に申し込まれた日時の変更を依頼することができる。
- 4 予約を取り消す場合には、使用予定日の前日迄にコンシェルジュカウンターに申し出なければならない。申し出時間はコンシェルジュ勤務時間内に限るものとする。
- 5 理事長は、居住者等からの申し込み又は予約内容に虚偽が発見された場合、その申し込み又は予約を取り消すことができる。

第7条（使用料）

本施設の使用料は次のとおりとする。

- 一 居住者等の健康管理、健康促進等を目的として使用するとき。
500円／30分1単位
- 二 居住者等のカラオケ設備利用、楽器演奏等を目的として使用するとき。
500円／30分1単位
- 三 理事会等の会議その他管理組合の業務のために使用するとき。
無償
- 四 その他居住者等の利便に供するとして理事会が認めたとき。
理事会決定による。
- 2 使用料が発生した場合の支払いは、コンシェルジュカウンターで居住者等が予約時に行うものとし、一旦支払われた使用料については、予約の取り消しを申し出た場合のみ返金するものとする。なお、予定時間を超過した場合の使用料の支払いは、使用后、コンシェルジュ勤務時間内に速やかにコンシェルジュカウンターにて行うものとする。
- 3 使用料はザ・パークハウス高輪タワー管理費会計に充当するものとする。

第8条（遵守事項）

本施設の利用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 利用責任者を決めて所定の書面にて届け出る。利用責任者は対象物件に居住する成年者とする。なお、鍵の受け取り、返却については、原則として使用当日のコンシェルジュの勤務時間内にコンシェルジュカウンターで行うものとする。

- 二 使用者は、善良なる管理者の注意義務をもって本施設を使用すると共に、他の居住者等に迷惑を及ぼさないよう注意するものとする。
- 三 本施設に調理器具等を持ち込んで調理を行うことはできない。
- 四 使用責任者は、使用後、本施設の清掃、備品の整理整頓、戸締り等を確認してコンシェルジュカウンターに報告する。また、ゴミ等が出た場合は使用者の責任において処理するものとする。
- 五 本施設の飲食等については以下のとおりとする。
 - ・飲物 可
 - ・食事 可
 - ・酒類 不可
- 六 第4条第1項第一号に定める使用にあたっては、中学生未満の子供の使用には必ず保護者又は成年者が付き添わなければならない。
- 七 本施設の利用は使用者が自己の責任において行うこととし、万一本施設の利用に伴い使用者が健康を損ねた場合でも管理組合、管理受託会社、その他関係者は一切その責めを負わないものとする。
- 八 音量には充分注意をし、他の居住者等及び近隣住民等から騒音等のクレームがあった場合は、音量を下げる等の配慮をする。

第9条（禁止事項）

次に掲げる事項に該当する場合には、本施設の使用を禁止する。また、使用中であってもその使用を中止させる。

- 一 無届けで使用しているとき。
- 二 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき。
- 三 使用届に記載した使用目的が不明瞭なとき、又は記載した使用目的以外の用途に使用したとき。
- 四 公序良俗に反するおそれがある場合。
- 五 周辺の居住者等に騒音等迷惑をかける行為を行ったとき。
- 六 営利を目的とするとき。ただし、理事会が居住者等に有益と認めた場合はこの限りではない。
- 七 喫煙。
- 八 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 九 ペットの持ち込み。（身体障害者補助犬を除く。）
- 十 電気容量を超える機器類を使用すること。
- 十一 本施設及び設置されている備品の改造、解体、分解等。
- 十二 第4条第1項第一号に定める目的で使用する場合は、保護者又は成年者を伴わない中学生未満の子供のみでの使用。
- 十三 貸し出された施設鍵の複製を行うこと。
- 十四 その他使用目的、使用頻度、使用時間等を勘案し管理運営上支障があると理事会が判断したとき。

第10条（損害賠償）

本施設の利用者が故意又は過失により本施設の設備・備品等を破損若しくは紛失した場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。

第11条（理事会からの指示等）

使用責任者及び利用者が本施設の使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意・指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該使用責任者及び利用者に対して本施設の使用を制限することができる。この場合、当該使用責任者及び利用者はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等から本施設の使用に関して、使用差し止めの要望があり理事会がこれを認めた場合、理事会は当該使用責任者及び利用者に対して本施設の使用を制限するものとする。この場合、当該使用責任者及び利用者はこれに従わなければならない。

第12条（本使用細則外事項及び改廃）

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本使用細則の発効）

本使用細則は、規約の発効の日から効力を発する。

ザ・パークハウス 高輪タワー レンタサイクル使用細則

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レンタサイクル使用細則（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、規約及び本条に定めるところによる。

居住者等：「入居・退去届」に記載されている者

第2条（レンタサイクルの管理）

サービス提供事業者のレンタサイクルシステム及び管理組合所有のレンタサイクル用自転車（以下併せて「レンタサイクル」という。）の管理運営は、理事会が行うものとする。

第3条（使用者）

レンタサイクルを使用できる者は、宅配ボックス運営会社に宅配ボックス利用の届出を行った居住者等とする。（以下「使用者」という。）

第4条（使用目的）

レンタサイクルは、居住者等の利便に供するものとして使用することができる。

第5条（使用時間及び駐輪区画）

レンタサイクルは24時間使用可能とし、1回あたりの使用時間は最長6時間以内とする。
なお、使用時間とは宅配ボックス内に収納されたレンタサイクルの鍵及びバッテリー（以下「鍵等」という。）の取り出しから返却までのことをいう。

- 2 レンタサイクルの駐輪区画は本マンション自転車置場の内、区画番号No.9・3・9・4とする。

第6条（使用料）

レンタサイクルの使用料は無償とする。

第7条（使用方法）

レンタサイクルの使用にあたっては、宅配ボックスの認証キーでキー管理ボックス内に収納された鍵等を取り出し、レンタサイクルの鍵を開錠し、バッテリーを設置して使用するものとする。レンタサイクル返却時には、鍵を施錠し、自転車からバッテリーを外し、鍵等をキー管理ボックス内の元の場所へ返却するものとする。

- 2 レンタサイクルを使用する場合には、必ず下記の事項を行い、安全を確認したうえで使用するものとする。また、確認の結果安全でないと判断した場合には、直ちに理事会に届け出るものとする。

- 一 サドルの調整。
- 二 ブレーキの効き具合の確認。
- 三 タイヤの空気圧の確認。
- 四 ペダル及びチェーンの緩みがないかの確認。
- 五 バッテリーの充電状態の確認。
- 六 その他、レンタサイクルの走行に必要な安全確認。

第8条（遵守事項）

レンタサイクルの利用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 利用者は、善良なる管理者の注意義務をもってレンタサイクルを使用すると共に、他の居住者等に迷惑を及ぼさないように注意するものとする。
- 二 指定された駐輪区画以外には駐輪しない。また、レンタサイクルの出入りの支障となるものは置かない。
- 三 サービス提供事業者が定めたレンタサイクルシステムの取扱説明書に記載されている内容を遵守しなければならない。

第9条（禁止事項）

次に掲げる事項に該当する場合には、レンタサイクルの使用を禁止する。また、使用中であってもその使用を中止させる。

- 一 レンタサイクルシステムを介さずに使用しているとき。
- 二 公序良俗に反するおそれがある場合
- 三 周辺の居住者等に迷惑をかける行為を行ったとき。
- 四 営利を目的とするとき。ただし、理事会が居住者等に有益と認めた場合はこの限りではない。
- 五 レンタサイクル鍵の複製を行うこと。
- 六 通勤及び通学で使用する事。
- 七 2人乗り等危険な乗り方をすること。
- 八 未就学児に使用させること。
- 九 サービス提供事業者が定めたレンタサイクルシステムの取扱説明書に記載されている内容を遵守しなかったとき。
- 十 レンタサイクル及び設置されている備品の改造、解体、分解等。
- 十一 その他、使用頻度、使用時間等を勘案し管理運営上支障があると理事会が判断したとき。

第10条（損害賠償）

レンタサイクルの利用者が故意又は過失によりレンタサイクルの設備・備品等を破損若しくは紛失した場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。

第11条（理事会からの指示等）

使用者がレンタサイクルの使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意・指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該使用者に対してレンタサイクルの使用を制限することができる。この場合、当該使用者はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等からレンタサイクルの使用に関して、使用差し止めの要望があり、理事会がこれを認めた場合、当該使用者に対してレンタサイクルの使用を制限するものとする。この場合、当該使用者はこれに従わなければならない。

第12条（本使用細則外事項及び改廃）

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本使用細則の発効）

本使用細則は、規約の発効の日から効力を発する。

ザ・パークハウス 高輪タワー 駐車場使用細則

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、駐車場に関して規約第18条に基づき、次のとおり駐車場使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本使用細則及び駐車場使用契約における用語の定義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- 一 使用契約：管理組合と区分所有者間における駐車場の使用契約
- 二 使用契約者：管理組合と駐車場の使用契約を締結した区分所有者
- 三 申込者：第5条第1項に定める申込書を提出した区分所有者
- 四 居住者等：「人居・退去届」に記載されている者

第2条（駐車場）

対象物件内の駐車場は管理組合と使用契約を締結することにより使用できる。

- 2 駐車場の区画数、サイズ等は別表1のとおりとする。
- 3 駐車場に駐車できる車両は、別表1に記載されている駐車サイズ等に納まる普通自動車（道路交通法施行規則に基づく車両区分による。）とし、バイク又は自転車等を駐車することはできない。

第3条（使用契約）

管理組合と使用契約を締結できる者は区分所有者に限るものとする。

- 2 使用契約は原則として1住戸につき1区画までとする。
- 3 駐車場に空き区画がある場合、管理組合は前項にかかわらず、第6条に定める選定方法により、2区画以上を希望する区分所有者と複数区画の使用契約を締結することができる。ただし、この契約期間中に、第6条第1項に定める先順位の申込があった場合、管理組合は第7条の手続きにより使用契約の解除を求めることができる。
- 4 使用契約者は、使用契約上の権利を譲渡してはならない。

第4条（使用者）

駐車場を使用できる者は、使用契約者の所有する住戸の居住者等のうち、使用契約者がその使用を認めた者とする。（以下「使用者」という。）

第5条（駐車場申込書）

管理組合は、使用契約希望者の申込を随時受け付けるものとし、使用契約を希望する区分所有者は所定の申込書（以下「申込書」という。）を管理組合に提出しなければならない。

- 2 管理組合は提出された申込書の受付順に基づき「駐車場申込書登録台帳」（以下「登録台帳」という。）を作成する。

- 3 申込書に記載の希望区画（以下「希望区画」という。）に該当する区画が管理組合から通知されるまでは、申込者は、申込書記載の内容を変更することができる。ただし、次項により申込書が失効となった場合はこの限りではない。
- 4 申込者が管理費等、使用料、その他管理組合へ納入すべき費用の3か月分を滞納した場合、当該申込書は失効する。

第6条（使用契約者の選定及び優先順位）

管理組合は次の優先順位で前条第2項により作成された登録台帳に基づき、受付順に使用契約者を選定する。

- 一 1区画目の申込者
 - 二 2区画目の申込者又は1区画目の使用契約者で区画移動を希望する者
（以下、申込み区画の多い者を後順位とする。）
- 2 前項の先順位申込者の希望区画に該当する区画がない場合、管理組合は次順位の申込者を使用契約者として選定する。この場合、先順位申込者の申込書は失効しない。
 - 3 前2項にかかわらず、管理組合は使用契約者の選定方法について、管理組合の総会の決議により別の方法を定めることができる。

第7条（複数区画使用契約者の使用契約解除）

前条第1項による「1区画目の申込者」からの申込があり、複数区画使用契約者の使用区画の中からその申込者の希望区画に該当する区画を選定する場合（「1区画目の申込者」の希望区画に該当する空き区画がない場合に限る。）、管理組合は複数区画使用契約者に対し、その旨を通知するものとする。

- 2 前項により、管理組合から通知された複数区画使用契約者は、使用契約の解除を求められた場合に解除する区画（以下「解除対象区画」という。）とその解除する順位（以下「解除順位」という。）を所定の書面により届出るものとする。なお、管理組合が指定する期日までに届出がなかった場合、管理組合が解除対象区画とその解除順位を特定することができるものとする。
- 3 管理組合は、前項により届出又は、特定された解除対象区画のうち「1区画目の申込者」の希望区画に該当した区画の使用契約者の中から、使用区画の最も多い者（以下「該当者」という。）の使用契約を解除する。ただし、該当者が複数ある場合、抽選により解除する使用契約者を特定する。
- 4 管理組合は前項により特定された使用契約者に対し、遅滞なく、該当する使用区画の使用契約の解除を通知するものとし、当該使用契約はその通知日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。
- 5 1区画目の申込者がいない場合、第1項及び第3項における「1区画目の申込者」は「2区画目以上の申込区画が最少の申込者」として読み替える。

第8条（身障者用駐車場の使用資格）

身障者用駐車場は居住者等で次のいずれかの条件を満たす者（同乗させる目的で使用する同居人も含む。以下、本条及び第9条において「使用資格者」という。）が次の順位により使用できる。

- 一 車いす使用者（怪我等で一時的に車いすを利用している者を除く。）
- 二 介護保険の公的適用を受け、対象となる福祉用具（歩行器、歩行補助杖等）を使用している者
- 三 その他身体に障害がある者で、乗降が困難であると管理組合が認めた者

- 2 身障者用駐車場の使用契約期間中に、前項の先順位に該当する区分所有者からの申込があった場合、管理組合は遅滞なく当該使用契約者に対し使用契約の解除を通知するものとし、当該使用契約はその通知日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。

第9条（身障者用駐車場の特約）

身障者用駐車場について使用資格者がいない場合は、身障者用駐車場以外の駐車場として利用できるものとする。なお、その場合の使用契約者の選定は第6条に定める方法とする。

- 2 前項の場合において使用資格者に該当する区分所有者から新たな申込みがあった場合は、管理組合は遅滞なく当該使用契約者に対し使用契約の解除を通知するものとし、当該使用契約はその通知日から2か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。

第10条（駐車場の空き区画の運用）

駐車場において、空き区画があり申込者がいない場合、管理組合の総会決議により、来客用駐車場又は身障者用駐車場として運用することができる。また、その場合の身障者用駐車場の運用については、第8条及び第9条に定める事項を準用し、来客用駐車場の詳細な運用規定については別に定めることができるものとする。

第11条（車両に関する届出）

使用契約者は、所定の書面により、使用者、常時駐車する車両番号及び車種をあらかじめ管理組合に届出るものとする。なお、届出事項に変更があった場合は速やかに管理組合に届出るものとする。

第12条（使用料）

使用契約者は、規約に定める方法により管理組合に使用料を支払うものとする。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 使用契約者は、使用料及び徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について管理組合の総会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第13条（契約の期間・更新・解約）

使用契約期間は、原則として契約日より管理組合の会計年度（契約日の属する年度）の終了日までとする。ただし、会計年度終了までの期間が3か月未満の場合は、次期会計年度終了日までとする。なお、契約期間満了日の1か月前までに使用契約者から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

- 2 使用契約者が、契約期間中に解約しようとする場合は、その解約日の1か月前までに管理組合に所定の書面で予告するものとする。また、解約日の1か月前までに予告せず解約する場合、使用契約者は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。
- 3 本条において、「1か月前まで」とは、解約の申し入れ日と契約期間満了日・解約日との間に中4週間を置くことをいう。

第14条（契約の失効・解除）

使用契約者がその所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって使用契約は当然に失効するものとする。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の日とみなす。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が駐車場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。
- 3 第1項にかかわらず、使用契約者がその所有する専有部分を、使用契約者の配偶者（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2親等以内の親族、若しくは使用契約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、使用契約は失効しないものとする。
- 4 使用契約者が管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、管理組合は、直ちに使用契約を解除することができる。

第15条（明渡し等）

使用契約者は使用契約が終了する日までに（第14条第1項又は第4項により使用契約が失効、解除になった場合は直ちに）駐車場を管理組合に明け渡さなければならない。なお、使用契約者と使用者が同一ではない場合、使用契約者は責任を持って、使用者に対して駐車場を明け渡すようにさせなければならない。

- 2 使用契約者が規約第67条（理事長の勧告及び指示等）による理事長の指示、警告によっても駐車場を明け渡さない場合において、本項から第4項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって居住者等の共同の利益を著しく害することが明らかであるとき、管理組合は、自ら車両及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該使用契約者（以下、本条において「義務者」という。）から徴収することができる。

- 3 前項の規定による措置を行うには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないとき、管理組合は当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 前項の通知は、理事長が、管理組合の総会決議を経た上、当該措置を実施する時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に発しなければならない。
- 5 本条の通知は規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。

第16条（証明書）

管理組合は、使用者より書面での依頼があった場合、「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行を行う。ただし、管理組合は別表に記載されている駐車サイズ等の制限を超えるものには証明書を発行できない。

第17条（遵守事項）

使用契約者及び使用者は駐車場の使用にあたり、規約、本使用細則及び別表並びに駐車場使用契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第18条（免責事項）

管理組合は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により、使用者又はその関係人に損害が生じても一切その責めを負わない。

第19条（損害賠償）

駐車場の使用者が故意又は過失により駐車場の設備・備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。また駐車中の車両等に損害を与えた場合は、使用契約者及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第20条（理事会からの指示等）

使用契約者及び使用者が駐車場の使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意・指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、駐車場の使用を制限することができる。この場合、当該使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等から駐車場の使用に関して、使用差し止めの要望があり、理事会がこれを認めた場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、駐車場の使用を制限するものとする。この場合、使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

第21条（本使用細則外事項及び改廃）

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第 1 条（本使用細則の発効）

本使用細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別表1 駐車サイズ等

駐車場 ①種類 ②区画数 ③区画No. ④サイズ等 ⑤金額（月額）	種 類	区画数	区画No.	サイズ等	金額（月額）
	大型ハイルーフ （身障者用）	1 台	No.1	全 長 5,300mm 全 幅 1,950mm 全 高 2,050mm タイヤ外幅 1,950mm 重 量 2,500 kg 最低地上高 90 mm	47,000 円
	大型ハイルーフ	23 台	No.2～No.24	全 長 5,300mm 全 幅 1,950mm 全 高 2,050mm タイヤ外幅 1,950mm 重 量 2,500 kg 最低地上高 90 mm	47,000 円
	大型乗用車	24 台	No.25～No.48	全 長 5,300mm 全 幅 1,950mm 全 高 1,550mm タイヤ外幅 1,950mm 重 量 2,300 kg 最低地上高 90 mm	44,000 円
機械式駐車場のサイズ等については、自動車検査証に記載の規定寸法を表す。 （全幅はドアミラーを除いた車両の幅を示す。ドアミラーは必ず格納して入庫すること。 ドアミラーをたたんでも、ボディーより内側に収納できないタイプは、駐車装置と接触しドアミラーを 破損する恐れがある。ドアミラーの格納ができない場合、上記寸法以下でも入庫できない場合がある。） また、重量については、入庫時の車両室内及びトランク内の荷物、キャリアー等の附属物を含んだ車両の 実際の総重量を表す。なお、サイズ内であってもホイールベース（前輪と後輪の車軸間の長さ）及び、後輪 の車軸から前部又は後部バンパーの先端までの長さ、オプションパーツの取り付け、車体の改造等により収 容不可能な場合がある。 ※フロントオーバーハングが 1,390 mm以上、ホイールベース＋リアオーバーハングが 4,380 mm以上の 車両は入庫できない。					
※申し込みにあたっては、事前に機械式駐車場メーカーの詳細寸法を確認すること。					

別表2 遵守事項

①管理義務	使用者は次の事項を遵守すること。 (1) 駐車場は、自動車の駐車のために使用すること。 (2) 使用契約書により指定された駐車区画以外には駐車しないこと。また、自動車の出入りの支障となるものは置かないこと。定められた駐車位置以外の場所や車路・通路に駐車されている場合、不法に駐車されているものとして管理組合が必要な措置を請ずる場合がある。 (3) 車路や駐車場内の走行は徐行運転とし、発進時及び入庫時には安全の確認を十分に行うこと。 (4) 駐車後はサイドブレーキを必ず掛け、アンテナを下げ、ライトの消灯を確認し窓を閉め、ドアミラーをたたみドアの鍵を掛けておく等、車両の管理については使用者の責任において行うこと。 (5) 別表1に記載された駐車サイズ等の制限を超える車両を出入庫させないこと。 (6) 敷地及び駐車場において洗車しないこと。ただし、洗車場として定められた場所がある場合はこの限りではない。 (7) 管理組合が駐車場内の共用設備の維持管理・点検実施のため、必要な範囲において駐車車両の移動を要請をした場合、使用者はこれに応ずること。 (8) 駐車区画については別表1に記載されている駐車サイズ等と使用している自動車の車検証に記載されている駐車サイズ等を自己の責任において確認すること。なお、駐車サイズ等の制限を超える車両の出入庫による事故等については、管理組合は一切の責めを負わない。
②禁止事項	駐車場の使用者は、次の行為をしてはならない。 (1) 使用契約書により指定された駐車区画に届出以外の車両の他、バイクや自転車等を置くこと。 (2) 無用な警笛、アイドリング、空ぶかし等騒音を生ずる行為をすること。 (3) 駐車場内に構造物等を設置又はタイヤ等の物品を放置すること。 (4) 駐車場内に火気、火気発生のおそれのある物品、爆発物、その他危険と認められる物品を持ち込むこと。 (5) 駐車場内での喫煙及びタバコ、ゴミ等を捨てること。 (6) その他、公序良俗に反する行為並びに他の使用者・居住者及び近隣住民等に迷惑、危害を及ぼす行為。
③機械式駐車場遵守事項	機械式駐車場の使用者は上記の他、次の事項を遵守すること。 (1) 機械式駐車場の取扱説明書の内容を遵守すること。 (2) 機械式駐車場を操作する際、周囲の人、物等に充分注意すること。 (3) 自動車のルーフの上の積載物等はすべておろし、車載用アンテナも必ず下げる。またドアミラーもたたむこと。 (4) 機械式駐車場の排水設備の許容量を超えるような台風・大雨の場合には、車両が冠水することも予想されるため、使用者は各自の責任において車両を退避させる等、災害の回避に努めること。 (5) 機械式駐車場を利用する場合、同乗者の乗降、荷物の積み下ろしは駐車パレットに入れる前に行うこと。車両を駐車パレットに駐車したら速やかにパレットから離れること。 (6) 子供に操作をさせないこと。 (7) ボディカバーは、機械装置に巻き込まれて事故を招く可能性があるので使用しないこと。
④操作リモコン等の借用	機械式駐車場の操作用のリモコン・ICカード・取扱説明書（以下「操作リモコン等」という。）を管理組合より預かるときは、使用者は次の事項を遵守すること。 (1) 操作リモコン等を受領する際には、所定の預り書を提出すること。 (2) 使用者は管理組合より預かった操作リモコン等を善良なる管理者の注意をもって使用、保管（維持費用の負担を含む。）するものとし、操作リモコン等の複製をしたり、第三者に貸与等しないこと。 (3) 駐車場の使用契約終了と同時に、操作リモコン等を管理組合に返却すること。 (4) 操作リモコン等を毀損又は紛失したときは、直ちに管理組合にその旨の届出を行い、その後の駐車場の使用（使用中を含む）、操作リモコン等の修理又は交換を行う場合の費用負担及び操作リモコン等の再貸与等について、管理組合の指示、請求に従うこと。

駐車場使用契約書

後示物件の管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は後示物件の管理規約（以下「規約」という。）及び駐車場使用細則（以下「使用細則」という。）に基づき、駐車場の使用に関し、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（駐車位置と証明）

本契約の目的たる駐車場は後示のとおりとする。（以下「本駐車場」という。）

- 2 甲は乙の書面での請求により「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行を行う。ただし、使用細則別表1に記載されている駐車サイズ等の制限を超えるものには証明書を発行できない。

第2条（使用料）

使用料は後示のとおりとし、乙は甲に毎月27日までに翌月分を規約に定める方法により支払う。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 乙は、使用料及び徴収方法その他の本駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について管理組合の総会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第3条（契約の期間及び更新）

本契約の期間は後示のとおりとする。ただし、契約期間満了日の1か月前（解約の申し入れ日と契約期間満了日との間に中4週間を置く。）までに乙から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

第4条（使用者）

本駐車場を使用できる者は、乙の所有する専有部分の居住者等のうち、乙がその使用を認めた者とする。（以下「使用者」という。）

第5条（届出事項）

乙は、所定の書面により、使用者、当時駐車する車両番号及び車種をあらかじめ甲に届出るものとする。なお、届出事項に変更があった場合は速やかに甲に届出るものとする。

第6条（解約の予告）

乙が、契約期間中に解約しようとする場合は、その1か月前（解約の申し入れ日と解約日との間に中4週間を置く。）までに甲に所定の書面で予告するものとする。また、1か月前までに予告せず解約する場合、乙は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。

第7条（契約の失効及び解除）

乙がその所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって本契約は当然に失効するものとする。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の日とみなす。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が本駐車場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本契約上の地位を承継することができる。ただし、乙が管理費等、使用料その他甲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。
- 3 第1項にかかわらず、乙がその所有する専有部分を、乙の配偶者（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2親等以内の親族、若しくは乙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、本契約は失効しないものとする。

- 4 乙が管理費等、使用料その他甲へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、甲は、直ちに本契約を解除することができる。
- 5 乙が駐車場を複数区画使用している場合において、使用細則第7条により使用契約解除の該当者として特定された場合、甲は遅滞なく乙に対し、該当する使用区画の使用契約の解除の通知をしなければならない。また、当該使用契約は甲からの契約解除の通知があった日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。

第8条（明渡し）

乙は本契約が終了する日までに（第7条第1項又は第4項により本契約が失効、解除になった場合は直ちに）本駐車場を甲に明け渡さなければならない。なお、乙と使用者が同一ではない場合、乙は責任を持って、使用者に対して本駐車場を明け渡すようにさせなければならない。

第9条（遵守事項）

乙及び使用者は本駐車場の使用にあたり、規約、使用細則及び別表並びに本契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第10条（甲の免責）

甲は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により乙又は乙の関係人に損害が生じても一切その責を負わない。

第11条（損害賠償）

使用者が故意又は過失により駐車場の設備・備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、甲からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償すること。また駐車中の車両等に損害を与えた場合は、乙及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第12条（契約外事項）

本契約に定めなき事項については甲乙協議の上、誠意を持って処理しなければならない。

物件名	ザ・パークハウス 高輪タワー		
区画番号	No.	使用料	円(月額)
契約期間	年 月 日から 年 月 日（会計年度終了日）まで		
住戸番号	号室	使用者名	
備考欄			

以上、本契約締結の証として本書を作成し、甲・乙記名捺印のうえ甲は原本を、乙は写しを保有する。

年 月 日

甲 ㊞

乙 ㊞

身障者用駐車場使用契約書

後示物件の管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は後示物件の管理規約（以下「規約」という。）及び駐車場使用細則（以下「使用細則」という。）に基づき、身障者用駐車場の使用に関し、次のとおり身障者用駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（駐車位置と証明）

本契約の目的たる身障者用駐車場は後示のとおりとする。（以下「本駐車場」という。）

- 2 甲は乙の書面での請求により「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行を行う。ただし、使用細則別表1に記載されている駐車サイズ等の制限を超えるものには証明書を発行できない。

第2条（使用料）

使用料は後示のとおりとし、乙は甲に毎月27日までに翌月分を規約に定める方法により支払う。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 乙は、使用料及び徴収方法その他の本駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について管理組合の総会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第3条（契約の期間及び更新）

本契約の期間は後示のとおりとする。ただし、契約期間満了日の1か月前（解約の申し入れ日と契約期間満了日との間に中4週間を置く。）までに乙から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

第4条（使用者）

本駐車場を使用できる者は、乙の所有する専有部分の居住者等のうち、使用細則第8条第1項に定める使用資格者であって、乙がその使用を認めた者とする。

- 2 ただし、前項の使用資格者がいない場合は、身障者用駐車場以外の駐車場として利用できるものとし、この場合、乙の所有する住戸の居住者等のうち乙がその使用を認めた者とする。（前項及び本項に定める者を以下「使用者」という。）

第5条（届出事項）

乙は、所定の書面により、使用者、常時駐車する車両番号及び車種をあらかじめ甲に届出るものとする。なお、届出事項に変更があった場合は速やかに甲に届出るものとする。

第6条（解約の予告）

乙が、契約期間中に解約しようとする場合は、その1か月前（解約の申し入れ日と解約日との間に中4週間を置く。）までに甲に所定の書面で予告するものとする。また、1か月前までに予告せず解約する場合、乙は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。

第7条（契約の失効及び解除）

乙がその所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって本契約は当然に失効するものとする。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の日とみなす。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が本駐車場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本契約上の地位を承継することができる。ただし、乙が管理費等、使用料その他甲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。

- 3 第1項にかかわらず、乙がその所有する専有部分を、乙の配偶者（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2親等以内の親族、若しくは乙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、本契約は失効しないものとする。
- 4 乙が管理費等、使用料その他甲へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、甲は、直ちに本契約を解除することができる。
- 5 乙が駐車場を複数区画使用している場合において、使用細則第7条により使用契約解除の該当者として特定された場合、甲は遅滞なく乙に対し、該当する使用区画の使用契約の解除の通知をしなければならない。また、当該使用契約は甲からの契約解除の通知があった日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。
- 6 本駐車場を第4条第1項の使用者が使用している使用契約期間中に、使用細則第8条第1項に定める先順位に該当する申込者があった場合、甲は遅滞なく乙に対し使用契約の解除を通知するものとし、本契約はその通知日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。
- 7 本駐車場を第4条第2項の使用者が使用している使用契約期間中に、使用細則第8条第1項に該当する申込者があった場合、甲は遅滞なく乙に対し使用契約の解除を通知するものとし、本契約はその通知日から2か月後の属する月の日の末日をもって解除となる。

第8条（明渡し）

乙は本契約が終了する日までに（第7条第1項又は第4項により本契約が失効、解除になった場合は直ちに）本駐車場を甲に明け渡さなければならない。なお、乙と使用者が同一ではない場合、乙は責任を持って、使用者に対して本駐車場を明け渡すようにさせなければならない。

第9条（遵守事項）

乙及び使用者は本駐車場の使用にあたり、規約、使用細則及び別表並びに本契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第10条（甲の免責）

甲は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により乙又は乙の関係人に損害が生じても一切その責を負わない。

第11条（損害賠償）

使用者が故意又は過失により駐車場の設備・備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、甲からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償すること。また駐車中の車両等に損害を与えた場合は、乙及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第12条（契約外事項）

本契約に定めなき事項については甲乙協議の上、誠意を持って処理しなければならない。

物件名	ザ・パークハウス 高輪タワー		
区画番号	No.	使用料	円（月額）
契約期間	年 月 日から	年 月 日	（会計年度終了日）まで
住戸番号	号室	使用者名	
備考欄			

以上、本契約締結の証として本書を作成し、甲・乙記名捺印のうえ甲は原本を、乙は写しを保有する。

年 月 日

甲 印

乙 印

ザ・パークハウス 高輪タワー 自転車置場使用細則

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、自転車置場に関して規約第18条に基づき、次のとおり自転車置場使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本使用細則及び自転車置場使用契約における用語の定義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- 一 使用契約：管理組合と区分所有者間における自転車置場の使用契約
- 二 使用契約者：管理組合と自転車置場の使用契約を締結した区分所有者
- 三 申込者：第5条第1項に定める申込書を提出した区分所有者
- 四 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者

第2条（自転車置場）

対象物件内の自転車置場は管理組合と使用契約を締結することにより使用できる。

- 2 自転車置場の区画数等は別表1のとおりとする。
- 3 自転車置場に駐輪できる自転車は、自他それぞれの自転車が支障なく出し入れできる形状、サイズ等の自転車とする。なお、次に掲げる自転車は置けない場合があるので注意する。
 - 一 車輪の太い自転車（マウンテンバイク等）
 - 二 前輪部又は後輪部に大きなカゴを設置している自転車、チャイルドシート付自転車
 - 三 電動アシスト自転車

第3条（使用契約）

管理組合と使用契約を締結できる者は区分所有者に限るものとする。

- 2 使用契約は原則として1住戸につき1区画までとする。
- 3 自転車置場に空き区画がある場合、前項にかかわらず、管理組合は第6条に定める選定方法により、2区画以上を希望する区分所有者と複数区画の使用契約を締結することができる。ただし、この契約期間中に、第6条第1項に定める先順位の申込があった場合、管理組合は第7条の手続きにより使用契約の解除を求めることができる。
- 4 使用契約者は、使用契約上の権利を譲渡してはならない。

第4条（使用者）

自転車置場を使用できる者は、使用契約者の所有する住戸の居住者等のうち、使用契約者がその使用を認めた者とする。（以下「使用者」という。）

第5条（自転車置場申込書）

管理組合は、使用契約希望者の申込を随時受け付けるものとし、使用契約を希望する区分所有者は所定の申込書（以下「申込書」という。）を管理組合に提出しなければならない。

- 2 管理組合は提出された申込書の受付順に基づき「自転車置場申込書登録台帳」（以下「登録台帳」という。）を作成する。
- 3 申込書に記載の希望区画（以下「希望区画」という。）に該当する区画が管理組合から通知されるまでは、申込者は、申込書記載の内容を変更することができる。ただし次項により申込書が失効となった場合はこの限りではない。
- 4 申込者が管理費等、使用料、その他管理組合へ納入すべき費用の3か月分を滞納した場合、当該申込書は失効する。

第6条（使用契約者の選定及び優先順位）

管理組合は次の優先順位で前条第2項により作成された登録台帳に基づき、受付順に使用契約者を選定する。

- 一 1区画目の申込者
- 二 2区画目の申込者又は1区画目の使用契約者で区画移動を希望する者（以下、申込み区画の多い者を後順位とする。）
- 2 前項の先順位申込者の希望区画に該当する区画がない場合、管理組合は次順位の申込者を使用契約者として選定する。この場合、先順位申込者の申込書は失効しない。
- 3 前2項にかかわらず、管理組合は使用契約者の選定方法について、管理組合の総会の決議により別の方法を定めることができる。

第7条（複数区画使用契約者の使用契約解除）

前条第1項による「1区画目の申込者」からの申込があり、複数区画使用契約者の使用区画の中からその申込者の希望区画に該当する区画を選定する場合（「1区画目の申込者」の希望区画に該当する空き区画がない場合に限る。）、管理組合は複数区画使用契約者に対し、その旨を通知するものとする。

- 2 前項により、管理組合から通知された複数区画使用契約者は、使用契約の解除を求められた場合に解除する区画（以下「解除対象区画」という。）とその解除する順位（以下「解除順位」という。）を所定の書面により届出るものとする。なお、管理組合が指定する期日までに届出がなかった場合、管理組合が解除対象区画とその解除順位を特定することができるものとする。
- 3 管理組合は、前項により届出又は、特定された解除対象区画のうち「1区画目の申込者」の希望区画に該当した区画の使用契約者の中から、使用区画の最も多い者（以下「該当者」という。）の使用契約を解除する。ただし、該当者が複数ある場合、抽選により解除する使用契約者を特定する。
- 4 管理組合は前項により特定された使用契約者に対し、遅滞なく、該当する使用区画の使用契約の解除を通知するものとし、当該使用契約はその通知日から3か月後の日の属する月の末日をもって解除となる。
- 5 1区画目の申込者がいない場合、第1項及び第3項における「1区画目の申込者」は「2区画目以上の申込区画が最少の申込者」として読み替える。

第8条（自転車置場の空き区画の運用）

自転車置場において、空き区画があり申込者がいない場合、管理組合の総会決議により、来客用自転車置場として運用することができる。また、来客用自転車置場の詳細な運用規定については別に定めることができるものとする。

第9条（使用料）

使用契約者は、規約に定める方法により管理組合に使用料を支払うものとする。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 使用契約者は、使用料及び徴収方法その他の自転車置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について管理組合の総会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第10条（契約の期間・更新・解約）

使用契約期間は、原則として契約日より管理組合の会計年度（契約日の属する年度）の終了日までとする。ただし、会計年度終了までの期間が3か月未満の場合は、次期会計年度終了日までとする。なお、契約期間満了日の1か月前までに使用契約者から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

- 2 使用契約者が、契約期間中に解約しようとする場合は、その解約日の1か月前までに管理組合に所定の書面で予告するものとする。また、解約日の1か月前までに予告せず解約する場合、使用契約者は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。
- 3 本条において、「1か月前まで」とは、解約の申し入れ日と契約期間満了日・解約日との間の中4週間を置くことをいう。

第11条（契約の失効・解除）

使用契約者がその所有する住戸を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって使用契約は当然に失効するものとする。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の日とみなす。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が自転車置場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。
- 3 第1項にかかわらず、使用契約者がその所有する専有部分を、使用契約者の配偶者（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2親等以内の親族、若しくは使用契約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、使用契約は失効しないものとする。
- 4 使用契約者が管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、管理組合は、直ちに使用契約を解除することができる。

第12条（明渡し等）

使用契約者は使用契約が終了する日までに（第11条第1項又は第4項により使用契約が失効、解除になった場合は直ちに）自転車置場を管理組合に明け渡さなければならない。なお、使用契約者と使用者が同一ではない場合、使用契約者は責任を持って、使用者に対して自転車置場を明け渡すようにさせなければならない。

- 2 使用契約者が規約第67条（理事長の勧告及び指示等）による理事長の指示、警告によっても自転車置場を明け渡さない場合において、本項から第4項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって居住者等の共同の利益を著しく害することが明らかであるとき、管理組合は、自ら自転車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該使用契約者（以下、本条において「義務者」という。）から徴取することができる。
- 3 前項の規定による措置を行うには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないとき、管理組合は当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 前項の通知は、理事長が、管理組合の総会決議を経た上、当該措置を実施する時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に発しなければならない。
- 5 本条の通知は規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。

第13条（遵守事項）

使用契約者及び使用者は自転車置場の使用にあたり、規約、本使用細則及び別表並びに自転車置場使用契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第14条（免責事項）

管理組合は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により、使用者又はその関係人に損害が生じても一切その責めを負わない。

第15条（損害賠償）

自転車置場の使用者が故意又は過失により自転車置場の設備・備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。また駐車中の車両等に損害を与えた場合は、使用契約者及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第16条（理事会からの指示等）

使用契約者及び使用者が自転車置場の使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意・指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、自転車置場の使用を制限することができる。この場合、当該使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等から自転車置場の使用に関して使用差止めの要望があり、理事会がこれを認めた場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、自転車置場の使用を制限するものとする。この場合、使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

第17条（本使用細則外事項及び改廃）

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本使用細則の発効）

本使用細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別表 1 自転車置場の区画数等

自転車置場 ①種類 ②区画数・区画No. ③サイズ等 ④金額（月額）	種 類	区画数・区画No.	サイズ等	金額（月額）
	ラック式 （上段）	57 台 No.95～No.151	全 長 1,800mm 以下 ハンドル幅 600mm 以下 全 高 1,150mm 以下 タイヤ幅 32～55mm 以下 対象インチ 22～28 対象重量 15～22kg まで カゴ・チャイルドシート 前後設置可 電動アシスト 駐輪不可	300 円
	ラック式 （スライド式下段）	73 台 No.1～No.25、No.27、 No.29、No.31、No.33、 No.35、No.37、No.39、 No.41、No.43～68、 No.70、No.72、No.74、 No.76、No.78、No.80、 No.82、No.84、No.86、 No.88～No.92	全 長 1,800mm 以下 ハンドル幅 600mm 以下 全 高 1,150mm 以下 タイヤ幅 32～55mm 以下 対象インチ 20～27 対象重量 35kg まで カゴ・チャイルドシート 前後設置可 電動アシスト 駐輪可	600 円
	ラック式 （スライド式下段・ カゴ・チャイルドシート部）	19 台 No.26、No.28、No.30、 No.32、No.34、No.36、 No.38、No.40、No.42、 No.69、No.71、No.73、 No.75、No.77、No.79、 No.81、No.83、No.85、 No.87	全 長 1,800mm 以下 ハンドル幅 600mm 以下 全 高 1,150mm 以下 （自転車の後部） 1,220mm 以下 タイヤ幅 32～55mm 以下 対象インチ 20～27 対象重量 35kg まで カゴ・チャイルドシート 前後設置可 電動アシスト 駐輪可	700 円

※申し込みにあたっては、事前に自転車ラックメーカーの詳細寸法を確認すること。

※カゴ・チャイルドシートの取付可能サイズ

種類		前カゴ	後カゴ
ラック式 （上段）	幅	400 mm 以下	
	奥行	300 mm 以下	450 mm 以下
	高さ	300 mm 以下	
ラック式 （スライド式下段）	幅	400 mm 以下	
	奥行	300 mm 以下	450 mm 以下
	高さ	300 mm 以下	
ラック式 （スライド式下段・ カゴ・チャイルドシート部）	幅	400 mm 以下	490 mm 以下
	奥行	720 mm 以下	600 mm 以下
	高さ	300 mm 以下	610 mm 以下

別表2 遵守事項

①管理義務	使用者は次の事項を遵守すること。 (1) 自転車置場は、自転車の駐輪のみに使用すること。 (2) 使用契約書により指定された駐輪区画以外には駐輪しないこと。また、自転車の出入りの支障となるものは置かないこと。定められた駐輪位置以外の場所や市路・通路に駐輪されている場合、不法に駐輪されているものとして管理組合が必要な措置を講ずる場合がある。 (3) 駐輪後は、鍵を掛けておく等、自転車の管理については使用者の責任において行うこと。 (4) 管理組合が自転車置場内の共用設備の維持管理・点検実施のため、必要な範囲において自転車の移動要請をした場合、使用者はこれに応じること。 (5) 敷地内は自転車から降りて通行すること。
②禁止事項	自転車置場の使用者は、次の行為をしてはならない。 (1) 使用契約書により指定された駐輪区画以外に自転車等を置くこと。 (2) 自転車置場内に構造物等を設置又は物品を放置すること。 (3) 自転車置場内に火気、火気誘発のおそれのある物品、爆発物、その他危険と認められる物品を持ち込むこと。 (4) 自転車置場内での喫煙及びタバコ、ゴミ等を捨てること。 (5) その他、公序良俗に反する行為並びに他の使用者・居住者及び近隣住民等に迷惑、危害を及ぼす行為。

自転車置場使用契約書

後示物件の管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は後示物件の管理規約（以下「規約」という。）及び自転車置場使用細則（以下「使用細則」という。）に基づき、自転車置場の使用に関し、次のとおり自転車置場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（駐輪位置）

本契約の目的たる自転車置場は後示のとおりとする。（以下「本自転車置場」という。）

第2条（使用料）

使用料は後示のとおりとし、乙は甲に毎月27日までに翌月分を規約に定める方法により支払う。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 乙は、使用料及び徴収方法その他の本自転車置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について管理組合の総会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第3条（契約の期間及び更新）

本契約の期間は後示のとおりとする。ただし、契約期間満了の1か月前（解約の申し入れ日と契約期間満了日との間の中4週間を置く。）までに乙から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

第4条（使用者）

本自転車置場を使用できる者は、乙の所有する住戸の居住者等のうち、乙がその使用を認めた者とする。（以下「使用者」という。）

第5条（解約の予告）

乙が、契約期間中に解約しようとする場合は、その1か月前（解約の申し入れ日と解約日との間の中4週間を置く。）までに甲に所定の書面で予告するものとする。また、1か月前までに予告せず解約する場合、乙は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。

第6条（契約の失効及び解除）

乙がその所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって本契約は当然に失効するものとする。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の日とみなす。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が本自転車置場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本契約上の地位を承継することができる。ただし、乙が管理費等、使用料その他甲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。
- 3 第1項にかかわらず、乙がその所有する専有部分を、乙の配偶者（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2親等以内の親族、若しくは乙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、本契約は失効しないものとする。
- 4 乙が管理費等、使用料その他甲へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、甲は、直ちに本契約を解除することができる。
- 5 乙が自転車置場を複数区画使用している場合において、使用細則第7条により使用契約解除の該当者として特定された場合、甲は遅滞なく乙に対し、該当する使用区画の使用契約の解除の通知をしなければならない。また、当該使用契約は甲からの契約解除の通知があった日から3か月

後の日の属する月の末日をもって解除となる。

第7条（明渡し）

乙は本契約が終了する日までに（第6条第1項又は第4項により本契約が失効、解除になった場合は直ちに）本自転車置場を甲に明け渡さなければならない。なお、乙と使用者が同一ではない場合、乙は責任を持って、使用者に対して本自転車置場を明け渡すようにさせなければならない。

第8条（遵守事項）

乙及び使用者は本自転車置場の使用にあたり、規約、使用細則及び別表並びに本契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第9条（甲の免責）

甲は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により乙又は乙の関係人に損害が生じても一切その責を負わない。

第10条（損害賠償）

使用者が故意又は過失により自転車置場の設備・備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、甲から修復費用等の請求に応じて損害を賠償すること。また駐車中の車両等に損害を与えた場合は、乙及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第11条（契約外事項）

本契約に定めなき事項については甲乙協議の上、誠意を持って処理しなければならない。

物件名	ザ・パークハウス 高輪タワー		
区画番号	No.	使用料	円（月額）
契約期間	年 月 日から 年 月 日（会計年度終了日）まで		
住戸番号	号室	使用者名	
備考欄			

以上、本契約締結の証として本書を作成し、甲・乙記名捺印のうえ甲は原本を、乙は写しを保有する。

年 月 日

甲 _____ (印)

乙 _____ (印)

ザ・パークハウス 高輪タワー 専有部分等の工事施工細則

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。）の修繕に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他専有部分の修繕工事等に係る事務に関し、規約第17条及び第22条に基づき次のとおり専有部分等の工事施工細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本細則における用語の定義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- 一 修繕工事等：規約第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）第1項に規定する「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」及び規約第22条（窓ガラス等の改良）第1項に規定する「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」及び「破損、故障により使用不可能となった場合等の住宅の性能維持に資するもの」をいう。
- 二 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- 三 申請者：承認申請を行う区分所有者をいう。占有者が修繕工事等を希望する場合でも区分所有者にその実施を申し入れ、区分所有者からその承認申請を行うものとする。

第2条（修繕工事等の分類等）

専有部分等の修繕工事等については、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 禁止修繕工事等
共用部分又は他の専有部分に多大な影響を及ぼすおそれのある専有部分等の修繕工事等。
 - 二 理事会承認の必要な修繕工事等
共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのある専有部分等の修繕工事等。
 - 三 承認申請の不要な修繕工事等
他の専有部分への影響の少ない専有部分等の修繕工事等。
- 2 前項に該当する修繕工事等の具体的な事例はそれぞれ別表に定めるものとする。
 - 3 別表に記載がない事例についての修繕工事等の分類は、別表の事例に準じて理事会が判定する。

第3条（承認申請の方式）

承認申請は、承認を受けようとする日の1か月前までに所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長へ提出して行う。

- 2 申請書には規約第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）第2項に定める設計図、仕様書及び工程表を添付しなければならない。

第4条（修繕工事等の時間の制限）

第2条に定める修繕工事等について、次の時間における工事の実施は認めないものとする。
ただし、破損、故障により緊急を要する工事の場合についてはこの限りではない。

- 一 午後6時以降の夜間工事
- 二 午前8時以前の早朝工事

第5条（承認申請の審査及び却下）

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく承認申請に係る書類を審査するものとする。

2 次の各号に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下することができる。ただし、承認申請の不備を補正することが可能である場合において、理事長が指定する日までに申請者がこれを補正したときはこの限りではない。

- 一 承認申請が、申請書の提出期限に著しく反し、審査の余裕がないとき。
- 二 申請者が区分所有者でないとき。
- 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請に必要な書類を添付しないとき。
- 四 申請書の記載が、明らかに申請者の添付書類の記載と相違するとき。
- 五 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等であることが明らかなきとき。

第6条（工事計画に関する掲示等）

前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は専有部分等の修繕工事等に係る工事計画の周知を図るため、速やかに所定の場所に、所定の書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

第7条（工事計画に対する調査等の申立て）

前条の専有部分等の修繕工事等に係る工事計画について、他の居住者等が調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）をする場合には、前条の掲示の日から5日以内に理由等を付した所定の書面を理事長に提出しなければならない。

2 前項の調査等の申立てがなされた場合には、理事長は当該修繕工事等の申請者に当該調査等の申立者に対する説明をさせるものとする。

第8条（承認又は不承認の決定）

理事長は、前条第1項の期間の経過後、調査等の申立てがない場合は、理事会の決議に従って専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等に該当する場合。
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情がある場合。
- 三 その他承認の決定をすることができない特段の事情がある場合。

- 3 理事会及び理事長は、前条の規定により調査等の申立てがあった場合、又は承認申請に係る審査が困難を要すると判断した場合には、管理受託会社、建築士、建築設備士、弁護士、マンション管理士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見を求めることができる。
- 4 前項の審査及び意見を求めるために要する費用は、当該申請者の負担とする。この場合、理事長はあらかじめその費用について当該申請者に通知するものとし、理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納入した調査費用等について、申請者は、その返還請求をすることができない。
- 5 理事会及び理事長は、第1項の承認に条件を付して決定することができる。
- 6 専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認は、所定の書面を交付して行うものとする。

第9条（施工基準等）

専有部分等の修繕工事等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、管理組合の総会の決議を経て別に定めることができる。

第10条（承認の取消し等）

次の各号に該当する場合、理事長は、理事会の決議を経て専有部分等の修繕工事等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分等の修繕工事等の差止め若しくは排除又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。

- 一 承認申請と異なる専有部分等の修繕工事等又は改良工事等を行ったとき。
 - 二 専有部分等の修繕工事等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分等の修繕工事等の施工業者が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分等の修繕工事等により共用部分等又は他の居住者等に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分等の修繕工事等が法令、規約、本細則又は他の細則の規定に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

第11条（調査及び事務の委託）

理事長は、規約第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）第6項の調査及び本細則に定める事務（第5条第2項の却下の決定及び第8条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第8条第4項の場合の調査費用等については、この限りでない。

第12条（紛争解決等の責任）

専有部分等の修繕工事等に関し、他の居住者等との間に紛争が生じたときは、専有部分等の修繕工事等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理にあたらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

第13条（修繕工事等の帰属）

専用使用部分に係る修繕工事等で各区分所有者の負担で行った工事であっても修繕箇所の帰属先については、規約第7条（専有部分の範囲）及び第8条（共用部分等の範囲）に定めるところによる。

- 2 前項に定める修繕工事等のうち、別表に掲げる窓ガラスへのフィルムの貼付、対象物件のセキュリティシステムとして導入されている専有部分の侵入警備に係るオプション設置工事、バルコニー等へのタイル設置工事その他これに類する工事において、その設置物の帰属先については専有部分に帰属するものとする。

第14条（修繕工事等に関する特則）

本細則に基づき、申請者自らの費用で修繕工事等を実施した場合において、その後に管理組合として当該修繕工事等を行う場合、異議の申立てをすることができない。また、当該申請者が先行して負担した費用の返還請求を行うことはできない。

第15条（本細則外事項及び改廃）

本細則に定めなき事項及び本細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本細則の発効）

本細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別表 修繕工事等の分類等

【第2条第1項第一号 禁止修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	該当工事例
共用部分（専用使用部分）	開口部分工事	窓枠、サッシ枠の変更を伴う工事 （使用上の破損・故障による取替工事は除くものとする。） 住戸の玄関扉（扉枠含む。）及び雨格子・ルーバーの取替工事（使用上の破損・故障による補修・取替工事は除くものとする。） 外観の統一性に影響を与える各住戸に附属する窓ガラスへのフィルムの貼付 窓ガラス・サッシ外側に網戸を追加する工事	ミラーフィルム スモークフィルム
	その他専用使用部分	バルコニー等の専用使用部分の改築及び建築基準法、消防法上の避難通路に影響を及ぼす物品の設置及び工事 バルコニー等の専用使用部分において排水処理が悪くなる物品等を設置する工事 バルコニー等の専用使用部分において物品を直接、床、壁、上裏等に接着又はバルト等で固定する工事	温床設置 人工芝の設置 バルコニー床にビス等で直接固定するタイル・ウッドデッキの設置
専有部分	配管（給排水・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事（給排水・ガス設備に関わる工事）で、ガス容量、排水設備等の増量を伴う工事 他の専有部分及び共用設備・共用配線・配管等に影響を及ぼす専有設備の設置 建築基準法等、関係法令における既存設計容量を下回る設備への交換工事	ジェットバス 処理部分がないディスボージャー単体のみの設置 台所換気扇（レンジフード）の交換
	専有部分 その他	乾式工法で施工されている壁に関わる穿孔、切削又は改造工事 新築時の遮音性能を下回るフローリング材への貼替工事	
その他		躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分に影響を及ぼす穿孔、切削又は改造 建築基準法、消防法等の関係法令に抵触する工事又は抵触するおそれのある工事 近隣、工事、建築協定などの各種協定に違反する工事 施工後、他の専有部分、共用部分等に影響を及ぼす工事 管理規約・使用細則に違反する工事 総会又は理事会が禁止した工事 その他上記に類する修繕工事等	・専有部分の内装仕上げを建築基準法に定める防火性能より劣る仕上げで区画する工事 ・区画されたスペース内の一つでも天井高若しくは広さが法令基準を満たさない、あるいは開口部若しくは自動火災報知設備が設置されていない工事

【第2条第1項第二号 理事会承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
共用部分（専用使用部分）	窓ガラス・サッシの防音、防犯、断熱等の住宅の性能の向上等に資する改良工事	既存の窓ガラス・サッシ枠の内側の専有部分内に、既存アルミサッシ枠を損傷することなく窓枠・サッシ枠を新設する改良工事（本枠固定工事） 開閉方法は既存と同様なものにする。消防上の基準を満たしているもの。（管轄区域の消防署に確認。）	合わせガラス 強化ガラス 防犯ガラス
	玄関扉の防犯対策のための錠の追加工事	対象物件のセキュリティシステムにおいて専有部分侵入警備が導入されている場合で、警備業務及びシステムに支障がない場合に限る。	
	各専有部分に附属する開口部及び付属品の破損時の交換工事	同一使用品に限るものとする。 取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	玄関扉（扉枠含む）、窓ガラス、サッシ、面格子、ルーバー交換
	窓ガラス・サッシのフィルム貼付	建物の美観を損なわない無色透明なものに限る。	UVカットフィルム 防犯フィルム
	既存サッシ枠の内側の専有部分内に網戸を追加する工事		
その他専用使用部分	インターホン・防災用感知器・スプリンクラーの移設、増設工事	間仕切り変更工事に伴う移設、増設に伴う工事に限る。	
	インターホンの改良工事	新築時に採用されているメーカーによる工事で、一体となる玄関扉パネルの色や材質が新築時と同等のもの。また、性能について、新築時と同等以上の性能を確保すること。	カメラ付インターホン子機への変更
	バルコニー等の専用使用部分へのタイルの設置工事 （飛散等の安全面から設置ができない場合があるので必ずメーカーに確認すること。）	専用使用部分内での排水処理が可能なもの。 装接者、ボルト等による固定を行わないもの。 消防法上避難に支障がないもの。	バルコニー床タイルの設置
	共用部分（専用使用部分）における、居住者の使用上の破損・故障による補修、取替工事	取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	インターホン、防災用感知器、スプリンクラー

専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事 （給排水・電気設備・ガスに関わる工事） ※設備機器の位置変更を伴う交換工事 ※既存サイズを上回る設備機器の交換工事 ※電気容量、電話回線等の増設工事を伴う工事 電気配線、ガス配管、給排水管の取替・修繕工事 専有部分設備機器の交換工事 （給排水・電気設備・ガスに関わる工事）	給排水管等の移設に伴う防音対策を充分に行うこと。 ※電気容量、電話回線等の増設工事を伴う工事の場合、販売パンフレット及び販売時の重要事項説明書記載の最大契約容量、最大引込回線数以内とする。 排水勾配が確保できていること。 その他腐食対策が施されていること。 設備機器の既存サイズ内への入替えて、位置変更を伴わない工事。 電気容量、電話回線等の増設を伴わない工事。	ユニットバス システムキッチン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台 ディスポージャー（処理部分が一体化されているもの） ユニットバス 換気扇 システムキッチン 洗濯パン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台
	その他専有部分	材質の異なる床材への貼替、フローリング材の貼替工事 間仕切り変更工事・家具造作工事 防音・防振性能の向上に資する工事 経年劣化、盗難、事故、漏水等による破損・汚損箇所の原状回復（設備機器の修理、取替工事を含む。） 内装仕上がり材の貼替 壁、天井、家具等の塗装工事 専有部分内建具の新設及び取替工事	フローリング貼替工事の場合、新築時に施工されているフローリング材の遮音性能と同等以上の材料 （申請時に遮音性能を証明する書類が必要） 躯体、梁、柱等の主要構造部分に影響を及ぼさないもの。 ※港区開発事業に係る定住促進指導要綱に基づき、以下の住戸はリフォームをおこなう場合、設計住宅性能評価上の高断熱等配慮対策等級3を維持する必要があります。 【該当タイプ】 115Aタイプ、120Bタイプ、140Aタイプ、140Bタイプ、160Aタイプ 緊急を要する場合についても事後届出を行うこと。 関係法令等の内装制限がある場合は、それに準拠しているもの。	カーペット・コルクタイル・クッションフロアシート・フローリング・畳への変更 間仕切り追加・変更 押入新設・撤去工事 内部家具撤去工事 造付家具設置工事 防音室設置工事 壁、天井のタロス等の貼替 装飾タイル 洗面・トイレ床仕上がり変更 各居室・クローゼット扉 手摺取付工事
	その他	躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分の穿孔工事 （※ただし、穿孔で進設電気配線等を損傷させた場合は、申請者が責任をもって復旧、被害対応・保証を行うこと。） その他上記に類する修繕工事等	躯体を穿孔してコンクリートアンカーを使用して、ビス又はボルト等で固定する工事で主要構造部分に影響を及ぼさないもの。 ※ビス、ボルトは頭径6mm以内とする。	吊戸棚、ピクチャレール、家具、照明器具・配線、配管の固定工事

【第2条第1項第三号 申請の不要な修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	該当工事例
共用部分 (専用使用部分)	開口部分工事	サッシ障子又はサッシ枠への防犯対策のための錠又は留め金の追加工事、軽微な部品交換等（ただしアルミサッシ自体にビス止め固定する工事は除く。） 網戸の貼替	サッシ用補助錠 戸車交換 クレセント交換
	その他専用使用部分	所定の位置への空調機（室外機、冷媒管、配管カバービス止めを含む。）の取付又は取替 既設の貫通穴を使用すること。 対象物件のセキュリティシステムとして導入されている専有部分侵入警備に係るオプション設置工事	エアコンの新設・交換 [redacted]の オプション設置工事（赤外線センサー等）
専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事・部品交換（簡易工事）	温水便座 水栓交換 照明スイッチ 浄水器
	その他専有部分	建具・家具等附属部品の取替 ※比較的軽微なもの、部品交換程度 畳の取替	ドアクロージャー、ドアノブ 玄関扉錠交換
その他		その他上記に類する修繕工事等	

【専有部分等の修繕工事等の施工に関する注意事項】

- (1) 共用部分の電気や水道を使用しない。
- (2) 資機材を搬入出する際には、他の居住者等の迷惑にならないように注意する。
- (3) 資機材を搬入出する際には、共用部分を毀損又は破損しないように十分に注意する。また、多くの資機材を搬入出する際には、エレベーター内などの必要な箇所の養生を行うものとする。
- (4) 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禁止とする。
やむを得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得ない場合には、本細則第3条第1項に定める申請書の提出時にその旨の申請をして承認を得るものとする。
- (5) 修繕工事等の申請者は工事に伴い発生するゴミや残材などを施工業者が持ち帰るように徹底すること。
- (6) 修繕工事等の申請者は、施工業者の工事作業員等が他の居住者の迷惑とならないように施工業者に徹底すること。
- (7) 修繕工事等の申請者は工事実施に起因する紛争が発生しないよう、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充分に把握し、充分な知識と実績を持っている施工業者の選定を行わなければならない。

ザ・パークハウス 高輪タワー ペット飼育細則

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条の2に基づき、次のとおりペット飼育細則（以下「本飼育細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本飼育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 飼育者：居住者等で所定の手続きにより管理組合より第2条に定めるペットの飼育について承認を得た者

第2条（ペットの種類）

居住者等は、次の各号に掲げる動物（以下「ペット」という。）を飼育することができる。

- 一 社会通念上一般家庭において、専ら愛玩又は伴侶の目的で飼育されると認められるもので、原則として以下の基準とする。
 - イ 成長した状態で、体長（胸骨端～座骨端）70cm以内、かつ体重10kg以内の犬及び猫で、敷地及び共用部分等において、抱きかかえるかケージに入れて移動可能なもの（原則として1住戸につき、犬・猫あわせて2匹まで）
 - ロ ケージ内で飼育するウサギ、リス、フェレット、ハムスター等の小動物
 - ハ 鳥かごで飼育する小鳥（ただし、鵪鶉等鳴き声の大きなもの、鳩等のように野生の同類を呼び込む性質のあるもの、伝書鳩のように自由に放すものは除く。）、水槽で飼育するカメ・観賞魚等（熱帯魚・金魚等）
 - ニ 身体障害者補助犬法に定める身体障害者補助犬（盲導犬・介助犬及び聴導犬）（以下「身体障害者補助犬」という。）
 - 三 その他管理組合が対象物件内にて飼育しても他の居住者等に迷惑をかけないと判断し、承認したもの
- 2 前項に該当する動物であっても、次の各号に掲げる事項に該当する動物は飼育できない。
- 一 特定動物（動物愛護管理法の規定に基づいて、人の生命、身体又は財産に害を加えるおそれがある動物として政令で定められたもの。）
 - 二 人の身体に危害を与えたことのある動物
 - 三 人に伝染する有害な病原体に汚染されている動物
 - 四 毒を有する動物
 - 五 他の居住者等に不快感を与える動物
- 3 ペットを飼育できるのは、住戸の専有部分内のみとする。
- 4 ペットが他の居住者等又は近隣住民等に危害を加えたり、迷惑をかけたりする行為があった場合、管理組合は飼育禁止の措置を講じることができる。

第3条（申請手続き）

ペットの飼育を希望する者は、事前に理事長に所定の申請書にて届け出て、その承認を得なければならない。ただし、水槽で飼育するカメ・観賞魚等（熱帯魚・金魚等）はこの限りではない。

- 2 前項の申請書にはペットの写真並びにペット登録証（飼育するペットが犬の場合は狂犬病予防法に定められた予防注射及び登録を行った旨を証する書類）を添付しなければならない。

第4条（申請の承認又は不承認の審査）

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認又は不承認の決定をしなければならない。この場合において第2条第1項に定めるもの以外の動物であるときは、理事長は承認してはならない。

第5条（承認又は不承認の通知）

理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、所定の書面を申請者に送付しなければならない。

第6条（飼育終了の届出）

死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に所定の書面にて、飼育終了の届出をしなければならない。

第7条（管理組合への報告）

ペットが犬の場合、飼育者は、毎年、狂犬病予防法で定められた予防注射及び登録を確実に行うものとし、登録を受けた旨を示す標識を管理組合に届け出ること。また、獣医による健康診断を年1回以上受けるものとし、健康診断の結果は、飼育者が直近5年分を保管するものとし、管理組合から提出依頼があった際には速やかに提出しなければならない。

第8条（身体障害者補助犬に対する配慮）

居住者等及び来訪者が、身体障害者補助犬を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者等は、その必要性に充分配慮する。

- 2 身体障害者補助犬については、次の各号の適用を除外する。
 - 一 第2条第1項第一号イに定める、体長・体重制限及び総量制限
 - 二 第3条及び第4条に定める理事長への事前申請と理事長の承認
 - 三 第9条第1項第五号に定める、敷地及び共用部分等の移動に関する制限

第9条（遵守事項）

飼育者は、次の各号の事項を遵守し、他の居住者等の迷惑とならぬよう、ペットを適正に飼育しなければならない。

- 一 ペットの嫌いな居住者等、ペットがアレルギー等の原因になる居住者等の立場を尊重し、本飼育細則に記載された方法による敷地及び共用部分等での運搬に関しても十分に周囲に配慮し、居住者等の快適な生活環境の維持向上を図るものとする。

- 二 ペットの本能、習性等を十分に理解するとともに、飼育者としての責任を自覚し、ペットを終生、適正に飼育しなければならない。
- 三 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しなければならない。
- 四 ペットは、自己の専有部分内で飼育し、バルコニー等に出さない。
- 五 敷地及び共用部分等では、ペットは抱きかかえ、又はケージ等に入れ、移動するものとする。ただし、ペット足洗い場、公開空地についてはこの限りではない。
- 六 エレベーターを利用する場合には、特に同乗者に迷惑のかからないよう配慮する。
- 七 敷地及び共用部分等でペットを遊ばせない。また、共用部分等の手摺り、植栽等に繋いで放置しない。
- 八 敷地及び共用部分等の、専有部分以外の場所においては、ペットに糞尿させてはならない。
- 九 ペットが万一自己の専有部分以外で糞尿等をした場合は、洗浄等衛生的な後始末を行わなければならない。
- 十 ペットの糞尿、抜け毛等を排水口等に流さない。
- 十一 ペットの糞尿等から発する悪臭によって、他の居住者等及び近隣住民等に迷惑をかけるてはならない。
- 十二 ペットは常に清潔に保つとともに、疾病の予防、衛生害虫の発生防止等の健康管理を行わなければならない。
- 十三 バルコニー等及び敷地並びに共用部分等で、ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行わない。なお、自己の専有部分内といえども、共用の配管等の設備に損傷を与えることが予想される行為、若しくは、窓を開けたまま室内でブラッシングをする等、他の居住者等に迷惑をかけることが予想される行為や、他の居住者等に不快感を与える行為を行わない。
- 十四 ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行う場合は、必ず窓及び玄関扉を閉める等、毛や羽等の飛散防止に努めなければならない。
- 十五 ペットには必要なしつけを行うものとする。
- 十六 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に充分注意しなければならない。
- 十七 第2条第1項第一号ロ・ハに定めるペットについては必ずケージ内又は水槽内で飼育するものとし、専有部分外へ逃げ出さないよう充分注意しなければならない。
- 十八 ペットに起因する汚損、破損、傷害等又は、他の居住者等又は近隣住民等からペットに対する苦情が発生した場合は、速やかに飼育者自らその問題解決にあたるものとする。特に犬類による傷害事故（他人に噛みついた場合等。）が発生した場合、飼育者は、故意・過失にかかわらず、狂犬病予防法に基づいて速やかに保健所へ届け出てその指示に従わなければならない。
- 十九 地震、火災等の非常災害時には、ペットを保護するとともに、ペットが他の居住者等に危害を及ぼさないよう細心の注意を払うものとする。
- 二十 長期外出時には、ペットを預ける等し、専有部分内に残しておかない。
- 二十一 ペットが死亡した場合には適切な処理を行わなければならない。

二十二 ペット足洗い場の使用者は、第1条第1項第二号に定める飼育者に限る。なお、これらの施設はペットの飼育の為に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

二十三 屋外から対象物件にペットを連れて入る際、泥等で汚れているときは、ペット足洗い場で洗い流してから入ることとする。また、ペット足洗い場では、ペットの足元の砂を流すのみとし、ブラッシング、洗毛、糞尿等をしてはならない。利用した飼育者は責任を持ってペット足洗い場を清潔に保つよう努めなければならない。

第10条（飼育者に対する指導、禁止等）

飼育者が本飼育細則に違反し、他の居住者等又は近隣住民等に迷惑や危害を加えた場合は、管理組合は迷惑や被害を被った居住者等の意見を参考にして、その飼育者に飼育に関する指導を行うことができるものとし、飼育者はこれに従わなければならない。

- 2 管理組合が、度重なる指導を行ったにもかかわらず、問題が解決されない場合は、管理組合はその飼育者に与えた飼育の承認を取り消すこと及び、新たなペットの飼育を禁止することができる。この場合、承認を取り消された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、速やかに適切な処置を取らなければならない。

第11条（本飼育細則外事項及び改廃）

本飼育細則に定めなき事項及び本飼育細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本飼育細則の発効）

本飼育細則は、規約の発効の日から効力を発する。