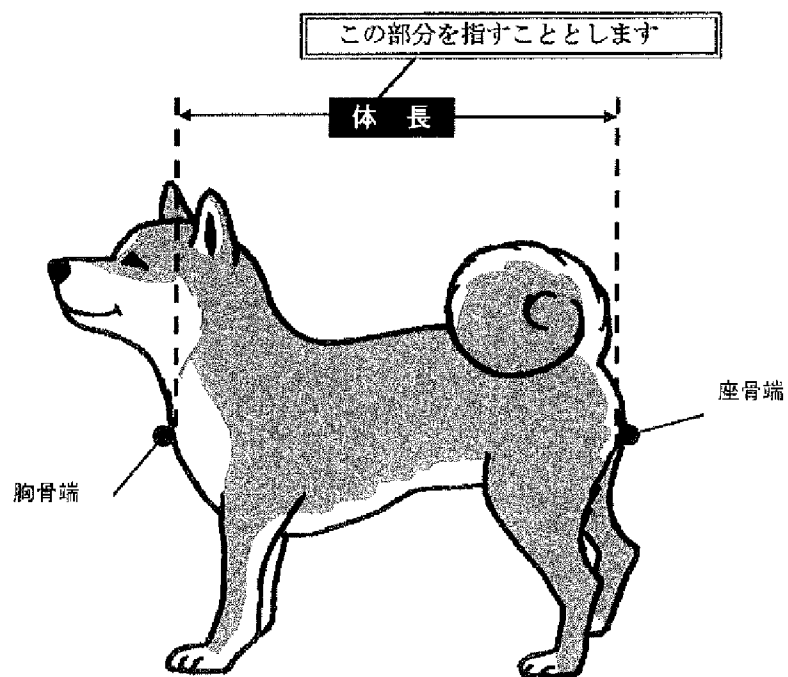


【別 図】 ペット飼育細則 第2条（ペットの種類）第1項第一号イの体長（胸骨端～座骨端）



ザ・パークハウス 高輪タワー 管理費等支払期日規定

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、規約第60条に基づく管理費等の支払期日について、次のとおり規定（以下「本規定」という。）を定める。

第1条（支払期日）

規約第60条に基づく管理費等の支払期日は、支払方法に関わらず以下の通りとする。

支払期日は、当月分を前月27日までとする。

なお、規約第60条第1項第二号については、管理組合の指定するクレジットカード発行会社の定める日までに立替納付させる事で上記期日までに支払いがあったものとみなす。

第2条（定めのない事項）

本規定に定めのない事項については、理事会にて協議の上決定する。

第3条（改廃）

本規定の改廃については、総会の決議を得るものとする。

附 則

第1条（規定の発効）

本規定は、規約の発効の日から効力を発する。

【承認事項】

管理組合及び区分所有者は以下の事項を承認し、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。

〔1〕設備・サービスに関する事項

（1）対象物件に導入された諸設備等について

対象物件には以下の諸設備・各種サービスが導入されており、これらに関し事業主が各事業者と締結した契約等は管理組合へ承継されたものとする。（各契約等の主な内容は別表又は各種契約書等参照）。

〔設備〕テレビ視聴設備、インターネット設備、防犯カメラ設備、AED設備

〔サービス〕ゴルフシミュレーター保守サービス、カラオケ通信サービス

バンダーサービス、レンタサイクル

（2）太陽光発電設備について

1. 対象物件の共用部分への電力供給のため、対象物件には [] (以下 [] という。) が所有する太陽光発電設備が設置されている。
2. 区分所有者及び管理組合には、事業主が [] との間で締結した「建物一部使用貸借契約書」に基づき対象物件の屋上の一部等を無償で [] に貸与するものとする。また、区分所有者及び管理組合には、同契約書における事業主の地位が承継されたものとする。なお当該使用貸借契約は期間の定めなき契約とし、[] は3ヶ月前の申出により契約を解除することができる。
3. 区分所有者及び管理組合は、本設備による発電電力量等を [] が保証するものではないことを了承するものとする。
4. 本設備による発電にともない発生するグリーン電力証書等の環境付加価値は [] が保有するものとする。

（3）電気の供給について

1. 対象物件の電力受電方式は住戸毎に低圧電力の受給契約を締結する方式を採用せず、電力会社等からの高圧一括受電での受給契約を締結する方式を採用している。したがって、住戸毎に電力受電方式を選択することができない。
2. 対象物件は高圧一括受電方式を採用するにあたり、電力一括受電サービスの提供を [] へ委託しており、本サービスにより、[] が、対象物件内に設置した受配電・管理設備により、電力会社から高圧一括受電した電力を低圧電力に変電し専有部分及び共用部分に分電するとともに、本設備の保守や電気保安管理、検針・料金請求等の業務を行うものとする。
3. 区分所有者及び管理組合には、本サービス提供のために事業主が [] との間で締結した「電力管理業務委託契約書」における事業主の地位を承継したものとする。契約期間は本サービス開始日より起算して15年経過した日までとし、契約期間満了の6ヶ月前までに書面による意思表示がない場合はさらに3年同一条件にて更新されるものとする。なお、契約期間中に契約を解約する場合、区分所有者及び管理組合は解約金及び本設備の撤去費用等を負担するものとする。
4. 契約終了又は中途解約の場合、管理組合は契約を終了・解約する旨の総会決議を記録した議事録の写し及び居住者全員分の「電力一括受電サービス解約通知書」を [] に提出するものとする。
5. 本サービスの利用にあたり、区分所有者及び管理組合は別途 [] が定めるサービス利用規約に同意のうえ、個別に [] に対し配電の申込みを行う必要がある。
6. 区分所有者及び管理組合には、[] が別途定める料金体系に基づき、本サービス利用料として契約容量別の基本料金及び電力量料金を [] に支払うものとする。このため、直接電力会社から供給を受ける場合と料金体系が異なることを承認するものとする。
7. 区分所有者及び管理組合は [] に対し、居住者の氏名・住所・連絡先・入退居に関する情報の提供に協力するものとする。

〔2〕近隣住民との約定に関する事項

（1）電波障害について

1. 建築物を原因とする電波障害が発生した場合は、その建築物の所有者の責任と負担により対策を講じる必要があること。
2. 一斉引渡日までに判明していなかった電波障害に対する対応及び電波供給状況の変更等に伴う対策設備の変更・撤去等、一斉引渡後に生じた事由に起因して必要となる費用等については管理組合の負担となること。

（2）近隣関係について

1. 西側隣接地（地番：東京都港区高輪一丁目112番9）のコンクリート塀の一部・排水管支持用ブラケットの一部・排水管の一部、及び排水桝の一部（以下「越境物」という。）が対象物件内に越境していることに関し、事業主は当該隣接地内マンション管理組合との間で当該管理組合が将来越境物の現状を変更する場合、越境物を撤去する旨を定めた別添「覚書」を締結しており、区分所有者は当該覚書における事業主の地位を承継する。
 - i. 西側隣接地（地番：東京都港区高輪一丁目112番9）から対象物件内に土間の一部の越境が新たに確認されたため、事業主は西側隣接地内マンション管理組合との間で、当該管理組合が将来越境物の現状を変更する場合、当該管理組合の責任と負担において越境物を撤去する旨を定めた別添「覚書」を締結しており、区分所有者は当該覚書における事業主の地位を承継する。

なお、当該覚書における越境物は、土間の一部・排水管の一部・排水桝の一部について、排水管の一部・排水桝の一部は、事業主と当該管理組合との間で締結済みの以下「覚書」における越境物であること、また、以下「覚書」におけるコンクリート塀の一部・排水管支持用ブラケットの一部は越境を解消している。
 - ii. 対象物件敷地を含む周辺地域においては、東京法務局による不動産登記法第14条第1項に定められた登記所に備え付ける地図の作成作業が完了し、売買物件敷地と前記i隣接地との境界点及び周長が変更となったこととともない、前記iの「覚書」により新たな境界点等における敷地の境界確認を行っており、区分所有者は当該覚書における事業主の地位を承継する。
2. 南側隣接地従前所有者（当該土地の事業主取得前の所有者）と事業主は以下の内容を定めた別添「土地等の管理に関する協定書」を締結しており、区分所有者は当該協定書における事業主の地位を承継する。

南側隣接地：地番：港区高輪一丁目701番2、701番3、701番27、701番49

甲物件：南側隣接地及び南側隣接地所有者が所有する擁壁、南側隣接地上に南側隣接地所有者が将来建築する建物並びにこれに付随する工作物

乙物件：対象物件敷地及び建物

- ①事業主は、南側隣接地所有者又は南側隣接地所有者が指定する第三者が甲物件の管理修繕等をおこなうために必要な範囲において、対象物件土地の一部に一時的に立ち入ることを承諾する。
 - ②南側隣接地所有者は、事業主又は事業主が指定する第三者が乙物件の管理修繕等をおこなうために必要な範囲において、南側隣接地所有者土地の一部に一時的に立ち入ることを承諾する。
 - ③樹木の落葉については、その樹木の所有にかかわらず、各々の土地に落ちたものはその土地の所有者が処分するものとする。
3. 今後対象物件において近隣住民等に対するプライバシー保護の必要が生じた場合、住戸の窓、バルコニー等に、不透明なガラス又は日隠しスクリーン等を設置することがあり、その場合、将来にわたりその形状を変更することはできないこと。
- ①近隣住民等との協議により、対象物件3階から11階のエレベーターホールのガラス部分にグラデーションフィルムを貼付している（11階は下部のみ）。（位置等は末尾添付図面参照）

（3）雨水排水について

1. 東側隣接地をはじめとする隣接地より対象物件内に雨水が流入する場合があること。

〔3〕法令・行政指導等に関する事項

（1）建築物の高さ制限について

1. 対象物件は東京都市計画高度地区（港区決定）計画書第5項第2号の規定に基づく許可を取得し高さ制限の緩和を、建築基準法第59条の2第1項の規定（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例。以下「総合設計制度」という。）に基づく許可を取得し容積率の緩和を受けている。そのため区分所有者は上記の許可条件等を承諾し、遵守するものとする。主な許可条件等は以下のとおり（位置・範囲は末尾添付図面参照）。

- ①地上部の緑化
- ②自家発電設備の設置
- ③公開空地（歩道状空地・広場状空地・ピロティ）の設置
- ④防災倉庫、マンホールトイレ、かまどベンチを設置し防災備品及び当該施設を帰宅困難者等へ提供
- ⑤落下防止対策
 - ・45A、45B、60A、60B、60E、65A、85A、105A、115A、140Bタイプのバルコニーに落下防止手すりを設置
 - ・上記及び80Aタイプの北側及び北東側にFIX窓を設置

2. 公開空地について

- ①公開空地は24時間、第三者に開放するものとする。ピロティ及び広場状空地の一部は一時避難場所として帰宅困難者等に開放するものとする。
 - ②公開空地内に当該許可を受けたものである旨の標示板を設置することを承諾するものとする。
 - ③公開空地内に工作物等の設置はできないことを承諾するものとする。
3. 管理組合は上記1. の施設を管理組合の責任と負担において常時適正な状態に維持管理するものとする。また公開空地、防災倉庫、自家発電設備の維持管理状況について、定期的に東京都知事に報告を行うものとする。

（2）港区開発事業に係る定住促進指導要綱について

港区内で一定規模以上の建築物を建築しようとする者は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱（以下「定住促進要綱」という。）に基づき、同要綱に定める住宅（以下「付置住宅」という。）等の付置に努めなければならない。定住促進要綱に基づく港区との協議により、対象物件建物の一部の住戸は、対象物件建物の建築にともなう付置住宅となっており、区分所有者は、以下の事項を承諾するものとする。

1. 対象物件建物について、以下の住戸が付置住宅に該当している。設計変更やリフォームをおこなう場合も設計住宅性能評価上の高齢者等配慮対策等級3を維持する必要があること。

【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

2. 事業主は定住促進要綱に基づき港区と協議した事項について、港区長に誓約書を提出しており、区分所有者及び管理組合はこれを承継するものとする。当該誓約書に基づく誓約事項の主な内容は以下のとおり。

- ①対象物件建物について、適切に維持管理すること。
 - ②対象物件建物を譲渡等する場合、当該誓約書に基づく誓約事項を承継させること。
3. 付置住宅については住宅以外に転用することはできず、港区長あてに管理状況を定期的に報告する義務があること。

（3）緑地について

対象物件の緑地は、上記（1）の他、港区みどりを守る条例及び自然の保護と回復に関する条例に基づき設置されており、将来にわたり管理組合にて緑地として適切に維持管理していくものとする。

（4）窓先空地について

対象物件には建築基準法等による窓先空地が指定されており、当該部分は緊急時の対象物件居住者等の通路となるため、避難の妨げになる物を置くことはできないこと。

（5）消防法等について

1. 対象物件のうち、10階以上の住戸にはスプリンクラーが設置されており、以下の制限があること。

- ①スプリンクラーヘッドの下方45cm以内で、かつ水平方向30cm以内には家具、照明等を置くことができないこと。
 - ②スプリンクラーヘッドの下方45cm以内で、かつ水平方向の壁面までの範囲には著しく散水を妨げるものを設けたり、置いたりすることはできないこと。
2. じゅうたん、カーテン等は防災性能を有するものを使用すること。

【別表】 対象物件の設備に関する契約等

① テレビ視聴設備 〔契約書等の名称〕 テレビ視聴サービス 建物一括加入契約書 〔事業者〕			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔施設利用料〕 1 戸あたり月額 275 円 (NHK受信料及び衛星放送受信料別途負担。) ※管理費とは別に負担。 ※管理組合にて一括して事業者を支払う。	※視聴できる放送は「テレビ視聴サービス建物一括加入契約書」を参照。 ※放送内容については 2020 年 2 月現在のものであり、将来変更になる場合がある。	契約締結日を開始日とし、提供開始日(一斉引渡日)より 5 年を経過した日を満了日とする。 ※契約期間満了の 1 ヶ月前までに管理組合又は事業者の一方から更新しない旨の書面による意思表示がない場合は引き続き 1 年間更新され、以後も同様となる。 ※管理組合が契約期間内に解除する場合は解除日から契約期間満了日までの期間にかかる対象物件全体の施設利用料相当額を事業者を支払う。	※施設利用料で視聴できる放送以外を視聴する場合には各区分所有者が個別に契約し、別途視聴料等を負担すること。
② インターネット設備 〔契約書等の名称〕 インターネットサービス契約書 〔事業者〕			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔接続料金〕 1 戸あたり月額 1,516 円 ※管理費とは別に負担。 ※管理組合にて一括して事業者を支払う。	1. インターネット接続サービス 2. 電子メールサービス 3. ホームページサービス 4. ユーザーサポートサービス	契約締結日を開始日とし、サービス開始日(一斉引渡日)より 5 年間経過時までとする。 ※契約期間満了の 3 ヶ月前までに管理組合又は事業者が相手方に対し書面による契約終了の通知をおこなわない場合は、同条件にて 1 年間延長され、以後も同様となる。 ※管理組合が自己の事由により契約期間満了前に解約するときは、解約希望日の 3 ヶ月前までにその旨を書面で通知し、契約期間残期間分の接続料金を事業者を支払う。	※有料オプションサービスを利用する場合には、各区分所有者が個別に事業者へ申込みのとし事業者の定める方法により別途料金等を支払う。 ※詳細は「 インターネットサービスのご提供条件について」に定める。
③ 防犯カメラ設備 〔契約書等の名称〕 防犯カメラリース契約書 〔リース会社〕 (事業者)			
※事業主、リース会社、事業者の三者間の契約となります。			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔防犯カメラリース料金〕 対象物件全体で 月額 126,555 円 (支払先はリース会社) ※管理費(管理費会計)より支出する。	〔事業者の業務内容〕 1. 機器の操作 2. 機器の維持管理 3. 機器の更新時における共用部分の防犯性の向上に関わる提案 4. 共用部分、機器への業務ステッカー貼付	管理組合成立日(一斉引渡日)より 5 年間 ※契約期間満了日の 1 ヶ月前までに管理組合が契約期間終了をリース会社に申し出ない限り、さらに 1 年間再リースされるものとし、管理組合は再リース料を一括して支払う。以降再リース期間満了毎に同様とする。	※デジタルレコーダー、モニターテレビが管理室内に設置され、画像是一定期間デジタルレコーダーに録画されます。なお、モニターテレビによる監視業務は行わないこと。

		※契約期間終了前に事業者は管理組合に対し再契約（機器の入れ替え）を提案する。 ※管理組合が自己の事由により契約期間終了前に解約するときは、契約終了の日から契約期間終了日までの残存契約期間の契約料金相当額をリース会社に支払う。	
④ AED 〔契約書等の名称〕 AED パッケージサービスご利用申込書 〔事業者〕 XXXXXXXXXX			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔契約料金〕 対象物件全体で 月額 5,390 円 ※管理費（管理費会計）より支出。	装置の貸し出し ※ XXXXXX AED 1セット： AED 本体×1、電極パッド×2、レスキューキット×1、バッテリー（電池パック又はチャージバック）×1 ※所定の期間毎に事業者は電極パッド及びバッテリーを管理組合に送付する。	サービス開始日（一斉引渡日）より5年間 ※管理組合から期間満了の1ヶ月前までに終了の申出がないときは、1年間更新されるものとし、更新回数は3回を限度とする。ただしこの契約終了後、管理組合と事業者で協議のうえ新たに契約を締結することができる。 ※管理組合が契約期間満了前（更新期間の満了は除く。）に契約を解約するときは、解約金〔月額契約料金×（1/2）×残存契約期間月数〕を直ちに事業者に支払う。	※事業者は管理組合から要請があった場合、取り扱い説明会を開催する。当該説明会は初回のみ無料とし2回目以降の費用は1回につき、22,000円となる。
⑤ レンタサイクルシステム管理業務 〔契約書等の名称〕 XXXXXXXXXX 管理委託契約書 〔事業者〕 XXXXXXXXXX			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔定期メンテナンス料金〕 定期メンテナンス1回あたり 39,600 円（8 台） ※管理費（管理費会計）より支出。	1. 定期メンテナンス 年1回 2. 修理業務 対象製品：XXXXXXで貸出される物品又は自転車	一斉引渡日から1年間 ※管理組合又は事業者が契約期間満了日の2ヶ月前までに、別段の意思表示をしないときは、契約期間満了日の翌日から更に1年間自動的に更新されるものとし、その後も同様とする。	※定期メンテナンス当日に対象製品が揃わない場合、事業者は協議のうえ追加メンテナンスを実施する。この場合当該メンテナンス費用と出張料が発生する。 ※定期メンテナンス及び修理業務にともなう修理又は部品交換等の費用は別途管理組合の負担となる。また修理業務には別途出張料が発生する。

⑥ レンタサイクル定期メンテナンスおよび修理業務 〔契約書等の名称〕 自転車メンテナンス契約書 〔事業者〕			
利 用 料 等	利用料等で受けられるサービスおよび業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔定期メンテナンス料金〕 定期メンテナンス 1 回あたり 39,600 円 (8 台) ※管理費 (管理費会計) より支出。	1. 定期メンテナンス 年 1 回 2. 修理業務 対象製品 で貸出される物品または自転車	一斉引渡日から 1 年間 ※管理組合又は事業者が契約期間満了日の 2 ヶ月前までに、別段の意思表示をしないときは、契約期間満了日の翌日から更に 1 年間自動的に更新されるものとし、その後も同様とする。	※定期メンテナンス当日に対象製品が揃わない場合、事業者は協議のうえ追加メンテナンスを実施する。この場合当該メンテナンス費用と出張料が発生する。 ※定期メンテナンス及び修理業務にともなう修理又は部品交換等の費用は別途管理組合の負担となる。また修理業務には別途出張料が発生する。
⑦ カラオケ通信サービス 〔契約書等の名称〕 情報サービス契約書 〔事業者〕 〔事業者が使用する箇所〕 マルチラウンジ			
利 用 料 等	サービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔情報サービス料〕 対象物件全体で 月額 33,550 円 ※管理費 (管理費会計) より支出。	音楽ソフト及び映像ソフト並びにコンピュータプログラム等の各種ソフトウェアの配信等の情報サービス	一斉引渡日から 5 年間 ※管理組合は本契約を中途解約することはできない。 ※期間満了の 2 ヶ月前までに管理組合又は事業者のいずれかより契約終了の書面による通知がない限り、同一の条件にて、自動的に更新されるものとし、以後同様とする。	※左記の情報サービス料等に通信回線料金 (モバイル端末) が含まれる。
⑧ ベンダーサービス 〔契約書等の名称〕 自動販売機設置契約書 〔事業者が使用する箇所〕 ベンダースペース			
利 用 料 等	サービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
〔業務委託費〕 な し	自動販売機による飲料水販売サービス	始期：2022 年 1 月 28 日 終期：2025 年 1 月 27 日 ※期間満了の 3 ヶ月前までに管理組合又は事業者のいずれからも別段の意思表示をおこなわない場合は、さらに 3 年間自動的に延長され、以後も同様とする。	

⑨ゴルフシミュレーター保守サービス [契約書等の名称] 保守サービス契約、 XXXXXXXXXX 利用契約 XXXXXXXXXX [事業者] (事業者が使用する箇所) マルチラウンジ			
利 用 料 等	サービス及び業務内容	契 約 期 間	特 記 事 項
[業務委託費] 月額 16,500 円 ※管理費(管理費会計) より支出。	・ゴルフシミュレーターのメン テナンスサービス ・ XXXXXXXXXX (インターネ ットを通じて提供するサー ビス) の提供	・斉引渡日から1年間 ※期間満了の3ヶ月前までに 管理組合又は事業者のい ずれからも更新拒絶の通 知がなされない限り、さら に1年間同一の条件で延長 され、以後も同様とする。	
共通特記事項	※各事業者がサービス実施のため対象物件内に事業者が所有する機器等を設置する場合において、設 置された機器等の稼動にともなう電気料金等は管理組合の負担となる。 ※各事業者及び関係者が業務に必要な範囲において対象物件に立入り、管理室等共用部分の器具・備品 等を無償で使用する。 ※区分所有者は利用の有無に関わらず上記利用料等を支払う。なお、利用料等には消費税等が含まれ る。なお、利用料等に含まれる消費税等は10%の税率で表示している。 ※テレビ視聴設備及びインターネット接続に関する契約は一括加入契約のため、住戸毎に解約するこ とができない。 ※対象物件に導入される設備、サービスの契約等については、今後の経済状況、サービスの利用状況、事 業者の経営状況等により、内容変更、中止、事業者の変更等がおこなわれる場合があること。		

管理規約相違説明書

(平成4年12月25日付建設省建設経済局長・住地局長通達「建設省経動発第106号・建設省住管発第五号」に基づく説明書)
※平成28年3月改正の国土交通省マンション標準管理規約(単棟型)と相違する条文のみ抜粋し表記しています。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 正線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約(単棟型)と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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5条第3項の占有者をいう。 <u>四 特定承継人 売買・贈与・鑑定等により区分所有権を取得した者をいう。</u> 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。 <u>十一 暴力団 暴力団員による不当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(その団体の構成員の構成員を含む。)が集団的に又は常置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。</u>	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 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分という。	用語の定義を追加しました。 東京都警備条例の施行に伴い定義を定めました。
第5条(規約及び総会の決議の效力)	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。	この規約及び総会の決議は、区分所有者の <u>包括承継人及び特定承継人</u> に対しても、その効力を有する。	包括承継人は当然効力を有するとの国土交通省の見解を基に削除しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所</u>	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
第7条（専有部 分の範囲）	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、<u>別図1及び次のとおりと する。</u> 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 <u>玄関扉枠、トランクルーム扉枠、窓枠、 外気に面する窓ガラス及び面格子は、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。</u>	2 前項の専有部分を他から区分する構造物 の帰属については、次のとおりとする。 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分 を専有部分とする。 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部 分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれ ないものとする。	共用部と専有部の境界と なる部位について、例を 挙げ、より具体的な表現 としました。
	4 前項にかかわらず、設備配管類の帰属は <u>別図2及び次のとおりとする。</u> 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機、配 管等の設備は専有部分とする。 二 <u>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。</u>		専有部分の専用に供され る設備は、共用部分内 にあるものは共用部分、専 有部分内にあるものは、 専有部分となるのが原則 ですが、その設備機能に 着目し、例外となるもの について明示しました。
第8条（共用部 分等の範囲）	対象物件のうち共用部分 <u>錠</u> の範囲は、別表第 2に掲げるとおりとする。	対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2 に掲げるとおりとする。	附属施設として別表第2 に定義される部分を併せ て「共用部分等」と表現し ております。
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、<u>利用方法は、生活の本 質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。</u>	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。	標準管理規約コメント① 住宅としての使用は、専ら 居住者の生活の本質があ るか否かによって判断す る。したがって利用方法 は、生活の本質であるため に必要な平穏さを有する ことを要する。」より引用 し定義しました。
	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。		区分所有者の責務として、 使用させてはならない点 だけでなく、譲渡・貸与 の禁止を明文化しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タリ-管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国土交通省新標準管理規約	相違内容の説明
	3 区分所有者は、その専有部分を自らも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恐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。		専有部分を複数の区画に区切り、大人数に貸し出すことが建築基準法上「寄宿舍」に該当するため、違法ハウス抑止として条文を記載しました。 管理組合としての意思表示として記載しました。
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。	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。	通常の用法というあいまいな表現であると、感懐に個人差がある場合係争になることから、同定常コメントの文書を引用し条文を追記しました。
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（防犯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。	区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する扉及び扉上アプス（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。	第7条第2項及び第4項により共用部分となる部位、設備を明示した上で、それらの専用使用権を承認することとしました。
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、 <u>身障者用駐車場、自転車置場（以下、「駐車場等」という。）</u> について、特約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。	管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特約の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。	駐車場だけでなく、バイク置場や自転車置場もまとめて「駐車場等」と表記しました。
	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、管理組合に駐車場の使用料を納入しなければならない。	2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。	

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分</u> は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	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。<u>なお、転貸目的で専有部分を貸与する場合においては、当該貸与先から第三者に転貸したときに効力を失う。</u> 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、<u>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。</u>	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使用契約は効力を失う。	効力を失う場合の条件を追加しました。 譲渡により区分所有者に変更があっても、占有者である駐車場等の利用者が変更されない場合は、継続して駐車場等を利用できる内容を追加しました。 貸与に伴う失効要件の適用除外の条文を追加しました。また、配偶者の定義については、第46条5項の記載と合わせました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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 <u>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</u> 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 <u>一括受電会社控室</u> 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 <u>太陽光発電設備設置箇所</u> XXXXXXXXXX 四 <u>ベンダースペース</u> <u>自動販売機設置会社</u> 五 <u>レンタサイクル用駐輪場</u> <u>レンタサイクル運営受託者</u>	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 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（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 電気室 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 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者	具体例を列記しました。
	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。	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（<u>床仕上げ材の変更を含む。</u>）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、<u>別に定める「専有部分等の工事施工細則」に従い、承諾が必要な修繕等については、あらかじめ、理事長（第33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。</u>	区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）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、あらかじめ、理事長（第33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。	修繕等の実施範囲を専有部分だけでなく、「通常の使用に伴う」管理責任がある専用使用部分についても併せて規定しております。なお、届出方法や申請・承認方法等の詳細な規定については「専有部分等の工事施工細則」を定めることとしております。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	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。	2 前項の場合において、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。	
	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。		当該事例時の費用負担につき争いが生じないようあらかじめ明記しました。
	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。	4 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、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。	変更は対象外であることを明記しました。
	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6・7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。本条の承認を受けないで、専有部分等の修繕等の工事を行った場合も同様とする。		管理組合として当然の権利ですが、あらためて明記することにより申請者により高く認識してもらうことを趣旨として追記しました。
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。		宅建業法改正(34条の2第1項第4号)に基づいて実施される「既存住宅状況調査(インスペクション)」の対応を管理規約に
	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。		反映しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（準体型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	3 第1項の規定による申請があった場合、<u>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。</u> 4 第3項の承認があったときは、<u>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。</u> 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、<u>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。</u> 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「 <u>ペット飼育細則</u> 」を遵守しなければならない。		標準管理規約コメントに記載の導入例文を採用しました。
第19条（専有部分の貸与）	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 <u>書面</u> を管理組合に提出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誓約書を管理組合に提出させなければならない。	誓約書を兼ねた届出書頭を提出してもらうため、単に書面と記載しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 工源部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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。 <u>（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。）。</u>	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。	管理組合業務として実施 する住戸の窓ガラス清掃 については、例外として 明記しました。
	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。 <u>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。</u>	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。	負担区分について、標準管 理規約コメントを引用し 追記しました。
第22条（窓ガ ラス等の改良）	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、「 <u>専有部分等の工事施工細則</u> 」 に定めるものとする。	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、あらかじめ 理事長に申請して書面による承認を受けるこ とにより、当該工事を当該区分所有者の責任 と負担において実施することができる。	具体的に細則名を記載し ました。
		<u>3 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5項及び第6項 の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修 繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」 と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修 繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の 承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</u>	専有部分等の工事施工細 則に定めているため本項 は削除しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 正総部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
第24条（損害 保険）	区分所有者は、<u>対象物件</u>に関し、管理組合が 次の保険契約を締結することを承諾する。 一 <u>共用部分等の火災保険</u> 二 <u>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。）</u> 三 <u>施設管理者賠償責任保険</u> 四 <u>その他必要と判断される損害保険</u>	区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合 が火災保険、地震保険その他の損害保険の契 約を締結することを承諾する。	管理組合で加入する保険 を具体的に列挙しました。 なお、地震保険は必ずしも 付保されている訳ではな いため、「その他の損害保 険料」に内包されるという 考え方に基づき記載をま とめました。
	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。<u>ただし、前項第二号及び第四号につい 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。</u>	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。	管理組合にて付保してい る損害保険の内、個人賠償 責任保険については、該当 区分所有者が保険金額の 請求及び受領を行うため、 追記しました。
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 <u>修繕積立金（修繕積立一時金を含む。）</u> 三 <u>第29条に定める使用料</u> 四 <u>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、区分 所有者が管理組合へ支払う費用</u>	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	管理組合に納入されるも のを全て網羅しました。
	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、<u>使用頻度等の事情を勘案 しない。</u> <u>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。</u>	2 管理費等の額については、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 とする。	管理費等の額について使 用頻度等の事情は勘案し ないこととしました。ま た、算出された額の端数処 理の具体的な方法も記載 しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分</u> は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	<u>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。</u>		1 専有部分を複数の方が共有している場合の管理費等の支払責任を明確にしました。
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。 <u>一 管理費等</u> <u>二 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権</u>	管理組合が管理費等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。	管理費等以外で有する債権が発生した場合を考慮し、追加しました。
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搬費 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関する費用 <u>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要する費用</u> 十一 管理組合の運営に要する費用 <u>十二 防犯・防災等に要する費用</u> <u>十三 近隣住民用テレビ視聴設備の維持管理、取替及び撤去費用</u> <u>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</u> 十五 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）	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搬費 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、 <u>地震保険料</u> 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関する費用 十 管理組合の運営に要する費用 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）	地震保険は必ずしも付保されている訳ではないため、「その他の損害保険料」に内包されるという考え方に基づきまとのました。 コミュニティ条項については、現状の管理組合運営状況に鑑み、記載を致しました。 その他、支出項目として決定されるものを明記しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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	管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。 - 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 - 二 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	
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。	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、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。	使用料を一般管理費会計に充当し、その中から施設に関する維持修繕費用やその他管理に要する費用を支払ったうえで剰余金を修繕積立金として積み立てている現状に鑑み、当館に即した内容に修正しました。
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、消滅及びごみ処理 - 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等の管理	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、消滅及びごみ処理 - 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等の管理	

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所</u>	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	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 <u>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</u> 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算 <u>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</u> <u>十七 宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第19条の2を踏まえたマンションの管理に係る情報の開示</u> 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	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、<u>地震保険</u>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 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務	地震保険は必ずしも付保されている訳ではないため、「その他の損害保険料」に内包されるという考え方に基きまとめました。 コミュニティ条項については、東京の管理組合運営状況に鑑み、記載をしました。 標準管理規約には記載のない具体的な業務項目として考えられるものを追加しました。 宅建業者からの仲介重視への開示義務は管理組合にあり、管理委託契約に據り管理会社がその業務を代行する立場を明確にするため追加しました。
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	管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 〇名 三 会計担当理事 〇名 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 〇名 五 監事 〇名	具体的な人数を記載しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	2 理事及び監事は、 <u>マンション名に現に居 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。</u>	2 理事及び監事は、組合員のうちから、総 会で選任する。	役員のなり手不足への対 応として、区分所有者本 人に限らず、その職階を 配偶者及び一親等の親族 まで拡大しました。
	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 の役員業務を行うもの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。		法人関係者が役員になる 場合には、当該法人の職 務命令として受けた者を 選任することが一般的に 想定されるため追加。
		「外部専門家を役員として選任できることと する場合」 2 理事及び監事は、総会で選任する。 3 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。 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任 する場合の選任方法については細則で定め る。	新標準管理規約第4項は 外部の専門家を役員とし て選任する場合の条文で すが、現状想定していない ため採用は見送りしました。
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。	役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨 げない。	具体的に記載しました。
	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。	4 役員が組合員でなくなった場合には、そ の役員はその地位を失う。	役員要件にあわせて文言 を修正しました。
		「外部専門家を役員として選任できることと する場合」 4 選任（再任を除く。）の時に組合員であっ た役員が組合員でなくなった場合には、その 役員はその地位を失う。	第35条同様、外部の専門 家を役員として選任する 場合の条文ですが、現状想 定していないため採用は 見送りしました。
第38条（理事 長）	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。	3 理事長は、通常総会において、組合員に 対し、前会計年度における管理組合の業務の 執行に関する報告をしなければならない。	名称を「定時」で統一しま した。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分</u> は国土交通省マンション標準 管理規約（甲棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	4 理事長は、 <u>1年に1回以上</u> 、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。	4 理事長は、○か月に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。	最低1回は報告の場である理事会（決算理事会）が開催されることから、「1年に1回以上」としました。
	<u>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。</u>		理事長の職務については第1項第一号に規定の通り総会若しくは理事会の決議を経ることが規定されていますが、契約行為についても明確化する表現を追加しました。
第40条（理事）	<u>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。</u>		消防法上、建物全体の収容人員が50人以上の非特定防火対象物については、防火管理者を定める必要があるため、選任方法についてあらかじめ明記しました。
第42条（総会）	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。	2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。	2か月以内で行うことは、時間的な余裕がないため、3か月としました。
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（会議の目的が定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。 <u>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、通知の発信日との間休日との間に中2週間（2か月間）を置くことをいう。</u>	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（会議の目的が定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。	「会議を開く日の2週間前まで」とは、国土交通省臨修の「マンション標準管理規約の解説」において、「召集通知を発する日と会議の開催日との間に中2週間を置くことである」と解説されているため、本条に追加しました。カッコ書きの（2か月前）も同様の考え方で追加しています。
第46条（議決権）	各組合員の議決権の割合は、 <u>別表第3</u> に掲げるとおりとする。	各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。	

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	2 <u>専有部分</u> 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、これも共有者をあわせて一の組合員とみなす。	2 「住戸」1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これも共有者をあわせて一の組合員とみなす。	
	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。 <u>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。</u>	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。	海外所有者の増加傾向を鑑み、代理人による書面での議決権行使を認める規定としました。
	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。）又は三親等以内の親族 三 <u>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</u> 四 <u>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</u> 五 <u>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</u> 六 <u>その他理事長が代理人と認めた者</u>	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 二 その組合員の <u>住戸</u> に同居する親族 三 他の組合員	海外所有者の増加傾向等を鑑み、代理人の条件を広げました。
	6 <u>前項に関わらず、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。</u>		東京都暴排条例の施行に伴い追加しました。
第49条（議事録の作成、保管等）	2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、 <u>又は記録しなければならない。</u> <u>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。</u>	2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。	区分所有法第61条第5項及び第62条第5項の規定を明文化しました。 また、マンション数地売却決議に関しても賛否記載が必要であることから、第5項を追加しました。
	3 <u>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。</u>		標準管理規約では2項に記載されている内容を本項に記載しました。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	<u>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。</u>		電磁的記録で作成された場合についても明記しました。
	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画面上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。	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画面上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。	標準管理規約コメントに記載の利害関係人の定義を明記しました。
第52条（招集）	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。	2 理事が〇分の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。	具体的に記載しました。
	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送られない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。	3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。	期間については第41条第7項（監事の招集請求に対する期間）にあわせて設定しました。
第53条（理事会の会議及び議事）	<u>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。）又は一定等の親族に限り、代理出席をすることが出来る。</u>		標準管理規約コメント記載内容（やむを得ない場合の代理出席）につき規定を明文化しました。
	4 <u>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。</u>	3 前2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。	

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 <u>下線部太字部分</u> は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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 <u>第17条及び第17条の2に定める承認又は不承認</u> <u>六 第40条第4項に定める防火管理者の選任</u> 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及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行 九 第67条に定める勧告又は指命等 <u>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</u> 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	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、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行 八 第67条に定める勧告又は指命等 九 総会から付託された事項 十 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	防火管理者の選任に関する事項を追加しました。 建物の耐震改修の促進に関する法律第25条に關し、申請を行うか否かの判断は理事会決議としました。
第56条（会計 年度）	管理組合の会計年度は、毎年 <u>8月1日</u> から翌年7月31日までとする。	管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	具体的に記載しました。
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。	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。	理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。	
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。	理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。	

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
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（<u>ただし、使用細則に基づき、使用の都度支払う使用料を除く。</u>）について、<u>次のいずれかの方法により各組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。</u> 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。<u>また、使用細則に基づき、使用の都度支払う使用料は管理組合の指定する電子マネーの支払いによる。</u> 一 <u>組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。</u> 二 <u>組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。</u> 三 <u>組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、振込により支払う方法。この場合の振込み手数料は当該組員の負担とする。</u>	管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。	管理費等には使用料やその他金銭も含んでいることから、文言を修正しました。 管理組合の活動資金となる管理費等の徴収方法等を詳細に規定しました。 組員が法人等で自動振替及びクレジットカード決済のどちらの方法も選択できない場合の方法と振込手数料の負担について追加しました。
	2 <u>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。</u>		2か月でクレジットカードでの決済が不可能となるため、記載しました。
	3 <u>前項に基づき第1項第二号の方法を解除した組員が、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。</u>		クレジットカード決済はいったん解除したものを再開できないため、記載しました。
	4 <u>管理組合は、第26条第1項第二号の債権について、その組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、同項でその組員が指定した方法により徴収する。</u>		第1項で規定した管理費等と使用料以外のもので月額徴収するもの（第26条第三号及び第四号に規定しているもの）の徴収義務を追加規定しました。

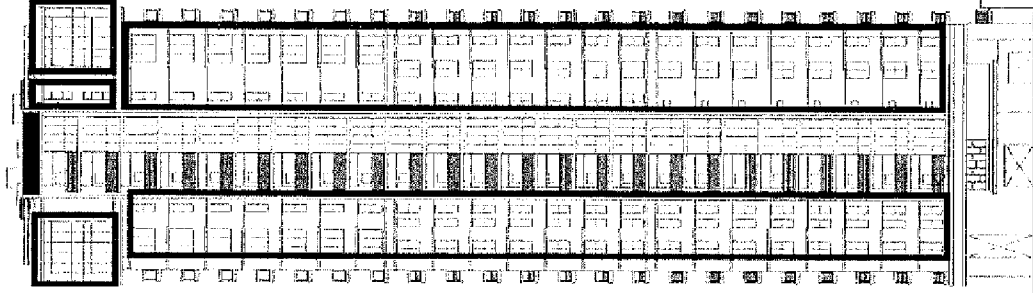
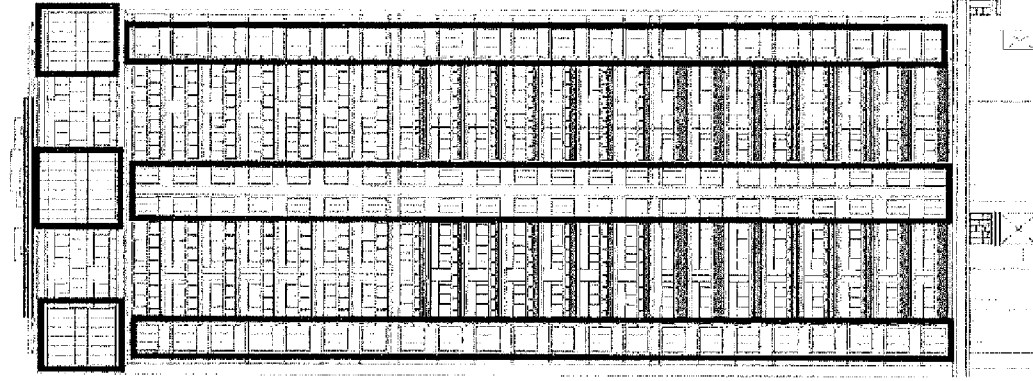
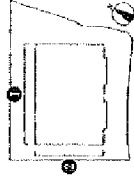
相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国土交通省新標準管理規約	相違内容の説明
	5 組合員が別に定める「 <u>管理費等支払期日規定</u> 」に基づく期日までに納付すべき金銭を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について <u>支払期日の翌日から年14%（1年を365日とする。）</u> の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。	2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。	遅延損害金の計算方法と利率等について具体的な記載をしました。 起算日となる支払期日については、別途規定としました。 司法書士に委託する場合もあるため追記しました。
	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	3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。	違約金の具体的な内容を記載しました。
	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。	4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	理事長の権限（法的措置の訴訟進行等）について追加規定し、訴訟その他の法的措置を具体的に列挙しました。
	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。	5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条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。	6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	管理費等に使用料も含まれているため削除しました。
	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。		債務者が任意に返済充当年月を指定できない旨を規定しました。
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基か修繕積立金に充当することができる。	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に充当する。	余剰に拠した運用を可能とする記載にしました。
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。	管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	理事長名義であることを明記しました。

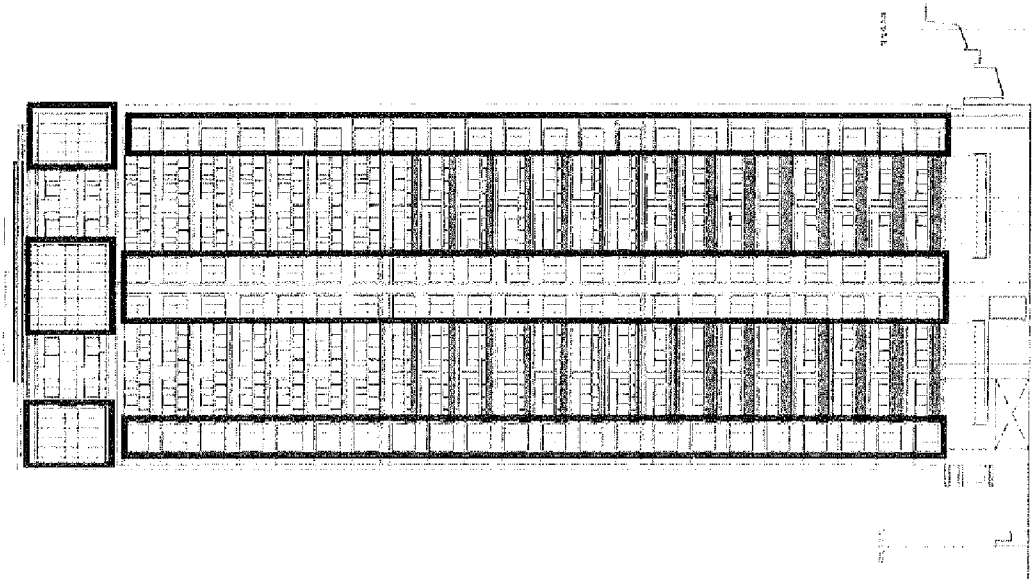
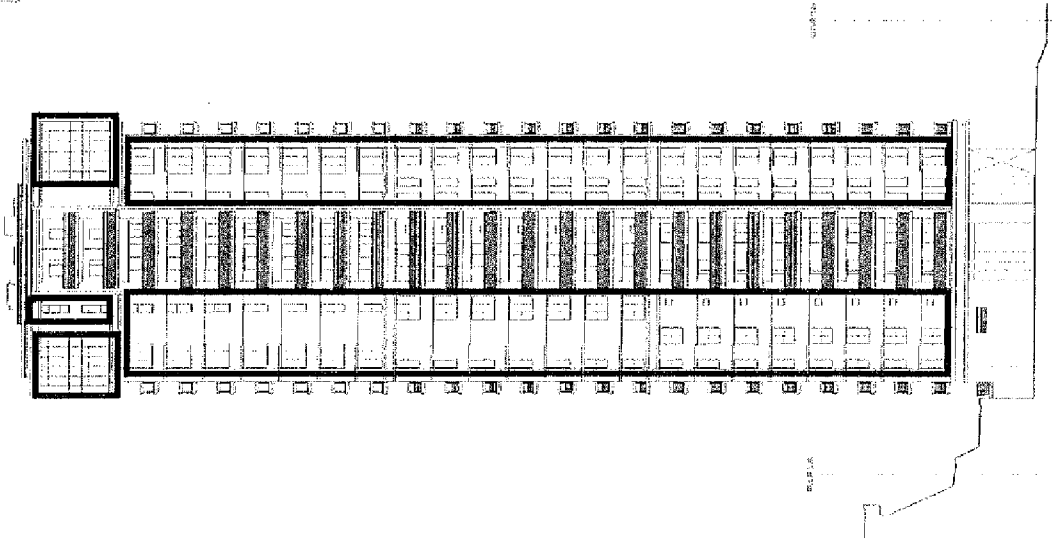
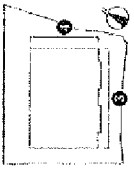
相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（単棟型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
	する。		
第67条（理事 長の勧告及び指 示等）	4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、 請求の相手方に対し、違約金としての弁護士 費用及び司法書士費用並びに差止め等の諸費 用を請求することができる。	4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、 請求の相手方に対し、違約金としての弁護士 費用及び差止め等の諸費用を請求することが できる。	
	5 前項に基づき請求した弁護士費用及び司 法書士費用並びに差止め等の諸費用に相当す る収納金は、第27条に定める費用に充当す る。	5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差 止め等の諸費用に相当する収納金は、第27 条に定める費用に充当する。	
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。	区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住 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。	特別区の場合、「市」との 協定にならないため、具体 的な「〇〇市」という表現 ではなく、「自治体」とい う表現に改めました。
第72条（規約 原本等）	この規約を記するため、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。 <u>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。</u>	この規約を記するため、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。	規約の承認に「管理等に依 る承認者」をもって同意 し、規約原本はこの承認 書を添付することで原本 とすることただし書き 以降、取り決めておりま す。
	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。	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。）並びに現に有効な第18条に基 づく使用細則及び第70条に基づく細則その 他の細則の内容を記載した書面又は記録した 電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の 閲覧をさせなければならない。	「使用細則等」の定義は第 37条に規定されている ので削除しました。
附則第1条（管 理組合の成立）	対象物件において [] [] 及び [] []（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。		最初の所有権移転日とな わぬ管理組合成立日とし ました。
附則第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。		管理規約の発効日を管理 組合が成立した日としま した。

相違該当条	ザ・パークハウス高輪タワー管理規約 下線部太字部分は国土交通省マンション標準 管理規約（準練型）と相違する箇所	国交省新標準管理規約	相違内容の説明
附則第3条（初 代役員）	初代役員の任期は、 <u>第3.6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。</u>		初年度については役員の 任期の規定を別途設けま した。
附則第4条（初 年度の会計年 度）	初年度の会計年度は、 <u>第5.6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。</u>		初年度の会計年度を別途 設けました。
附則第5条（初 年度の定時総 会）	初年度の定時総会は、 <u>第4.2条第3項にかか わらず第2期会計年度開始以後8か月以内に 招集するものとする。</u>		初年度の定時総会開催に ついて招集の機会を明記 しました。
附則第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 事業者への支払額が変更となった場合は、各 組員に割り当てる利用料も消費税等改定月 より自動的に変更となる。		設備運営に係る費用を利用 者が使用料として按分 負担しているものについ て、消費税が改定された際 に、自動的に使用料を変更 できるよう条項を追加し ました。
	2. 各組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 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。		
附則第7条（承 継事項）	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、これを厳密に遵守しなければならない。		事業主から承継される近 隣協定や官公庁指導を遵 守する旨の意思表示を記載し ました。また、その他承認 事項として、区分所有者が その住戸を売却あるいは 譲渡等したとき、次の新区 分所有者が承継すべき承 認事項をまとめて記載し ました。
	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。		

外面窓ガラス清掃箇所位置図

該当箇所＝太枠箇所





ザ・パークハウス高輪タワー 管理費等一覧表

(単位：円)

タイプ	共有持分	面積(m ²)	戸数	月 額			引渡時一括	
				管 理 費	修繕積立金	合 計	修繕積立基金	管理準備金
40A	4.169	41.69	8	17,470	5,420	22,890	541,970	17,470
45A	4,546	45.46	15	19,050	5,910	24,960	590,980	19,050
45B	4,637	46.37	8	19,430	6,030	25,460	602,810	19,430
55A	5,646	56.46	8	23,660	7,340	31,000	733,980	23,660
55B	5,662	56.62	8	23,730	7,360	31,090	736,060	23,730
60A	6,068	60.68	15	25,430	7,890	33,320	768,840	25,430
60B	6,124	61.24	8	25,660	7,970	33,630	796,120	25,660
60C	6,413	64.13	8	26,870	8,340	35,210	833,690	26,870
60D	6,238	62.38	8	26,140	8,110	34,250	810,940	26,140
60E	6,398	63.98	7	26,810	8,320	35,130	831,740	26,810
65A	6,832	68.32	7	28,630	8,890	37,520	868,160	28,630
70A	7,270	72.70	7	30,470	9,460	39,930	945,100	30,470
70B	7,414	74.14	7	31,070	9,640	40,710	963,820	31,070
80A	8,497	84.97	7	35,610	11,050	46,660	1,104,610	35,610
85A	8,540	85.40	7	35,790	11,110	46,900	1,110,200	35,790
95A	9,564	95.64	7	40,080	12,440	52,520	1,243,320	40,080
105A	10,664	106.64	7	44,690	13,870	58,560	1,386,320	44,690
115A	11,686	116.86	2	48,970	15,200	64,170	1,519,180	48,970
120A	12,009	120.09	7	50,320	15,620	65,940	1,561,170	50,320
120B	12,389	123.89	7	51,910	16,110	68,020	1,610,570	51,910
140A	14,271	142.71	2	59,800	18,560	78,360	1,855,230	59,800
140B	14,445	144.45	2	60,530	18,780	79,310	1,877,850	60,530
160A	16,464	164.64	2	68,990	21,410	90,400	2,140,320	68,990
合 計	1,211,093	12,110.93	164	5,075,120	1,575,030	6,650,150	157,442,090	5,075,120

※共有持分は分母を 1,211,093 として算出しております。

※インターネット利用料、共視聴設備利用料は含んでおりません。

ザ・パークハウス高輪タワー 使用料等一覧表

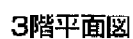
(単位：円)

使用料科目	月額	数量	備 考
駐 車 場 使 用 料	47,000	1	大型ハイルーフ(身障者用)
	47,000	23	大型ハイルーフ
	44,000	24	大型乗用車
自 転 車 置 場 使 用 料	300	57	2段ラック式上段
	600	73	2段ラック式(スライド式下段)
	700	19	2段ラック式(スライド式下段・大型チャイルドシート対応)
全戸対象の利用料・負担金	月額	数量	備 考
共 視 聴 設 備 利 用 料	275	164	
インターネット利用料	1,516	164	



PS	バグスベース	1	3 作編成バグ	1	分-バグ		楽譜 (グリーン)		2 ロケ (音楽)
DS	ダグスベース	1	1 バグ編成 (音楽)	2	分-バグ		楽譜 (グリーン)		2 ロケ (音楽)
IPS	ニルタラック/イン/スベース	1	1 作編成バグ	1	分-バグ		楽譜 (グリーン)		2 ロケ (音楽)
ELV	エレベーター	1	1 作編成バグ	1	分-バグ		楽譜 (グリーン)		2 ロケ (音楽)

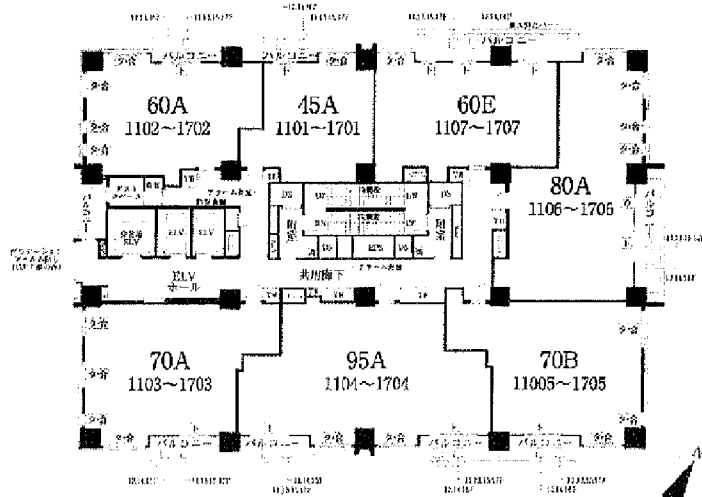
各階平面図



- [illegible]



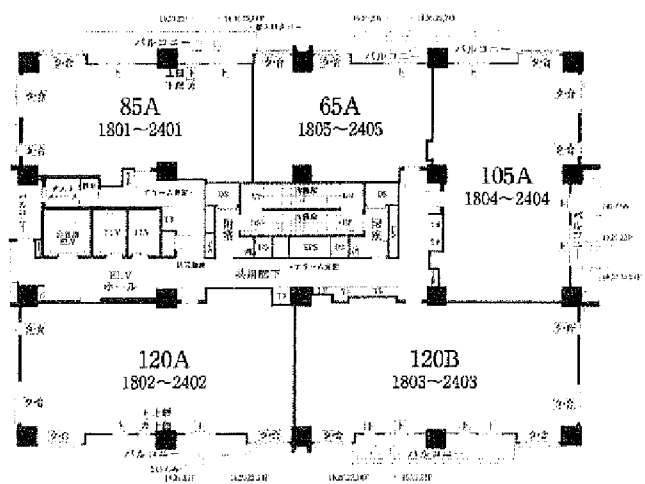
各階平面図



11～17階平面図

【凡例～記】

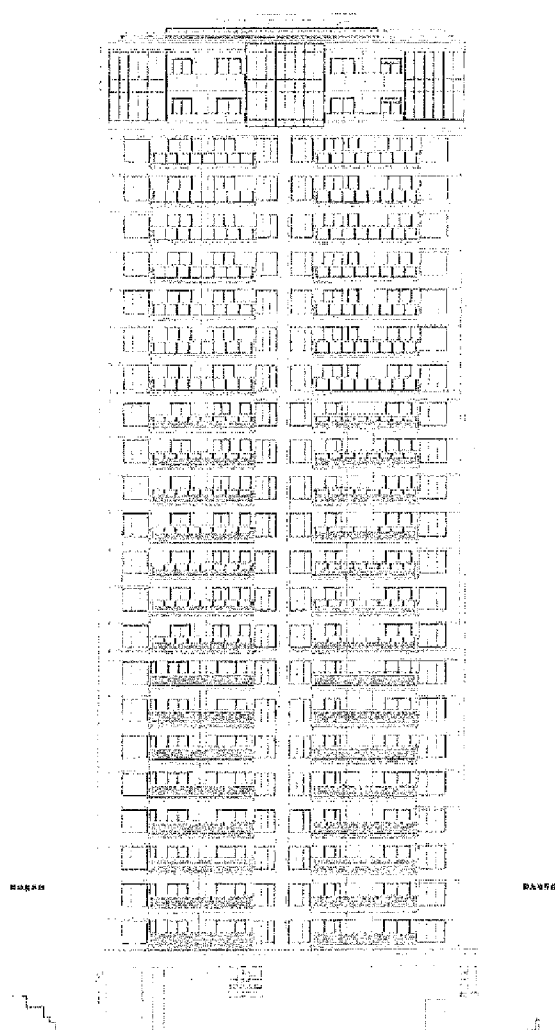
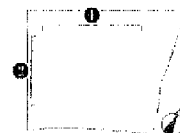
- TH トランクルーム
- PS バイパススペース
- DS ダクトスペース
- KPS エレベーターシャフトスペース
- ELV エレベーター
- ST 階段ハッチ
- 上階避難階段
- 消防給水管
- 配管設備
- 防火扉
- 遮音ガラス(遮音ガラス)
- 遮音ガラス(遮音ガラス)
- 遮音ガラス(遮音ガラス)



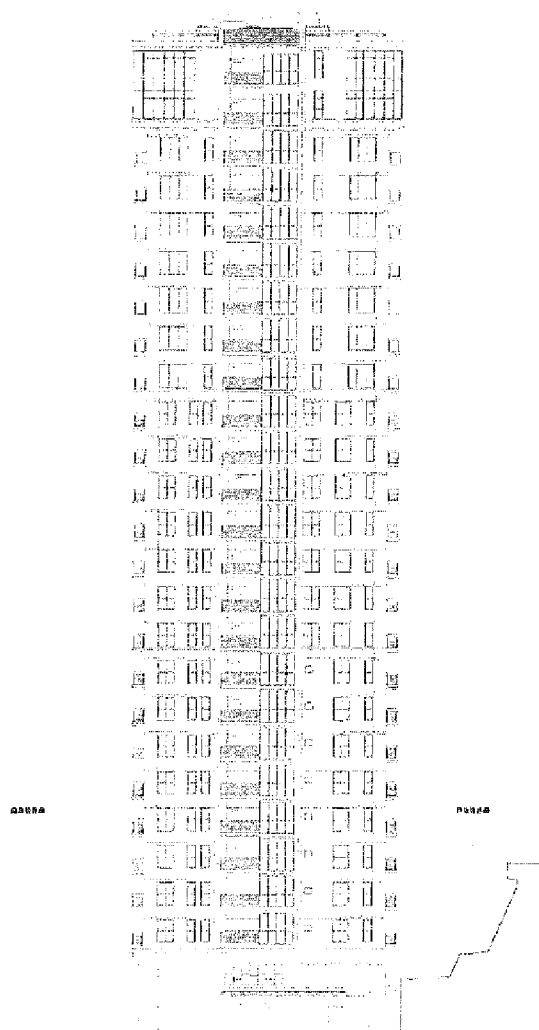
18～24階平面図

サ・パークハウス 高輪タワー

立面図



①北側立面図



②西側立面図

ザ・パークハウス 高輪タワー

立面図



③南側立面図

④東側立面図

【第3号議案】管理規約改定 承認の件〔特別決議〕

☆特別決議とは、組合員総数4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する議案となります。

今期理事会では、第2期以降の役員選任方法について検討しました。当マンションの現在の区分所有者（内部、外部）の割合は、外部組合員（※）は全体の約1/3を占めております。管理規約において役員は、現に居住する組合員等と規定されており、現行の役員定数11名（理事9名、監事2名）では、内部組合員より選任される輪番サイクルが早くなり、負担が多くなることから役員定数を減らすこととしました。定数については、管理会社が管理する他マンションの事例を踏まえ、役員定数6名（理事5名、監事1名）としました。また、現行管理規約では、役員に欠員が生じた際は、臨時総会を開催し、役員選任（補充）しなければならないため理事会で選任（補充）出来るよう、管理規約の改定を議案上程いたします。ご承認お願いいたします。

※ 当マンション外の場合所に居住している組合員

〔組合員の割合〕

内部区分所有者：102名（105住戸）

外部区分所有者：49名（59住戸）

【決議事項】

以下の通り、管理規約の一部を改定する。

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~~（1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~~（5名）
- 五 監事 2名（1名）

2 理事及び監事（役員）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、会計担当理事及び監事は、理事（役員）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 役員に欠員が生じたときは、前条第2項に規定されている者のうちから、理事会で選任補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引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。

～補足～

管理規約第55条（専門委員会の設置）で、理事会は特定の課題の調査又は検討のため、専門委員会を設置することができます。