

パークウェル文京千石

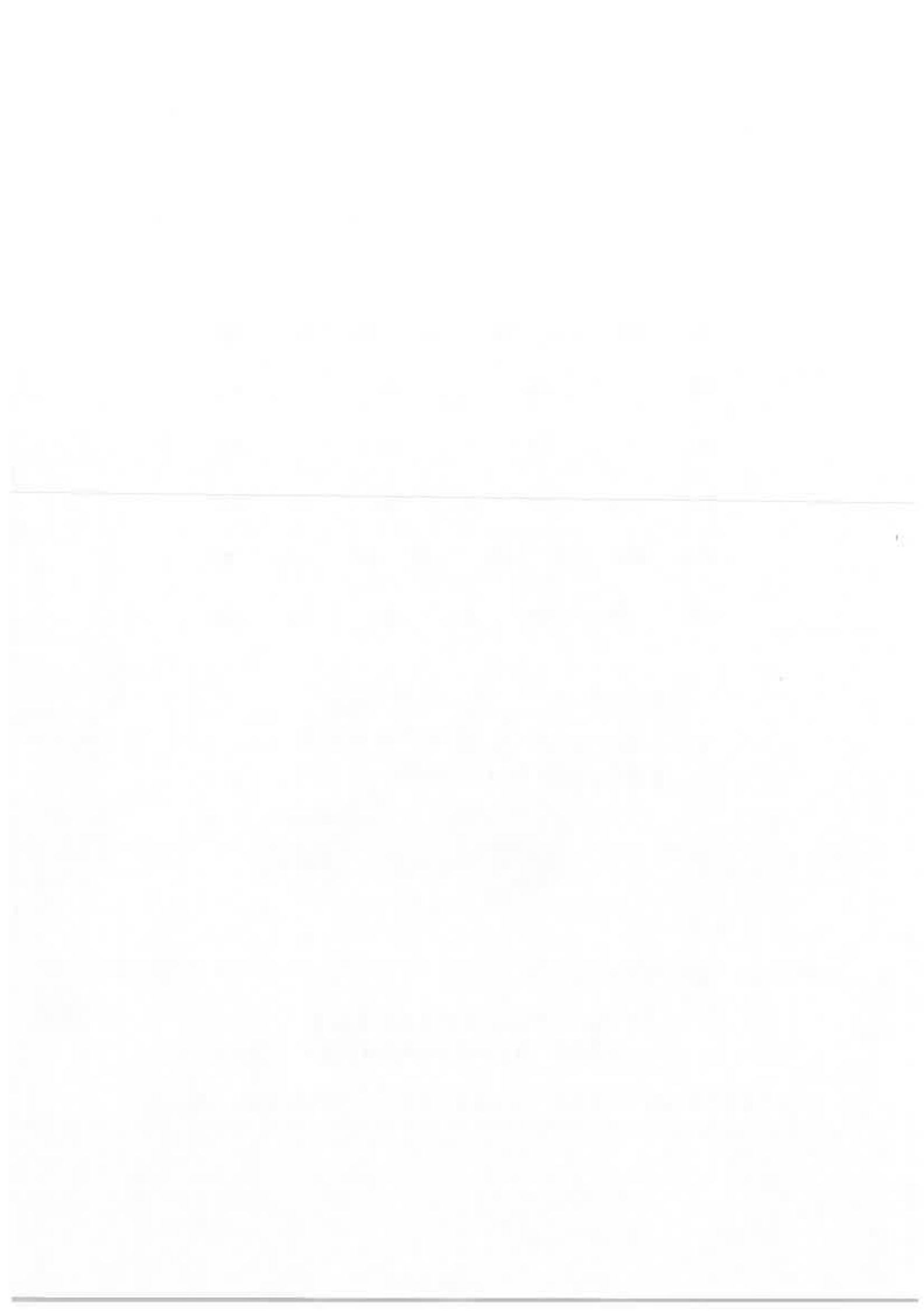
- 管理に係る承認書
- 管理規約
- 使用細則
- 駐輪場使用細則
- 駐輪場使用契約書
- 管理委託契約書

平成 18 年 2 月 15 日 現在  
 当マンションの現行管理規約は  
 本書に相違ありません

パークウェル文京千石 管理組合  
 理事長 福井 誠  
 平成 18 年 2 月 15 日

パークウェル文京千石管理組合  
 管理受託 株式会社合人社計画研究所

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。



# パークウェル文京千石管理規約



# パークウェル文京千石管理規約

## 目 次

### 第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	規約及び総会の決議の遵守義務	1
第 4 条	対象物件の範囲	1
第 5 条	規約及び総会の決議の効力	1
第 6 条	管理組合	2

### 第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条	専有部分の範囲	2
第 8 条	共用部分等の範囲	2

### 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	2
第 10 条	共有持分	2
第 11 条	分割請求及び単独処分の禁止	2

### 第 4 章 用 法

第 12 条	専有部分の用途	3
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	3
第 14 条	バルコニー等の専用使用权	3
第 15 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第 16 条	専有部分の修繕等	3
第 17 条	使用細則等	4
第 18 条	専有部分の貸与	4

### 第 5 章 管 理

#### 第 1 節 総 則

第 19 条	区分所有者の責務	4
第 20 条	管理者の責務	5
第 21 条	占有者の責務	5

第22条	敷地及び共用部分等の管理	5
第23条	窓ガラス等の改良	5
第24条	必要箇所への立入り	5
第25条	損害保険	5
	第2節 費用の負担	
第26条	管理費等	5
第27条	承継人に対する債権の行使	6
第28条	管理費	6
第29条	修繕積立金	6
第30条	使用料	7

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

第31条	組合員の資格	7
第32条	届出義務	7

### 第2節 管理組合の業務

第33条	業務	7
第34条	業務の委託等	8
第35条	専門的知識を有する者の活用	8

### 第3節 管理者及び監事

第36条	管理者	8
第37条	管理者の業務	8
第38条	緊急処理	8
第39条	書面投票	8
第40条	投票手続	9
第41条	占有者の意見	9
第42条	投票権	9
第43条	投票結果	9
第44条	監事	10
第45条	監事の権限	10
第46条	監事の誠実義務等	10

### 第4節 総会

第47条	総会	10
第48条	招集手続	10
第49条	組合員の総会招集権	11
第50条	出席資格	11
第51条	議決権	11
第52条	議決事項	12
第53条	総会の会議及び議事	12
第54条	議事録の作成、保管	13

第55条	書面による決議	13
------	---------	----

## 第7章 会 計

第56条	勘 定	13
第57条	会計年度	13
第58条	管理組合の収入及び支出	13
第59条	収支予算の作成及び変更	13
第60条	会計の公開及び会計監査	14
第61条	会計報告	14
第62条	管理費等の納付	14
第63条	管理費等の過不足	14
第64条	預金口座の開設	14
第65条	借 入 れ	14
第66条	帳票類の作成、保管	15
第67条	消滅時の財産の精算	15

## 第8章 雑 則

第68条	義務違反者に対する措置	15
第69条	管理者の勧告及び指示等	15
第70条	合意管轄裁判所	15
第71条	官公庁及び近隣住民との協定の遵守	16
第72条	細則	16
第73条	規約外事項	16
第74条	防火管理者の選任	16
第75条	規約原本	16

## 附 則

第1条	規約の発効	16
第2条	管理組合の設立	16
第3条	第1年度の管理費等の額	16
第4条	管理準備金	17
第5条	購入時積立基金	17
第6条	第1年度の会計年度	17
第7条	第1年度予算	17
第8条	管理組合設立時の損害保険契約	17
第9条	近隣電波障害対策施設	17
第10条	容認事項	17

別表第1	対象物件の表示	19
別表第2	共用部分等の範囲	19
別表第3	第1年度の管理費、修繕積立金、管理準備金、駐輪場使用料、 修繕積立基金及び共有持分	20
別表第4	バルコニー等の専用使用権	22



# パークウェル文京千石 管理規約

パークウェル文京千石の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、昭和37年4月4日法律第69号（改正昭和58年5月21日法律第51号及び昭和63年12月30日法律第108号並びに平成14年12月11日法律第140号）「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「パークウェル文京千石管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

## 第1章 総 則

（目 的）

第1条 本規約は、パークウェル文京千石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。

（定 義）

第2条 本規約において、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   | 区分所有法第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 管 理 者       | 区分所有法第25条第1項の管理者をいう                      |
| 四 占 有 者       | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう                       |
| 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            |

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び総会の決議並びに第17条に定める使用細則等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本規約及び総会の決議並びに第17条の使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 本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。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 本規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び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、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、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パークウェル文京千石管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をパークウェル文京千石内に置く。
- 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

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、別表第3により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、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 外気に面する窓ガラス・窓枠は、専有部分に含まれないものとする

- 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。

(共用部分等の範囲)

第8条 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

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分はその所有する専有部分の床面積割合により、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、第7条第2項の定めにかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 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

(専有部分の用途)

第 1 2 条 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する。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 1 3 条 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。

(バルコニー等の専用使用权)

第 1 4 条 区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び集合郵便受(以下本条、第 2 2 条及び別表第 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、専用使用权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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 1 5 条 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、その他管理業務上必要な施設及び備品等(これらに付随する光熱水道費及び更新費を含む。)については、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(以下「適性化法」という。)第 2 条第六号「管理事務」をいう。)を受託し、又は請負った者に無償で使用させる。

二 対象物件により電波障害を受ける近隣の建物等が生じたときは、それらの建物所有者に対し近隣電波障害対策施設を無償で使用させる。

三 受電設備置場については東京電力株式会社に無償で使用させる。

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第 1 6 条 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。)を行おうとするときは、あらかじめ、管理者(第 3 6 条に定める管理者をいう。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管理者に提出しなければならない。

3 管理者は、第 1 項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、管理組合の承認を経なければならない。

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。

5 管理者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。

(使用細則等)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則及び駐輪場使用細則（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18条 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、本規約及び使用細則等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本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等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。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第19条 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。

2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。

3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

4 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。

5 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。

6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数である。

7 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

8 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分への譲渡又は貸与及びその更新をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理者宛に届出なければならない。

9 第2項の規定を遵守しないことによって他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。

10 区分所有者は第三者に使用させ、万一占有者が退去の際管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。

11 第26条に定める管理費、修繕積立金及び第30条に定める使用料は事由の如何を問わず、現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

(管理者の責務)

第20条 管理者は、区分所有法並びに本規約及び使用細則等に基づき、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、善良なる管理者の注意をもって、区分所有者のために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(占有者の責務)

第21条 占有者は、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならず、常に良好な住環境を保持するよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 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、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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。

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。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部にかか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 管理組合は、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、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 前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 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第25条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約の締結

二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領

2 管理組合は前項第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費の支払いに充てるため、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

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の所有する専有部分の面積に応じて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等及び使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 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 近隣電波障害対策施設の維持管理取替等に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第29条 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の円滑化等に関する法律（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に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 管理組合は、第1項各号の経費に充てるために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。

4 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ぬ。

(使用料)

第30条 駐輪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、第28条に定める管理費に充当する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 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。

(届出義務)

第32条 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

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条、第52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
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適性化法第103条に定める、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 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計事務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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

(業務の委託等)

第34条 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（適性化法第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、又は請負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 管理組合はマンション管理士（適性化法第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 管理者及び監事

(管理者)

第36条 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。

2 管理者は、その業務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。

3 区分所有法並びに本規約及び使用細則等に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

4 管理者は、次条第1項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。

5 管理者は、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第48条第2項及び第3項の規定を準用する。

(管理者の業務)

第37条 管理者は、第33条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。

一 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務

二 第39条第1項に定める書面投票の結果に基づく業務

三 本規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務

2 管理者は、第1項の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

3 管理者は、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。

(緊急処理)

第38条 管理者は、共用部分等の改良、又は修繕の必要を認めかつ緊急を要する時は、自己の判断により適当な処置をとることができる。この場合、事後可及的速やかに区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。

2 前項の費用の負担は第10条第2項に定める共有持分の割合による。

(書面投票)

第39条 管理者は、次の各号に掲げる管理組合の業務に関する事項について、組合員の意志を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。

一 収支予算及び事業計画

二 管理費支出予算総額の30%を越える収支予算の変更

三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四 使用細則等の制定、変更又は廃止

五 第29条第1項に定める特別な管理の実施及び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（第52条第四号の場合を除く。）

六 第29条第2項に定める建物建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し

七 管理費等の保管及び運用方法

八 第15条第2項に定める敷地又は共用部分等の第三者への貸与

九 その他管理者が書面投票に付すことが適当と認めた事項

2 組合員は、第1項の書面投票が第51条第4項の書面による議決権の行使又は第55条の総会の決議に代わる書面による合意と解してはならない。

（投票手続）

第40条 管理者は、前条第1項の書面投票を行う場合には、同項に掲げる事項についての決定又は執行の予定時期の少なくとも2週間前までに、投票が管理者に到達すべき投票期限を示して、組合員に対しその賛否の意向を求めるべき投票事項の要領の通知を発しなければならない。

2 前項の投票期限と通知を発する日との間には少なくとも1週間の期間を置かなければならない。

3 第1項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛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宛に発するものとする。

4 管理者は、第1項の通知を発するときは、あわせてその内容を所定の場所に掲示しなければならない。

（占有者の意見）

第41条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第39条第1項の書面投票の内容につき利害関係を有する場合には、前条第1項の投票期限までに、管理者に対して意見を述べることができる。

2 管理者は、前項の意見を記録し、第43条第1項に定める書面に記載して組合員に報告するものとする。

（投票権）

第42条 各組合員の有する投票権の割合は別表第3に掲げるとおりとする。

2 専有部分1区分につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の投票権の行使については、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、投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ管理者に届け出るものとする。投票権を行使する者を変更する場合においても同様とする。

4 第40条第1項の投票期限までに投票権を行使しない組合員は、投票事項につき賛成したものとみなす。

（投票結果）

第43条 管理者は、第39条第1項の書面投票結果を明らかにした書面を作成し、第40条第1項の投票期限から1ヶ月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告するものとする。

2 管理者は、第39条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の2分の1以上の反対票がない場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、投票権総数の2分の1を越える反対票がある場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。

- 3 管理者は、第1項の書面及び回収した投票用紙を保管し、組合員及び利害関係人の書面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。

#### (監 事)

第44条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。

- 2 監事は、組合員のうちから、総会において選任する。
- 3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。
- 4 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 6 監事に欠員が生じたときは、管理者の指名により補充できるものとし、その監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 監事が組合員でなくなった場合においては、その監事はその地位を失う。

#### (監 事 の 権 限)

第45条 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、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。
- 3 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べるすることができる。
- 4 監事は、監事相互の職務の円滑な遂行を図るため、必要に応じて会議を開催するものとし、その活動の結果を総会に報告するものとする。
- 5 前項の会議の議事については、監事は、議事録を作成し、管理者に保管させなければならない。

#### (監事の誠実義務等)

第46条 監事は、法令、本規約、使用細則等並びに総会の決議及び第39条第1項に定める書面投票の結果に従い、誠実にその職務を行うものとする。

- 2 監事は、別に定めるところにより、監事としての活動に応ずる必要経費の支払を受けることができる。

## 第 4 節 総 会

#### (総 会)

第47条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 管理者は、必要と認める場合においては、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、管理者が務める。

#### (招 集 手 続)

第48条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であ

る時は2ヶ月前)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なければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛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宛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52条第一号から第三号まで又は第五号に掲げる事項の決議である場合は、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時は、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 建替え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ヶ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。
- 7 第50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。
- 8 第1項(会議の目的が建替え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おいては、管理者は、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。  
(組合員の総会招集権)

第49条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第51条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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おいて、管理者は、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であるときは、2ヶ月と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 管理者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47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、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第50条 組合員のほか、管理者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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第51条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき、各1個の議決権を有する。

- 2 専有部分1区分につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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当該総会の招集権者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。
- 5 代理人は、組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、三親等以内の血族又は配偶者とする。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

(議 決 事 項)

第52条 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 二 規約の変更及び管理者の変更
- 三 組合管理部分に関する主たる管理委託先の変更及び解約
- 四 組合管理部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）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
- 五 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
- 六 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
- 七 区分所有法第57条第2項及び第4項の訴えの提起並びに両項及び本条第五号の訴えを提起すべき者の選任
- 八 監事の選任（第44条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任
- 九 収支決算
- 十 第43条第2項の規定により総会の決議を要するものとされた事項

(総会の会議及び議事)

第53条 総会の会議は、第51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及び出席組合員総数の過半数で決し、可否同数の場合においては議長の決するところによる。
- 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、それぞれ当該各号に掲げる議決要件で決する。
  - 一 前条第一号 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
  - 二 前条第二号、第三号、第五号及び第六号 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
  - 三 前条第四号 組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上
- 4 前3項の場合において、書面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。
- 5 前条第二号において、本規約の変更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。
- 6 前条第四号において、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。

7 前条第五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。

8 総会においては、第48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。

9 前条第三号に掲げる事項の決議を行うには決議を行う総会において当該管理委託先に弁明する機会を与えなければならない。

(議事録の作成、保管)

第54条 総会の議事については、議長は、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、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。

3 管理者は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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。

4 管理者は、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。

(書面による決議)

第55条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 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、組合員全員の書面による合意があった時は、書面による決議があったものとみなす。

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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第 7 章 会 計

(勘 定)

第56条 管理組合の会計は、管理費勘定及び積立金勘定からなる。

(会 計 年 度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定める諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第59条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第39条第1項に定める書面投票に付さなければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、管理者は、その案を第39条第1項に定める書面投票に付さなければならない。ただし、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理支出総額の30%以下である場合は、変更後の収支予算書を組合員に送付すれば足りる。

(会計の公開及び会計監査)

第60条 管理者は、毎会計年度終了毎に、管理費等の収納、保管、運用、支出等の状況並びに管理組合の財産の状況を閲覧により組合員に公開し組合員からの申出があった場合には、当該組合員による会計監査を受けなければならない。この場合において管理者は閲覧につき、相当の日時場所等を指定することができる。

(会計報告)

第61条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。  
(管理費等の納付)

第62条 組合員は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する自動振替の方法により、指定の振替日に翌月分の管理費等及び使用料を一括して納付するものとする。

- 2 管理組合は、納付された管理費等及び使用料の管理組合預金口座への収納が翌月上旬となることを承認するものとする。
- 3 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。
- 4 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利18%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経費を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 5 前項の遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求をすることができない。
- 7 管理者は、管理費等及び使用料を滞納している区分所有者に対して、その滞納額が10万円以上200万円未満である場合には、その都度総会の承認を経ることなく、支払いを求める訴えを提起することができる。
- 8 前項の訴えに関わる訴訟費用及び弁護士費用等の一切を、当該区分所有者は、管理組合に対して支払わなければならない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費及び修繕積立金に余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定めにより翌年度に繰り越す。

- 一 管理費の余剰は管理費勘定若しくは積立金勘定に繰り越す
- 二 修繕積立金の余剰は積立金勘定に繰り越す

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して、第26条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第64条 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。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第29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。

(帳票類の作成、保管)

第66条 管理者は、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。

(消滅時の財産の精算)

第67条 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

(義務違反者に対する措置)

第68条 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。

(管理者の勧告及び指示等)

第69条 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、本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、管理者は、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 区分所有者が、本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若しくは区分所有者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には、管理者は、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とること

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、管理者は、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差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

6 管理者は、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40条第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第70条 本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裁判所

をもって、第一審管轄裁判所とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が官公庁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。

(細 則)

第72条 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。

(規約外事項)

第73条 本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 本規約及び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。

(防火管理者の選任)

第74条 管理組合は、区分所有者又は占有者の中から防火管理者を選任する。

(規約原本)

第75条 本規約を証するため、区分所有者全員が署（記）名押印した規約を一通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本を閲覧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、管理者は、1通の書面に、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し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、管理者は、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（以下「規約原本等」という）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、管理者は、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 管理者は、所定の掲示場所に規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附

## 貝

(規約の発効)

第1条 本規約は、パークウェル文京千石（以下「本物件」という。）区分所有者のひとりが本規約第75条に定める規約原本へ署（記）名押印すると同時に設定され発効する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、本規約発効と同時に設立されたものとする。

(第1年度の管理費等の額)

第3条 各区分所有者の負担する第1年度の管理費、修繕積立金及び駐輪場使用料は別表第3の額と



し、本規約第62条第1項の定めにかかわらず、株式会社ウエルネストウエンティーン（以下「事業主」という。）より鍵の引渡しがなされた日を起算日とする日割計算（1円未満四捨五入）により負担するものとする。

（管理準備金）

第4条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う管理準備金は別表第3の額とし、本規約第28条の管理費に充当する。

（購入時積立基金）

第5条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う修繕積立基金は別表第3の額とし、本規約第29条の修繕積立金として積立てるものとする。

（第1年度の会計年度）

第6条 第1年度の会計年度は、本規約第57条の定めにかかわらず、本規約発効の日から平成18年12月31日までとする。

（第1年度予算）

第7条 第1年度予算は本規約第59条第1項の定めにかかわらず管理業務受託者から提出されたものを、総会において追認する。

（管理組合設立時の損害保険契約）

第8条 区分所有者は、本規約第25条第1項の規定にかかわらず、管理業務受託者が区分所有者を代理して、管理組合設立の初年度における同項第1号及び第2号の業務を行うことを承認する。

（近隣電波障害対策施設）

第9条 区分所有者は、本物件建設による周辺居住者に対する電波障害が発生したときは、これを除去するため設置された近隣電波障害対策施設について、当初事業主が周辺居住者と締結した協定書をそのまま承継し、この施設を区分所有者の責任と負担で維持管理するとともに、補修取替その他その機能を維持するために必要な一切の事項を行うものとする。

2 第1項の施設は、本規約第4条に定める附属施設とする。

3 近隣電波障害対策施設に関して、周辺居住者との間に問題が発生した場合は、管理組合で協議の上、問題解決するものとする。

（容認事項）

第10条 区分所有者は次の各号に定める事項を容認する。

- 一 本物件周辺の土地所有者等が将来、中高層建物等を建築することにより、本物件の日照、通風、眺望等の環境が変化する場合があるが、この建物が合法的に建築されるものである限り周辺の土地所有者等に異議苦情の申し立てができないこと
- 二 本物件の名称を表示するため共用部分の一部に「パークウエル文京千石」の標識板等を設置すること
- 三 本物件の所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は同社の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所等の設置）の為に敷地及び建物共用部分等を無償で使用すること
- 四 区分所有者は、本物件にともなうCATVの引き込みのため、当該供給事業者（東京ケーブルネットワーク株式会社）に対しCATV契約料（引渡し時一括）として1戸あたり50,000円（消費税込）を事業主を通して支払うこと

- 五 本物件に設置されている防犯カメラ機器については、管理組合と合人社FGL株式会社との間で6年間の保守点検契約が締結されること。又、これに伴い管理組合が管理費より月額7,875円（本体価格7,500円、消費税等375円）を合人社FGL株式会社に支払うこと。尚、契約期間満了後の更新契約については管理組合にて別途協議し決定すること
- 六 各区分所有者は、本物件所在地の町内会より入会の要請があった場合には当該町内会に入会し、町内会費を本物件管理者を通して支払うこと。又、当該町内会とは協調をはかること
- 以 上

## 別表第1

## 対象物件の表示

物 件 名		パークウェル文京千石
所 在 地		東京都文京区千石二丁目234番3
敷 地	地 目	宅 地
	面 積	349.86㎡
建 物	住 居 表 示	東京都文京区千石二丁目20番（以下未定）
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造 地上6階建
	種 類	共同住宅
	建 築 面 積	217.89㎡
	延 床 面 積	1,177.21㎡
附 属 施 設		駐輪場、ゴミ置場、植栽及びフェンス等その他専有部分に属さない附属施設

## 別表第2

## 共用部分等の範囲

<p>(1) 風除室、エントランスホール、エレベーターホール、管理員室、共用廊下、階段、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス、屋上、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分等その他専有部分に属さない建物部分</p> <p>(2) 給排水衛生設備、電気ガス供給設備、防犯防災設備、エレベーター設備、テレビ共同視聴用設備、宅配ボックス、集合郵便受等その他専有部分に属さない附属設備</p> <p>(3) 駐輪場、ゴミ置場、植栽及びフェンス等その他専有部分に属さない附属施設</p>
---

別表第3 管理費、修繕積立金、管理準備金、駐輪場使用料、修繕積立基金及び共有持分

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	住 戸 番 号	タイプ別 共有持分
A	5	22.48	101, 203, 303, 403, 503	2248
B	5	20.72	102, 204, 304, 404, 504	2072
C	1	38.20	103	3820
D	4	22.68	201, 301, 401, 501	2268
E	4	21.00	202, 302, 402, 502	2100
F	3	22.08	205, 305, 405	2208
G	3	26.40	206, 306, 406	2640
H	3	22.80	207, 307, 407	2280
I	3	22.80	208, 308, 408	2280
J	1	44.34	505	4434
K	1	33.60	506	3360
L	1	43.68	601	4368
M	1	43.20	602	4320
N	1	32.79	603	3279
合計	36	908.77		90877

タイプ	タイプ別 管理費 (A)	タイプ別 修繕積立金 (B)	タイプ別 月額合計 (A) + (B)	タイプ別 管理準備金	タイプ別 修繕積立基金 (積立一時金)
A	6,200円	1,100円	7,300円	8,200円	31,000円
B	5,700円	1,000円	6,700円	7,500円	28,500円
C	10,600円	1,900円	12,500円	13,900円	53,000円
D	6,300円	1,100円	7,400円	8,300円	31,500円
E	5,800円	1,000円	6,800円	7,600円	29,000円
F	6,100円	1,100円	7,200円	8,000円	30,500円
G	7,300円	1,300円	8,600円	9,600円	36,500円
H	6,300円	1,100円	7,400円	8,300円	31,500円
I	6,300円	1,100円	7,400円	8,300円	31,500円
J	12,300円	2,200円	14,500円	16,100円	61,500円
K	9,300円	1,600円	10,900円	12,200円	46,500円
L	12,100円	2,100円	14,200円	15,900円	60,500円
M	12,000円	2,100円	14,100円	15,700円	60,000円
N	9,100円	1,600円	10,700円	11,900円	45,500円
合計	251,300円	44,200円	295,500円	330,400円	1,256,500円

駐輪場使用料（月額・1台あたり）

場 所	台 数	使 用 料
駐輪場	36台	500円

別表第4

## バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関 窓 窓 集 合 郵 便 受 扉 枠 ス 受
位置	付設住戸のバルコニー	付設住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受
専用使用者	付設住戸の区分所有者及び占有者	同 左
用法	バルコニーとして	玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受として
	バルコニー等は緊急避難時の避難通路として	
期間	区分所有権の存続期間中	同 左
設定	区分所有権の取得に伴	同 左
使用料の有無	無 償	同 左
使用料の帰属先	/	/
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用权を有する者	同 左

石 千 京 文 用 エ ル ク ー パ  
則 千 京 文 用 エ ル ク ー 使





# パークウェル文京千石 使用細則

パークウェル文京千石管理組合（以下「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ためにパークウェル文京千石管理規約（以下「規約」という。）第17条の規定に基づき、次のとおりパークウェル文京千石使用細則（以下「細則」という。）を定める。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第1条 パークウェル文京千石の各専有部分の所有者および占有者ならびにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分およびその使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2) 共用部分等に影響を与える変更をすること
- (3) 住居を事務所および楽器等の教室として使用すること
- (4) 建物の外観を変更すること
- (5) 犬猫等、他の居住者に迷惑となるペットの飼育をすること（小型の水槽、鳥かご等で飼育する小鳥・熱帯魚・金魚等は除く。）
- (6) 楽器等を早朝（午前8時以前）および夜間（午後8時以降）に他の居住者等へ迷惑をおよぼす演奏をすること
- (7) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること
- (8) 騒音、振動または電波等により他の居住者に迷惑をかけること
- (9) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること
- (10) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと
- (11) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること
- (12) 専用使用部分の材質、外観を変更すること
- (13) バルコニーに土砂、塵芥、発火物等を搬入すること
- (14) バルコニーに突風、強風の際、飛散または落下等他に害をおよぼすおそれのあるものを放置すること
- (15) バルコニーに住居、サンルーム、物置、温室等およびこれらに類する建造物を構築または設置すること
- (16) バルコニー及び窓から物を投げ棄てること
- (17) バルコニーの等手摺、フェンスまたは窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと
- (18) 室名札およびエントランス郵便受の文字に規定外のものを使用すること
- (19) 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること
- (20) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること

(共用部分等の使用)

第2条 居住者は、パークウェル文京千石の共用部分等の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 特別に定められた場所以外で喫煙すること
- (2) ポンプ室等その他立入り禁止場所等危険な場所に立入ること
- (3) 屋上に立入り、使用すること
- (4) 屋上に望遠鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること
- (5) 共用部分等に物品を放置すること
- (6) 階段、廊下、エレベーターホール等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと
- (7) 敷地内に自動車を駐車すること
- (8) 駐輪場以外の場所に自転車を放置すること
- (9) 駐輪場に自転車以外の物品を放置すること
- (10) その他、他の居住者等に迷惑及び危険を感じられる行動をすること

(宅配ボックスの使用)

第3条 宅配ボックスの使用については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 配達物以外のものを入れないこと
- (2) 生もの等腐敗の恐れのあるものは早く取り出すこと。又、配達物はすみやかに取り出し、宅配ボックス内に放置しないこと
- (3) 暗証番号を忘れた場合はその旨を組合に連絡し、その指示に従うこと
- (4) 宅配ボックス内又は、その付近においては喫煙等火気を使用しないこと
- (5) 宅配ボックスを損傷し、もしくは汚損したときはすみやかにその旨を組合に連絡し、その指示に従い処理すること
- (6) ドアの開閉は他人に迷惑を及ぼさないよう配慮すること
- (7) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険と認められる物品は内外を問わず一切持ち込まないこと
- (8) その他宅配ボックスの使用に際しては、定められた取扱い方法を守ること
- (9) 宅配ボックスでの盗難・紛失等について、組合は一切その責任を負わないこと

2 前項の規定のほか、組合が宅配ボックスの管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを居住者に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは居住者はこれを守らなければならない。

(鍵の管理)

第4条 区分所有者、占有者、または第三者が共用玄関の鍵およびその他の共用出入口の鍵と共通鍵となっている専有部分または共用部分の鍵を紛失（盗難を含む）した場合において、共用玄関等を含む共用部分の錠前および専有部分のすべての錠前を取替える責めを負わないものとする。

(組合への通知事項)

第5条 居住者は次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること

- (2) 長期不在
- (3) 引越、移転、売却

(組合の承諾事項)

第6条 居住者は、次の行為をするときは事前に組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 建物その敷地および附属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看板、標識等を設置すること
- (2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更
- (3) 他の居住者に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の管轄工事
- (4) 大型金庫、大型ピアノ等重量物の搬入、据付、移転
- (5) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用
- (6) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること
- (7) 敷地への停車または駐車

(塵芥処理)

第7条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、文京区の定める方法により、居住者自身で附設のゴミ置場へ出すこと
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合わせのうえ、その指示に従い処理すること
- (3) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること

(共用部分等の日常清掃)

第8条 各居住者は、通常の生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をする。

(災害の防止)

第9条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、盗難、火災等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に組合に報告する。

- 2 幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止につとめる。

(使用細則の発効)

第10条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

以上

石 千 京 文 庫  
ウ ェ ル 文 京 千 石  
パ ー ク  
駐 馬 車 輪 場 使 用 細 則



# パークウェル文京千石 駐輪場使用細則

パークウェル文京千石管理組合（以下「組合という」は、駐輪場の円滑な運営と良好な環境を維持することを目的として管理規約（以下「規約」という）第17条に基づき駐輪場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（使用者の制限）

第1条 駐輪場の使用者は、組合員および同居する者又は本物件の占有者に限るものとする。

（使用の申込）

第2条 駐輪場の使用希望者は、組合所定の契約書に必要事項を記入のうえ、管理者に提出する。

（使用の承認）

第3条 管理者は前条により、使用の申込を受けたときは、第2条の適否を判断し、適当と認められる場合は、使用を承認し、所定の契約を取り交わし使用の許可証（ステッカー等）を交付する。

（許可証の明示）

第4条 駐輪場の使用者は交付された許可証（ステッカー等）を自転車の定める所に貼付し明示しなければならない。

（使用の解約）

第5条 駐輪場の使用解約希望者は組合所定の解約届を管理者に提出するものとする。

（使用料金）

第6条 駐輪場の使用料金は自転車1台につき月額500円とし、使用者は組合が定める方法にて支払うものとする。

（使用期間）

第7条 駐輪場の使用期間は使用開始日より1ヶ年間とし、以後は自動更新するものとする。

（細則の変更）

第8条 本細則の改廃及び変更については規約第39条によるものとする。

（駐輪場使用細則の発効）

第9条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

## 附 則

1. 駐輪場使用者は、駐輪場の現状を変更する工作をしたり、駐輪場以外の目的に使用することはできない。
2. 駐輪場は指定された場所に整然とおくこと。
3. 駐輪場において自転車の盗難、破損その他の事故については組合は一切その責を負わない。
4. 管理者は当マンションの保安、秩序を害する場合、その他管理上支障があると認めた場合は、使用者又は使用希望者に駐輪場の使用を認めないことがある。
5. 社会通念上明らかに他の使用者に迷惑を与えると判断される行為をしてはならない。
6. 前各号に掲げるもののほかは管理者の指示に従うこと。

以 上

## フローリングの申請基準

パークウェル文京千石管理組合（以下「組合」という。）は、床材を絨毯から板張りに変更する（通常、フローリングと言う。）改装工事は、管理規約第16条第2項に該当するので、申請及び承諾事項の基準を下記の通り定めるものとする。

### 〔申請及び承諾事項の基準〕

1. フローリング改修工事を予定している区分所有者は、事前に、階下及び左右の専有部分の所有者および占有者に工事の内容を十分説明し、管理組合に仕様書並びに修繕等工事着手に関する誓約書を各2通申請するものとする。
2. フローリング改修工事の申請が出た場合、管理組合としては、仕様を十分検討し、騒音問題等が発生しないように、審査及び指導を行うものとする。
3. 申請者は、管理組合の許可を得た後、工事に着手するものとする。

### （許可条件）

- ① 騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施する旨を誓約すること。
- ② 万一、騒音問題が解決しない場合は、管理組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任及び費用にて実施する旨を誓約すること。
- ③ 床仕上げ材のフローリング等の遮音性能（日本建築学会の基準）については、L-45（軽量床衝撃音）以上の性能を確保できる工法とすること。



届 出 書 様 式

誓 約 書

平成 年 月 日

パークウェル文京千石管理組合  
管 理 者 殿

(区分所有者)



第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸等を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第18条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号

使用者の入居(予定)日

平成 年 月 日

使用者氏名

区分所有者との関係(該当項目を○で囲む。)

賃借人 親子 兄弟姉妹 親族  
使用人 その他( )

使用者の誓約事項

当該住戸等を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。

平成 年 月 日

(使用者)氏名



区分所有者の  
連絡(転出)先

(住 所)

(電話番号)

※受付日 平成 年 月 日

# 誓 約 書

平成 年 月 日

パークウェル文京千石管理組合  
管 理 者 殿

(住 所)

(区分所有者)



(電話番号)

私はパークウェル文京千石 号の区分所有権を取得するにあたり、下記の事項を承知し、管理規約及び諸規則を遵守することを誓約します。

1. 区分所有者は、パークウェル文京千石（以下「本物件」という。）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。
2. 区分所有者は、本物件の専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。
5. 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。
6. 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

以 上

※受付日 平成 年 月 日

## 組 合 員 資 格 得 喪 届

平成 年 月 日

パークウェル文京千石管理組合  
管 理 者 殿

(旧組合員) 氏名 ㊟

(新組合員) 氏名 ㊟

このたび、パークウェル文京千石 号室を（売買、贈与、相続、その他）により所有名義を変更しますので、別添誓約書と共に規約の規定に基づきお届けいたします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（月分）から新区分所有者の負担とします。

新区分所有者	氏 名		電話番号	
	連絡先		入居 (予定)日	
※銀行口座番号	銀行 支店 口座番号			
※管理費等（月額）管理費 円、修繕積立金 円、駐車場 円、 その他（ ） 円				
旧区分所有者	氏 名		電話番号	
	連絡先（転出先）			
仲 介 業 者	業者名		担当者	
	住 所		電話番号	

※受付日 平成 年 月 日

# 専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書

平成 年 月 日

パークウェル文京千石管理組合

管 理 者 殿

申 請 者（区分所有者）

（住 戸 番 号） 号

（氏 名）



（電 話 番 号）

1 作業実施日 自 月 日  
（予定） 至 月 日

2 作業場所（修繕する室名 例……リビングルーム）

3 作業内容（仕様）

4 施工会社（現場責任者名） TEL

私はパークウェル文京千石 号の専有部分の修繕等工事にあたり、管理規約第16条第2項に基づき、下記条件を遵守することを誓約し、工事着工の許可を申請いたします。

## 記

- ① 着工前には上下階、左右等の住戸に説明いたします。
- ② 騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施いたします。
- ③ 万一、騒音問題が解決しない場合は、組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任及び費用にて実施いたします。
- ④ 床仕上のフローリング等の遮音性能（日本建築学会の基準）についてはL-45（軽量床衝撃音）以上の性能を確保できる工法といたします。

以 上

平成 年 月 日

上記、誓約書に基づく修繕等工事の着手を承認します。

パークウェル文京千石管理組合

管 理 者



# パークウェル文京千石 駐輪場使用契約書

パークウェル文京千石管理組合（以下「甲」という。）と \_\_\_\_\_  
（以下「乙」という。）との間において、以下のとおり駐輪場使用契約を（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲はパークウェル文京千石駐輪場使用細則に基づき、駐輪場のうち一区画を乙に使用せしめることを約する。

第2条 乙は、使用する自転車（以下「登録車」という。）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示のとおりとし、乙は毎月の管理費等の支払方法に準じて駐輪場使用料金を甲に支払う。

2 乙は第1項の使用料金を甲が状況に応じ改定することを了承するものとする。

第4条 使用期間は後示の通りとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも甲に予告して、予告した翌月末日をもって本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

第5条 乙は駐輪場の使用権を他に譲渡し、又は転貸等することができない。

但し乙は、本契約書の乙署名欄に記載された住戸の占有者に限り、自己の責任と負担において、駐輪場を使用させることができる。

第6条 乙は駐輪場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 駐輪以外の目的に使用すること。

二 駐輪場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込むこと。

三 前各号に規定するものの他駐輪場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をすること。

2 前項の規定のほか甲が駐輪場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは乙はこれを守らなければならない。

第7条 駐輪場内において登録車が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、または天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 乙が第3条の使用料金を延滞する等本契約の条項に違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

第9条 使用期間満了、解約又は契約の解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちに使用駐輪場を甲に明け渡さなければならない。

第10条 本契約期間中に管理者が交代した場合にも、本契約上の債権債務は承継される。

第11条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

駐輪場所在地 東京都文京区千石2丁目

使用位置 \_\_\_\_\_ (番)

登録車 車名 \_\_\_\_\_ 登録番号 \_\_\_\_\_

当初の使用料金 (1台分月額) \_\_\_\_\_ 円

(以後は毎年通常総会で定められた額)

使用期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

上記契約の証として、本契約書2通を作成し署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 東京都文京区千石2丁目  
パークウェル文京千石管理組合  
事務取扱者 福井 滋 ⑩

乙 住戸番号 \_\_\_\_\_ 号

氏名 \_\_\_\_\_ ⑩





パークウエル文京千石管理組合 2018 年度(第 13 期)通常総会議事録

【日 時】 2019 年 3 月 29 日 (金) 16 時 30 分～17 時 00 分  
 【場 所】 株式会社合人社計画研究所 東京中央支店 会議室  
 【組合員総数】 36 名  
 【議決権総数】 36 個  
 【定 足 数】 18 個 (議決権)  
 【出席組合員数】 29 名 (内、出席 0 名、委任状 15 名、議決権行使書 14 名)  
 【出席議決権数】 29 個 (内、出席 0 個、委任状 15 個、議決権行使書 14 個)  
 【出 席 者】 管理者 株式会社合人社計画研究所 (以下「合人社」) 高須

管理規約に則り、管理者である合人社 高須清一が議長を務め、議長は出席議決権数を確認、本総会が適法に成立する旨を直し、開会した。

(議 事)

1. 2018 年度(第 13 期)決算報告、事業報告 (第 1 号議案)  
 議長より、第 13 期決算報告及び事業報告がなされた。なお、当初事業計画案・予算案には予定されなかった次の工事について、緊急性があることから、管理規約第 39 条に基づき実施された旨の報告があった。以上を受け、委任状及び書面議決権行使書を集計した結果、出席者全員の賛成により承認された。

<工事概要①>屋上防水工事  
 【施工会社】株式会社 K's コンサル  
 【見積金額】 345,600 円(税込)  
 【支出勘定】 管理費勘定-小修繕消耗品費  
 <工事概要②>屋上漏水補修工事  
 【施工会社】株式会社 ソーワ企画  
 【見積金額】 266,760 円(税込)  
 【支出勘定】 管理費勘定-小修繕消耗品費

2. 管理規約全面改訂について(特別決議事項) (第 2 号議案)  
 議長より、パークウエル文京千石管理規約を、国土交通省標準規約改訂に伴い、国土交通省新標準基準に準じたものに全面改訂することの主旨説明がなされた。委任状及び書面議決権行使書を集計した結果、賛成組合員数 29 名(反対 0 名)、賛成議決権数 29 個(反対 0 個)と組合員数及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成により承認された。

なお、管理規約の改訂は、2019 年 4 月 1 日より施行することとした。また、改訂後の規約製本、印刷に費用が掛かる旨の説明があった。(改訂後の管理規約及び細則の内容については、議案書の別紙資料をご参照ください。)

3. 2019 年度(第 14 期)予算案及び事業計画案審議 (第 3 号議案)  
 議長より、第 14 期予算案(定額委託料に係る契約先：株式会社合人社計画研究所を含む)及び事業計画案について説明がなされ、委任状及び書面議決権行使書を集計した結果、出席者全員の賛成により承認された。

以上、議案の審議が滞りなく終了し、議長が本総会の閉会を宣した。  
 本総会の議事及び審議内容を事後の証とするため本議事録を作成し、議長が署名押印する。

以上

パークウエル文京千石管理組合 管理者 株式会社合人社計画研究所

議事録署名人(議長) 高須清一



# パ　　ー　　ク　　ウ　　ェ　　ル　　文　　京　　千　　石 管　　理　　規　　約

パークウェル文京千石の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「パークウェル文京千石管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

## 第 1 章 総 則

### （目 的）

第 1 条 この規約は、パークウェル文京千石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。

### （定 義）

第 2 条 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 管 理 者 区分所有法第 25 条第 1 項の管理者をいう。
- 四 占 有 者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 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。

### （規約及び総会の決議の遵守義務）

第 3 条 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。

### （対象物件の範囲）

第 4 条 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。

### （規約及び総会の決議の効力）

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び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。

(管理組合)

第6条 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パークウェル文京千石管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をパークウェル文京千石内に置く。
- 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

(専有部分の範囲)

第7条 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、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（錠、ドアクローザー及び内部塗装部分を含む。）は、専有部分に含まれないものとする。
  - 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。
- 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 第1項又は第2項の専有部分内に設置される設備のうち、共用部分等及び他の専有部分の防災に資する設備については、共用部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 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。

## 第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専用部分の床面積割合により、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、第7条2項の定めにかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 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

(専有部分の用途)

第12条 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。

- 2 区分所有者であって、次の各号に該当する場合は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業又は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（以下、「民泊事業」という。）に使用することができる。
  - 一 第25条第1項に定める管理費等及び第29条に定める使用料の未納がない者。
  - 二 共用部分使用料として、毎月、別途細則に定める額を管理組合に納入することに同意する者。
  - 三 事務手数料として、別途細則に定める額を、民泊事業開始までに管理組合に納入することに同意する者。
  - 四 第20条に定める区分所有者の責務を果たしていると管理者が認める者。
- 3 前項の使用については、管理者に対し書面をもって申請し、管理者による審査のうえ、第41条第2項による総会決議により、承認又は不承認を決定する。
- 4 前項の承認は、その有効期限を1年間とし、以後も民泊事業を継続しようとする区分所有者は管理者に申請し、書面による承認を得なければならない。この場合、当該区分所有者は事務手数料として、別途細則に定める額を管理組合に支払わなければならない。
- 5 管理者は、前項に定める承認の有効期限内であっても、第41条第2項による総会の決議により、その承認を取り消すことができる。この場合、民泊事業の承認を取り消された区分所有者は、民泊事業を終了しなければならない。
- 6 区分所有者が本条第3項の手続きを経ずに、その専有部分を民泊事業又はこれに類する用途に使用していた場合、管理者は当該区分所有者に対し、民泊事業又はこれに類する用途に使用していた期間に相当する共用部分使用料を請求するとともに、行為の差止めの請求に関し、管理組合を代理して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
- 7 前項の訴えを提起する場合、管理者は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士・司法書士等費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

#### （敷地及び共用部分等の用法）

第13条 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。

#### （バルコニー等の専用使用权）

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び集合郵便受（以下本条、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、専用使用权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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

#### （敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第15条 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、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

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第16条 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。）であつ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、管理者（第35条に定める管理者をいう。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管理者に提出しなければならない。

3 管理者は、第1項の規定による申請について、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があつたときは、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。

5 管理者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。

6 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。

7 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、管理者にその旨を届け出なければならない。

（使用細則）

第17条 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。

（専有部分の貸与）

第18条 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誓約書を管理組合に提出させなければならない。

（暴力団員の排除）

第19条 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

(区分所有者の責務)

第20条 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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 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。

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。

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ管理者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、この限りではない。

4 前項の申請及び承認の手続については、第16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「保存行為」と、同条第6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 管理者は、災害等の緊急時においては、総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。

(窓ガラス等の改良)

第22条 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、あらかじめ管理者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。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第16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。

(必要箇所への立入り)

- 第23条 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、管理者は、災害、事故等が発生した場合であって、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 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

- 第24条 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認する。
- 2 管理者は、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。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第25条 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
- 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。

(承継人に対する債権の行使)

- 第26条 管理組合が管理費等及び第29条に定める使用料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)

- 第27条 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 公租公課
  - 二 共用設備の保守維持費及び運転費
  - 三 備品費、通信費その他の事務費
  - 四 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 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。）

（修繕積立金）

第28条 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
- 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に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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に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認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。

（使用料）

第29条 使用料は次のとおりとし、第27条に定める経費に充当する。

- 一 敷地及び共用部分等に係る使用料
  - 二 その他この規約及び総会の決議により区分所有者が負担することとされた使用料
- 2 使用料の額については、別に定めるところによるものとする。



## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 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。

(届出義務)

第31条 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

(業務)

第32条 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35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 建替え等に係る合意形成に必要となる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、地震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 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

(業務の委託等)

第33条 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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 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 管理者

(管理者)

第35条 管理者は、株式会社合人社計画研究所又はその指名する者が務めるものとする。

2 管理者は、管理組合を代理し、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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画の策定
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法の決定
- 四 管理費等及び使用料の請求並びに徴収
- 五 使用細則等の制定、変更又は廃止
- 六 長期修繕計画の作成又は変更
- 七 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(その形状又は効用の著しい変更を伴う敷地及び共用部分等の変更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。)
- 八 第28条第2項及び第3項に定める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
- 九 修繕積立金の保管及び運用
- 十 第21条第2項に定める管理の実施
- 十一 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十三 第15条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者への貸与
- 十四 規約、使用細則等又は総会の決議若しくは投票制度の投票結果により、管理者の職務として定められた業務
- 十五 その他管理組合の業務に関する事項

3 管理者は前項に定める管理組合の業務に関し、組合員のために原告又は被告となること及び訴訟その他法的措置を進行することができるものとし、又、そのために復代理人を選任することができる。

4 管理者は、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。

5 管理者は、第三者に、その職務の一部を委任することができる。

### 第4節 総会

(総会)

第36条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 管理者は、必要と認める場合には、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、管理者が務める。

(招集手続)

- 第37条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1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ヶ月前）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。
- 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41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ヶ月前までに、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39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、管理者は、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。

(組合員の総会招集権)

第38条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第40条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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、管理者は、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ヶ月と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 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。

(出席資格)

第39条 組合員のほか、管理者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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第40条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき、各1個の議決権を有する。

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管理者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。

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 その組合員の住戸に同居する親族
- 三 管理者

6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

7 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（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。）によって議決権を行使することができる。

8 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

(総会の会議及び議事)

- 第41条 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37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。

(議決事項)

- 第42条 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 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を除く）
  - 三 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
  - 四 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - 五 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

六 第47条第2項の規定により総会の決議を要するとされた事項

七 その他管理者が総会の決議を要すると判断した事項

(議事録の作成、保管等)

第43条 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。

3 前項の場合において、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 第2項の場合において、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 管理者は、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。

6 管理者は、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。

(書面又は電磁的方法による決議)

第44条 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40条第8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 投票制度

(投票制度)

第45条 管理者は、管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、第42条の総会決議としない事項について、組合員の投票により賛否を問うことができる。

(投票手続)

第46条 管理者は、投票期限日を示し、少なくとも投票期限日の1週間前までに、投票の目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 投票の通知のあて先については、第37条第2項及び第3項の定めを準用する。

3 投票における投票権については、第40条第1項、第2項及び第3項の定めを準用する。ただし、同条1項中「議決権の割合」とあるのは「投票権の割合」と、同条第2項中「議決権行使」とあるのは「投票権行使」と、同条第3項中「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催までに」とあるのは、「投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ投票期限日までに」と読み替えるものとする。

4 組合員は書面又は電磁的方法によって投票権を行使することができる。

(投票結果)

第47条 管理者は、投票の結果を明らかにした書面又は電磁的記録を作成し、投票の期限日から1ヶ月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告することができる。

2 管理者は、投票に付した事項に関し、反対票が投票権総数の2分の1未満の場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、反対票が投票権総数の2分の1以上の場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第48条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から翌年12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第49条 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。

(収支予算の作成及び変更)

第50条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出しなければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、管理者は、組合員に対し報告しなければならない。

3 管理者は、第48条に定める会計年度の開始後、第1項に定める通常総会への提出までの間に、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、その支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の提出をす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 長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の提出をす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提出をしたときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 管理者は、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。

(会計報告)

第51条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告しなければならない。

(管理費等の徴収)

第52条 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、組合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55条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月末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。なお、組合員は管理組合に対して代理納付願を提出することにより、占有者に限り前記使用料を組合員に代理して納付する者（以下、「代理納付占有者」という。）を指定することができる。

- 2 組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者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18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士・司法書士等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。なお、代理納付占有者が期日までに納付しなかった場合、管理組合は代理納付占有者の指定を解くことができる。
- 3 管理費等及び使用料の未納がある組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者が未納の一部を納付した場合、先に支払期日の到来している管理費等及び使用料から充当する。
- 4 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 5 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、その未納額が300万円以下である場合、管理組合を代理して、訴訟、執行の申立て、配当要求等その他法的措置を進行することができるものとし、又、そのために復代理人を選任することができる。
- 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士・司法書士等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。
- 7 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。
- 8 占有者が管理組合に対して納付すべき金額を滞納した場合、当該専有部分の組合員は、その滞納分について管理組合に納付する義務を負う。

(管理費等の過不足)

第53条 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。ただし、管理者の承認により修繕積立金として積立てることもできる。

- 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。

(賃借料等の取扱い)

第54条 敷地及び共用部分等の一部を、第三者に使用させることで生じた賃借料等の収入（以下、「収入」という。）について、管理組合はその契約窓口とはなるが、収入は第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。



- 2 前項の収入は、各組合員の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理費として各組合員より徴収し、管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てる。なお、相殺勘定となるため現金の授受は行わないものとする。

(預金口座の開設)

第55条 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。

(借入れ)

第56条 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。

(消滅時の財産の精算)

第57条 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

(義務違反者に対する措置)

第58条 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。

(管理者の勧告及び指示等)

第59条 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、管理者は、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、管理者は、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、管理組合を代理して、訴訟その他法的措置を進行すること

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、管理者は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士・司法書士等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・司法書士等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。

6 管理者は、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37条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第60条 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42条第三号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公署及び近隣住民との協定の遵守)

第61条 区分所有者は、管理組合が官公署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。

(細則)

第62条 総会の運営、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。

(規約外事項)

第63条 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。

(規約原本等)

第64条 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一通作成し、これを規約原本とする。

2 規約に管理者が記名押印又は電磁的記録に電子署名を為し、現行の規約に相違ない旨を証したものは、規約原本と同一の効力を有する。

3 規約原本は、管理者が保管し、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。

4 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、管理者は、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。

5 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、管理者は、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17条に基づく使用細則及び第62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。

6 第3項及び前項の場合において、管理者は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

7 管理者は、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。

8 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43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 貝

(規約の発効)

第1条 この規約は、2019年4月1日から効力を発する。

(個人情報の取扱い)

第2条 管理組合の役員又は、管理組合業務の全部又は一部を委託する株式会社合人社計画研究所に限り、管理組合が取得する組合員の個人情報を利用するものとし、その利用目的は以下のとおりとする。

一 総会の通知（開催、決議事項等）

二 管理規約第32条（業務）に定める管理組合の業務遂行

三 管理規約第33条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者である株式会社合人社計画研究所に委託する場合（マンション管理業者が管理委託契約締結に係るマンション管理適正化法に基づく法令手続きに使用する場合を含む）

2 前項の利用目的及びあらかじめ本人の同意を得ていない個人情報については、以下の場合を除いて、第三者に提供はできない。

一 法令に基づく場合

二 人の生命、財産を守る場合

三 管理規約第32条（業務）に定める管理組合の業務遂行について委託先である株式会社合人社計画研究所に提供する場合

以 上





# パークウェル文京千石 民泊事業の承認基準等に関する細則

区分所有者がその専有部分を民泊事業に使用することについて、管理者の承認基準等を定めることを目的とし、パークウェル文京千石管理規約（以下、「規約」という。）第12条に基づき、以下のとおり民泊事業の承認基準などに関する細則（以下、「本細則」という。）を定めるものとする。

## （民泊事業の申請）

第1条 専有部分を民泊事業に使用しようとする区分所有者は、書面をもって以下の事項について、管理者に申請しなければならない。

- 一 住所
- 二 氏名
- 三 連絡先電話番号
- 四 民泊事業に使用する住戸番号
- 五 民泊事業の営業期間
- 六 民泊事業を委託する場合、委託先の名称及び連絡先
- 七 その他管理者が必要と認める事項

## （承認の有効期限）

第2条 管理者は、申請に対しての総会決議に基づき、承認又は不承認を申請者に対し書面で通知しなければならない。その通知において、承認又は不承認の理由は必要としない。

- 2 前項の承認は、その有効期間を1年間とし、有効期限以降も民泊事業を継続しようとする区分所有者は、有効期間満了の3ヶ月前までに前条の申請をしなければならない。

## （使用料等）

第3条 専有部分を民泊事業に使用することの承認を受けた区分所有者は、共用部分使用料及び事務手数料を併せて管理組合に納入しなければならない。

- 2 共用部分使用料は、1ヶ月あたり、当該専有部分にかかる管理費2ヶ月分相当額とし、民泊事業の開始日までに、営業期間分の共用部分使用料を一括して前納するものとする。
- 3 事務手数料は、当該専有部分にかかる管理費6ヶ月分相当額とし、管理者の承認の都度、支払うものとする。

## （承認の取り消し）

第4条 専有部分を民泊事業に使用する区分所有者が、以下の事項に該当する場合、管理者は民泊事業の承認を取り消すことができる。

- 一 規約第25条第1項に定める管理費等を滞納した場合
- 二 規約第29条に定める使用料を滞納した場合
- 三 前条に定める使用料等を滞納した場合
- 四 対象物件内における共同生活の秩序を乱した場合
- 五 共用部分の使用に関し、管理者の指示に従わない場合

2 前項にかかわらず、規約第41条2項による総会決議により民泊事業の承認を取り消された区分所有者は、民泊事業を終了しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2019年4月1日から発効する。

以 上

# 民泊事業の営業に関する届出書・承認書

年 月 日

パークウェル文京千石管理組合  
管理者 殿

私は、所有する専有部分を民泊事業に使用することについて、パークウェル文京千石管理規約第12条第3項及び民泊事業の承認基準等に関する細則第1条に基づき、届け出ます。

住所	
氏名	Ⓜ
連絡先電話番号	
民泊事業に使用する住戸番号	号室
民泊事業の営業期間	年 月 1日から1年間
民泊事業の委託先の名称及び 連絡先（委託する場合に限る）	名称
	連絡先

私は所有する専有部分を民泊事業に使用するにあたり、下記事項を誓約します。万一、これらに違反した場合、民泊事業の承認が取り消されることを承知します。

## 記

- ① 宿泊者に対し、建物の使用方法について説明します。
- ② 宿泊者が共用部分を損傷した場合、私の責任と負担において復旧します。
- ③ 管理組合に納入すべき管理費等及び使用料等について、滞納しません。
- ④ 共用部分の使用にあたっては、管理者の指示に従います。

以上

## 承認書

年 月 日

貴殿が、専有部分を民泊事業に使用することを【 承認 ・ 不承認 】します。

承認の有効期間は、上記に記載する期間とします。

共用部分使用料	円
事務手数料	円

パークウェル文京千石管理組合  
管理者 株式会社合人社計画研究所  
代表取締役 福井 滋 印

※『民泊事業の営業に関する届出書・承認書』の原本をコピーしたものを承認書として発行する。

ご記入いただいた個人情報の利用目的は次のとおりです。

- ①緊急時の連絡
  - ②設備点検及び工事実施等の連絡
  - ③その他管理組合運営及びマンションの維持管理に関する事項についての連絡
- 管理委託契約締結先のマンション管理者（その再委託先を含む）及びそのグループ会社に利用させることがあります。