

飯 田 橋 ハ イ タ ウ ン

管 理 規 約

使 用 細 則

集 会 室 使 用 細 則

専有部分の修繕等に関する細則

平成23年1月

飯田橋ハイタウン管理組合

飯田橋ハイタウン管理規約 目次

第1章 総 則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (規約、細則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、細則及び総会の決議の効力)	2
第6条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲	3
第7条 (専有部分の範囲)	3
第8条 (共用部分の範囲及び共有)	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	4
第9条 (土地の共有、準共有)	4
第10条 (共用部分の共有持分)	4
第11条 (土地の共有持分、準共有持分)	4
第12条 (共有持分、準共有持分の分割請求及び単独処分禁止)	4
第4章 用 法	5
第13条 (専有部分の用途)	3
第14条 (用途の変更と責任)	5
第15条 (敷地及び共用部分等の用法)	5
第16条 (玄関扉等の専用使用权)	6
第17条 (特定箇所の専用の使用)	6
第18条 (共用駐車場)	6
第19条 (専有部分の修繕等)	6
第20条 (使用細則)	6
第21条 (専有部分の貸与と届出義務)	7
第5章 管 理	7
第1節 総 則	7
第22条 (区分所有者の責務)	7
第23条 (敷地及び建物・設備等の管理)	7
第24条 (必要箇所への立入り)	8
第25条 (権利義務)	8

第26条（損害保険）	8
第2節 費用の負担	9
第27条（管理費等）	9
第28条（承継人に対する債権の行使）	9
第29条（管理費）	9
第30条（修繕費の負担）	9
第31条（修繕積立金）	10
第32条（使用料）	10
第33条（借地権及び借地料）	10
第6章 管理組合	11
第1節 組合員	11
第34条（組合員の資格）	11
第35条（届出義務）	11
第2節 管理組合の業務	11
第36条（業務）	11
第37条（業務の委託等）	12
第38条（専門的知識を有する者の活用）	12
第3節 役員	12
第39条（役員）	12
第40条（役員の任期）	12
第41条（役員の誠実義務等）	13
第42条（理事長）	13
第43条（副理事長）	13
第44条（理事）	13
第45条（監事）	13
第4節 総会	14
第46条（総会）	14
第47条（召集手続）	14
第48条（組合員の総会召集権）	15
第49条（出席資格）	15
第50条（議決権）	15
第51条（総会の会議及び議事）	16
第52条（議決事項）	16
第53条（議事録の作成、保管等）	17
第54条（総会の決議に代わる書面による合意）	17

第5節 理事会等	18
第55条 (理事会)	18
第56条 (招集)	18
第57条 (理事会の会議及び議事)	18
第58条 (議決事項)	18
第59条 (専門委員会の設置)	19
第7章 会計	19
第60条 (会計年度)	19
第61条 (管理組合の収入及び支出)	19
第62条 (収支予算の作成及び変更)	19
第63条 (会計報告)	19
第64条 (管理費等の徴収)	19
第65条 (管理費等の過不足)	20
第66条 (預金口座の開設)	20
第67条 (借入れ)	20
第68条 (帳票類の作成、保管)	20
第8章 雑則	21
第69条 (義務違反者に対する措置)	21
第70条 (暴力団・不良入居者等の排除責任)	21
第71条 (理事長の勧告及び指示等)	22
第72条 (合意管轄裁判所)	22
第73条 (私道)	22
第74条 (環境の変化)	23
第75条 (広告塔)	23
第76条 (細則)	23
第77条 (規約外事項)	23
第78条 (規約原本等)	23
附 則	24
別表 (第Ⅰ～第Ⅲ)	25

飯田橋ハイタウン使用細則 目次

第1章 総 則	37
第1条 (趣旨)	37
第2条 (定義)	37
第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)	37
第4条 (対象物件内での共通の注意事項)	37
第5条 (事前承認事項及び届出事項)	38
第6条 (禁止事項)	39
第2章 敷地及び建物等の使用	40
第7条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	40
第8条 (バルコニーの適正な管理)	40
第9条 (バルコニーでの禁止行為)	40
第10条 (原状回復義務等)	40
第3章 その他の共通の利用調整等	41
第11条 (ごみ処理)	41
第4章 雑 則	41
第12条 (届出書類の保管等)	41
第13条 (事務の委託)	42
第14条 (紛争解決等の責任)	42
第15条 (細則外事項)	42
第16条 (細則の改廃)	42
第17条 (細則原本)	42
附 則	42

飯田橋ハイタウン集会室使用細則 目次

第1条（使用目的）	47
第2条（優先順位）	47
第3条（使用時間）	47
第4条（使用許可証）	47
第5条（使用上の遵守義務）	47

飯田橋ハイタウン専有部分の修繕等に関する細則 目次

第1条（趣旨）	49
第2条（定義）	49
第3条（承認申請の方式）	49
第4条（承認申請の審査及び却下）	49
第5条（理事の異議の申立て）	50
第6条（承認又は不承認の決定）	50
第7条（施行基準等）	51
第8条（承認の取消し等）	51
第9条（届出書類の保管等）	51
第10条（調査及び事務の委託）	52
第11条（紛争解決等の責任）	52
第12条（細則外事項）	52
第13条（細則の改廃）	52
第14条（細則原本）	52
第15条（原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則）	53
附 則	53
別記様式（第1～第2）	54

飯田橋ハイタウン管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、飯田橋ハイタウン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、良好な環境を確保することを目的とする。

飯田橋ハイタウン（以下当マンションという）の各区分所有者は、円滑な共同生活をおこなうために、この規約を遵守し、相互の理解と信頼に努める。

(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（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をいう。

(規約、細則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、細則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、同居する者又はその事務所及び店舗に勤務する者に対してこの規約、細則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、つぎの土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

一 土 地

- (1) 東京都新宿区下宮比町 9 番 1、同所 15 番 2 (地番)
宅地、所有権 2,655.58 m² (登記面積)
- (2) 東京都新宿区下宮比町 15 番 14、同所 15 番 16 (地番)
宅地 (道路)、所有権 22.22 m² (登記面積)
道路位置指定を受けた私道 (昭和 27 年 3 月 24 日、指定番号 1429)
- (3) 東京都新宿区下宮比町 9 番 6 (地番)
宅地、借地権 316.92 m² (登記面積)
所有権者は株式会社イービーシー (東京都新宿区下宮比町 9 番地)

二 建 物

東京都新宿区下宮比町 9 番 1、同所 15 番 2 (地番)
東京都新宿区下宮比町 2 番 28 号 (住居表示)
鉄骨、鉄筋コンクリート造 (7 階以上鉄筋コンクリート造)、陸屋根、地下 1 階、地上 11 階、搭屋 1 階
店舗、事務所付共同住宅、延床面積 16,901.695 m² (建築基準法上の床面積による)

三 上記、土地、建物に附属する下記の施設設備

- (1) エレベーター設備 (2) 電気設備 (受配電設備等) (3) 照明設備 (4) 給排水設備 (5) 換気設備 (6) ガス設備 (7) ランドリー設備 (8) テレビ共聴設備 (9) 避雷針設備 (10) 防火、消防設備 (11) 放送設備 (12) 光ケーブル設備 (13) 共用駐車場①、② (14) 門、塀 (15) 樹木その他上記物件に附属する構築物その他附属設備一切

(規約、細則及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約、細則及び総会の決議は、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、細則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、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飯田橋ハイタウン管理組合 (以下「管理組合」という。) を構成する。

2 管理組合は、事務所を飯田橋ハイタウン内に置く。

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、添付図面で住宅番号、店舗番号、事務所番号及び車庫番号を付した各住宅、店舗、車庫、事務所及び駐車場管理室とする。(各々の中の建物の附属物及びバルコニーを含む)

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 玄関扉及びシャッターは、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。

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。

(共用部分の範囲及び共有)

第 8 条 つぎに掲げる共用部分は建物区分所有者の共有とする。

一 共有となる建物共用部分

(1) 専有部分に属さない建物部分

基礎、外壁、戸境壁、床スラブ、屋根、柱、梁等の建物構造部分。

受水槽室、バッテリー室、電気室、キューピクル置場、泡消火ポンプ室、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、FM バルブ室等共用設備の設置される部分。

ダストルーム (1)、(2)、倉庫 (2)、(3)、(4)、廊下、車路、階段、階段室、ロビー、エレベーターホール、共用駐車場①②等の共用に供される部分。

(2) 専有部分に属さない建物の付属物

エレベーター設備、電気設備 (受配電・配線設備、非常用発電機設備、バッテリー設備等)、照明設備 (共用照明灯等)、給排水設備 (受水槽、高架水槽、給排水管等、但し排水管についてはスラブ下に続く配管まで含むものとする)、換気設備 (受水槽室、エレベーター機械室、管理人室、電気室、バッテリー室、ダストルーム (1)・(2) 等の設備)、ガス設備 (ガスパイプ等)、ランドリー設備 (洗濯機、乾燥機等)、CATV 共聴設備、テレビ共聴設備、避雷針設備、光ケーブル設備、防犯カメラ等。

二 共有となる屋外の附属施設

電気設備 (多回路開閉器等)、照明設備 (屋外照明灯等)、給排水設備、ガス設備、樹木等。

三 規約による共用部分 (法律第 4 条第 2 項によるもの)

メールボックスルーム (1 階)、管理人室 (1 階)、清掃員控室 (1 階)、集会室

(2 階)、ランドリールーム (2 階)、事務所用湯沸室 (3 階)、事務所用便所 (3 階)。

四 特定の区分所有者の共有となる共用部分

①給水設備 (FM バルブ、屋外の引込管等)、店舗用冷房設備 (屋上のクーリングタワー、屋上と店舗間の配管等)、店舗厨房用排気設備、店舗用看板等。

②事務所用冷房設備 (屋上のクーリングタワー、屋上と事務所間の配管等)、事務所用看板・案内板、3 階便所・湯沸室の設備等。

③駐車場管制設備、駐車場泡消化設備 (車路、泡消火ポンプ室等の設備) 等。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(土地の共有、準共有)

第 9 条 第 4 条第 1 項 (1)、(2) 表示の土地の所有権は区分所有者全員の共有とし、同条同項 (3) 表示の土地の借地権は区分所有者全員の準共有とする。

(共用部分の共有持分)

第 10 条 第 8 条第一号、第二号、第三号に定める共用部分に対する権利は、建物専有部分 (壁芯計算により、メーターボックス、パイプスペース、ダクトスペースの面積を含み、バルコニー面積は除く、以下同じ) の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合 (以下持分比率という) による全区分所有者の共有とし、その数値は後記 (表 1) のとおりとする。

2 第 8 条第四号に定める共用部分に対する権利は、それぞれの特定の区分所有者 (①は店舗の区分所有者の、②は事務所の区分所有者の、③は車庫の区分所有者の) の持分比率による共有とする。

(土地の共有持分、準共有持分)

第 11 条 第 4 条第一号 (1)、(2) の土地に対する権利は、区分所有者全員の共有とし、それぞれの共有持分は、持分比率により、同条同項 (3) の土地に対する権利は区分所有者全員の準共有とし、それぞれの準共有持分は持分比率による。その数値は後記 (表 1) のとおりとする。

(共有持分、準共有持分の分割請求及び単独処分禁止)

第 12 条 区分所有者は土地及び建物等の共有持分並びに借地権の準共有持分を建物専有部分の区分所有権と分離して処分をすることはできない。また共有持分、準共有持分の分割請求をすることはできない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 1 3 条 区分所有者及び居住者、その他の占有者はその専有部分、専用使用箇所及び共用部分をそれぞれの用法に従って使用する。

2 区分所有者及び居住者、その他の占有者は、その専有部分を住宅・店舗・事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

3 他の区分所有者の迷惑となる恐れのある次の各号に該当するときは、用途不適としてこれを認めない。

一 暴力団等の事務所等として使用すること。

二 騒音、異臭、振動、汚損、光害等を恒常的に発生する店舗・事務所として使用すること。

三 防犯上の懸念が大きく、または対策に困難を伴う店舗、事務所等として使用すること。

四 その他、管理組合が周辺環境または安全衛生の維持が困難と認める業種。

4 前 3 項の使用にあたっては共同の利益を守り、良好な環境を保持するため第 2 0 条に定める使用細則を遵守する。

(用途の変更と責任)

第 1 4 条 第 7 条記載添付図面（以下添付図面という）の住宅番号を附した専有部分の区分所有者（以下住居区分所有者という）は主として居住の用に供し、店舗の用には供さない。

2 住宅区分所有者は、他の区分所有者がそれぞれの専有部分を居住の用に供するほか、他の区分所有者・居住者等に迷惑を及ぼさない範囲の用途に供することを了承する。

3 住居区分所有者がその専有部分を居住の用以外の用に供したため他の区分所有者・居住者等から異議の申し出があった場合、その区分所有者は、その負担と責任でこれを解決しなければならない。

4 添付図面の店舗番号、事務所番号、車庫番号を附した専有部分の区分所有者及び駐車場管理室の区分所有者は、店舗を事務所に変更する場合を除きその専有部分の用途を変更してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 1 5 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。

(玄関扉等の専用使用权)

第16条 区分所有者は、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス(以下この条および第23条第1項において「玄関扉等」という。)について、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、その区分所有者の専用使用权を有する部分を使用することができる。

(特定箇所の専用使用)

第17条 区分所有者は共有部分及び土地の一部(以下この部分を「専用使用部分」という)を後記(表Ⅱ)のとおり、特定の区分所有者等(以下「専用使用者」という)に専用使用なましめることを承認する。

2 前項の専用使用部分の変更は第51条第3項第二号に定める共用部分の変更とみなす。

3 第1項の専用使用权はこの建物の区分所有者以外の第3者に譲渡することはできないが、転貸についてはこの限りではない。

(共用駐車場)

第18条 添付図面の建物1階の共用駐車場①、②については、管理組合が特定の区分所有者(以下駐車場管理者という)と駐車場管理委託契約を締結し、共用駐車場①、②の利用希望者は駐車場管理者と駐車場使用に関する契約を締結することを承認する。

(専有部分の修繕等)

第19条 区分所有者は、その専有部分について、修繕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、理事長(第42条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 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。

4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、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)

第20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。

(専有部分の貸与と届出義務)

第21条 区分所有者は、その所有する専有部分を他に賃貸する場合、賃借人の氏名等管理に必要な事項を記載した書面を管理組合に届け出なければならない。

2 前項の場合において、区分所有者はその賃貸に係わ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管理規約及び使用細則等並びに管理上必要事項を遵守することを誓約した所定の書面に署名捺印のうえ、これを管理組合に提出させなければならない。

3 前項の手続きを完了のうえ、賃借人は入居するものとする。

4 転貸並びに使用貸借についても、本条を準用する。

5 本条に定める書面の様式は、理事会において決定する。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第22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。

(敷地及び建物・設備等の管理)

第23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。但し、玄関扉等の管理のうち、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。

3 バルコニーの管理については、通常の使用に伴うものについては、区分所有者の責任と負担においてこれを行う。ただし、躯体部分を変更したり損傷を与えてはならない。また、その使用にあたっては飯田橋ハイタウン使用細則及び総会の決議に従い、当マンションの保存に有害な行為や区分所有者の共同の利益に反する行為があると管理組合が決議した場合は、管理組合はその是正等のため必要な措置を講ずることができる。

4 ダクトスペース、配管スペース及び専有部分に属さない建物の付属物については、専有部分内にあってもそれをふさいだり、変更・損傷してはならない。また、管理組合が共用部分と一体として行う敷設・交換・復旧等の工事については、組

合員は協力しなければならない。

- 5 区分所有者はその本人及び関係者(訪問者を含む)が共用部分に損傷を与えた場合は、修復する義務を負う。

(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 前条により管理を行う者は、緊急やむをえないと認める場合には、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分へ立ち入ることができる。この場合、管理を行う者は、当該他の者にその旨事後報告をしなければならない。
- 3 第1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。
- 4 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。
- 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。但し、第2項において当該他の者の利益のために緊急やむをえず器物等を破壊したときは、この限りでない。

(権利義務)

- 第25条 区分所有者は建物の保存に有害な行為、その他の建物の管理及び使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- 2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共有部分の使用を請求することができる。この場合に他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 区分所有者及び管理組合は共用部分又は建物の敷地につき、他の区分所有者に対して有する債権について債務者の区分所有権(共用部分に関する権利及び専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を含む)及び建物に備えつけた動産のうえに先取特権を有する。
- 4 前項の先取特権は優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

(損害保険)

- 第26条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災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 管理組合が契約した損害保険が適用される事故が発生した場合は、区分所有者等は速やかに理事会に報告しなければならない。

- 3 理事長は、前項の契約に基づく保険金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 27 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 28 条 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 29 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 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守点検費、維持管理費及び運転費

四 近隣共聴設備の維持管理費

五 備品費、通信費及び集金費その他の事務費

六 共用部分の電気、水道、ガス料金

七 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

八 経常的な補修費

九 清掃費、消毒費及びごみ処理費

十 警備費

十一 特別修繕積立金（振替分）

十二 委託業務費（管理報酬を含む）

十三 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

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に必要な費用

十五 管理組合の運営に必要な費用

十六 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕費の負担)

第 30 条 専有部分の修繕については、それぞれの区分所有者の負担とする。

- 2 共用部分の修繕費は区分所有者全員の負担とし、第10条に定めるそれぞれの持分に応じて負担しなければならない。但し(駐車場泡消火設備を除き)第8条第四号記載部分の修繕費はそれぞれの特定の区分所有者の負担とし、第31条記載の修繕積立金からも出さない。

(修繕積立金)

第31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な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に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ない。

(使用料)

第32条 専用使用料その他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。

(借地権及び借地料)

第33条 区分所有者は第4条第一号(3)に定める土地について、別途、特約付土地賃貸借契約をその所有者(以下賃貸人という)と締結しその借地料を契約に従い賃貸人に支払う。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 3 4 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 3 5 条 組合員は、その所有する専有部分を譲渡する場合（合併、相続等による地位承継を含む。）、譲受人と共に、所定の様式により、組合員の資格の取喪について速やかに管理組合に届け出なければならない。

この場合、譲渡人は、管理規約及び使用細則等を譲受人に引き継ぐものとする。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

(業 務)

第 3 6 条 管理組合は、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な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 1 0 3 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 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 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37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38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 役員

(役員)

第39条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 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。) 15名～20名
 - 五 監事 2名下
- 2 理事及び監事は、組合員若しくはその配偶者若しくは組合員の2親等以内の親族又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは代表者が代理指名をした従業員のうちから、総会で選任する。
- 3 前項の場合において、組合員は、当該組合員に代わって職務を行った配偶者等の行為について責任を負わなければならない。
- 4 第2項において理事を選任する場合、理事総数の3分の2以上の理事は、管理規約第10条第1項に定める持分比率100,000分の712以下の持分を有する組合員のうちから選出するものとする。
- 5 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。この場合、理事長及び副理事長のうち少なくとも1人は、前項以外の理事から選出するものとする。

(役員の任期)

第40条 役員の任期は1年とする。但し、再任をさまたげない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充でき

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 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第41条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に应ずる必要経費の支払を受けることができる。

(理事長)

第42条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、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。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第43条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長がかけたときはその職務を行う。

(理 事)

第44条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。なお、支出業務については、複数の理事が関与するものとし、単数の理事に行わせてはならない。

(監 事)

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、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 4 6 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 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、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、理事長が務める。

(招集手続)

第 4 7 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前（会議の目的が建替え決議であるときは 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。

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。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住居部分、事務所部分、店舗部分等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、これを代えることができる。

4 第 4 項の通知をする場合において、会議の目的が第 5 1 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同条第 4 項の建て替え決議であるときは、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 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 か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うた

めの説明会を開催しなければならない。

- 7 第49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、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50条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、理事長は、2週間以内にその請求があつた日から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か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第46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49条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第50条 組合員の議決権は管理規約第10条所定の持分の割合による。
- 2 住戸1戸（又は非住戸1区画、以下同じ。）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理事長に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 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、その組合員の配偶者若しくは2親等以内の親族若しくはその組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸及び事務所、店舗を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。また、組合員が法人の場合

合においては、その役員若しくは代表者が代理指名をした従業員でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第51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 前4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。

6 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。

7 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。

8 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。

9 総会においては、第47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 収支決算及び事業報告

- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第31条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第31条第2項に定める建物の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崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第23条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第53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 理事長は、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、議事録の閲覧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。
 - 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(総会の決議に代わる書面による合意)

- 第54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ときは、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。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 5 節 理 事 会 等

(理事会)

第 5 5 条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 5 6 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 3 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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続きについては、第 4 7 条（建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項及び第 4 項から第 7 項を除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第 5 7 条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。出席にあたっては第 5 0 条第 4 項の規定を準用し、理事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。

2 理事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、その理事と同居する者若しくは他の理事又は理事が法人の場合において、その役員若しくは従業員でなければならない。

3 代理人は代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

4 議事録については、第 5 3 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 5 3 条第 2 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第 5 8 条 理事会は、この管理組合同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 管理規約等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 使用細則、集会室使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 四 総会決議を経ている特別の管理の実施及び修繕積立金の取崩し
- 五 第 1 9 条に定める承認又は不承認
- 六 その他総会提出議案
- 七 第 7 1 条に定める勧告又は指示等
- 八 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第 5 9 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 6 0 条 管理組合の会計年度は、毎年 1 1 月 1 日から翌年 1 0 月 3 1 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 6 1 条 管理組合の会計における収入は、第 2 8 条に定める管理費等及び第 3 2 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 2 9 条から第 3 3 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 6 2 条 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。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。但し、事前承認を受けた範囲内の変更は、この限りではない。

(会計報告)

第 6 3 条 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。

(管理費等の徴収)

第 6 4 条 管理組合は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 2 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自動振替等の方法により第 6 6 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 2 7 日までに一括して徴収する。但し、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。

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 1 2 % 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。

- 3 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、訴訟その他法的措置を迫行する。
- 4 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29条に定める費用に充当する。
- 5 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。

(管理費等の過不足)

第65条 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 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27条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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66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次のとおり開設するものとする。

銀行名 三菱東京UFJ銀行 飯田橋支店

種類 普通預金

口座番号 664-394-267

口座名 飯田橋ハイタウン管理組合

(借入れ)

第67条 管理組合は、第31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68条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、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。

第 8 章 雑 則

(業務違反者に対する措置)

第 69 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。

(暴力団・不良入居者等の排除責任)

第 70 条 区分所有者は、管理組合と共同して共同生活環境が侵害される虞れのあ
る者、又は暴力団若しくはその構成員及び準構成員に、その専有部分を譲渡又は
貸与してはならないと共に、自ら暴力団の構成員又は準構成員となり、その専有
部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしたり、
又させてはならない。

- 一 本マンション内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、
絵画、堤灯、代紋、その他これに類する掲示又は搬入。
 - 二 本マンション内に暴力団構成員、同準構成員を住居させ、又はこれらの者を
反復継続して出入りさせる行為。
 - 三 本マンション内又は本マンションの近接する場所において暴行、傷害、脅迫、
恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、
拳銃、火薬類に関する犯罪の実行、又は占有者におけるこれらの犯罪の実行。
 - 四 本マンション内又は本マンションの近接する場所において粗野又は乱暴な言
動等をして、他の居住者、管理者、出入り者等に、迷惑、不安感、不快感を与
える行為、又は占有者によるこれらの行為。
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しく
はその構成員又は準構成員であることが判明したとき、又は前項各号のいずれか
に該当する行為をしたときは、何ら催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除と
なり、借受人は本物件を直ちに明け渡さねばならない旨明記した賃貸借契約書の
写しを、理事長宛に提出しなければならない。
 - 3 区分所有者が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、当該区分所有者はこ
の排除と被害者に対する損害賠償の責に任じなければならない。
 - 4 区分所有者が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、区分所有者の決議に
基づき、当該区分所有者に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求すること
ができる。
 - 5 前項の決議は区分所有者数及び議決権数の 4 分の 3 以上で決する。
 - 6 第 4 項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め、一切当該区分所有者の
負担とする。

(理事長の勧告及び指示等)

第71条 区分所有者、その同居人若しくは勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは勤務者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人若しくは勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び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29条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第47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72条 この規約に関する管理組合と区分所有者・占有者間の訴訟については、飯田橋ハイタウン所在地の所轄管裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。なお、その準拠法は日本法とする。

2 第52条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(私 道)

第73条 区分所有者は第4条第1項(2)に定める私道部分および私道に隣接する敷地の一部（添付図面参照）については、隣接地の所有者等が無償で通行（車輛の通行および一時停車を含む）できることを承諾する。。

(環境の変化)

第74条 区分所有者は当マンション周辺の土地所有者等が、将来中高層の建物を建設し、区分所有者に日照等の環境の変化を与えたとしても建設される建物が、建築基準法等関係法令に基づく合法的な建物である限り、当マンション周辺の土地所有者等に対して異議を申し出ない。

(広告塔)

第75条 第17条表Ⅱに定める広告塔置場の使用者は、管理組合が選定し、その使用に関する契約を締結することを承認する。

(細 則)

第76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77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78条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、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 区分所有者又は利害関係人の書面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（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、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成23年1月31日から効力を発する。

表- I 共有持分、準共有持分および議決権

10万分比

タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権
C ₂	201	264	C ₂	318	264	D ₁	430	247
C' ₂	202	264	C'' ₂	319	264	D' ₁	431	247
A'' ₁	203	172	C ₂	320	264	D ₁	432	247
F'	204	356	C'' ₂	321	264	D' ₁	433	247
F	205	356	C ₂	322	264	D ₁	434	247
A ₁	206	172	C'' ₂	323	264	G ₂	435	400
A' ₁	207	172	A ₃	324	175	I ₁	501	526
F'	208	356	A ₂	325	172	C ₁	502	264
C ₁	209	264	A ₄	326	181	C' ₁	503	264
E	210	285	I ₂	401	526	A'' ₁	504	172
C' ₂	211	264	C ₁	402	264	F'	505	356
C ₅	212	259	C' ₁	403	264	F	506	356
C' ₂	213	264	A'' ₁	404	172	A ₁	507	172
C ₂	214	264	F'	405	356	A' ₁	508	172
C' ₂	215	264	F	406	356	F'	509	356
C ₂	216	264	A ₁	407	172	C ₁	510	264
C' ₂	217	264	A' ₁	408	172	F	511	285
C ₂	218	264	F'	409	356	C ₄	512	264
C' ₂	219	264	C ₁	410	264	C' ₂	513	264
C ₂	220	264	E	411	285	C ₅	514	259
C' ₂	221	264	C ₄	412	264	C'' ₂	515	264
I ₂	301	526	C' ₂	413	264	C ₂	516	264
C ₁	302	264	C ₅	414	259	C'' ₂	517	264
C' ₁	303	264	C'' ₂	415	264	C ₂	518	264
A'' ₁	304	172	C ₂	416	264	C'' ₂	519	264
F'	305	356	C'' ₂	417	264	C ₂	520	264
F	306	356	C ₂	418	264	C'' ₂	521	264
A ₁	307	172	C'' ₂	419	264	C ₂	522	264
A' ₁	308	172	C ₂	420	264	C'' ₂	523	264
F'	309	356	C'' ₂	421	264	A ₃	524	175
C ₁	310	264	C ₂	422	264	A ₂	525	172
E	311	285	C'' ₂	423	264	A ₄	526	181
C ₄	312	264	A ₃	424	175	D ₂	527	268
C' ₂	313	264	A ₂	425	172	D ₁	528	247
C ₅	314	259	A ₄	426	181	D' ₁	529	247
C'' ₂	315	264	D ₂	427	268	D ₁	530	247
C ₂	316	264	D ₁	428	247	D' ₁	531	247
C'' ₂	317	264	D' ₁	429	247	D ₁	532	247

タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権
D' 1	533	247	I 1	701	526	F 1	809	356
D 1	534	247	C 1	702	264	G	810	264
G 1	535	380	C' 1	703	264	E	811	285
B	536	186	A'' 1	704	172	C 3	812	264
I 1	601	526	F' 1	705	356	C' 1	813	264
C 1	602	264	F	706	356	C 6	814	259
C' 1	603	264	A 1	707	172	C' 1	815	264
A'' 1	604	172	A' 1	708	172	C 1	816	264
F' 1	605	712 (356+356)	F' 1	709	356	C' 1	817	264
F	606		C 1	710	264	C 1	818	264
A 1	607	172	E	711	285	C' 1	819	264
A' 1	608	172	C 4	712	264	C 1	820	264
F' 1	609	356	C' 2	713	264	C' 1	821	264
C 1	610	264	C 6	714	259	C 2	822	264
E	611	285	C'' 2	715	264	C'' 2	823	264
C 4	612	264	C 2	716	264	A 3	824	175
C' 2	613	264	C'' 2	717	264	A 2	825	172
C 5	614	259	C 2	718	264	A 4	826	181
C'' 2	615	264	C'' 2	719	264	H 2	827	515
C 2	616	264	C 2	720	264	H' 1	828	495
C'' 2	617	264	C'' 2	721	264	H 1	829	495
C 2	618	264	C 2	722	264	H' 1	830	495
C'' 2	619	264	C'' 2	723	264	G 1	831	380
C 2	620	264	A 3	724	175	B	832	186
C'' 2	621	264	A 2	725	172	C 6	901	262
C 2	622	264	A 4	726	181	C' 1	902	264
C'' 2	623	264	H 2	727	515	C 1	903	264
A 3	624	175	H' 1	728	495	C' 1	904	264
A 2	625	172	H 1	729	495	A'' 1	905	172
A 4	626	181	H' 1	730	495	F' 1	906	356
D 2	627	268	G 1	731	380	F	907	356
D 1	628	247	B	732	186	A 1	908	172
D' 1	629	247	I 1	801	526	A' 1	909	525
D 1	630	247	C 1	802	264	F' 1	910	(172+356)
D' 1	631	247	C' 1	803	264	C 1	911	
D 1	632	247	A'' 1	804	172	E	912	285
D' 1	633	247	F' 1	805	356	C 3	913	264
D 1	634	247	F	806	356	C' 1	914	264
G 1	635	380	A 1	807	172	C 6	915	259
B	636	186	A' 1	808	172	C' 1	916	264

タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権	タイプ	部屋番号	共有持分 準共有持分 議決権				
C ₁	917	264	H' ₁	1031	495	事務所	No.1	2000				
C' ₁	918	264	G ₁	1032	380	"	No.2					
C ₁	919	264	B	1033	186	"	No.3					
C' ₁	920	264	C ₆	1101	262	"	No.4					
C ₁	921	264	C' ₁	1102	264	"	No.5					
C' ₁	922	264	C ₁	1103	264	"	No.6	766				
C ₁	923	264	C' ₁	1104	264		No.7	200				
C' ₁	924	264	A'' ₁	1105	172		No.8	1360				
A ₃	925	175	F'	1106	356		No.9					
A ₂	926	172	F	1107	356		No.10					
A ₄	927	181	A ₁	1108	172	駐車場 管理室		67				
H ₂	928	515	A' ₁	1109	172							
H' ₁	929	495	F'	1110	356							
H ₁	930	495	C ₁	1111	264							
H' ₁	931	495	E	1112	285							
G ₁	932	380	C ₃	1113	264	車庫	No.1	1338				
B	933	186	C' ₁	1114	264		No.2					
C ₆	1001	262	J ₂	1115 }	523		No.3					
C' ₁	1002	264		1116 }	(259+264)		No.4					
C ₁	1003	264	J ₁	1117 }	528							
C' ₁	1004	264		1118 }	(264+264)	"	No.5	293				
A'' ₁	1005	172	C ₁	1119	264		No.6	148				
F'	1006	356	C' ₁	1120	264		No.7	1556				
F	1007	356	C ₁	1121	264		No.8					
A ₁	1008	172	C' ₁	1122	264		No.9					
A' ₁	1009	172	C ₁	1123	264		No.10					
F	1010	356	C' ₁	1124	264	"	No.11	833				
C ₁	1011	264	A ₃	1125	175		No.12					
E	1012	285	A ₂	1126	172		No.13	148				
C ₃	1013	264	A ₄	1127	181		No.14	972				
C' ₁	1014	264	H ₂	1128	515		No.15					
J ₂	1015	523	H' ₁	1129	495	合 計	100,000					
	1016	(259+264)	H ₁	1130	495							
J ₁	1017	528	H' ₁	1131	495		総区分所有者数 348人					
	1018	(264+264)	G ₁	1132	380							
C ₁	1019	264	B	1133	186							
C' ₁	1020	264	店舗	No.1	2504							
C ₁	1021	264		No.2								
C' ₁	1022	264		No.3								
C ₁	1023	264		No.4								
C' ₁	1024	264		No.5								
A ₃	1025	175										
A ₂	1026	172										
A ₄	1027	181										
H ₂	1028	515										
H' ₁	1029	495										
H ₁	1030	495										

表Ⅱ 特定箇所の専用使用

名 称	位 置	用 法	専 用 者	面積(m ²)	期 間	条 件
①管理室	1 階	管理室として	管理者およびその業務受託者	40.88	区分建物存続中	無 償
②倉庫 (1)	1 階	管理用倉庫として	管理者およびその業務受託者	6.79	区分建物存続中	無 償
③電気室	1 階	電気室として	東京電力㈱	47.55	区分建物存続中	無 償
④多回路開閉器置場	屋 外	多回路開閉器置場として	東京電力㈱	0.79	区分建物存続中	無 償
⑤倉庫 (2)	地下1階	倉庫として	店舗の区分所有者	5.79	区分所有権存続中	月額600円
⑥倉庫 (3)	1 階	倉庫として	店舗の区分所有者	7.11	区分所有権存続中	月額700円
⑦湯沸室、便所	3 階	事務所用湯沸室、便所として	事務所の区分所有者	34.87	区分所有権存続中	無 償
⑧クーリングタワー置場	屋 上	店舗・事務所用クーリング タワー置場として	店舗・事務所の区分所有者	13.75	区分所有権存続中	無 償
⑨車路	1 階 地下1階	自動車の通路として	駐車場・車庫の利用者	1,085.59	区分建物存続中	無 償
⑩共用駐車場①②	1 階	駐車場として	駐車場使用契約を締結した者	36.00	駐車場使用契約による	駐車場使用 契約による
⑪広告塔置場	屋上 塔屋壁面	広告塔として	管理者と契約した者	6.45	契約による	契約による
⑫FMバルブ室	1階外部	FMバルブ室として	店舗の区分所有者		区分所有権存続中	無 償
⑬店舗用外部看板置場	1階入口	看板置場として	店舗の区分所有者		区分所有権存続中	無 償
⑭店舗用内部看板置場	1階通路	看板置場として	店舗の区分所有者		区分所有権存続中	無 償
⑮事務所用看板置場	1階入口	看板置場として	事務所の区分所有者		区分所有権存続中	無 償
⑯事務所用案内板看板置場	1階入口	案内板置場として	事務所の区分所有者		区分所有権存続中	無 償
⑰室内案内板置場	1階 管 理室横	案内板置場として	管理者と契約した者		契約による	契約による
⑱倉庫 (4)	1 階	管理用倉庫として	管理者およびその事務受託者	5.5	区分建物存続中	無 償

表Ⅲ 管 理 費

タ イ プ	管理費 (月額)	タ イ プ	管理費 (月額)
A 1, A' 1, A" 2	4,400 円	D 2	6,800 円
A 2	4,400 円	E	7,200 円
A 3	4,400 円	F, F'	9,000 円
A 4	4,600 円	G 1	9,600 円
B	4,700 円	G 2	10,100 円
C 1, C' 1	6,700 円	H 1, H' 1	12,600 円
C 2, C' 2, C" 2	6,700 円	H 2	13,100 円
C 3	6,700 円	I 1	13,300 円
C 4	6,700 円	I 2	13,300 円
C 5	6,600 円	J 1(C 1+C 1)	13,400 円
C 6	6,600 円	J 2(C 1+C 5)	13,300 円
D 1, D' 1	6,300 円	F + F' (605+606)	18,000 円
		F' + A' 1(909+910)	13,400 円

店舗 区分所有者 140,000 円

事務所区分所有者 217,000 円

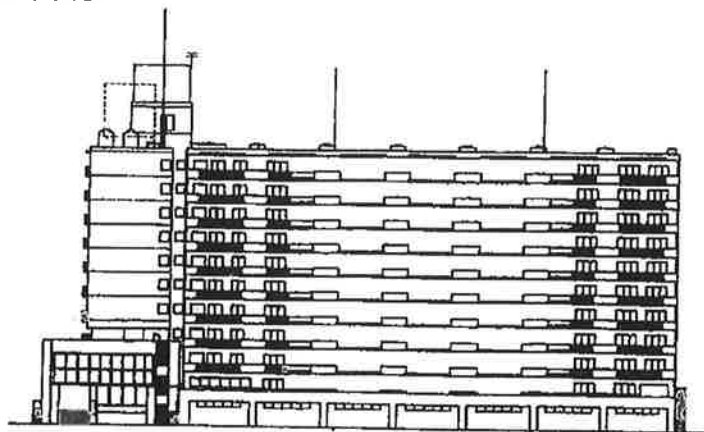
車庫 区分所有者 111,000 円

(注)店舗・事務所区分所有者はクーリングタワー用水道料金を 200 円/m³の割合で負担する。

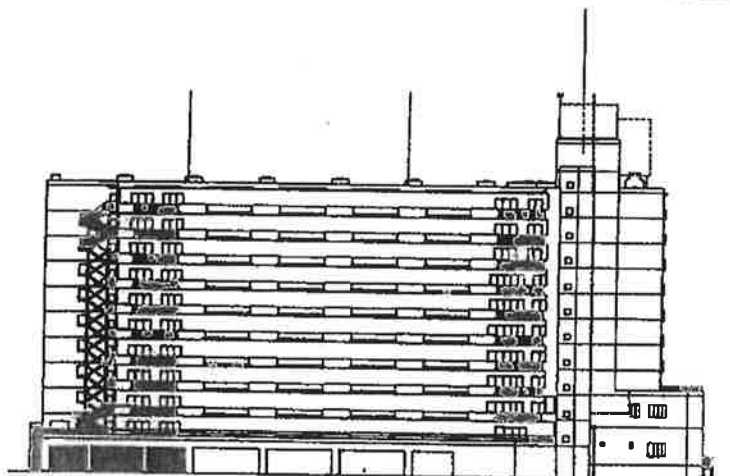
立面图

縮尺 1/740

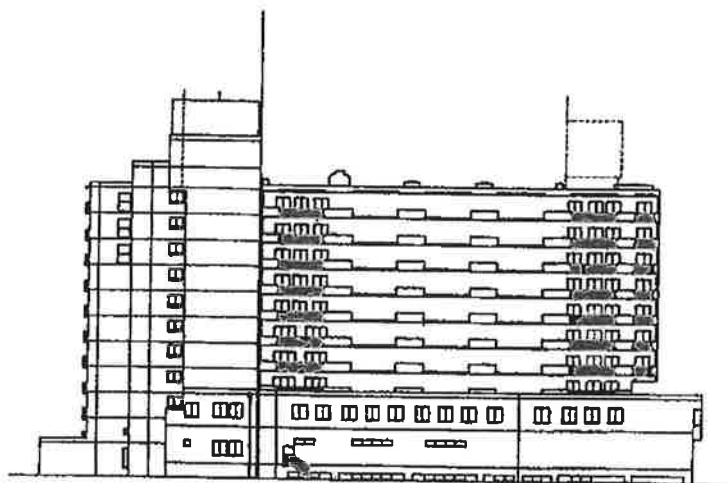
●東立面図



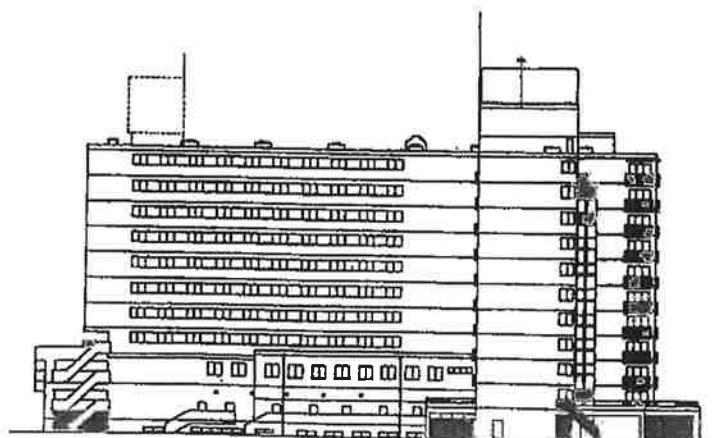
●西立面図

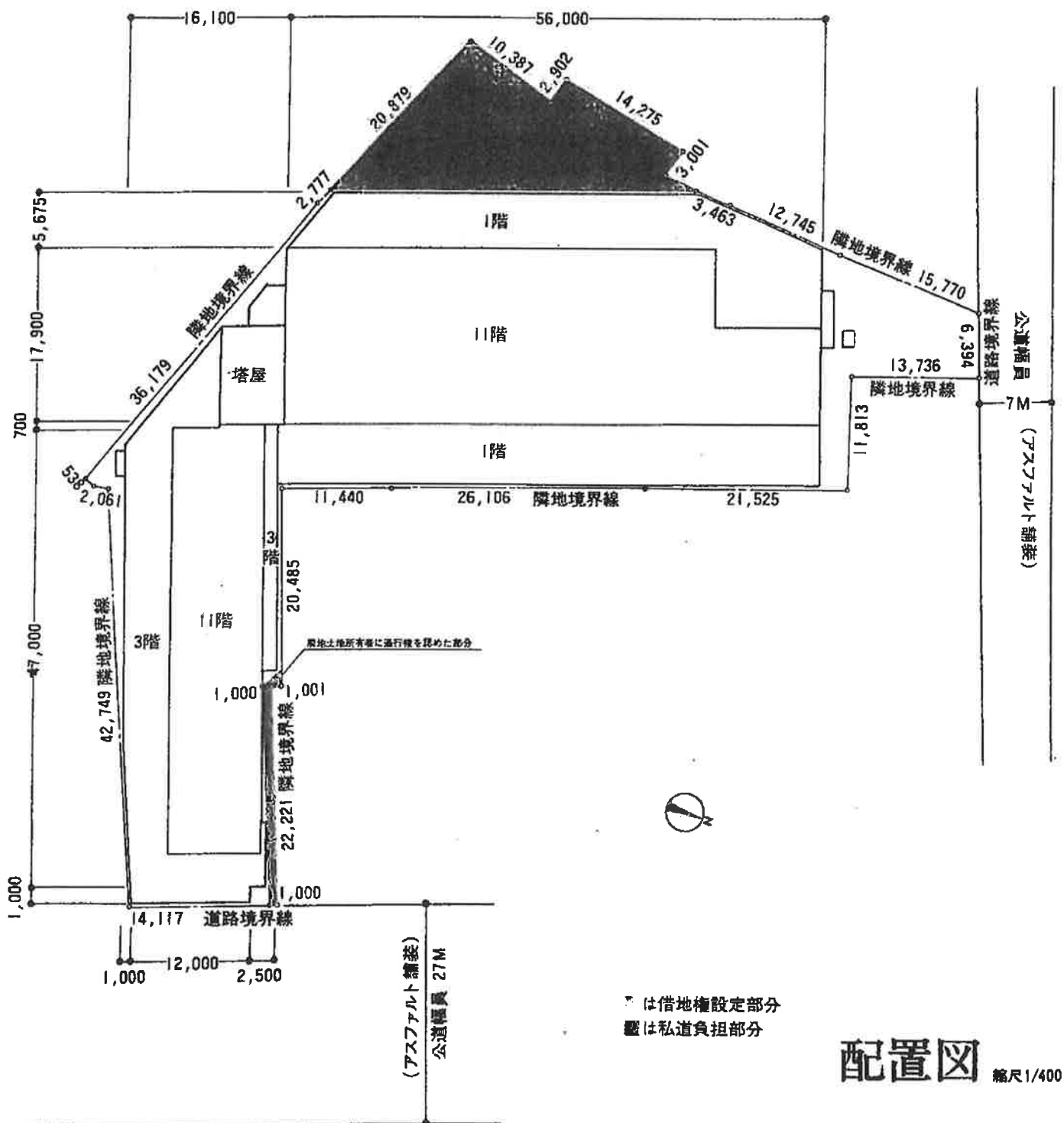


●南立面図

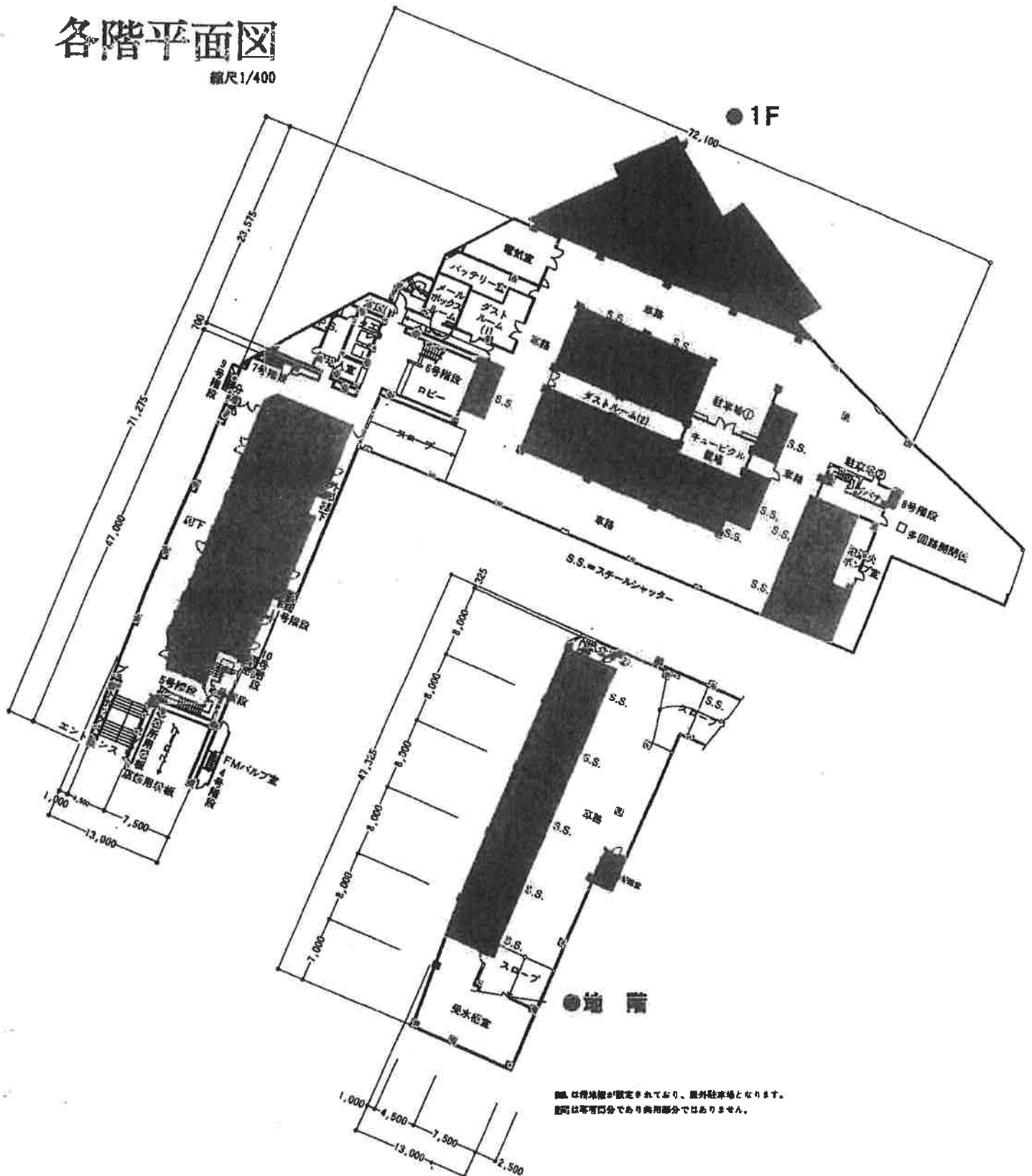


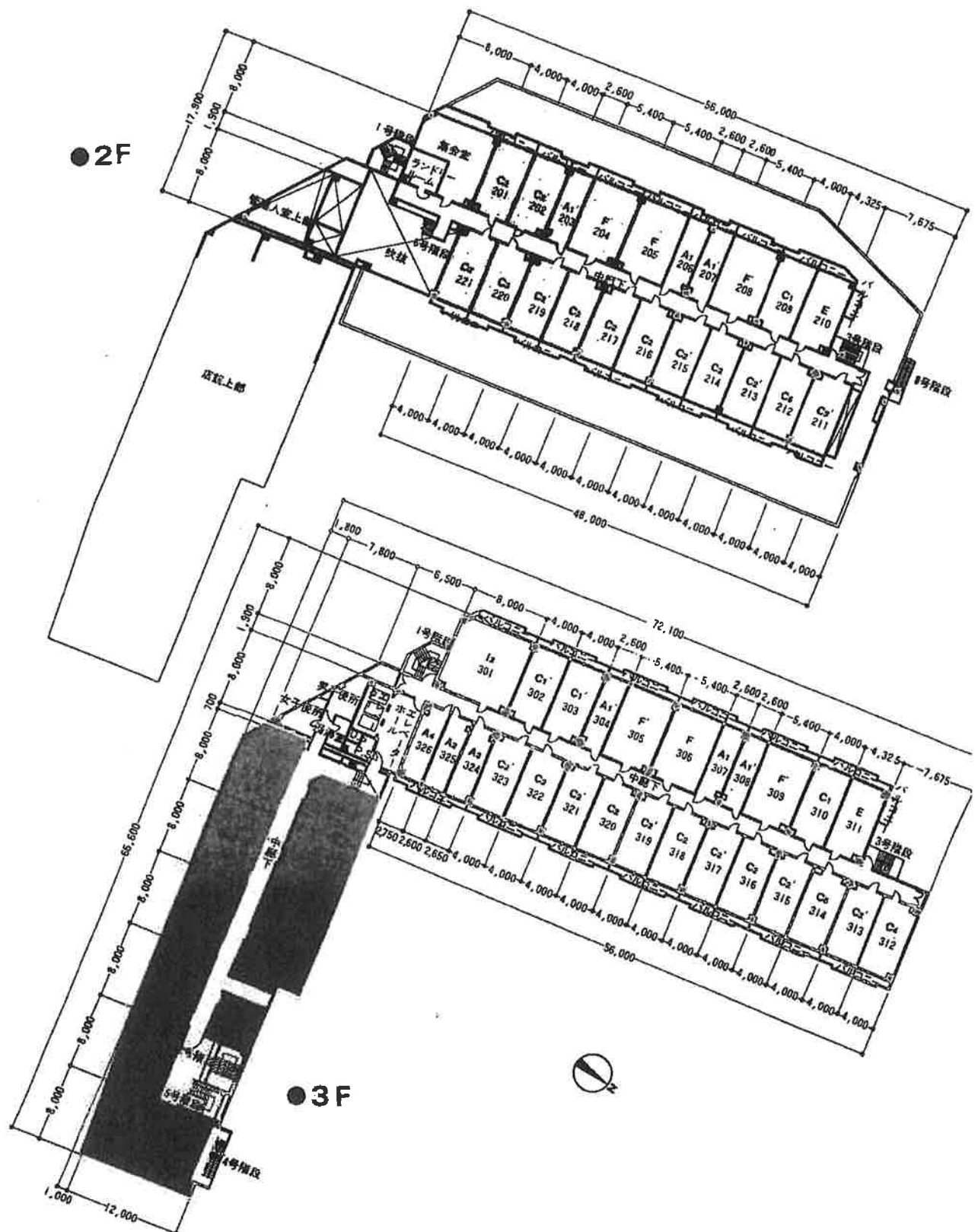
●北立面図



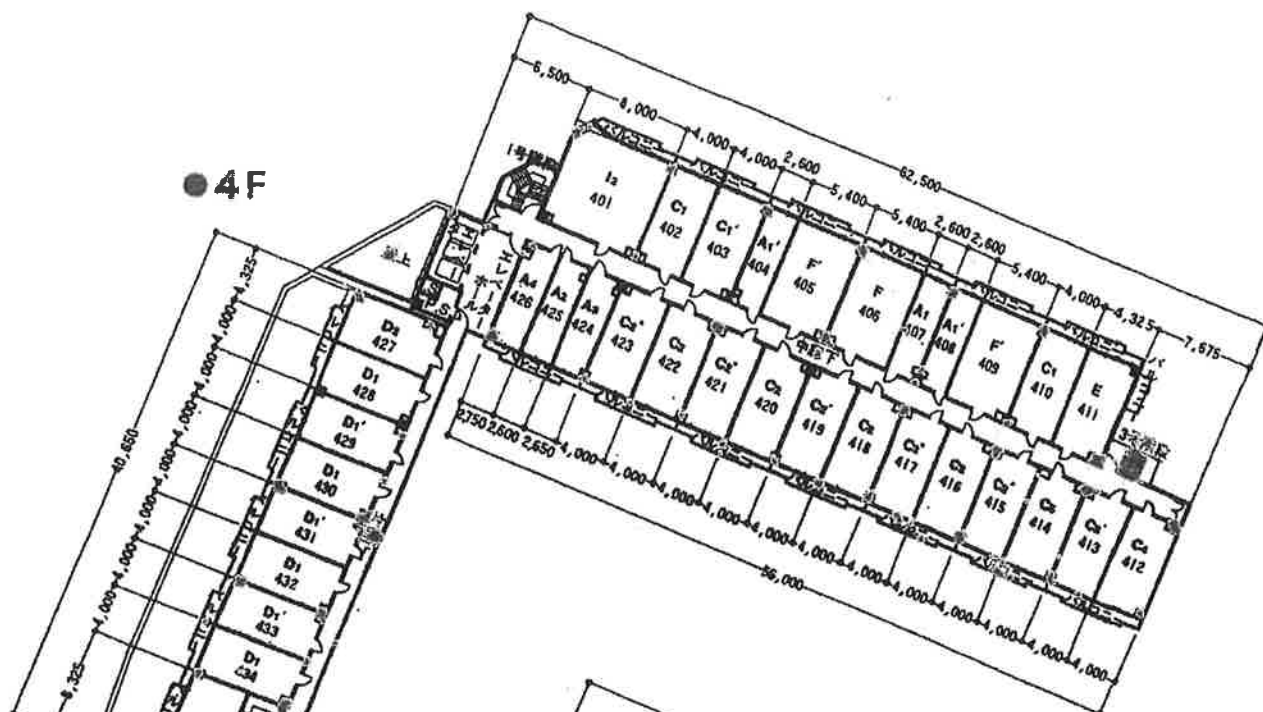


縮尺 1/400



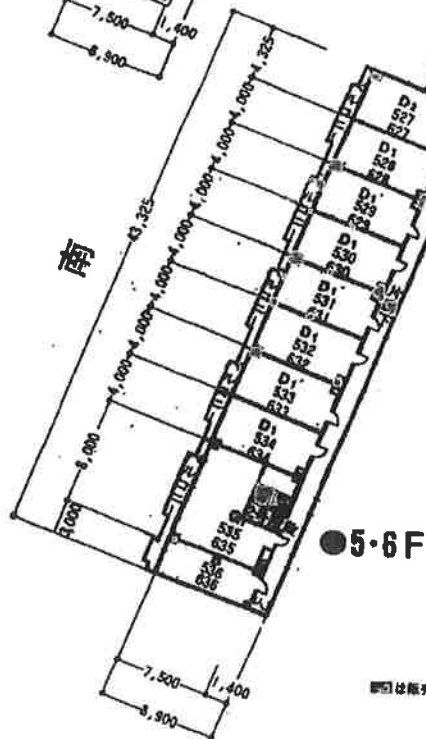


●4F



南

●5・6F

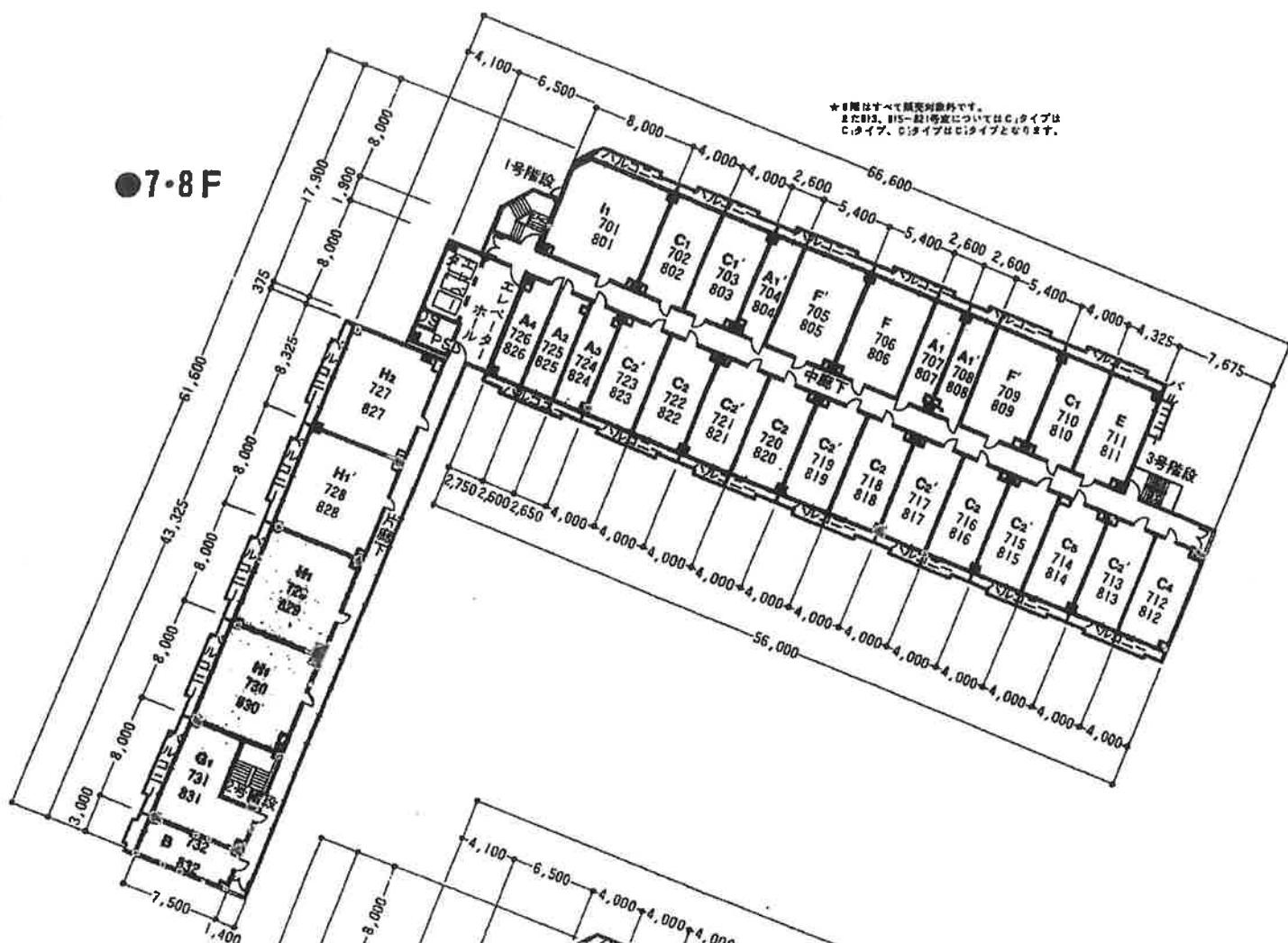


東

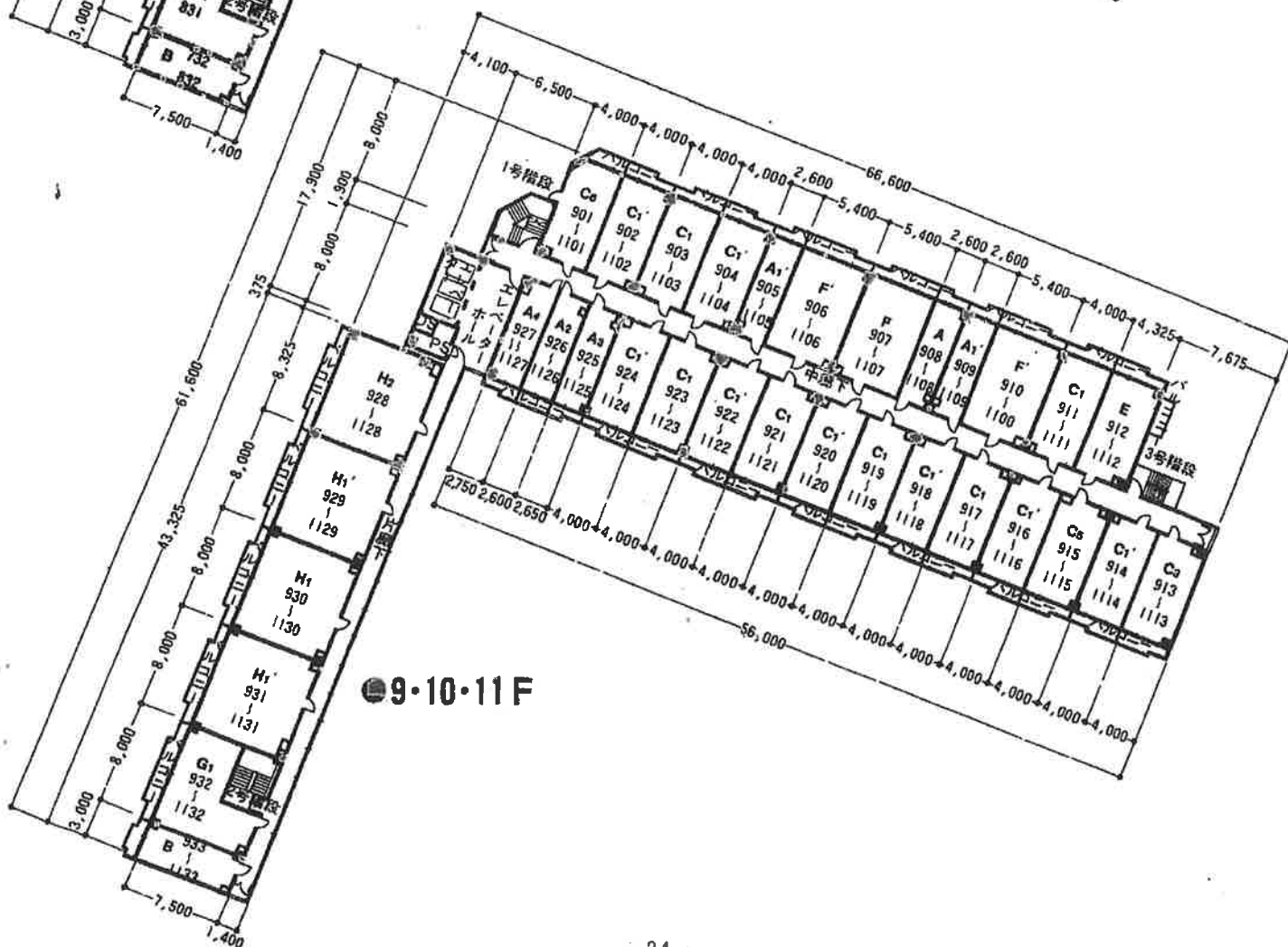


■は販売所をみす。

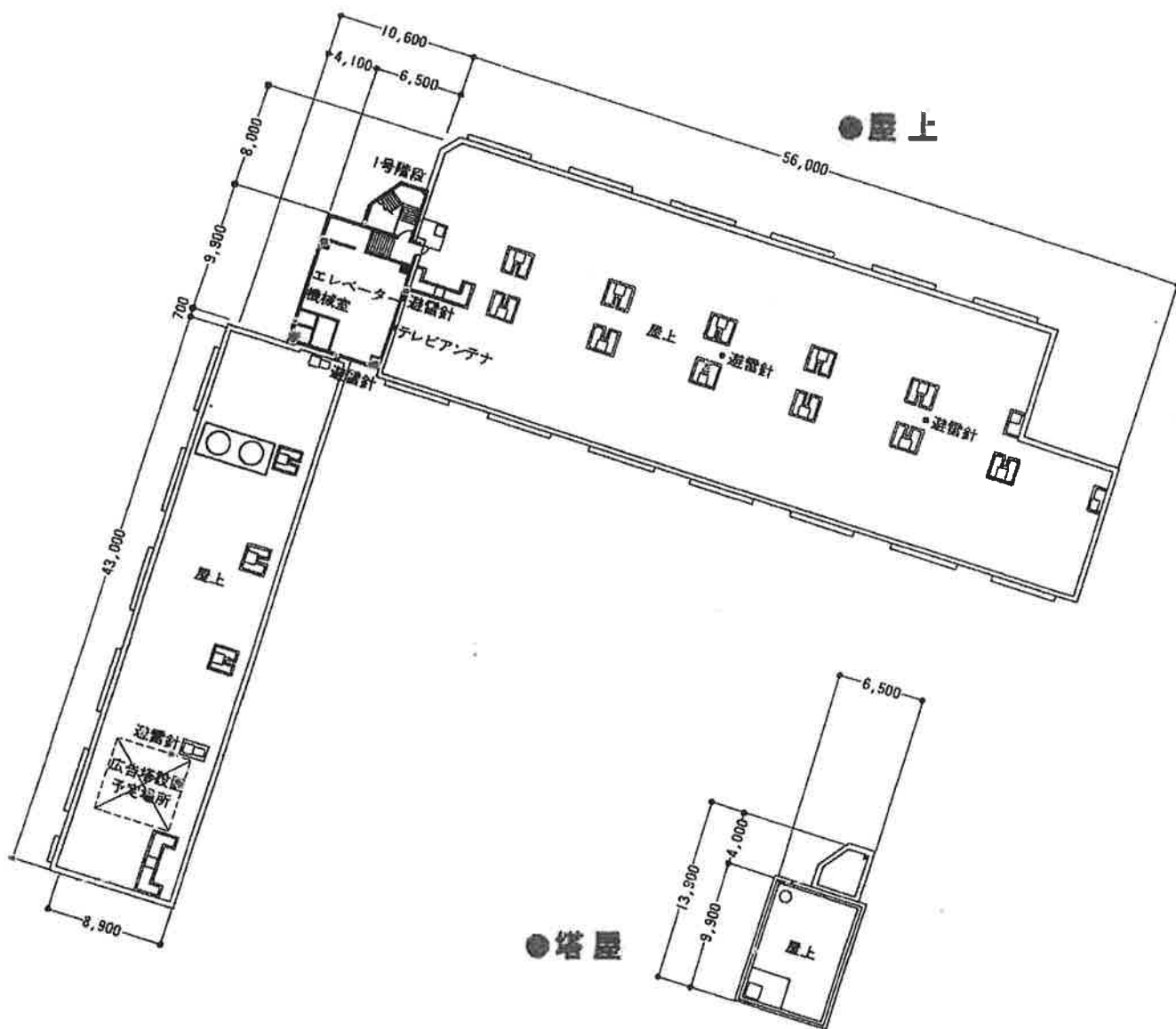
●7・8 F



★8階はすべて販売対象外です。
また013、015～021号室についてはC₁タイプは
C₁タイプ、C₂タイプはC₃タイプとなります。



9-10-11 F



飯田橋ハイタウン使用細則

第 1 章 総 則

(趣 旨)

第1条 この細則は、飯田橋ハイタウン管理規約（以下「規約」という。）第20条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条（定義）第八号に規定する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。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する飯田橋ハイタウン管理組合をいう。
- 六 理事長 規約第39条（役員）に規定する理事長をいう。
- 七 総会 規約第46条（総会）に規定する総会をいう。
- 八 理事会 規約第57条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者又はその事務所及び店舗に勤務する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の注意事項)

第4条 当マンションの区分所有者、区分所有者の包括承継人、および特定承継人ならびに専有部分の占有者（以下居住者等という）は建物使用にあたり、次の点

に注意しなければならない。

- 一 布団類をバルコニーの手すりに干さないこと。
- 二 子供がエレベーターを遊び道具にしないよう指導すること。
- 三 駐車場への立入りは危険なため、子供達を入れさせないこと。
- 四 緊急の場合はバルコニーの隣戸との隔板をつき破って避難するので物を置かないこと。
- 五 ピアノ等の演奏は午前10時より午後8時までとする。なお、午後10時以降のステレオ、テレビ等の音量は下げること。
- 六 当マンションはマスターキー（合鍵）を用意してないので、鍵の管理には十分注意すること。
- 七 外出するときは寸時の間でも必ず鍵をかけること。
- 八 長時間の留守（3日以上）の場合は必ず管理人室へ届けること。
- 九 台所、風呂場ならびに洗濯機等からの排水については、下層階へもらさないよう十分注意すること。なお、排水等に異常がある場合にはすみやかに管理人室に連絡すること。
- 十 廊下等でガス臭を感じたときはすみやかに管理人室へ連絡すること。
- 十一 平時は防犯チェーンを必ずかけておくこと。
- 十二 下駄ばきで廊下、階段を歩かないこと。
- 十三 ごみは必ず分別してダストルームのポリ容器に入れて蓋をしめること。
- 十四 植木鉢等を危険な場所に置かないこと。および灌水して下層階に迷惑をかけること。

（ 事前承認事項及び届出事項 ）

第5条 居住者等が当マンション内で次の事項をおこなうときは、事前に理事長に連絡して承認を得なければならない。

- 一 大型金庫等の躯体に影響を与えるような重量物の搬入
 - 二 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更等。
 - 三 他の居住者等に影響をおよぼす恐れのある営繕工事等。
- 2 前項の承認にあたっては組合所定の書面にに基づき申請をし、承認を受けるものとする。
- 3 居住者等が当マンション内で次の事項をおこなうときは、事前に理事長に書面にて届出しなければならない。
- 一 専有部分の転売、または賃貸借等。
 - 二 転入居の日時等。
 - 三 専有部分内の壁紙の張り替え、畳替え、ハウスクリーニング及びカーペットの取り替え。

(禁止事項)

第6条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 犬、猫および人に危害を加えるおそれのある動物の飼育。
- 二 当マンション内で大声を発声したり、騒音を出すこと。
- 三 火薬類その他の危険物を当マンション内に持込んだり貯蔵すること。
- 四 当マンション内の掲示板に管理人の許可なく、掲示すること。
- 五 悪臭を放つものの持込みや保管すること。
- 六 共用部分の不法占有および敷地の内外や共用部分に自転車、乳母車等の物品を放置すること。
- 七 バルコニーに重量物を置いたり、仮設物を常置すること。
- 八 バルコニーや窓から外に物を投げ棄てること。
- 九 当マンション東側および西側の2階、ならびに南側4階の窓先空地部分に、非常の場合を除き、バルコニーをのりこえ出ること。
- 十 建物専有部分の基本構造を変更したりその外観を変更すること。
- 十一 建物専有部分および専用使用部分について、管理規約に定められたそれぞれの用途以外の用に供すること。
- 十二 電気室、バッテリー室、エレベーター機械室屋上等立入禁止場所および危険な場所に立入ること。
- 十三 管理規約第73条で定められた私道部分に駐車、停車をすること。
- 十四 便所にトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布等を流すこと。
- 十五 玄関部分に水を流すこと。
- 十六 管理人に私的雑用を依頼すること。
- 十七 駐車場契約者以外の車輛を駐車場内に進入させること。
- 十八 駐車場内において洗車(マット類を含む)をすること。
- 十九 駐車場内で警笛を使用すること。また騒音(エンジンの空ふかし、乱暴なドアの開閉、ラジオ、ステレオの聴取等)により居住者等および近隣に迷惑をかける行為をすること。
- 二十 敷地北側裏門より理事長が認めた場合を除き、出入すること。
- 二十一 公序、良俗に反する行為をすること。
- 二十二 共用部分(専用使用部分を除く)において、喫煙すること。
- 二十三 鳥獣類等への餌付けをすること。
- 二十四 その他、他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。

第 2 章 敷地及び建物等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第 7 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニーの適正な管理)

第 8 条 バルコニーを使用する者は、バルコニーの価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニーの適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニーの通常の使用に伴う管理

(バルコニーでの禁止行為)

第 9 条 バルコニーを専用使用する者は、バルコニーにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニーの通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第 10 条 バルコニーの使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、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、当該

占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第47条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第3章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第11条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第4章 雑 則

（届出書類の保管等）

第12条 理事長は、第5条第2項及び第3項に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に5年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第13条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第14条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

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

(細則外事項)

第15条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第16条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第17条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつたときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成23年1月31日から効力を発する。

別記様式第1 誓約書（管理規約第21条関係）

誓 約 書

平成 年 月 日

飯田橋ハイタウン管理組合

理事長

殿

私は、飯田橋ハイタウン管理規約第21条第2項の規定に基づき、飯田橋ハイタウンの区分所有者 号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 印

記

- 一、飯田橋ハイタウン管理規約、飯田橋ハイタウン使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

以 上

別記様式第2 組合員変更届 (管理規約第35条関係)

組 合 員 変 更 届

平成____年____月____日

飯田橋ハイタウン管理組合

理事長

殿

私は、飯田橋ハイタウン管理規約第35条の規定に基づき、飯田橋ハイタウン管理組合の組合員の資格（区分所有権）の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

届出者氏名_____印

記

一、対象住戸_____号室

二、組合員の変更日 平成____年____月____日

三、組合員の変更の原因（○で囲むもの）

1. 特定承継（売買、贈与、競売による売却等）

2. 包括承継（相続等）

四、組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等

氏名_____

連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

_____（電話）_____

五、組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等

氏名_____

住所（移転先）

_____（電話）_____

以上

別記様式第3 通知受領場所届 (管理規約第47条関係)

通 知 受 領 場 所 届

平成____年____月____日

飯田橋ハイタウン管理組合

理事長

殿

私は、飯田橋ハイタウン管理規約第47条第2項の規定に基づき、飯田橋ハイタウン管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員 (区分所有者) 氏名_____印

記

一、対象住戸_____号室

二、届出の事由 (○で囲むもの)

1. 設定 2. 変更 3. 廃止 (専有部分の所在地宛に変更)

三、通知を受けるべき場所

氏名 (名称) _____

住所 (所在地) _____

(電話) _____

以 上

別記様式第4 入居届（使用細則第5条関係）

入 居 届

平成 年 月 日

飯田橋ハイタウン管理組合

理事長 殿

私は、飯田橋ハイタウン使用細則第5条第2

項の規定に基づき、飯田橋ハイタウンの入居について、次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、対象住戸

住戸番号	_____号室	入 居 日	平成____年____月____日
入居資格 (○で囲むもの)	区分所有者	賃借人	使用借人
	その他 (_____)		

二、連絡先

自 宅 電 話 番 号			
そ の 他 の 連 絡 先	連絡先名称又は氏名	届出者との関係	電 話 番 号

三、入居者

氏 名	続柄	勤務先・学校等
	届出者	

四、貸主（区分所有者）の氏名及び連絡先（貸借の場合のみ記入）

氏 名	
連 絡 先〒	〒 _____ (電話) _____

飯田橋ハイタウン集会室使用細則

集会室の使用について管理規約20条第2項に基づき、次のとおり使用細則を定める。

(使用目的)

- 第1条 集会室は飯田橋ハイタウンの維持管理に関する諸事項の協議、各区分所有者もしくは居住者、その他の占有者（以下区分所有者等という）の相互親睦および利便を図ることを目的として使用する。
- 2 集会室は、政治活動、思想活動、宗教活動および公序良俗に反する行為、区分所有者に不快の念を抱かせるような行為等のために使用することはできない。
- 3 集会室は原則として営利を目的として使用することはできない。

(優先順位)

- 第2条 集会室の使用に関して、その優先順位を次の各号のとおり定める。
- (1) 飯田橋ハイタウンの区分所有者の集会、総会等を行う場合
 - (2) 区分所有者が冠婚葬祭を行う場合
 - (3) 諸官公庁が区分所有者の公共の目的に関する説明会を行う場合
 - (4) 区分所有者の相互親睦を目的とする会合を行う場合
 - (5) その他管理人が認めた場合

(使用時間)

- 第3条 集会室の使用時間は、午前9時から午後5時までとし、時間を延長する場合は、管理人の許可を得ること。但し、午後10時以降の使用、および宿泊等は一切行わない。

(使用許可証)

- 第4条 管理人は先着申込順に集会室使用許可証を発行する。但し、使用許可証発行後といえども第2条に定める優先順位により先に発行した使用許可を変更することができる。

(使用上の遵守事項)

- 第5条 集会室を使用する者は、次の各号を遵守しなければならない。
- (1) 使用責任者を置くこと。
 - (2) 使用責任者は使用に伴う一切の責任を負い、使用終了後直ちに掃除、備品の整理、火気の点検、戸締り等を行い管理人に報告する。

(3) 備品等を損傷または紛失した場合、使用責任者は、故意または過失に拘わらずその修復に要する 費用を負担する。

飯田橋ハイタウン専有部分の修繕等に関する細則

(趣 旨)

第1条 この細則は、飯田橋ハイタウン管理規約（以下「規約」という。）第20条（使用細則）の規定に基づき、規約第19条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する飯田橋ハイタウン管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第19条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えをいう。ただし、壁紙の張り替え、畳替え、ハウスクリーニング又はカーペットの取り替え等については除く。
- 五 理事長 規約第39条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第46条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第55条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の14日前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出してしなければならない。

2 申請書には、規約第19条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書

類を調査するものとする。審査にあたっては、理事長が書面もしくはメール等の電磁的方法により、すみやかに理事に対し申請書等の提出された書類を送付するものとする。

2 前項の書類等を受け取った理事は、申請内容に異議があれば、受け取った日から7日以内に理事長に対し、異議を申立てなければならない。7日以内に異議の申立てがない場合は、申請内容を承認したものとみなす。

3 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

一 承認を受けようとする日の14日前までの承認申請でないとき。

二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。

三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。

四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

五 第6条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかなきとき。

3 承認申請が前項（第五号に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され、第6条の規定によりその承認の決定がされたときには、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

（理事の異議の申立て）

第5条 理事長は、理事の異議の申立てがあったときは、その旨を申請者に対して通達しなければならない。

2 異議を申立てた理事は、理事会においてその理由を述べ、理事会において承認又は不承認を協議することとする。

（承認又は不承認の決定）

第6条 理事長は、理事の承認もしくは理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、異議の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。

二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。

- 3 第5条の規定により異議の申立てがあったときは、理事会において協議し、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第2による書面を交付して行うものとする。
- 6 前5項により専有部分の修繕等を承認した場合は、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。

(施工基準等)

- 第7条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。ただし、申請者は、建築基準法、消防法等の関連法令を遵守しなければならない。
- 2 専有部分内の居室(和室を含む。)・廊下の床材の張替工事については、軽量床衝撃遮音等級をLL45の床材若しくはそれ以上の軽量床衝撃遮音等級を有する床材を使用し、またその性能を確保できる施工方法にて施工しなければならない。

(承認の取消し等)

- 第8条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第71条(理事長の勧告及び指示等)の規定に基づき必要な措置をとることができる。
- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
 - 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

- 第9条 理事長は、第3条に掲げる書面(以下この条において「届出書類」という。)を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、区分所有者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、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

- 第10条 理事長は、規約第19条（専有部分の修繕等）第4項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第3項及び第6条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
- 2 事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

- 第11条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

- 第12条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

- 第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

- 第14条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第15条 本細則の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成23年4月1日から効力を発する。

別記様式第1 申請書（第3条第1項関係）

専有部分の修繕等承認申請書

飯田橋ハイタウン管理組合

理事長

殿

私は、飯田橋ハイタウン管理規約第19条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という。）第3条第1項の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。尚、建築基準法、消防法等の法令違反となる工事ではないことを確約致します。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名 (区分所有者)	印
	連絡先	〒 (電話) _____

対象住戸		_____ 号室
専有部分の修繕等の名称（工事名）		
施工場所又は部位（具体的な箇所）		
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）		平成 年__月__日（ ）～平成 年__月__日（ ）
予定工事時間（又は工事時間帯）		（午前・午後）__時__分～（午前・午後）__時__分
施工業者	名称（商号）	
	事務所の所在地	〒 (電話) _____
承認申請に付帯する申請等添付書類		

別記様式第2 決定通知書（第6条第5項関係）

決 定 通 知 書

平成____年____月____日

____号室____殿

飯田橋ハイタウン管理組合
理事長



平成____年____月____日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第6条第5項の規定により通知します。

尚、施工にあたり下記事項を遵守することを条件に承認致します。

1. 建築基準法、消防法等の関連法令は、必ず遵守して下さい。
2. 飯田橋ハイタウンの煙感知器、熱感知器は他の部屋とリレー式で繋がっています。取り外すと断線してしまいますので絶対に取り外さないで下さい。
3. 給排水・ガス工事を行った場合は、工事終了時に配管図面（施工場所及び部位の平面図）を作成のうえ提出して下さい。
4. 水周りを変更して下の階に繋がる配管を撤去する場合、防火区画処理を消防法に従って適法に行ってください。
5. 玄関横のパイプスペースは、将来配管の交換を行う場合もありますので、現状の広さを確保して下さい。

☐ 不承認

平成____年____月____日 理事会決議

☐ 承認

平成____年____月____日 理事会決議

承認の条件 ☐ 無 ☐ 有（以下のとおり。）

※ 決定内容及び該当事項は、☐にチェックのあるもの。