

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

(2002年5月1日 制定)

(2003年11月26日 改定)

(2004年5月1日 改定)

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

この規約はパーソナルハイツ飛鳥山の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定義)

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 区分所有権

建物の区分所有等に関する法律（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。

第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者又はその店舗に勤務する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条 (規約及び総会の決議の効力)

この規約及び総会の決議は、区分所有者の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。

第6条 (管理組合)

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ソナルハイツ飛鳥山管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をパーソナルハイツ飛鳥山内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
 - 二 一階の店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
 - 三 一階の倉庫番号を付した倉庫（以下「倉庫部分」という。）
- 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。

第8条 (共用部分の範囲)

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

第9条 (共有)

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

第12条 (専有部分の用途)

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を原則として専ら住宅として使用するものとし、管理組合の承認なく他の用途に供してはならない。ただし、管理組合の書面による承認を得た場合においては当該専有部分の一部を教室等の用途に供することができる。

- 2 店舗部分又は倉庫部分の区分所有者は、その専有部分をそれぞれ店舗又は倉庫(車庫を含む。)として使用するものとし、他の区分所有者の日常生活に迷惑を及ぼすおそれのある風俗営業等の営業形態及び危険物、汚物、悪臭、騒音を発する物品等の販売、保管等の営業行為に供することはできない。当該専有部分を他の用途に変更する時は管理組合の書面による承認を得て行うことができる。
- 3 当該専有部分において行う営業行為一切について、区分所有者又は占有者は相当の注意をもってこれを行うものとし、万一他の区分所有者又は占有者に損害を与えた場合は、その理由の如何を問わず、原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条 (バルコニー等の専用使用权)

区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下この条、第22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 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 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。

第15条 (自転車置場の使用)

管理組合は指定する自転車置場について、自転車置場使用細則に基づき、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。)に使用させることができる。

- 2 前項により自転車置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料(徴収額については、1年分・期途中の場合は、半年分とする。)を納入しなければならない。

第16条 (動物の飼育)

区分所有者等が動物を飼育することを希望する場合はペット飼育細則に基づき、理事長(第39条に定める理事長をいう。以下同じ。)に申請するものとする。なお、小鳥(3羽以内)及び観賞用魚類の飼育についてはこの限りではない。

- 2 飼育申請のあった動物について、理事長は安全及び衛生等を考慮のうえ、住戸1戸につき1頭羽を限度として承認又は不承認の決定を行う。

第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(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 東京電力株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(自転車置場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

第18条 (専有部分の修繕等)

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、理事長に(第39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 理事長は、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、理事会(第52条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議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 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第19条 (使用細則)

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第20条 (専有部分の譲渡及び貸与等)

区分所有者は、その区分所有権を第三者に譲渡しようとするとき、又はその専有部分を第三者に貸与しようとするときには、その旨をあらかじめ書面により管理組合に通知しなければならない。

- 2 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、速やかにその旨を書面により管理組合に届け出るとともに、自己の責任において、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。
- 3 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し管理組合には一切迷惑を掛けない旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うように努めなければならない。

第22条 (敷地及び共用部分等の管理)

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、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。

第23条 (窓ガラス等の改良)

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、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。

第24条 (必要箇所への立入り)

前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 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。

第25条 (損害保険)

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 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

第26条 (管理費等)

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 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。

第27条 (承継人に対する債権の行使)

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。

第28条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

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

- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 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要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第29条 (修繕積立金)

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金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。

第30条 (使用料)

自転車置場使用料その他の敷地及び共用部分等に係わる使用料(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。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第31条 (組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

第32条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第33条 (業務)

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49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 共用部分等に係わ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

第34条 (業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第35条 (専門的知識を有する者の活用)

管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談をしたり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第 3 節 役 員

第36条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 1名

三 会計担当理事 1名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 5名

五 監事 1名

2 理事及び監事は組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第37条 (役員の任期)

役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第38条 (役員の誠実義務等)

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

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第39条 (理事長)

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

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。

第40条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

第41条 (理事)

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

2 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。

第42条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、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

第43条 (総会)

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2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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第44条 (招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは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48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46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は、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第45条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、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 理事長が前項の通知を発しない場合は、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43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、組合員の中から選任する。

第46条 (出席資格)

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第47条 (議決権)

各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、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。
- 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。

第48条 (総会の会議及び議事)

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 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44条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第49条 （議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等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29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29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22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

第50条 (議事録の作成、保管等)

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。

第51条 (書面による決議)

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面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。
- 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5節 理 事 会

第52条 (理事会)

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。

第53条 (招集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第44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項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第54条 (理事会の会議及び議事)

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50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。

第55条 （議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第12条、第16条及び第18条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第56条 （専門委員会の設置）

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

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

第57条 （会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月30日までとする。

第58条 （管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第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条に定めるところにより諸費用に充当する。

第59条 （収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を受けなければならない。

- 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。

第60条 （会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第61条 （管理費等の徴収）

管理組合は、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、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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。

- 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14.6%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進行することができる。
- 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28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。
- 6 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、管理組合が理事会の決議に基づき、弁護士等（司法書士を含む）にその滞納金の回収に関して法律相談をし、または、訴訟提起等の法的措置を依頼した場合には、弁護士等からの請求に基づき一旦、管理組合が立替え払いした金員につき、当該滞納組合員に対して直ちに請求できる。この場合、滞納組合員がこの金員の支払いに付き履行遅延をした場合には、管理組合は遅延損害金として日歩4銭（年利14.6%）の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

第62条 （管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 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26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第63条 （預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第64条 （借入れ）

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。

第65条 （帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、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66条 （消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

第67条 （義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第68条 （理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物

件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び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 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44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第69条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第70条 (区及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第71条 (細則)

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

第72条 (規約外事項)

規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第73条 (規約原本等)

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

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成 12年 5月 1日に制定する。

改定後の規約は、平成16年5月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		パーソナルハイツ飛鳥山
敷 地	所 在 地	東京都北区西ヶ原2丁目40番12号
	面 積	登記面積 710.998m ²
	権利関係	所有権
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上6階 陸屋根
		6階建共同住宅（店舗部分、倉庫部分を含む）
		延床面積2131.896m ² 建築面積 448.893m ²
	専有部分	住戸戸数31戸 延床面積1921.98m ²
附 属 施 設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹等建物に附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

- (1) 玄関ホール、廊下、階段、建物躯体、内外壁、屋上、エレベーターホール、エレベーター室、機械室、電気室、パイプスペース、住居間の界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、屋上テラス等専有部分に属さない「建物部分」
- (2) 受水槽、高架水槽、ポンプ及びこれに付属する給水設備、電気設備、配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない「建物の附属物」、給排水衛生設備、ガス配管設備、敷地内通路、エレベーター設備、ケーブルテレビ設備、避雷設備、避難梯子、火災警報設備、集合郵便受箱、掲示板、敷地外壁及び柵、植え込み及びその他これらの施設に付属する構築物及び附属設備一切
- (3) 管理事務室、ゴミ集積室及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸番号等	持分割合＊	住戸番号等	持分割合＊
1 F 店舗	784	401号室	311
1 F 倉庫	139	402号室	311
101号室	307	403号室	358
102号室	334	404号室	323
201号室	311	405号室	268
202号室	311	406号室	251
203号室	358	501号室	311
204号室	362	502号室	311
205号室	307	503号室	358
206号室	340	504号室	285
301号室	311	505号室	225
302号室	311	601号室	311
303号室	358	602号室	311
304号室	361	603号室	242
305号室	307	604号室	280
306号室	340	合 計	9,997

＊持分割合は×1／10,000で表示しています。

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス
1. 位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス	各住戸のバルコニー に接した庭の一部 奥行き150cm	各住戸に接する 屋上テラス
2. 専用使 用権者	当該専有部分 の区分所有者	当該専有部分 の区分所有者	101, 102号 の区分所有者	406、504、 505、604号 の区分所有者
3. 使用料	無償	無償	庭の管理を委託する 条件で専用使用庭の 使用料を無償とする	無償

別表第5 議決権割合%

住戸番号等	議決権割合	住戸番号等	議決権割合
1 F 店舗	7. 8 4	4 0 1号室	3. 1 1
1 F 倉庫	1. 3 9	4 0 2号室	3. 1 1
1 0 1号室	3. 0 7	4 0 3号室	3. 5 8
1 0 2号室	3. 3 4	4 0 4号室	3. 2 3
2 0 1号室	3. 1 1	4 0 5号室	2. 6 8
2 0 2号室	3. 1 1	4 0 6号室	2. 5 1
2 0 3号室	3. 5 8	5 0 1号室	3. 1 1
2 0 4号室	3. 6 2	5 0 2号室	3. 1 1
2 0 5号室	3. 0 7	5 0 3号室	3. 5 8
2 0 6号室	3. 4 0	5 0 4号室	2. 8 5
3 0 1号室	3. 1 1	5 0 5号室	2. 2 5
3 0 2号室	3. 1 1	6 0 1号室	3. 1 1
3 0 3号室	3. 5 8	6 0 2号室	3. 1 1
3 0 4号室	3. 6 1	6 0 3号室	2. 4 2
3 0 5号室	3. 0 7	6 0 4号室	2. 8 0
3 0 6号室	3. 4 0	合 計	9 9. 9 7

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

使用細則

(2002年 5月 1日 制定)

(2004年 5月 1日 改定)

パーソナルハイツ飛鳥山使用細則

第 1 章 総則

第 1 条 (趣旨)

この細則は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約（以下「規約」という。）第 19 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。

第 2 条 (定義)

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 専用使用権

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）において規定する別表第 1（対象物件の表示）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 項に規定するパーソナルハイツ飛鳥山管理組合をいう。

六 バルコニー等

規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項において規定する別表第 4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。

七 バルコニー等の専用使用権者

規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項において規定する別表第 4 に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。

八 理事長

規約第 36 条（役員）に規定する理事長をいう。

九 総会

規約第 43 条（総会）に規定する総会をいう。

十 理事会

規約第 52 条（理事会）に規定する理事会をいう。

第 3 条 (使用細則の効力及び遵守義務)

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。

第4条 (対象物件内での共通の禁止行為)

区分所有者は、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 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

第5条 (専有部分の用途変更)

区分所有者は規約第12条(専有部分の用途)第1項及び第2項に規定された用途の変更を行おうとするときは、あらかじめ別記様式第1による申請書を提出して管理組合の承認を得なければならない。

第6条 (専有部分の譲渡及び貸与に係わる届出)

規約第20条(専有部分の譲渡及び貸与等)第1項の書面の様式は別記様式第2に、同条第2項の書面の様式は別記様式第3に、同条第3項の誓約書の様式は別記様式第4に、それぞれ掲げるとおりとする。

第7条 (資格得喪の届出)

規約第32条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第5に掲げるとおりとする。

第8条 (通知を受けるべき場所の届出)

規約第44条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第6による書面を提出してしなければならない。

第9条 (入居の届出等)

区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第7による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

- 2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第65条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

第10条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

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(ただし、店舗部分等については管理組合の承認を受けた場合はこの限りでない。)

- 三 専用使用権のない庭、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 所定の自転車置場以外の場所への駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

第11条 (バルコニー等の適正な管理)

バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等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等の適性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、その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

第12条 (バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、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。）の設置又は造成
- 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、手摺を毀損し、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、動物の飼育
- 八、その他バルコニー及び屋上テラス等の通常の用法以外の使用

第13条 (原状回復義務等)

バルコニー等の使用により配線、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、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者(以下この条において「義務者」という。)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 義務者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44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4章 その他の共通の利用調整等

第14条 （ごみ処理）

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15条 （設備の維持管理）

区分所有者は、専有部分及び専用使用部分において管理組合が実施する設備の維持管理に関し、次の各号に掲げる事項に協力しなければならない。

- 一、雑排水管の清掃
- 二、排気設備等の点検
- 三、避難梯子等の点検
- 四、その他管理組合が実施する設備の維持管理に関する行為

第16条 （防犯及び防火）

占有者及び区分所有者は、防犯及び防火に注意し、非常警報装置及び小型消火器の操作方法等を熟知するよう努めなければならない。

- 2 占有者及びパーソナルハイツ飛鳥山に現に居住する区分所有者は、消防法第8条の規定によって選任された防火管理者が作成する消防計画に基づき、定期的の実施される消火、通報及び避難の訓練に参加しなければならない。
- 3 占有者及び区分所有者は、火災又は盗難等が発生したときは、直ちに所轄消防署又は所轄警察署に通報するとともに、管理組合に連絡しなければならない。

第5章 雑 則

第17条 （届出書類の保管等）

理事長は、第6条から第9条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。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。

第18条 （事務の委託）

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。

第19条 (紛争解決等の責任)

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。

第20条 (細則外事項)

この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定められたところによる。

第21条 (細則の改廃)

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。

第22条 (細則原本)

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。

附 則

この細則は、平成 12年 5月 1日から効力を発する。

改正後のこの細則は、平成 16年 5月 1日から効力を発する。

専有部分の用途変更申請書

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

申請日 平成 年 月 日

申請者氏名 印

私は、このたび下記の内容で専有部分の用途の変更を行いたいので、パーソナルハイツ飛鳥山使用細則第 5 条の規定に基づき申請します。変更に伴い、他の居住者の迷惑になる問題があれば一切を引き受けて解決し、管理組合には迷惑を掛けないことを約束します。

記

1. 変更専有部分

☐ 住戸部分（ 号室） ☐ 店舗部分 ☐ 倉庫部分

2. 用途の変更内容

3. 変更開始年月日 平成 年 月 日

変更終了年月日 平成 年 月 日

申請に基づく審査の結果、別記の事項を厳守することを条件に承認します。

（別記書類番号No. ）

承認日 平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

印

譲渡・賃貸借通知書

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

通知日 平成 年 月 日

区分所有者氏名

印

私は、このたびパーソナルハイツ飛鳥山 号室の（所有権・占有者）の変更を行いたいのので、
パーソナルハイツ飛鳥山管理規約第20条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり管理組合に通知します。

記

1. 物件の変更事項

☐ 名義の変更 ☐ 売却 ☐ 賃貸借 ☐ その他

2. 所有権又は占有者を変更する日

☐ 決まっている（変更予定日：平成 年 月 日）☐ 決まっていない（☐ 物件販売開始予定日又は☐ 入居者募集開始予定日：平成 年 月 日）

3. 仲介委託業者名

会社名

担当者

住 所

電話番号

()

F A X

()

譲渡・賃貸借通知書を受理しました。

受理日 平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

印

専有部分の貸与届

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

届出日 平成 年 月 日

区分所有者氏名 印

私は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約第20条第2項の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山
室の貸与に係る賃貸借契約の締結について、下記のとおり届け出ます。

記

一、賃貸借契約の相手方（賃借人の氏名）

二、賃貸借契約の開始日 平成 年 月 日

三、管理規約及び使用細則に定める事項を賃借人に遵守させるために講じる措置

1. 賃貸借契約に、賃借人は管理規約及び使用細則に定める事項を遵守しなければならない旨の条項を定めています。（該当条項の写しを添付）
2. 賃借人に、管理規約及び使用細則に定める事項を遵守し管理組合には一切迷惑を掛けない旨の誓約書を管理組合に提出させます。
3. 管理組合より異議のあった場合には、その件を速やかに解決するよう賃借人に働きかけます。

提出書類を受理しました。

受理日 平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

印

誓 約 書

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長 殿

私は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約第20条第3項の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山の区分所有者 との 号室の貸与に係わる契約の締結に際し、下記のとおり誓約します。

占有者（借主）氏名 印

記

- 一、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約、パーソナルハイツ飛鳥山使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守します。
- 二、区分所有者の許可なく貸室の第三者への又貸しはいたしません。
- 三、管理組合の組合員及び居住者が不安・不快となる行為、公序・良俗に反する行為は行いません。
- 四、私及び同居人の過失に伴う損害は、すべて弁済いたします。
- 五、管理組合の活動に全面的に協力し、管理組合には一切迷惑を掛けません。また、管理組合より異議があった場合には、その件を速やかに解決します。

組 合 員 変 更 届

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

私は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約第 3 2 条の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山
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

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

氏名

連絡先

(電話) — —

通 知 受 領 場 所 届

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

私は、パーソナルハイツ飛鳥山使用細則第 8 条の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山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） — —

入 居 届

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合
理事長

殿

私は、パーソナルハイツ飛鳥山使用細則第 9 条第 1 項の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山の入居について、次のとおり届け出ます。

届け出者氏名

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	届け出者との関係	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（賃借の場合のみ記入）

氏名	
連絡先	〒
	電話 — —

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

専有部分の修繕等に関する細則

(2000年 5月 1日 制定)

(2004年 5月 1日 改定)

専有部分の修繕等に関する細則

第1条 (趣旨)

この細則は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、規約第18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。）の手續、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。

第2条 (定義)

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項に規定するパーソナルハイツ飛鳥山管理組合をいう。

四、修繕等

規約第18条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。

五、理事長

規約第36条（役員）に規定する理事長をいう。

六、総会

規約第43条（総会）に規定する総会をいう。

七、理事会

規約第52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。

第3条 (承認申請の方式)

承認申請は、承認を受けようとする日の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18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。

第4条 (承認申請の審査及び却下)

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

- 2 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即日に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8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8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。

第5条 （工事計画に関する掲示等）

前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、速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。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第44条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

第6条 （工事計画に対する調査等の申立て）

前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）を行なおうとする場合は、前条第1項の掲示の日から7日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

第7条 （調査費用等負担金の納入）

理事長は、調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会がマンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）に意見を求めるために要する費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めなければならない。

- 2 調査費用等負担金は1件につき20,000円とし、申請者は7日以内の理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。申請者は納付した調査費用等負担金について、返還請求をすることができない。
- 3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査等の申立てにつき専門知識を有する者に意見を求めなければならない。
- 4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

第8条 （承認又は不承認の決定）

理事長は、第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に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、調査等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6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する場合を除いて理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、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。
- 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4による書面を交付して行うものとする。

第9条 (施工基準等)

専有部分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。

第10条 (承認の取り消し等)

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68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。

第11条 (届出書類の保管等)

理事長は、第3条及び第6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、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。

第12条 (調査及び事務の委託)

理事長は、規約第18条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第2項及び第7条第4項の却下の決定並びに第8条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第7条第1項の場合の調査費用等については、この限りでない。

第13条 (紛争解決等の責任)

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、理事会に対し意見を求めることができる。

第14条 (細則外事項)

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。

第15条 (細則の改廃)

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。

第16条 (細則原本)

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。

第17条 (原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第5条、第6条、第7条及び第8条第3項の規定は、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。この場合において、第3条中「規約第18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」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第8条第1項中「第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に」とあるのは「第4条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第8条第2項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附 則

この細則は、平成 12年 5月 1日から効力を発する。

改正後のこの細則は、平成 16年 5月 1日から効力を発する。

専有部分の修繕等承認申請書

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

殿

私はパーソナルハイツ飛鳥山管理規約第18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。なお細則第 7 条第 1 項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入します。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名（区分所有者）	高 橋 洋 介	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）	着工 平成 年 月 日（ ）～
	完成 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 分まで

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	工事日程表
	(印章)

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

対象住戸		号室
専有部分の修繕等の名称（工事名）		
施工場所または部位（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（ ）まで
予定工事時間（又は工事時間帯）		開始（午前・午後） 時 分～ 終了（午前・午後） 時 分 まで ※基本的に日曜・祝日はお休みします。
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		工事日程表
書面掲示年月日		平成 年 月 日

- ・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5条の規定により掲示したものです。
- ・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申し立てをするときは、この書面の掲示の日から7日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。
- ・ご不明な点については、下記にご連絡ください。

[区分所有者連絡先]

(電話) — —

専有部分の修繕等に係る調査等申立書

殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定に基づき、この申請書により、次のとおり申立てます

平成 年 月 日申立て

申 立 人	氏名	印
	住戸番号	号室
	申立資格 (○で囲むもの)	区分所有者・賃借人・使用借人 その他 ()
	連絡先	〒 (電話) - -

専有部分の修繕等の該当住戸	号室
申立事項	
申立理由	

*この申立ては、専有部分の修繕等に係る工事計画の掲示の日から7日以内に、この書面を理事長に提出してする必要があります。

決定通知書

平成 年 月 日

号室 殿

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長

印

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8条第5項の規定により通知します。

☐ 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。

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

この管理規約は、パーソナルハイツ飛鳥山（以下「施設」という。）の管理について、関係者間の関係を調整し、施設の円滑な運営を図ることを目的とする。

この管理規約は、施設の管理者（以下「管理者」という。）と利用者の間で締結される。

自転車置場使用細則

この細則は、施設の自転車置場（以下「置場」という。）の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

(2002年5月1日 制定)

(2004年5月1日 改定)

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

(関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。)

この細則は、施設の置場の利用について、関係者間の関係を調整し、置場の円滑な運営を図ることを目的とする。

パーソナルハイツ飛鳥山自転車置場使用細則

第1条（趣旨）

この細則は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約第15条（自転車置場の使用）に定める自転車置場の管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2条（定義）

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項に規定するパーソナルハイツ飛鳥山管理組合をいう。

四 理事長

規約第36条（役員）に規定する理事長をいう。

五 総会

規約第43条（総会）に規定する総会をいう。

六 理事会

規約第52条（理事会）に規定する理事会をいう。

七 区分所有者等

規約第68条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。

八 自転車等

自転車及び原動機付自転車（総排気量50cc以下のものをいう。）をいう。

九 自転車置場使用者

管理組合からステッカーの交付を受けて自転車置場を使用する区分所有者等をいう。

十 ステッカー

自転車置場の使用の承認を受けたことを証する自転車置場使用標章をいう。

第3条（使用細則の効力及び遵守義務）

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。

第4条（自転車置場への駐輪義務等）

区分所有者等は、その保有する自転車等を自転車置場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。ただし、自転車置場に駐輪することのできる自転車等は、一の専有部分につき原則として2台以下に限り、かつ、総数45台までとする。

第5条（使用の申込み等）

区分所有者等は、自転車置場を使用しようとするときは、あらかじめ理事長に別記様式による書面を提出して申込みをしなければならない。

- 2 前項の規定は、次条の承認を受けて自転車置場を使用することのできる期間（以下「使用期間」という。）が終了する場合において、自転車置場使用者が自転車置場の使用を継続しようとするときに準用する。自転車置場使用者が自転車置場に駐輪する自転車等を変更しようとするときも、同様とする。

第6条（使用の承認）

理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、ステッカー料の納入を確認した後遅滞なく、自転車置場の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを自転車置場使用者に交付することにより行う。
- 3 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年5月から翌年の4月までの1年間とする。
- 4 ステッカーの交付を受けた自転車置場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。

第7条（ステッカー料）

該当する使用期間のステッカー料は、自転車においては1200円、原動機付自転車においては2400円とし、あらかじめ自転車置場使用者が一括して管理組合に納入しなければならない。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため、1年に満たない場合であっても、一律の額とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、ステッカー料の額、賦課徴収方法その他の自転車置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、自転車置場使用者は、これに従わなければならない。
- 3 ステッカー料は、規約第28条（管理費）に定める費用に充当するものとし、自転車置場使用者は、納付したステッカー料の返還請求をすることができない。

第8条（禁止事項）

自転車置場使用者は、自転車置場に自転車等の部品その他の物品を放置してはならない。

第9条（撤去等）

自転車置場使用者は、使用期間が終了する日までに、自転車置場からその保有する自転車等を撤去しなければならない。

- 2 区分所有者等が第4条、前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第4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、自ら自転車等及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせることができる。
- 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、あらかじめ自転車置場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。
- 4 当該区分所有者等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、理事会の決議を経て、当該措置をする時期を示して、自転車置場及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。
- 5 管理組合は、前三項の規定による措置等の実施に備えるため、第3条、第4条、第8条及び本条に規定する事項を自転車置場及び所定の掲示場所にあらかじめ掲示しておかなければならない。

第10条（保管等の責任）

自転車置場における自転車等の保管等については、自転車置場使用者の責任において行わなければならない。

第11条（事務の委託）

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。

第12条（細則外事項）

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。

第13条（細則の改廃）

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。

第14条（細則原本）

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。

附 則

この細則は、平成 12 年 5 月 1日から効力を発する。

改正後のこの細則は、平成 16 年 5 月 1日から効力を発する。

自転車置場使用申込書

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長 殿

私は、自転車置場使用細則第5条の規定に基づき、この申込書により、次ぎのとおり自転車置場の使用（使用期間が終了する場合における自転車置場の使用の継続及び自転車置場に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

申込者氏名 印

一、申込区分

住戸番号	号室
申込資格 (○で囲むもの。)	区分所有者・賃借人・使用借人 その他 ()

二、自転車等の明細

種類 (○で囲むもの。)	1. 自転車		
	2. 原動機付 自転車	総排気量	CC
		車両登録番号	

*駐輪することのできる自転車等は一専有部分につき2台以下に限る。ただし、台数に余裕がある時はこの限りではない。又、原動機付自転車は、総排気量を50cc以下のものに限る。

パーソナルハイツ飛鳥山管理規約

ペット飼育細則

(2002年5月1日 制定)

(2004年5月1日 改定)

パーソナルハイツ飛鳥山 ペット飼育細則

第1条 (趣旨)

この細則は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）及び規約第16条（動物の飼育）の規定に基づき、パーソナルハイツ飛鳥山における動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2条 (定義)

この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、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 専有部分
規約第2条（定義）第四号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷地
規約第2条（定義）第六号に規定する建物の敷地をいう。
- 四 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。
- 五 バルコニー等
規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるうち、バルコニー、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 六 理事長
規約第39条に規定する理事長をいう。
- 七 身体障害者補助犬
身体障害者補助犬法第2条で規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）。
- 八 特定動物
東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。

第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)

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。

第4条 (飼育を認められる動物)

この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき1頭羽を限度とする。ただし、体長10cm以内の小鳥（3羽以内）及び観賞用魚類はこの限りでない。

第5条 (承認申請の方式)

動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、体長10cm以内の小鳥（3羽以内）及び観賞用魚類はこの限りでない。

- 2 前項の申請書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

第6条（申請書の添付書類）

申請書には、誓約書を添付しなければならない。ただし、身体障害者補助犬はこの限りでない。

- 2 前項の誓約書の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。
- 3 身体障害者補助犬の飼育を申請する場合、申請者は使用者証の写しを添付しなければならない。

第7条（承認申請の承認又は不承認の審査）

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。

この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が50cm以上である動物
 - 二 特定動物
 - 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
 - 四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
 - 五 毒を有する動物
 - 六 他の居住者に不快感を催させる動物
- 2 前項にかかわらず、理事長は身体障害者補助犬飼育についての申請書を受け取ったときには、無条件で承認しなければならない。

第8条（承認又は不承認の通知）

理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

- 2 前項の承認書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

第9条（資料の提出）

飼育が承認された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

- 2 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年、「狂犬病予防法」（昭和25年法律第247号）第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実に行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

第10条（飼育の明示）

動物を飼育する者（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

第11条（健康診断等）

飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年1回以上受けさせなければならない。

- 2 理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求めることができる。
- 3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

第12条（遵守事項）

飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないよう、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと

- 二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと
- 三 身体障害者補助犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと
- 四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること

第13条（飼育動物の虐待防止）

飼育者は、「動物の愛護及び管理に関する法律」（昭和48年法律第105号）及び「家庭動物等の飼養及び保管に関する基準」（平成14年環境省告示第37号）に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

第14条（飼育による損害賠償責任）

飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。

第15条（理事長の勧告及び指示等）

飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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。

第16条（飼育の禁止）

飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

- 2 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。
- 3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

第17条（飼育終了の届出）

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

- 2 前項の届出書の様式は別記様式第4に掲げるとおりとする。

第18条（動物が死亡した場合の処理）

動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

第19条（細則の改廃）

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。

第20条（細則原本）

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。

附 則

この細則は、平成 12 年 5 月 1 日から効力を発する。

改正後のこの細則は、平成 16 年 5 月 1 日から効力を発する。

別記様式第1 ペット飼育申請書（第5条第2項関係）

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、
次のとおり動物の飼育を申請します。

号室 申請者氏名 印

記

1. 動物の種類

*身体障害者補助犬の場合は、その旨を記入してください。

2. 性別

3. 生後年月数

4. 成長時の予測体長

誓 約 書

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合

理事長 殿

号室 申請者氏名 印

私は、パーソナルハイツ飛鳥山管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合には飼育を禁止されても異議は申し立てません。

別記様式第3 ペット飼育承認書（第8条第2項関係）

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

号室 殿

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合
理事長 印

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので、通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

別記様式第4 ペット飼育終了届（第17条第2項関係）

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

パーソナルハイツ飛鳥山管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育細則第17条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

号室 申請者氏名 印

記

1. 動物の種類
2. 飼育終了の年月数
3. 飼育終了の理由

＜参考＞ 特定動物の範囲

東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりです。

区 分		特 定 動 物
ほ 乳 類	ぞ う 類	ぞう科全種
	く ま 類	くま科全種
	大型のねこ類	ライオン、トラ、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんぴょう
	中型以下のねこ類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルキャット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ボブキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ
	ハイエナ類	ブチハイエナ、カッシュクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ
	おおかみ類	ディンゴ、コヨーテ、ジャッカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドール、リカオン
	大型のさる類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ
	中型のさる類	おながざる科全種、ゲレザ科全種、てながざる科全種
鳥 類	わしたか類	くまたか、えぼしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじふとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし
は 虫 類	わ に 類	クロコダイル科全種、アリゲーター科全種、ガビアル
	どくとかげ類	あめりかどくとかげ、めきしこどくとかげ
	へ び 類	へび科の有毒へび全種、くさりへび科全種、コブラ科全種、あめりかにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとにしきへび、アナコンダ

第6号議案 ※別紙

第12条（専有部分の用途）における「民泊規定」についてのご提案

第39期の総会にて、「民泊」について管理組合としてどう対応しておけばよいかについて、「全面禁止」か「理事会許可制」の2案について検討していましたが、アンケートの結果、「全面禁止」が多数の為、理事会で検討した結果、「全面禁止」で提案させていただくこととなりました。

—黒字は現行の管理規約です。赤字が追記する規約案です—

第12条 （専有部分の用途）

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を原則として専ら住宅として使用するものとし、管理組合の承認なく他の用途に供してはならない。ただし、管理組合の書面による承認を得た場合においては当該専有部分の一部を教室等の用途に供することができる。

- 2 店舗部分又は倉庫部分の区分所有者は、その専有部分をそれぞれ店舗又は倉庫（車庫を含む。）として使用するものとし、他の区分所有者の日常生活に迷惑を及ぼすおそれのある風俗営業等の営業形態及び危険物、汚物、悪臭、騒音を発する物品等の販売、保管等の営業行為に供することはできない。当該専有部分を他の用途に変更する時は管理組合の書面による承認を得て行うことができる。
- 3 当該専有部分において行う営業行為一切について、区分所有者又は占有者は相当の注意をもってこれを行うものとし、万一他の区分所有者又は占有者に損害を与えた場合は、その理由の如何を問わず、原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。
- 4 区分所有者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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 5 区分所有者はその専有部分を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営業事業に使用してはならない。
- 6 区分所有者は、前2項を含め、その専有部分を宿泊料乃至休憩料等の名目如何を問わず有償で人を宿泊乃至休憩させる等の事業を行う用途に供してはならず、さらにこの用途に供することを目的とする内容の一切の広告の掲載その他の募集または勧誘を行ってはならない。区分所有者がこれに違反した結果、管理組合業務を阻害し管理組合に損害を与えた場合には、区分所有者は違約金として金100万円を直ちに支払わなければならない。ただし、実際に生じた損害がこの違約金額を上回る場合には、管理組合は実際に生じた損害の賠償を請求できる。