

# 管 理 規 約 集

管 理 規 約  
使 用 細 則

渋谷マンション管理組合



# 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 規約および使用細則等ならびに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 規約および使用細則等ならびに総会の決議の効力   | 1 |
| 第 6 条 管理組合                     | 2 |
| 第 2 章 専有部分等の範囲                 | 2 |
| 第 7 条 専有部分の範囲                  | 2 |
| 第 8 条 共用部分の範囲                  | 2 |
| 第 3 章 敷地および共用部分等の共有            | 2 |
| 第 9 条 共 有                      | 2 |
| 第 10 条 共有持分                    | 2 |
| 第 11 条 分割請求および単独処分禁止           | 2 |
| 第 4 章 用 法                      | 3 |
| 第 12 条 専有部分の用途                 | 3 |
| 第 13 条 敷地および共用部分等の用法           | 3 |
| 第 14 条 バルコニー等の専用使用権            | 3 |
| 第 15 条 敷地およ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                    | 4 |
| 第 18 条 専有部分の貸与                 | 4 |
| 第 5 章 管 理                      | 4 |
| 第 1 節 総 則                      | 4 |
| 第 19 条 区分所有者の責務                | 4 |
| 第 20 条 敷地および共用部分等の管理           | 4 |
| 第 21 条 窓ガラス等の改良                | 4 |
| 第 22 条 必要箇所への立入り               | 5 |
| 第 23 条 損害保険                    | 5 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第 2 節 費用の負担          | 5  |
| 第 24 条 管理費等          | 5  |
| 第 25 条 承継人に対する債権の行使  | 5  |
| 第 26 条 管 理 費         | 5  |
| 第 27 条 修繕積立金         | 6  |
| 第 28 条 使 用 料         | 6  |
| 第 6 章 管 理 組 合        | 7  |
| 第 1 節 組 合 員          | 7  |
| 第 29 条 組合員の資格        | 7  |
| 第 30 条 届出義務          | 7  |
| 第 2 節 管理組合の業務        | 7  |
| 第 31 条 業 務           | 7  |
| 第 32 条 業務の委託等        | 8  |
| 第 33 条 専門的知識を有する者の活用 | 8  |
| 第 3 節 役 員            | 8  |
| 第 34 条 役 員           | 8  |
| 第 35 条 役員の任期         | 8  |
| 第 36 条 役員の誠実義務等      | 8  |
| 第 37 条 理 事 長         | 9  |
| 第 38 条 副理事長          | 9  |
| 第 39 条 理 事           | 9  |
| 第 40 条 監 事           | 9  |
| 第 4 節 総 会            | 9  |
| 第 41 条 総 会           | 9  |
| 第 42 条 招集手続          | 10 |
| 第 43 条 組合員の総会招集権     | 10 |
| 第 44 条 出席資格          | 11 |
| 第 45 条 議 決 権         | 11 |
| 第 46 条 総会の会議および議事    | 11 |
| 第 47 条 議決事項          | 12 |
| 第 48 条 議事録の作成、保管等    | 12 |
| 第 49 条 書面による決議       | 13 |
| 第 5 節 理 事 会          | 13 |
| 第 50 条 理 事 会         | 13 |
| 第 51 条 招 集           | 13 |

|        |             |     |
|--------|-------------|-----|
| 第 52 条 | 理事会の会議および議事 | 1 3 |
| 第 53 条 | 議決事項        | 1 3 |
| 第 54 条 | 専門委員会の設置    | 1 4 |

## 第 7 章 会 計 . . . . . 1 4

|        |              |     |
|--------|--------------|-----|
| 第 55 条 | 会計年度         | 1 4 |
| 第 56 条 | 管理組合の収入および支出 | 1 4 |
| 第 57 条 | 収支予算の作成および変更 | 1 4 |
| 第 58 条 | 会計報告         | 1 4 |
| 第 59 条 | 管理費等の徴収      | 1 5 |
| 第 60 条 | 管理費等の過不足     | 1 5 |
| 第 61 条 | 預金口座の開設      | 1 5 |
| 第 62 条 | 借 入 れ        | 1 5 |
| 第 63 条 | 帳票類等の作成、保管   | 1 5 |
| 第 64 条 | 消滅時の財産の清算    | 1 5 |

## 第 8 章 雑 則 . . . . . 1 5

|        |                 |     |
|--------|-----------------|-----|
| 第 65 条 | 義務違反者に対する措置     | 1 5 |
| 第 66 条 | 理事長の勧告および指示等    | 1 6 |
| 第 67 条 | 理事長の勧告および指示等    | 1 6 |
| 第 68 条 | 合意管轄裁判所         | 1 7 |
| 第 69 条 | 市および近隣住民との協定の遵守 | 1 7 |
| 第 70 条 | 細 則             | 1 7 |
| 第 71 条 | 規約外事項           | 1 7 |
| 第 72 条 | 規約原本等           | 1 8 |

## 附 則 . . . . . 1 8

|        |                       |     |
|--------|-----------------------|-----|
| 第 1 条  | 規約の発効                 | 1 8 |
| 別表第 1. | 対象部分の表示及び共用部分等の範囲     | 1 9 |
| 別表第 2. | 専用使用部分の表示             | 2 0 |
| 別表第 3. | 専有部分の面積、共有持分割合及び議決権割合 | 2 1 |

## 使 用 細 則 目 次

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1  |
| 自転車置場使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・    | 7  |
| ペット飼育細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・    | 9  |
| 防犯カメラ運用細則・・・・・・・・・・・・・・・・    | 12 |
| 専有部分修繕等工事実施細則・・・・・・・・・・      | 14 |
| 窓ガラス等改良工事に関する細則・・・・・・・・      | 17 |
| 個人情報取扱細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・   | 20 |

# 管 理 規 約



# 渋谷マンション 管理規約

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、渋谷マンショ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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占有者……区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分……区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分……区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地……区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等……共用部分および附属施設をいう。
- (8) 規約共用部分……区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。
- (9) 専用使用権……敷地およ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。
- (10) 専用使用部分……専用使用権の対象となっている敷地およ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、建物及び付属施設（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条に定める建物ならびにその敷地およ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 渋谷マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

## 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)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1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、別表第3に掲げるとおりとする。

(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。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域第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に使用してはならない。

### （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2に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、自転車置場集合郵便受（以下この条、第20条及び別表第2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。

但し、1105号室と1106号室に接する西側及び東側のルーフバルコニーについては、それぞれ専用使用权はないものとする。

### （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、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（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

### （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、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分また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、「専有部分修繕等工事実施細則」に従い、あらかじめ、理事長（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、仕様書およ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、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認また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 理事長また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また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また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、理事長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。（別記様式第1）

#### （暴力団員の排除）

第18条の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、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。

- （1） 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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。〕ではないこと、およ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。
- （2） 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。

- (3) 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3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、およ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。

(動物の飼育)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分において、犬・猫その他の動物を飼育する場合は、ペット飼育細則に従い、理事長に飼育を申請し、所定の手続を経なければならない。

## 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、その価値およ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、その専有部分を第三者に譲渡する場合には、契約の相手方が暴力団員ではないこと、および契約後において暴力団員にならないことを確約する内容を含む条項を、その譲渡に係る契約に定めなければならない。

- 3 前項の場合において、区分所有者は、契約の相手方に暴力団員ではないこと、およ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書面を管理組合に提出させなければならない。

(専有部分の管理)

- 第21条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。

(敷地及び共有部分等の管理)

- 第22条 敷地およ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項但書の「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 前条にかかわらず、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項但書の場合またはあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地およ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、この限りでない。

4 前項の申請および承認の手続については、第16条第2項、第3項、第5項および第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22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 理事長は、災害等の緊急時においては、総会または理事会の決議によらずに、敷地およ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、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音また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、「窓ガラス等改良工事に関する細則」に従い、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請および承認の手続については、第16条第2項、第3項、第5項および第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23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23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24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また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、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立入らないと共用部分等または他の専有部分に対して物理的に、または機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立入り、または委任した者に立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25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、ならびに個人賠償責任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（個人賠償責任保険を除く。）に基づく保険金額の請求および受領につ

いて、区分所有者を代理する。

- 3 各区分所有者は、保険事故発生後、理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立ててはならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

## 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27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の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 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
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等）の活用に必要な費用
- (10) 管理組合の運営に必要な費用
- (11) その他第33条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

(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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更

(4) 建物の建替えおよ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

(5) その他敷地およ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。）また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または円滑化法第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または設計等が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が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、それらの管理に要する費用に充てるほか、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。（別記様式第2）

## 第2節 管理組合の業務

### (業務)

第33条 管理組合は、建物ならびにその敷地および附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 敷地および共用部分等の変更および運営
- (10) 管理組合の会計に関する業務
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) マンションおよび周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- (14) 広報および連絡業務
- (15) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (16) その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務

### (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35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36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長 1名
- (3) 会計担当理事 1名
- (4) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。) 5名
- (5) 監事 1名

2 理事および監事は、渋谷マンション管理組合員、組合員の配偶者または成年者である一親等の親族のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、原則として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 任期の満了また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。

(役員の欠格条項)

第37条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、またはその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 暴力団員等(暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会およ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、総会の決議により、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。

(利益相反取引の防止)

第38条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- (1) 役員が自己または第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第 39 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。

- (1) 法令、規約および使用細則等ならびに総会および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。
- (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。
- 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、年 1 回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第 40 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、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第 41 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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 4 書記担当理事は、総会および理事会等の議事を記録する。

(監事)

第 42 条 監事は、管理組合の業務の執行およ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、いつでも、理事および第 39 条第 1 項第 2 号に規定する職員に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行およ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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、規約、使用細則等、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実もしくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を

招集することができる。

## 第4節 総会

(総会)

第43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。

(召集手続)

第44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またはマンション敷地売却決議であるときは2ヵ月前)までに、会議の日時、場所および目的を示して、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およ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1号、第2号もしくは第4号に掲げる事項の決議または建替え決議も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。
  - (1) 建替えを必要とする理由
  - (2) 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および回復(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およびその内訳
  - (3) 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
  - (4) 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。
  - (1) 売却を必要とする理由
  - (2) 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。)またはマンションの建替えをしない理由
  - (3) 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議また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ヵ月前までに、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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議また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、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45条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第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またはマンション敷地売却決議であるときは、2ヵ月と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項および第42条第3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（書面また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。

#### （出席資格）

- 第46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47条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1戸の議決権を有する。
- 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理事長に届け出なければならない。
  - 4 組合員は、書面また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。なお、暴力団員を代理人とすることはできない。
- (1) 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。）または一親等の親族

(2) その組合員の住戸に同居する親族

(3) 他の組合員

6 組合員または代理人は、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48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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。

(1) 規約の制定、変更または廃止

(2) 敷地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものおよ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。）

(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起

(4) 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

(5) 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以上および議決権総数の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、議決権総数およ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、書面また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1号において、規約の制定、変更また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2号において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分また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また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3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または占有者に対し、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。

(議決事項)

第49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。

(1) 収支決算および事業報告

(2) 収支予算および事業計画

- (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約および使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第29条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (7) 第29条第2項および第3項に定める建替え等に係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管および運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替えおよび円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (13) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) 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50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。

(書面による決議)

第51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。
- 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

### (理事会)

第52条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- (1) 規約もしくは使用細則等または総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- (2) 理事の職務の執行の監督
- (3) 理事長、副理事長および会計担当理事の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

### (召集)

第53条 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 前項の規定による請求があった日から2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議またはマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事および監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事および監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

### (理事会の会議及び議事)

第54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。

2 次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4 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。

### (議決事項)

第55条 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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案

- (5) 第16条、第22条および第23条に定める承認または不承認
  - (6) 第59条第3項に定める承認または不承認
  - (7) 第61条第4項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - (8) 第69条に定める勧告または指示等
  - (9) 総会から付託された事項
  - (10) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第49条の規定にかかわらず、理事会は、前項第10号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第56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57条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月末日までとする。

(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24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28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59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。
- 3 理事長は、第57条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、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、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- (1) 第28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項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - (2) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得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承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第55条第1項第10号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、敷地およ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60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を理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61条 管理組合は、第26条に定める管理費等および第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口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収する。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、総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする。

4 理事長は、未納の管理費等およ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ことができる。

5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促およ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。

6 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

#### (管理費等の過不足)

第62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。

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24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。

#### (預金口座の開設)

第63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64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。

(帳票類の作成、保管)

第 65 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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。

2 理事長は、第 3 3 条第 3 号の長期修繕計画書、同条第 5 号の設計図書および同条第 6 号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員また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。

3 理事長は、第 5 0 条第 3 項（第 5 4 条第 4 項において準用される場合を含む。）、本条第 1 項および第 2 項ならびに第 7 4 条第 2 項および第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。

(消滅時の財産の清算)

第 66 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 条に定める各区分所有者の共用部分の共用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 67 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。

2 前項、法令、規約または使用細則等もしくは総会の決議の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

(不良入居者等の排除責任)

第 68 条 区分所有者は、共同生活環境が侵害されるおそれが強い者、風俗営業関係業者、犯罪組織等、又はその構成員等にその専有部分を譲渡又は貸与してはならない。自ら上記組織の構成員となり、又はその専有部分を犯罪行為の拠点及び風俗営業関係店舗や事務所として使用し、若しくは次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 本マンション内に暴力主義的破壊活動を反復、継続して行うおそれがある者等を同居させ、又はこれらの者を反復、継続して出入りさせる行為
- 二 本マンション内にて風俗営業又はこれに類する行為を行なうこと
- 三 本マンション内にてウィークリーマンション、ホテル等の営業を行うこと

- 四 共用部分、附属施設、設備等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物件を提示若しくは搬入すること
  - 五 共用部分、その他本マンションに近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行し、又は関係ある者がこれらの犯罪を敢行する行為
  - 六 共用部分、その他本マンションに近接する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、賃借人が前項に規定する組織若しくはその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、何等催告を要せず当該賃貸借契約は当然解除になり、賃借人はその専有部分を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約を取交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長に提出しなければならない。
- 3 区分所有者又は賃借人が第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賠償の責を負う。
- 4 区分所有者が第1項又は第2項（7J）規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の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。
- 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、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 行為の差し止め、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し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し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 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 43 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 70 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 47 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第 71 条 区分所有者は、管理組合が渋谷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。

(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 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)

第 74 条 この規約を証するため、専有部分の売買契約時に付随する組合員全員の「管理に関する承認書」を添付した規約を作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者また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およ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、署名押印したうえで、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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録およ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。)

ならびに現に有効な第17条に基づく使用細則および第72条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の閲覧をさせなければならない。

5 第2項およ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、規約原本等ならびに現に有効な第17条に基づく使用細則および第76条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面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30年10月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示および共用部分等の範囲

|          |         |                                                                                             |                                                                   |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 物件名      |         | 渋谷マンション                                                                                     |                                                                   |
| 敷地       | 所在地(地番) | 東京都渋谷区鶯谷町12番6                                                                               |                                                                   |
|          | 面積      | 登記簿面積 1,192.02 m <sup>2</sup>                                                               |                                                                   |
|          | 権利関係    | 専有面積割合による所有権の共有                                                                             |                                                                   |
| 建物及び付属施設 | 住居表示    | 東京都渋谷区鶯谷町7番1                                                                                |                                                                   |
|          | 構造等     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上12階建<br>共同住宅1棟<br>延べ面積 5,148.56 m <sup>2</sup><br>建築面積 956.58 m <sup>2</sup> |                                                                   |
|          | 専有部分    | 住戸戸数 111戸<br>総専有面積 4,599.39 m <sup>2</sup>                                                  |                                                                   |
|          | 共用部分    | 専有部分に属さない建物部分                                                                               | 共用廊下、階段、エントランス、外壁、界壁、床スラブ、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等その他専有部分に属さない建物部分 |
|          |         | 建物付属物                                                                                       | 給排水衛生設備、電気・電話回線等の諸設備、防火・防災等の諸設備等その他専有部分に属さない建物の付属物                |
|          |         | 付属施設                                                                                        | エレベーター、機械室、受水槽、ゴミ置場、集合郵便受、駐輪場、管理室、ターンテーブル等その他専有部分に属さない附属施設        |

別表第2 (専用使用部分の表示)

| 専用使用部分                    | 区分<br>位置                 | 用法    | 期間         | 専用使用賢者                    | 条件<br>(使用料) |
|---------------------------|--------------------------|-------|------------|---------------------------|-------------|
| バルコニー、テラス                 | 当該住戸に接する左記部分             | 通常の方法 | 区分所有権存続期間中 | 当該住戸部分の区分所有者又は占有者         | 無償          |
| 玄関扉(錠及び内部仕上部分は除く)、窓枠、窓ガラス | 当該住戸に接する左記部分             | 通常の方法 | 区分所有権存続期間中 | 当該住戸部分の区分所有者又は占有者         | 無償          |
| 自転車置場                     | 別途使用細則参照                 | 通常の方法 | 区分所有権存続期間中 | 自転車置場使用申込書を提出した区分所有者又は占有者 | 有償          |
| 集合郵便受                     | エントランスホールに設置された住戸毎の集合郵便受 | 通常の方法 | 区分所有権存続期間中 | 当該住戸部分の区分所有者又は占有者         | 無償          |

※但し、1 1 0 5号室と1 1 0 6号室に接する西側及び東側のルーフバルコニーについては、それぞれ専用使用権はないものとする。

別表第3（専有部分の面積、共用持分割合及び議決権割合）

| タイプ | 専有面積<br>(㎡) | 戸数<br>(戸) | 住戸番号                                                                                                                                                                                                                       | 共有持分割合分母 459939 に対する<br>分子 |
|-----|-------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| A   | 27.45       | 1         | 811                                                                                                                                                                                                                        | 2,745                      |
| B   | 30.70       | 1         | 301                                                                                                                                                                                                                        | 3,070                      |
| C   | 32.63       | 2         | 901・1010                                                                                                                                                                                                                   | 3,263                      |
| D   | 35.18       | 47        | 102・103・107・109・110・202・203・<br>207・209・210・302・303・307・<br>309・310・402・403・407・409・<br>410・502・503・507・509・510・<br>602・603・607・609・610・702・<br>703・707・709・710・802・803・<br>807・809・810・902・903・907・<br>909・1003・1007・1009 | 3,518                      |
| E   | 44.34       | 32        | 104・106・108・204・206・208・<br>304・306・308・404・406・408・<br>504・506・508・604・606・608・<br>704・706・708・804・806・808・<br>904・906・908・1004・1006・<br>1008・1106・1206                                                                   | 4,434                      |
| F   | 50.11       | 12        | 105・205・305・405・505・605・<br>705・805・905・1005・1105・1205                                                                                                                                                                     | 5,011                      |
| G   | 50.14       | 14        | 101・111・201・211・311・401・411・<br>501・511・601・611・701・711・801・                                                                                                                                                               | 5,014                      |
| H   | 50.18       | 2         | 901・1002                                                                                                                                                                                                                   | 5,018                      |
| 合 計 |             | 111       |                                                                                                                                                                                                                            | 459,939                    |



# 使 用 細 則

1. 使 用 細 則
2. 自 転 車 置 場 使 用 細 則
3. ペ ッ ト 飼 育 細 則
4. 防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則
5. 専 有 部 分 修 繕 等 工 事 実 施 細 則
6. 窓 ガ ラ ス 等 改 良 工 事 に 関 す る 細 則
7. 個 人 情 報 取 扱 細 則



## 使用細則

### 第1章 総 則

#### (趣旨)

第1条 この細則は、渋谷マンション管理規約（以下「規約」という。）第17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 専用使用権：規約第2条（定義）第8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項に規定する渋谷マンション管理組合をいう。
- 六 専用使用部分：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2（専用使用部分の表示）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等をいう。
- 七 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2（専用使用部分の表示）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又は占有者をいう。
- 八 修繕等：規約第16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若しくは取替えをいう。
- 九 理事長：規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 十 総 会：規約第41条（総会）に規定する総会をいう。
- 十一 理事会：規約第50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 区分所有者は、対象物件内での日常の生活において、次の各号に掲げる事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し施錠すること
- 二 玄関扉などの開閉は静かに行うこと
- 三 共用部分等は常に清潔を保つこと（汚した場合には、各自が自主的に清掃しなければならない）
- 四 町内会のコミュニティー活動に協力すること

（災害等防止）

第5条 区分所有者は、災害防止について、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 火災予防、防犯に特に注意し、万一火災、盗難等が発生した場合には、直ちに消防署又は警察署に通報すること
- 二 火災発生時に避難する際は、可能な限り窓、扉を閉めて延焼を防ぐ処置を講じたうえ、早急に避難すること
- 三 火災、地震発生時に避難する際は、絶対にエレベーターを使用しないこと
- 四 各住戸には、家庭用消火器を備え付ける等の消火対策を講じること
- 五 カーテンの近くに火気を設置しないこと

（対象物件内での共通の禁止行為）

第6条 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、放歌高吟、電波障害、悪臭及び煤煙等を発生させること
  - 二 テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しく大きくすること
  - 三 引火、発火及び爆発のおそれがある物品、並びに危険、不潔、悪臭のある物品の製造、所持又は持込むこと（少量の灯油は除くものとするが、維持管理については使用者の責任とする）
  - 四 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に放流して廃棄すること
  - 五 ガス栓、水道栓等を開放したまま放置すること
  - 六 水洗便所において、水溶性の紙以外を使用すること
  - 七 枯葉、ごみその他の廃棄物を散布、埋却又は焼却すること
  - 八 窓、バルコニー、廊下及び階段から物を投げたり、落としたりすること
  - 九 夜間および早朝にピアノその他の楽器を演奏すること
  - 十 屋上等危険な場所へ無用に立ち入ること
  - 十一 共用部分等にある設備及び消火器等の物品に対して悪戯等を行うこと
  - 十二 管理員へ私用の依頼をすること
  - 十三 公序良俗に反する行為、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を行うこと
- 2 敷地及び共用部分等を損傷又は汚損したときは、速やかに管理組合にその旨を連絡し、その指示に従わなければならない。

## 第2章 専有部分の使用

（専有部分の貸与に係わる届出）

第7条 規約第18条（専有部分の貸与）に該当する場合は、同条第2項の誓約事項を包含した別記様式第1による「第三者使用に関する届出」を理事長に提出しなければならない。

（資格得喪の届出）

第8条 規約第30条（届出義務）に基づく届出は、別記様式第2による「組合員変更

届」を理事長に提出しなければならない。

(通知を受けるべき場所の届出)

第9条 規約第42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、別記様式第3による「通知受領場所届」を理事長に提出しなければならない。

(入居の届出等)

第10条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、速やかにその旨を別記様式第4による「入居届」を理事長に提出しなければならない。届出事項に変更があったときも、同様式による「内容変更届」を理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、前二条及び前項の書面に基づき、規約第63条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(退去届)

第11条 区分所有者又は占有者が退去するときは、その旨を別記様式第5による「退去届」を理事長に提出しなければならない。

(長期不在届)

第12条 引き続き2ヶ月以上、区分所有者等の全員がその専有部分を不在にするときは、別記様式第6による「長期不在届」を理事長に提出しなければならない。

(専有部分の修繕等)

第13条 区分所有者は、次の各号に掲げる事項について、あらかじめ、その旨を各号に定める別記様式の書面により理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

一 修繕等を行うとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係る軽易な模様替え等についてはこの限りでない。(別記様式第7「専有部分の修繕等承認申請書」)

二 重量物の搬入、据付、移転等により、建物構造体に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。この場合、床の補強工事及び防音工事等を行うものとする。(別記様式第7「専有部分の修繕等承認申請書」兼用)

三 電気、ガス、給排水、衛生設備の容量に影響を及ぼす諸機械、器具の新設、付加又は変更するとき。(別記様式第7「専有部分の修繕等承認申請書」兼用)

2 前項第1号及び第2号の修繕等又は補強工事、防音工事が床材の変更を伴う場合は、分譲時と防音性能が同等以上の資材を使用しなければならない。

3 当該工事は、共用部分及び他の専有部分に影響を及ぼさず、かつ、建築基準法、消防法等関連法規に適合したものでなければならない。又、当該工事により、共用部分その他の区分所有者又は占有者が被る一切の損害は、当該組合員の責任と負担とにおいて処理しなければならない。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第14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(建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁などをいう。)の穿孔、切削又は改造

- 二 管理組合の許可を得ない広告物（看板、掲示板、標識等）の掲示、設置、取付、貼付又は記入その他建物の外観（窓ガラスを含む。）の変更を伴う使用
  - 三 管理組合の許可を得ない廊下、階段、バルコニー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 緊急時の避難通路となる場所への物品（自転車、乳母車、傘等）の放置
  - 五 球技等の遊戯
  - 六 自転車、バイク置場以外の場所への自転車、バイクの駐輪ないし放置、及び本マンション周辺の路上において、本マンション及び近隣の居住者、緊急車両、及び学童等の通行に迷惑をかけるような自動車、自転車、バイクの違法な駐停車、駐輪及び放置（このことは来訪者にも徹底を図ること。）
  - 七 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用
- （バルコニー等の適正な管理）

第 15 条 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 排水口等の清掃、ごみ処理及び消毒
  - 四 物干し竿、ブランターボックス等の落下防止
  - 五 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理
- 2 前項の管理を怠ったことにより、共用部分等及び他の専有部分に損害等が生じた場合には、当該専用使用権者がその責任と負担をもって対処するものとする。

（バルコニー等での禁止行為）

第 16 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、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、ゴルフ練習用ネット、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造、並びに出窓の新設
- 三 衛星放送、FM放送、無線通信用アンテナ、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放置、又は工作物の設置
- 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 手すりやフェンスに布団、洗濯物等を干すなどの行為（美観並びに落下危険防止のため）
- 七 突風、強風の際、落下、飛散等、他に害を及ぼすおそれのある物の放置
- 八 多量の撒水（コンクリートは水を浸透するため）
- 九 夜間等において、ゴルフの練習又は他の居住者に迷惑を及ぼす行為
- 十 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

（原状回復義務等）

第 17 条 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、当該区分所有者又は占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生じた損害を賠償しなければならない。

- 2 区分所有者又は占有者（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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 規約第42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 ゴミ処理

##### （ゴミ処理）

第18条 ゴミ処理については、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 本マンションの所在地を所轄する清掃事務所が指定するゴミの区分及びそれらを出す日時等、定められた方法に従って、ゴミ置場にゴミを出すこと
- 二 可燃ゴミのうち、台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは十分水気を切って所定の袋に入れ、定められた日時に出すこと
- 三 二以外の可燃ゴミ（紙屑等）、不燃ゴミ（プラスチック・ビニール等）、資源ゴミ（ペットボトル・ガラスビン・カン等）、有害ゴミ等は、定められた方法で出すこと
- 四 粗大ゴミについては、清掃事務所等の指示に従い処理すること
- 五 ゴミ置場以外の場所にゴミを放置しないこと

#### 第5章 雑 則

##### （届出書類の保管等）

第19条 理事長は、第7条から第13条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。

この条において「届出書類」という。）を管理事務室その他の保管場所に、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20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21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 22 条 この細則に定めのない事項については、規約又は付属規程 (他の使用細則等) の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 23 条 本細則の改廃は規約第 47 条第 4 項によるものとする。

## 附 則

本使用細則は規約発効の日から効力を発する；

## 自転車置場使用細則

### (目的)

第1条 渋谷マンション管理組合（以下「組合」という）渋谷マンション管理規約第17条により、本敷地内の自転車置場（以下「駐輪場」という）を使用するため、本細則を定める。

### (使用の申込)

第2条 駐輪場の使用については、次のとおり行うものとする。

- 一 駐輪場の使用を希望するものは、別に定める申込書（別記様式第8）を組合に提出するものとする。
- 二 駐輪場の利用者は、本建物に居住又は使用しているものに限る。
- 三 利用する台数は、原則として1戸につき3台限りとする。

### (遵守事項)

第3条 使用者は、駐輪場の利用にあたって、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 組合の指示に従うこと。
- 二 駐輪にあたっては、施設内に正確に駐輪し、常に整理整頓を心がけること。
- 三 施設器具等を汚損または破損したときは、直ちに組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 四 駐輪場には他の物品を置かないこと。
- 五 駐輪場にはいかなる工作物、構築も行わないこと。
- 六 本細則の各条項を遵守すること。

### (使用料)

第4条 駐輪場使用料は、以下のとおりとする。

- |                |          |
|----------------|----------|
| 一 大入用自転車       | 月額1、000円 |
| 二 子供用自転車       | 月額 500円  |
| 三 バイク1 2 5CC以下 | 月額2、000円 |
| 四 バイク250CC以下   | 月額3、000円 |
| 五 バイク250CC以上   | 月額5、000円 |

### (使用料の徴収)

第5条 駐輪場使用料は、管理費等とあわせて毎月口座振替の方法により支払うものとする。ただし、占有者で口座の設定がない等の場合には、組合の指定する口座に1年分の使用料を前払いで振込みの方法により支払うものとする。なお、期間の途中から使用を開始する場合および使用を終了する場合においても、当該使用料の日割りならびに月割りの精算は行わないものとする。口座振替の方法により支払う場合には、1ヶ月前に書面による予告をもって使用を終了することができる。

(使用者の責任)

第6条 使用者は、事故の責任において自転車を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責任を負わないものとする。

2 使用者は、故意または過失により自転車置場の諸設備、他の自転車あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。

(細則外事項)

第8条 本細則に定めなき事項については、組合総会の決議によるものとする。

(細則の改廃)

第9条 本細則の改廃は規約第47条第4項によるものとする。

## 附 則

本細則は、規約発効の日から効力を発する。

## ペット飼育細則

### (趣旨)

第1条 渋谷マンション管理組合は、規約第72条の規定に基づき、ペットの飼育に関する事項について、次のとおり渋谷マンションペット飼育細則（以下「本ペット飼育細則」という。）を定める。

### (目的)

第2条 本マンション内でペットを飼育する居住者は、本ペット飼育細則の各条項を十分に理解の上、本ペット飼育細則を遵守し、円滑な共同生活を確保し、良好な住環境の維持増進を図ることを目的とする。

### (飼育の条件)

第3条 飼育することができるペットは、以下のものとする。

- 一 犬、猫、これに類する哺乳動物、観賞用小魚、小鳥とする。
- 二 前号のうち、犬、猫、これに類する哺乳動物については、成長時の体高が40cm以内、かつ体重10kg以内の大きさ（ただし、盲導犬、介助犬、聴導犬その他これに類する動物を除く。）までのものに限り、専有部分1戸につき2匹までとする。

### (営利目的飼育の禁止)

第4条 本マンション内でペットを繁殖させて販売する等、営利を目的として飼育してはならない。

### (飼育の申請・承認)

第5条 第2条第二号に定めるペットの飼育希望者は、別に定める「ペット飼育申請書」（別記様式第9）に必要事項を記載の上、管理組合に申請しなければならない。

- 2 前項の申請があった場合、理事会はその内容の審査を行った上で当該飼育希望者に対して「ペット飼育承認書」（別記様式第9）を発行するものとする。

### (飼育終了の届出)

第6条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は別に定める「ペット飼育終了届」（別記様式第10）に必要事項を記載の上、管理組合に提出しなければならない。

### (遵守事項)

第7条 ペットを飼育する者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 ペット飼育に関する法律及び関連法令等に誠実に従うこと
- 二 ペットは専有部分内のみで飼育し、バルコニー等を含む全ての共用部分等に放さないこと
- 三 ハルコニー等を含む全ての共用部分等において給餌、排泄、ブラッシング等の処理をしないこと

- 四 ペットを共用部分に連れ出す際は必ず、リード着用の上抱きかかえるか籠に入れること
- 五 ペットの鳴き声、体臭、体毛、羽毛、汚物等により他の居住者に迷惑をかけること
- 六 散歩等によりペットの足が汚れている場合は、汚れを落とした上建物内に入る事
- 七 専有部分内であっても、窓を開放したままペットをブラッシングしないこと
- 八 ペットの排泄物処理のための砂利の類は、トイレ及び排水口に流さないこと  
(ペットが起因する賠償責任)
- 第8条 ペットが起因する事故等が発生した場合、ペットの飼育者はその損害に対し、賠償責任を負うものとする。  
(違反に対する処置)
- 第9条 ペットの飼育者が本ペット飼育細則に違反した場合、管理者は当該飼育者に対し警告又は指示若しくは勧告を行うことができる。
- 2 前項の警告又は指示若しくは勧告によってもなお改善が認められないと判断した場合、当該飼育者のペットの飼育承認を取り消すことができる。  
(定めなき事項)
- 第10条 本ペット飼育細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。
- (改 廃)
- 第11条 本ペット飼育細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

## 附 則

### (飼育細則の施行)

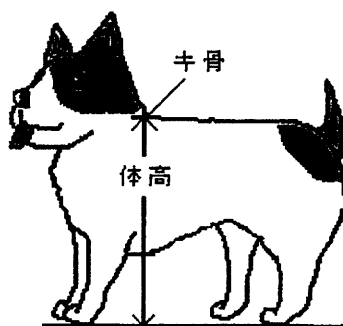
第1条 本ペット飼育細則は、規約発効の日から効力を発する。

### (経過処置)

第2条 本ペット飼育細則の定めにかかわらず、本ペット飼育細則施行前からペットを飼育しているペット飼育者については、管理組合に届出の上、当該ペット1代に限り、第2条に定める飼育の条件を緩和することができるものとする。

参考資料  
動物の体高の定義

例：犬の場合



## 防犯カメラ運用細則

### (趣旨)

第1条 この細則は、「渋谷マンション」管理規約（以下「規約」という。）第72条に基づき、渋谷マンションの防犯カメラの管理、運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (目的)

第2条 管理組合は、組合員、占有者の防犯、犯罪の予防および管理組合の財産の維持保全に資することを目的のため防犯カメラを設置するものとし、防犯カメラの管理・運用にあたっては、プライバシーに充分配慮するものとする。

### (閲覧)

第3条 管理組合は、次の各号の何れかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができるものとする。この場合理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- 三 犯罪発生等により、警察等の捜査機関からの要請があった場合
- 四 管理組合と防犯カメラ業者とで締結している保守会社（リース・レンタル会社を含む。）が、録画状態の点検（録画の一部再生）等、メンテナンスを行う場合
- 五 その他理事会が必要と認めた場合

### (立合い)

第4条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者と理事、あるいは理事複数名に立合いをさせなければならない。なお要請があった場合には警察官も立ち会うものとする。

- 2 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

### (貸与)

第5条 管理組合は、警察および公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議または理事長を含む2名以上の理事の承認を経なければならない。

- 2 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。（別記様式第H）

### (保存、取扱い)

第6条 管理組合は、記録映像を約14日間保存するものとし、この期間が経過したとき

は、消去するものとする。但し、特に必要な場合はこの限りではない。

(保守)

第7条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

2 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適正な管理が確保される旨を

書面で定めるものとする。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第8条 この細則は、組合員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、組合員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、同居するものに対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(細則の改廃)

第9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。

## 附 則

(定めなき事項)

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

(施行)

第2条 この細則は、規約発効の日から効力を発する。

## 専有部 分 修 繕 等 工 事 実 施 細 則

### (目 的)

第1条 この細則は、「渋谷マンション」管理規約（以下「規約」という。）第16条に基づき、区分所有者がその専有部分について修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする場合の基準および手続きについて定めるものである。

### (禁止事項)

第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 住宅の増築（出窓の新設を含む。）
- (2) バルコニーの改築あるいはバルコニーを利用した物置の設置
- (3) 専用庭内の物置の設置
- (4) その他建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニーおよび庇をいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為。ただし、専有部分内部の壁面への家庭用エアコン設置は除く。

### (承認事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める書式により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替
- (2) 床のフローリング工事（遮音等級 $\Delta L L(I)$ －4等級以上の遮音性を有する材質を使用する。）
- (3) 大規模な修繕（木製扉・襖・障子・敷居等の木製造物等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く。）
- (4) 電気容量、電話回線数の増加
- (5) 給排水設備、ガス設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け（給排水設備に係る浄水器・洗浄便座・コンベック等設備機器の交換・取替工事を除く。）
- (6) 電気設備、テレビ設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け

2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。

- (1) 設計図
- (2) 仕様書
- (3) 工程表

3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める書式を交付しなければならない。

4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞く

ことができる。

- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」を、理事長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧しまたは弁償するものとする。

- (1) 工事の実施にあたり、上下左右に位置する居住者に「専有部分内工事のお知らせ」にて工事内容、工事期間、施工業者等を着工予定日の1ヵ月前までに通知すること。なお、理事会の承認を得て工事実施が確定した後に、再度通知すること。
- (2) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- (3) 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。
- (4) 敷地および共用部分に材料または残材を放置しないこと。
- (5) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。
- (6) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第2条に定める禁止事項に違反したとき。
- (2) 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。
- (3) 第4条に定める遵守事項に違反したとき。

- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

- 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第67条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第6条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第16条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第7条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第3条第1項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

らない。

2 当該居住者はこの細則を厳守しなければならない。

(細則の改廃等)

第8条 本専有部分修繕等工事実施細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

## 附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、令和3年7月1日から効力を発する。

## 窓ガラス等改良工事に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、「渋谷マンション」管理規約（以下「規約」という。）第23条に基づき、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。

### (定義および適用)

第2条 窓ガラス等改良工事とは、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、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。

2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であって、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。

### (禁止事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- 一 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事
- 二 外観や景観が変更される工事
- 三 その他対象物件に不適切と理事会が判断する工事

2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。

### (承認事項)

第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。（別記様式第12）

- 一 防音、断熱等のため窓および窓ガラスを二重窓等に変更する場合。
- 二 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合。
- 三 その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合。

2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。

- 一 仕様書
- 二 工程表
- 三 工事業者の連絡先

3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」を交付しなければならない。（別記様式第13）

4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」を、理事長に提出しなければならない。(別記様式第 14)

(費用負担)

第 5 条 改良に係る費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担および援助は行わないものとする。

2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金ならびに管理費等の減免は行わない。

3 前 2 項の場合において総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。

(遵守事項)

第 6 条 区分所有者は、第 4 条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。

二 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。

三 敷地および共用部分に材料または残材を放置しないこと。

四 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

五 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第 7 条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

一 第 3 条に定める禁止事項に違反したとき。

二 第 4 条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。

三 第 6 条に定める遵守事項に違反したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

3 第 1 項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第 65 条第 2 項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調 査)

第 8 条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第 22 条に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第1項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。

(事故による責任)

第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

## 附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

## 個人情報取扱細則

### (目 的)

第1条 この細則は、渋谷マンション管理規約（以下「規約」という。）第72条に基づき、管理組合が保有する個人情報の適正な取扱いについて必要な事項を定めることにより、業務の円滑な運営と個人の権利利益の保護に資することを目的とする。

### (責 務)

第2条 管理組合は、「個人情報の保護に関する法律」等を遵守するとともに、管理組合活動における個人情報の保護に努めるものとする。

### (周 知)

第3条 理事長は、個人情報取扱細則の内容を総会資料、掲示、マンション用ウェブサイト等で管理組合員等に周知するものとする。

### (個人情報取扱責任者)

第4条 個人情報取扱責任者は、理事長が務める。

- 2 理事長は個人情報の取扱いに関して、個人情報取扱担当理事を選任することができる。
- 3 理事長または個人情報取扱担当理事は、個人情報の所在および管理状況を把握・管理し、管理受託者等個人情報取扱いを委託した者と共有する。

### (個人情報の定義)

第5条 この細則における用語の定義を次のとおり定める。

- (1) 個人情報とは、生存する個人の情報であって、氏名、生年月日その他の記述等により、特定の個人を識別することができるものをいう。
- (2) 管理組合が管理する個人情報とは、管理組合において保有している個人情報を記録した文書（区分所有者変更届、入居届・転居届等）若しくはこれを電磁的に記録したものをいう。

### (個人情報の取得)

第6条 管理組合は、届出等により、管理組合員となる者、マンションの入居者および管理組合が管理する施設の利用者等に関わる個人情報を取得するものとする。

- 2 管理組合が取得する個人情報は、次に掲げるものとする。
  - (1) 氏名
  - (2) 住所
  - (3) 電話番号
  - (4) メールアドレス
  - (5) その他、管理組合の運営上必要な事項で、管理組合員およびマンションの入居者および管理組合が管理する施設の利用者等の同意を得た事項

### (利用目的)

第7条 管理組合が取得した個人情報、次の目的に沿って利用するものとする。

- (1) 総会・理事会の通知、管理組合業務の遂行、災害または事故の緊急連絡等のほか、管理委託契約、遠隔管理業務契約に基づく業務（会計業務、出納業務、各種点検のご案内等）およびマンション用ウェブサイトの利用のための案内送付等を行うため
- (2) マンションにおける工事およびアフターサービス実施のため（建物・設備診断業務、大規模修繕工事を含む共用部分改修工事、設備の改良・改修工事実施の際のご連絡等）

（管 理）

第8条 管理組合が取得した個人情報は、理事長または個人情報取扱担当理事が責任を持って、文書情報の場合は鍵のかかるキャビネット等に保管し、データの場合はパスワード設定およびウィルス対策ソフトを導入したパソコン等機器を利用する等適正に管理するものとする。

- 2 不要となった個人情報は、理事長と個人情報取扱担当理事が廃棄すべき情報の確認を行い廃棄するものとする。なお、個人情報取扱担当理事を定めていない場合は、理事長と他の管理組合役員が複数人で確認を行い、廃棄するものとする。

（提 供 先）

第9条 理事長は、次に掲げるものについてあらかじめ本人の同意を得ずに個人情報を開示できるものとする。

- (1) 法令に基づく場合
- (2) 人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難である場合
- (3) 公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難である場合
- (4) 国の機関もしくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合

（個人情報の取扱いの委託）

第10条 管理組合の業務における個人情報の取扱いは、管理組合が実施する他、管理受託者等へ委託する。

- 2 管理組合は、第7条の利用目的の範囲内において、個人情報の取扱いを含めた業務を前項の管理受託者等以外の第三者へ委託する場合があります、この場合、個人情報の保護に十分な措置を講じている第三者を選定する。

（個人情報の開示等の求めへの対応）

第11条 管理組合保有の個人情報については、別に定める書式に本人確認書類等必要書類を添えて開示を求めることができ、管理組合は正当な理由がある場合、原則として

これに応じなければならない。

(個人情報の利用停止および削除等の求めへの対応)

第12条 管理組合保有の個人情報については、別に定める書式に本人確認等必要書類を添えて個人情報の削除等を求めることができる。

- 2 管理組合は、個人情報の訂正の求めには原則として応じなければならない。
- 3 管理組合は、以下に定める条件にあてはまる場合、個人情報の利用停止および削除の請求について、別に定める書式に示された対応方法により応じなければならない。
  - (1) 管理組合が業務を委託する管理受託者からのサービス案内等、管理組合運営に影響を及ぼさない郵送物発送等の利用停止の求め。
  - (2) 現に区分所有者・入居者ではなくなった場合で、未収納金滞納者等ではなく管理組合出納会計に影響を及ぼさない者の申出による削除の求め。

(漏えい等発生時の対応)

第13条 管理組合は個人情報の漏えい等が発覚した場合は、次の各号に定める事項について必要な措置を講ずる。

- (1) 管理組合内部における報告および被害の拡大防止  
個人情報の漏えい等が発覚した際は、理事長または個人情報取扱担当理事は、漏えい等による被害が拡大しないよう必要な措置を講ずる。
- (2) 事実関係の調査および原因の究明  
理事長または個人情報取扱担当理事は、個人情報の漏えい等の事実関係の調査および原因の究明に必要な措置を講ずる。
- (3) 影響範囲の特定  
理事長または個人情報取扱担当理事は、第2号で把握した事実関係による影響の範囲を特定する。
- (4) 再発防止策の検討および実施  
理事長または個人情報取扱担当理事は、第2号の結果を踏まえ、漏えい等の再発防止策の検討および実施に必要な措置を速やかに講ずる。
- (5) 影響を受ける可能性のある本人への連絡等  
理事長または個人情報取扱担当理事は、漏えい等の内容に応じて、二次被害の防止、類似のことが発生しないようにするため、事実関係等を速やかに本人へ連絡する。または、本人が容易に知り得る状態にする。
- (6) 事実関係および再発防止策等の公表  
理事長または個人情報取扱担当理事は、漏えい等の内容等に応じて、二次被害の防止、類似のことが発生しないようにするため、事実関係および再発防止策等について、速やかに公表する。

(細則の改廃等)

第14条 本個人情報取扱細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

## 附 則

第3条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第4条 この細則は、30年6月1日から効力を発する。

## 別紙 1

| タイプ | 戸数<br>(戸) | 管理費<br>(円) | 修繕積立金<br>(円) | 号室                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A   | 1         | 8,000      | 6,730        | 811                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B   | 1         | 8,900      | 7,520        | 301                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C   | 2         | 9,500      | 7,990        | 901、1010                                                                                                                                                                                                                                                    |
| D   | 47        | 10,200     | 8,620        | 102, 103, 107, 109, 110, 202, 203, 207,<br>209, 210, 302, 303, 307, 309, 310, 402,<br>403, 407, 409, 410, 502, 503, 507, 509,<br>510, 602, 603, 607, 609, 610, 702, 703,<br>707, 709, 710, 802, 803, 807, 809, 810,<br>902, 903, 907, 909, 1003, 1007, 1009 |
| E   | 32        | 12,900     | 10,860       | 104, 106, 108, 204, 206, 208, 304, 306,<br>308, 404, 406, 408, 504, 506, 508, 604,<br>606, 608, 704, 706, 708, 804, 806, 808,<br>904, 906, 908, 1004, 1006, 1008, 1106,<br>1206                                                                             |
| F   | 12        | 14,600     | 12,280       | 105, 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805,<br>905, 1005, 1105, 1205                                                                                                                                                                                            |
| G   | 14        | 14,600     | 12,280       | 101, 111, 201, 211, 311, 401, 411, 501,<br>511, 601, 701, 711, 801                                                                                                                                                                                          |
| H   | 2         | 14,600     | 12,290       | 910, 1002                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 合計  | 111       | 1,336,900  | 1,126,750    |                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 申請・届出書類等一覧

1. 第三者使用に関する届出（別記様式第1）
2. 組合員変更届（別記様式第2）
3. 通知受領場所届（別記様式第3）
4. 入居届（別記様式第4）
5. 退去届（別記様式第5）
6. 長期不在届（別記様式第6）
7. 専有部分の修繕等承認申請書（別記様式第7）
8. 自転車置場使用申込書（別記様式第8）
9. ペット飼育申請書・ペット飼育承認書（別記様式第9）
10. ペット飼育終了届（別記様式第10）
11. 防犯カメラ録画記録【貸出・提出】申請書（別記様式第H）
12. 窓ガラス等改良工事申請書（別記様式第12）
13. 窓ガラス等改良工事承認書（別記様式第13）
14. 窓ガラス等改良工事完了報告書（別記様式第14）



別記様式第1 (使用細則第7条関係)

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <p>第三者使用に関する届出書</p>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                  | <p>年    月    日</p> |
| <p>渋谷マンション管理組合    理事長    殿</p>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
| <p>(届出者) 氏名</p>                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                  | <p>印</p>           |
| <p>この度、私の所有する渋谷マンション                  号室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条及び使用細則第7条の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。</p> |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
| <p>なお、規約第24条1項に定められた管理費等は、規約第59条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。</p>                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
| <p>使用住戸番号</p>                                                                                             | <p>号室</p>                                                                                                                                                                                                                                     | <p>使用者の入居予定日</p> | <p>年    月    日</p> |
| <p>使用者氏名</p>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |
| <p>区分所有者との関係<br/>(当該項目を○で囲む)</p>                                                                          | <p style="text-align: center;">賃借人    親    子    兄弟姉妹    親族<br/>使用人    その他 (                                  )</p>                                                                                                                            |                  |                    |
| <p>使用者の誓約事項</p>                                                                                           | <p>当該                                  号室を使用するにあたり、規約・使用細則を遵守することを誓約します。</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年    月    日</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">(使用者) 氏名                                  印</p> |                  |                    |
| <p>区分所有者の<br/>連絡(転出)先</p>                                                                                 | <p>(住所)</p> <p style="margin-top: 20px;">(電話番号)</p>                                                                                                                                                                                           |                  |                    |
| <p>(備考)</p>                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |

別記様式第2（使用細則第8条関係）

組合員変更届

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長殿

（届出者）氏名

印

私は、渋谷マンション管理規約第30条及び使用細則第8条の規定に基づき、渋谷マンショ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。

記

1. 対象住戸 号室
2. 所有名義変更日 年 月 日
3. 組合員の変更の原因（○で囲む）

（1）特定継承（売買、贈与、競売による売却）

（2）包括継承（相続等）

4. 組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等

氏 名 印

住所

（対象住戸以外の場合に記入）

電話番号

5. 組合員の入居（予定日） 年 月 日

6. 管理費等の負担 年 月分より新組合員が負担する

7. 組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等

氏名 印

住所

（対象住戸以外の場合に記入）

電話番号

以上

別記様式第3（使用細則第9条関係）

通知受領場所届

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長 殿

（届出者）氏名

印

私は、渋谷マンション管理組合第42条及び使用細則第9条の規定に基づき、渋谷マンショ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。

記

1. 対象住戸 号室
2. 届出の事由（○で囲む）
  - （1） 設定
  - （2） 変更
  - （3） 廃止（専有部分の所在地宛に変更）

3. 通知を受けるべき場所

氏 名（名称）

印

住 所（所在地）

電 話 番 号

以上

別記様式第4（使用細則第10条関係）

|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|-------------|------|-----------------|------------------|------------------|
| 入 居 届                                                   |             |      |                 |                  |                  |
| 年 月 日                                                   |             |      |                 |                  |                  |
| 渋谷マンション管理合 理事長殿                                         |             |      |                 |                  |                  |
| （届出者）氏名                                                 |             |      |                 | 印                |                  |
| 私は、渋谷マンション使用細則第10条第1項の規定に基づき、渋谷マンションの入居について、次のとおり届け出ます。 |             |      |                 |                  |                  |
| 入居年月日                                                   |             | 住戸番号 | 電話番号            |                  |                  |
| 年 月 日                                                   |             | 号室   |                 |                  |                  |
| 家族構成                                                    | フリガナ<br>氏 名 |      | 続柄              | 生年月日             | 連絡先<br>(勤務先・学校等) |
|                                                         |             |      | 世帯主             | M T S H 年<br>月 日 |                  |
|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
|                                                         |             |      |                 | M T S H 年<br>月 日 |                  |
|                                                         |             |      |                 | M T S H 年<br>月 日 |                  |
|                                                         |             |      |                 | M T S H 年<br>月 日 |                  |
|                                                         |             |      |                 | M T S H 年<br>月 日 |                  |
|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
| 緊急連絡先                                                   | フリガナ<br>氏 名 |      | 住所・勤務先等<br>(続柄) |                  | 電話番号             |
|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
|                                                         |             |      | 勤務先等 ( )        |                  |                  |
|                                                         |             |      | 勤務先等 ( )        |                  |                  |
| 賃貸の場合                                                   |             |      |                 |                  |                  |
| 区分所有者の氏名                                                |             | 住所   |                 | 電話番号             |                  |
|                                                         |             |      |                 |                  |                  |
| 賃貸管理者・仲介業者<br>(会社名・担当者・電話番号)                            |             |      |                 |                  |                  |

別記様式第 5（使用細則第 11 条関係）

退 去 届

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長 殿

（届出者）氏名

印

私は、渋谷マンションを退去しますので、使用細則第 11 条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1. 退去の区分

- （1）区分所有者 組合員変更・第三者使用  
（2）賃借

2. 対象住戸 号室

3. 世帯主 （氏名）

4. 転居先

- （1）住所（〒 ー ）

（2）電話番号

（3）緊急連絡先（勤務先等）

（電話番号）

以上

別記様式第6 (使用細則第12条関係)

長 期 不 在 届

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長 殿

(届出者) 氏名

印

私は、下記のとおり不在としますので、使用細則第12条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1. 不在となる期間

年 月 日～ 年 月 日

2. 不在となる事由

3. 不在時の緊急連絡先

氏 名 (名称)

住 所

電 話

以上

## 別記様式第7（使用細則13条関係）

## 専有部分の修繕等承認申請書

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長 殿

(届出者) 氏名 印

私は規約第16条第2項及び使用細則第13条の規定に基づき、下記のとおり申請します。  
なお、工事に際しては、規約及び使用細則を遵守することを誓約しますと共に、万一本工事中又は完成後においてトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することとします。

|                |                                                      |  |      |
|----------------|------------------------------------------------------|--|------|
| 使用細則第13条該当項目   | 第1項 第一号・第二号・第三号（○で囲む）                                |  |      |
| 工事内容           |                                                      |  |      |
| 工事場所           |                                                      |  |      |
| 予定工事期間<br>時間帯等 | 年 月 日～ 年 月 日<br>時 分頃 ～ 時 分頃まで<br>土・日・祝における工事の実施（有・無） |  |      |
| 施工業者           | 業者名                                                  |  |      |
|                | 担当者名                                                 |  | (電話) |
| フローリング工事       | 性能評価指数                                               |  |      |
| 添付書類           | 1. 工事図面 2. 工事仕様書<br>3. その他（ ）                        |  |      |

上記申請に関し、 1. 承認致します。 ※条件 : 有（別紙）・ 無  
2. 承認致しません。 ※理由 : 別紙

工事が完了した際は、管理組合にご連絡ください。

年 月 日

理事長 印

別記様式第8（自転車置場使用細則第2条（1）関係）

自転車置場使用申込書

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長殿

1. 使用申込者 号室 氏名 印

2. 種類及び年間使用料

(1) 大人自転車 12,000 円× 台= 円

(2) 子供用自転車 6,000 円× 台= 円

(3) バイク 120CC 以下 24,000× 台= 円

(4) バイク 250CC 以下 36,000× 台= 円

(5) バイク 250CC 以上 60,000× 台= 円

合 計 台 円

管理組合記入欄

別記様式第9（ペット飼育細則第5条関係）

ペ ッ ト 飼 育 申 請 書

年 月 日

号室 氏名

印

私は下記のペットを飼育いたしたいので、申請いたします。

記

<飼育するペット>

種類

色 性別 年齢 才

<必要添付書類>

当該ペットの写真×1枚（返還されません）

※2匹飼育する場合には、各々に対して「申請書」及び必要添付書類を提出すること。

ペ ッ ト 飼 育 承 認 書

殿

年 月 日

渋谷マンション管理組合

下記の条件により申請されたペットの飼育を承認致します。

記

<申請のあった飼育するペット>

種類

色 性別 年齢 才

<承認に際しての条件等>

以上

別記様式第 10（ペット飼育細則第 6 条関係）

ペ ッ ト 飼 育 終 了 届

年 月 日

渋谷マンション管理組合 御中

私は、ペット飼育細則の規定に基づき、下記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

一 動物の種類

二 飼育終了の年月日

三 飼育終了の理由

以上

別記様式第 11（防犯カメラ運用細則第 5 条第 2 項関係）

防犯カメラ録画記録【貸出・提出】申請書

年 月 日

渋谷マンション管理組合 理事長 殿

以下の事由により、防犯カメラの録画記録の【貸出・提出】を申請します。

1. 申請者

|      |    |    |   |
|------|----|----|---|
| 部屋番号 | 号室 | 氏名 | 印 |
| 連絡先  |    |    |   |

2. 貸出・提出先

|                  |       |    |  |
|------------------|-------|----|--|
| ・警察 ・その他公的機関（機関名 |       |    |  |
| 担当者名             |       | 部署 |  |
| 連絡先              | 電話番号（ |    |  |

3. 記録利用の目的

|  |
|--|
|  |
|--|

4. 貸出期間 年 月 日 午前・午後 時 分より  
午前・午後 時 分まで

5. 第三者利用の制限

|  |
|--|
|  |
|--|

6. 返却方法

|  |
|--|
|  |
|--|

窓ガラス等改良工事申請書

年 月 日

渋谷マンション管理組合

理 事 長

殿

氏 名

印

下記により、窓ガラス等改良工事を実施することとしたいので、渋谷マンション窓  
ガラス等改良工事に関する細則第 4 条の規定に基づき、申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 年 月 日から  
年 月 日まで
4. 工事業者
5. 添付書類 仕様書、工程表、工事業者の連絡先

以上

窓ガラス等改良工事承認書

年 月 日

殿

年 月 日に申請のありました 号室における窓ガラス等改良

工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしましたので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可できません。

（条件・理由）

以上

渋谷マンション管理組合

理 事 長

印

## 窓ガラス等改良工事完了報告書

年 月 日

渋谷マンション管理組合

理 事 長

殿

室 番 号

号室

氏 名

印

本住戸に関する窓ガラス等改良工事を下記のとおり実施いたしましたので、ご報告いたします。

記

工事内容

施工業者

工事期間

年 月 日から

年 月 日まで

以上