

管 理 規 約 集

管 理 規 約

使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

駐 輪 場 使 用 細 則

ハイネス落合管理組合法人

管 理 規 約

管 理 規 約

目 次

第1章 総 則

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

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条	専有部分の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第 8 条	共用部分の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第10条	共有持分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第11条	分割請求及び単独処分の禁止・・・・・・・・	3

第4章 用 法

第12条	専有部分の用途・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第13条	敷地及び共用部分等の用法・・・・・・・・・・	3
第14条	バルコニー等の専用使用权・・・・・・・・・・	4
第15条	駐車場の使用・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第16条	敷地及び共用部分等の第三者の使用・・・・・	4
第17条	専有部分の修繕等・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第18条	使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第19条	専有部分の貸与・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第19条の2	暴力団員及びその関係者や準構成員の排除	5

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条	区分所有者の責務・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第21条	敷地及び共用部分等の管理・・・・・・・・・・	6
第22条	窓ガラス等の改良・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第23条	必要箇所への立入り・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第24条	損害保険・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7

第2節	費用の負担	
第25条	管理費等	7
第26条	承継人に対する債権の行使	8
第27条	管理費	8
第28条	修繕積立金	8
第29条	使用料	9
第6章	管理組合法人	
第1節	組合員	
第30条	組合員の資格	9
第31条	届出義務	9
第2節	管理組合法人の業務	
第32条	業 務	9
第33条	業務の委託等	10
第34条	専門的知識を有する者の活用	10
第3節	役 員	
第35条	役 員	10
第36条	役員の任期	11
第37条	役員の誠実義務等	11
第37条の2	利益相反取引の防止	11
第38条	代表理事	11
第39条	理 事	12
第40条	監 事	12
第4節	総 会	
第41条	総 会	12
第42条	召集手続	12
第43条	組合員の総会招集権	13
第44条	出席資格	13
第45条	議決権	14
第46条	総会の会議及び議事	14
第47条	議決事項	15
第48条	議事録の作成、保管等	15
第49条	書面による決議	16
第5節	理事会	
第50条	理事会	16
第51条	招 集	16
第52条	理事会の会議及び議事	16
第53条	議決事項	17

第54条	専門委員会の設置	17
第7章	会 計	
第55条	会計年度	17
第56条	管理組合の収入及び支出	17
第57条	収支予算の作成及び変更	18
第58条	会計報告	18
第59条	管理費等の徴収	18
第60条	管理費等の過不足	19
第61条	預金口座の開設	19
第62条	借入れ	19
第63条	帳票類の作成、保管	19
第64条	消滅時の財産の精算	19
第8章	雑 則	
第65条	義務違反者に対する措置	19
第66条	理事長の勧告及び指示等	20
第67条	合意管轄裁判所	20
第68条	区及び近隣住民との協定の遵守	20
第69条	細 則	20
第70条	規約外事項	21
第71条	規約原本等	21
附 則	規約の発効	21
別 表	第1 対象物件の表示	22
	第2 共用部分の範囲	22
	第3 バルコニー等の専用使用権	23

ハynes落合管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ハynes落合の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約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。

3 区分所有者は故意又は過失により前条もしくは前項に違反し他の区分所有者並びに第三者に損害を与えた場合、又は賃貸居住者が不正行為を行った場合、その賠償の責に於てなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、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ハynes落合管理組合法人（以下「管理組合法人」という）を構成する。

2 管理組合法人は、事務所をハynes落合内に置く。

3 管理組合法人の業務、組織等については第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、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2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分面積を算出する方法をいう）によるものとする。

(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、貸与、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、その専有部分を住戸部分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(以下、「民泊」という)に使用してはならない。

3 各区分所有者及び占有者は、民泊を行うため、宿泊場所等として提供することの宣伝や民泊を斡旋する業者等への登録等をしてはならない。

4 区分所有者は、専有部分を 1 ヶ月未満の契約により賃貸(いわゆるウィークリーマンション)をしてはならない。

5 区分所有者は、1 つの専有部分を別個の契約により多人数(2 人以上)賃貸(いわゆる脱法ハウス。)をしてはならない。また、1 つの賃貸借契約であっても、居住者間で賃貸借の費用の収受を行うことは別個の契約とみなす。

6 各区分所有者及び占有者が本条第 2 項ないし第 5 項の規定に反した場合、管理組合法人は、当該区分所有者及び占有者に対して、規定に反した日又は宿泊場所等として提供することの宣伝や民泊を斡旋する業者等への登録をした日から是正されたことが確認できた日まで一日あたり 3 万円を違約金として請求することができる。また、期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額について年利 14%の遅延損害金を加算して請求することができる。

7 管理組合法人は、専有部分が本条第 2 項ないし第 5 項の規定に反していると判断した時は、当該専有部分の区分所有者および占有者に対して、その中止を求めるためのあらゆる法的措置を講じることができる。また、法的措置を講じる場合、そのものに対して、第 6 項の違約金の他、弁護士費用等その他の法的措置を講じるために生じる一切の費用について実費相当額を請求することができる。

8 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当該区分所有者の専有部分に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該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。

(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 3 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等（以下この条、第 21 条第 1 項及び別表第 3 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ものは、その区分所有者が専有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。

(駐車場の使用)

第 15 条 管理組合法人は、駐車場区画 No1～No7 について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。なお、駐車場に空きがある場合は、当マンションに居住する賃借居住者にも駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、また賃借居住者が当マンションから退去したときは、その区分所有者及び賃借居住者の駐車場使用契約は効力を失う。

4 駐車場に空きがないときの駐車場使用申し込みについては、先約順とする。但し、申し込みの順番待ちは、区分所有者を優先するものとする。

5 駐車場区画 No1～No7 に空きがあり申込者がいない場合は、時間貸し駐車場として運用することができる。

6 駐車場区画 No8 はハイネス落合管理組合法人専用の無料駐車場とする。

7 駐車場区画 No9 はバイク置場とする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合法人は、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、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 電気事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、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 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専用部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 35 条に定

める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承諾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、理事会(第50条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、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、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合法人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18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19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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法人に提出させなければならない。

(暴力団員及びその関係者や準構成員の排除)

第19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。

一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)及びその関係者や準構成員ではないこと及び契約後において暴力団員及びその関係者や準構成員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員及びその関係者や準構成員であることが判明した場合には、

何らかの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解除することができること。

三 区分所有者が前号の解除権を行使しないときは、管理組合法人は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合法人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及びその関係者や準構成員ではないこと及び契約後において暴力団員及びその関係者や準構成員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合法人がこれを行うことができる。

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りではない。

4 前項の申請及び承認の手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 22 条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合法人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、管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは、「第 22 条第 2 項の工事」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 22 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 23 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

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

(損害保険)

第 24 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 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

(管理費等)

第 25 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合法人に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第 26 条 管理組合法人が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第 27 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 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 管理組合法人の運営に要する費用
- 十一 その他第 32 条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）
- 十二 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

(修繕積立金)

第 28 条 管理組合法人は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（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（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、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人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 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

（組合員の資格）

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

（業務）

第32条 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 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法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合法人の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属設備の管理に関する業務

（業務の委託等）

第 33 条 管理組合法人は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第 34 条 管理組合法人は、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、管理組合法人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 35 条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 代表理事 2 名
- 二 理事 3 名から 6 名
- 三 監事 1 名

2 役員はハイネス落合に現に居住する組合員とその配偶者並びに 2 親等以内の親族から総会で選任する。

- 3 代表理事及び理事は、理事の互選により選任する。
- 4 役員の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず理事会の決議で補充できるものとする。
- 5 会計担当理事を理事の中から選任し、必要に応じ別途専門委員を選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は2年とする。但し、最終決算に関する通常総会の終了時までとする。尚、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、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おいては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員の為、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、総会の決議を経て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第37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。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合法人が役員以外の者との間において当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(代表理事)

第38条 代表理事は管理組合法人を代表し、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、使用細則又は総会若しくは理事会の議決により、代表理事の職務として定められた事項
- 二 代表理事は、区分所有法に定める管理者とする。
- 三 代表理事は、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法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 四 代表理事は、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。

(理事)

第 39 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

2 理事は、管理組合法人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、当該事実を理事会に報告しなければならない。

3 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。

(監事)

第 40 条 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。

2 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

3 監事は、管理組合法人の業務の執行及び財産状況について不正があると認める時は、臨時総会を召集することができる。

4 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総会

(総会)

第 41 条 管理組合法人の総会は、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。

(招集手続)

第 42 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合法人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 46 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるとき

は、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
- 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 売却を必要とする理由
- 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
- 三 耐震改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1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。

8 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、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43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42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。

（出席資格）

第44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 45 条 組合員はその所有する住戸 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、又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 組合員又は代理人は、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 46 条 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第 25 条第 2 項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起

四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。

5 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42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47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3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21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項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 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 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第48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理事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 49 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を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 50 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。

一 規約若しくは使用細則等又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
合法人の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及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。

(招集)

第 51 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 3 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、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 42 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 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「理事及び監事」と、同条第 9 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及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 52 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項第五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、書面又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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第48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53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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第57条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第59条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行
 - 八 第66条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第47条の規定にかかわらず、理事会は前項第十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及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54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55条 管理組合法人の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月30日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第56条 管理組合法人の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に

充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 57 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 55 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。

一 第 27 条に定める通常の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

二 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 53 条第 1 項第十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 21 条第 6 項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第 58 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 59 条 管理組合法人は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料について、組員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第 61 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、管理組合法人は、その未払金額について、年利 14% 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、その組員に対して請求することができる。

3 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合

法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第60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、管理組合法人は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第61条 管理組合法人は、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62条 管理組合法人は、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63条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第64条 管理組合法人が消滅する場合、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

(義務違反者に対する措置)

第65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。

(理事長の勧告及び指示等)

第 66 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、管理組合法人を代表して、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 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 42 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 67 条 この規約に関する管理組合法人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 68 条 区分所有者は、管理組合法人が新宿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 69 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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 70 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本等)

第 71 条 この規約を証するため、この規約を議決する総会に出席した役員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。）並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 69 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、2024(令和 6)年 1 月 23 日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ハynes落合
敷 地	所 在 地	東京都新宿区中落合2丁目707番20 (住所表示、新宿区中落合2-7-10)
	面 積	856.467㎡
	権 利 関 係	所有権の共有とし、その共有持分は建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合とする。
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上7階建 共同住宅1棟 延べ面積2,567.737㎡ 建築面積419.332㎡
	専 有 部 分	住戸戸数 46戸 延べ面積 2,249.32㎡
附 属 施 設	共用駐車場(8台分)、バイク置場、自転車置場、ポリバケツ置場、ゴミ集積所、外灯設備、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、エレベーターホール、エレベーター機械室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、電気室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、管理事務室、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、ガス配管設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管(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」

別表第3 バルコニー等の専用使用权

専用使用 部分 区分	ルーフバルコニー バルコニー	玄関扉 窓枠・窓ガラス
1 位 置	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
2 専用使用权者	当該専有部分の 区分所有者	同 左
3 用 法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法

使 用 細 則

使用細則

第1章 総則

第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（対象物件内での共通の禁止行為）	1
第5条（注意事項）	1

第2章 専有部分の使用

第6条（専有部分の貸与に係る誓約書の届出）	2
第7条（資格得喪の届出）	2
第8条（通知を受けるべき場所の届出）	2
第9条（入居の届出等）	2
第10条（専有部分の修繕工事）	2

第3章 敷地及び共用部分等の使用

第11条（敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為）	3
第12条（バルコニー等の適正な管理）	3
第13条（バルコニー等での禁止行為）	3
第14条（原状回復義務等）	4

第4章 その他の共通の利用調整等

第15条（ごみ処理）	4
第16条（防犯及び防災事項）	4

第5章 雑則

第17条（届出書類の保管等）	5
第18条（事務の委託）	5
第19条（紛争解決等の責任）	5
第20条（細則外事項）	5
第21条（細則の改廃）	5
第22条（細則原本）	5

附 則	5
別記様式第1 誓約書（第6条関係）	6
別記様式第2 組合員変更届（第7条関係）	7
別記様式第3 通知受領場所届（第8条関係）	8
別記様式第4 入居届（第9条第1項関係）	9
別記様式第5 リフォーム施工申請書（第10条第1項関係）	10

ハynes落合使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、ハynes落合管理規約（以下「規約」という。）第18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、用語の意義は、それぞれ管理規約に定めるところによる。

(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禁止行為)

第4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、例えば楽器等を午後10時から午前9時の間演奏すること。(深夜早朝にピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏し、又はテレビ、ステレオ等の音量を必要以上に大きくし、騒音を出すこと等)。その他、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廃棄すること
- 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重量物の搬入又は設置
- 六 他の区分所有者等に迷惑又は危害を及ぼす恐れがある動植物の飼育・栽培をすること
- 七 廊下・階段等共用部分及びエレベーター内で喫煙しないこと
- 八 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、管理組合が禁止した行為をすること

(注意事項)

第5条 区分所有者等は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 住戸部分においては静穏を保ち、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。室内で飛び上がる等、大きな振動及び雑音を発するような行為は階下に迷惑をかけるのでよく注意すること
- 二 早朝・深夜における掃除機・洗濯機の使用及び入浴等は騒音により階下の居住者の迷惑となるので、やむを得ない場合を除き行わないこと
- 三 廊下・階段等共用部で大声で話したり、歌ったりして、他の居住者に迷惑をかけること
- 四 コンクリートは水を浸透させるので、漏水には充分注意すること。洗面器、洗濯機の溢水や、バケツ等を倒すことにより、床に水を流し、階下に漏水させ、

- じゅうたん、家具、壁面を汚す等の損害を与えないように十分に注意すること
万が一このようなことが起きた場合は、損害賠償の責任を負うものとする
- 五 水洗トイレは、水溶性のトイレットペーパー以外は使用しないこと。多量の油（食用油を含む）を排水管に流し込むこと。綿、布等不溶性の物等を排水管に絶対流さないこと。万が一これらの物を流し、排水管を詰まらせ、他の住戸に損害を与えた場合は、その責任を負うこと
- 六 ガス器具等を長時間使用の際は換気に十分（特に冬期）注意すること。（危険防止のためガス、電気の管理は完全にすること）
- 七 幼児の遊具等は、通路などに放置して通行の妨げとならないよう注意すること
- 八 幼児のみのエレベーター使用は避けること。また、子供がエレベーターを遊び場に使用しないように注意すること、及び自転車等の搬入は原則禁止とする
- 九 前条及び本条の事項は区分所有者等の来訪者にも遵守させること

第2章 専有部分の使用

（専有部分の貸与に係る誓約書の届出）

第6条 規約第19条（専有部分の貸与）第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

（資格得喪の届出）

第7条 規約第31条（届出義務）の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

（通知を受けるべき場所の届出）

第8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、管理組合に別記様式第3による書面を提出しなければならない。

（入居の届出等）

第9条 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4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63条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

（専有部分の修繕工事）

第10条 規約第17条（専有部分の修繕等）の専有部分の改修・改造及び営繕工事（床のフローリング、ユニットバス、キッチン、間取りの変更等以下「リフォーム」という。）を行う場合、区分所有者等は、事前に管理会社に相談の上、次の各号の手続きを行い、書面による届出をしなければならない。

一 管理会社への連絡及び相談

リフォームに伴う建物の躯体及び共用部分への影響、内装・床材等の指定について、事前に管理会社と相談をすること

二 理事長へのリフォーム施工申請

リフォーム工事について管理会社と相談の後、別記様式第5による申請書に必要事項を記入の上、図面・仕様書及び工程表を添付して施工1ヶ月前までに届出ること。ただし、緊急性のある工事（漏水補修工事等）はこの限りではない

三 理事長の許可

理事長は工事内容について確認し、必要に応じて管理会社及び理事会で協議すること。なお、理事長の許可なくリフォーム工事を行うことはできない

四 隣接住戸等への通知

リフォーム工事を行う場合は、工事に着手する前に隣接住戸（最下階・最上階・角部屋を除き原則３戸）及び掲示板へ工事期間等について通知すること

- 2 フローリング工事（床材の変更）を行う場合は、軽量床衝撃音(LL45 等級)を満たす性能を有する床材にのみ変更できること。
- 3 理事長の許可なくリフォーム工事を行い問題が発生した場合については、当該区分所有者がその責任と費用負担において問題解決すること。
- 4 午前９時以前及び午後５時以降の工事、日曜祝祭日については終日、原則として禁止する。やむをえない事情により禁止時間内に工事を行う場合は、予め書面により届け出て理事長の許可を得なければならない。

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１１条 区分所有者等は、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、切削又は改造及び汚損
- 二 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等、工作物・附属物を築造し、または、窓ガラスや玄関扉の外側に文字等を書き込んだり、貼ること等、その他建物の外観の変更を伴う使用
- 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・バイク置場以外の場所への駐輪
- 五 廊下等共用部分に洗濯物その他を出して建物の美観を損なう行為をすること
- 六 共用部分を不法に占拠したり、物品、ごみ等を放棄すること
- 七 公序良俗に反する（プライバシーの侵害に当たる行為等）及び他の居住者等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること
- 八 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１２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バルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

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

（バルコニー等での禁止行為）

第１３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、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、音響設備及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 バルコニー及び窓から物を落下又は投棄すること
- 八 バルコニーに突風・強風・地震等の際に、落下・飛散等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置及び設置すること
- 九 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14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、当該区分所有者等がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

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

(ごみ処理)

第15条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる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置場にごみを出すこと。その場合、生ごみについて十分に水分をとってから出すこと
- 二 粗大ごみについては、直接、清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等に確認して、申込みを行い、指示に従い個人の責任において処理をすること

(防犯及び防災事項)

第16条 区分所有者等は、防犯及び防災のために、次の各号に掲げる事項について各自協力しなければならない。

- 一 消火器、火災報知器の使用方法及び避難方法を熟知するよう留意すること
- 二 万一火災、盗難等が発生した場合には、直ちに消防署・警察署に通報し、被害を最小限に抑えること
- 三 防犯及び共用部分の保持のため、不審な人を見かけたときは声をかけるか、または各戸が連絡しあい、場合によっては警察に連絡すること。また、各戸共、鍵は必ずかけておくこと
- 四 自動車及び自転車等の盗難、損傷については各自相互に注意すること

第5章 雑則

(届出書類の保管等)

第17条 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、その他の保管場所に5年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第18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19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、組合員等は、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20条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第21条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第22条 この細則を証するため、区分所有者全員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、2018(平成30)年7月23日から効力を発する。

別記様式第1 誓約書（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

ハynes落合管理組合法人

理事長

殿

私は、ハynes落合管理規約第19条第2項の規定に基づき、
ハynes落合 号室の区分所有者
との貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 _____ ㊞

記

一、ハynes落合管理規約、ハynes落合使用細則及びその他の使用細則並び
に総会の決議事項に定める事項を誠実に遵守すること。

組 合 員 変 更 届

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長

殿

私は、ハイネス落合管理規約第31条の規定に基づき、ハイネス落合管理組合法人の組合員の資格（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 _____ ㊞

記

一、対象住戸 _____ 号室

二、組合員の変更日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

三、組合員の変更の原因（○で囲むもの）

1. 特定承継（売買、贈与、競売による売却等） 2. 包括承継（相続等）

四、組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等

氏名 _____

連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

〒 _____

(電話) _____

(携帯) _____

五、組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等

氏名 _____

連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

〒 _____

(電話) _____

(携帯) _____

別記様式第3 通知受領場所届(第8条関係)

通知受領場所届

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長

殿

私は、ハイネス落合使用細則第8条の規定に基づき、ハイネス落合管理組合法人の総会の召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 _____ ㊟

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) - -

(携帯) - -

別記様式第4 入居届（第9条第1項関係）

入 居 届

年 月 日

ハynes落合管理組合法人

理事長

殿

私は、ハynes落合使用細則第9条第1項の規定に基づき、
ハynes落合の入居について、次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ ㊞

一、対象住戸

住戸番号	号室	入居日	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、関係	電話番号 携帯番号	住 所
	勤務先名称	電話番号 携帯番号	住 所

三、入居者

氏 名	続柄	生年月日	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 — — 携帯 — —

別記様式第5 リフォーム施工申請書（第10条第1項関係）

リフォーム施工申請書

年 月 日申請

ハynes落合管理組合法人

理事長

殿

私は、ハynes落合管理規約第17条第1項及び使用細則第10条第1項第二号の規定に基づきこの申請書により、承認申請をします。

申請者	区分所有者	号室 ㊟
	連絡先	〒 (電話) - - (携帯) - -
工事内容		
施工場所		
使用製品等		メーカー及び型番
工事期間 工事時間		年 月 日()～ 年 月 日() (午前・午後) 時 分～(午前・午後) 時 分
施工業者	名称(商号)	担当責任者名
	事務所の所在地	〒 (電話) - -
添付書類		工事図面・工事仕様書・工程表・その他()

誓約事項

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査及び処理・解決致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において、処理・解決致します。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関して理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

駐車場使用細則

駐車場使用細則

第 1 条 (趣旨).....	1
第 2 条 (使用の申込み).....	1
第 3 条 (契約者の決定等).....	1
第 4 条 (駐車場使用契約の締結).....	1
第 5 条 (契約期間).....	1
第 6 条 (契約の更新).....	1
第 7 条 (駐車区画の指定).....	1
第 8 条 (契約自動車).....	1
第 9 条 (駐車場使用料の納入等).....	2
第 10 条 (保証金).....	2
第 11 条 (契約の解除等).....	2
第 12 条 (駐車場使用者からの解約等).....	2
第 13 条 (禁止事項).....	2
第 14 条 (厳守事項).....	3
第 15 条 (保管の責).....	3
第 16 条 (明渡し等).....	3
第 17 条 (自動車保管場所使用承諾証明書).....	3
第 18 条 (駐車場の時間貸し).....	3
第 19 条 (事務の委託).....	4
第 20 条 (細則原本).....	4
附 則.....	4
別記様式第 1 契約申込書 (第 2 条第 1 項関係).....	5
別記様式第 2 駐車場使用契約書 (第 4 条第 1 項関係).....	6
別記様式第 3 契約自動車変更等届 (第 8 条第 3 項関係).....	8
別記様式第 4 解約申込書 (第 12 条第 1 項関係).....	9
別記様式第 5 時間貸し駐車場使用申込書 (第 18 条第 4 項関係).....	

ハynes落合駐車場使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ハynes落合管理規約（以下「規約」という。）第15条（駐車場の使用）の規定に基づき、必要な事項を定めるものとする。

(使用の申込み)

第2条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第1による書面（以下「契約申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。

- 2 前項においての使用申し込みは、居住する区分所有者を優先し、駐車場に空きがある場合は、当マンションに居住する賃借居住者も申し込みすることができる。
- 3 区分所有者及び賃借居住者は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができない。一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。
- 4 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。
 - 一 管理費等、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を2ヶ月以上滞納しているとき。
 - 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
 - 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。
- 5 駐車場使用申込み時に、駐車場に空きがない場合は、順番待ちの登録制とする。

(契約者の決定等)

第3条 理事長は、駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了し、駐車場に空きが生じる場合、次の駐車場使用者を使用申込みの先着順に決定する。

- 2 順番による登録制は、区分所有者を優先するものとする。

(駐車場使用契約の締結)

第4条 理事長は、前条に基づき契約者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第2による書面（以下「駐車場使用契約書」という。）でその契約者と駐車場使用契約を締結するものとする。

- 2 理事長が契約者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から10日以内に駐車場使用契約書による駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条の決定を取消することができる。

(契約期間)

第5条 駐車場使用契約の契約期間は、1年とする。

(契約の更新)

第6条 使用契約は、終了する日の3ヵ月前までに、相手方に対して書面をもって何等の申し出がない場合は、前条の契約期間内における同一の条件をもって更新されるものとし、その後においても同様とする。

(駐車区画の指定)

第7条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

- 2 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。

(契約自動車)

第8条 駐車場に駐車する自動車は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。但し、区画 No8 については、この限りではない。

2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約を締結すべきときに駐車場に駐車する自動車を保有せずこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、すみやかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。

3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第3による書面で届け出なければならない。

(駐車場使用料の納入等)

第9条 駐車場使用料は、規約第59条（管理費等の徴収）第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月の末日まで自動振替により納入しなければならない。

2 前項の駐車場使用料は、次の通りとし、1ヵ月に満たない期間の駐車場使用料は、1ヵ月を30日として日割計算(10円未満の端数は切捨て)した額とする。

3 駐車場使用料は、区画 No1～No7 までは月額 25,000 円とし、区画 No8 は無料とする。

(保証金)

第10条 駐車場使用者は、保証金として、駐車場使用料の2ヵ月分を管理組合に預託するものとし、預託した保証金には利息は付さないものとする。また、使用料金の支払を怠った場合には、保証金を使用料金に充当することができるものとする。

(契約の解除等)

第11条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第2条第4項第一号に該当することとなったときは、直ちに駐車場使用契約を解除することができる。

2 駐車場使用者がその専有部分を譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は貸与があった時に駐車場使用契約は効力を失う。

3 賃借居住者が当マンションから退去したときは、その退去があった時に駐車場使用契約は効力を失う。

4 前2項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は駐車場使用契約を解除することができる。

(駐車場使用者からの解約等)

第12条 駐車場使用者は、管理組合に対して1ヵ月前までに別記様式第4による書面をもって解約の申入れを行うことにより、駐車場使用契約を解約することができる。

2 前項の書面による駐車場使用契約の解約の申入れから前条第2項の譲渡又は貸与並びに前条第3項の当マンションから退去までの期間が1ヵ月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日から1ヵ月分の駐車場使用料（駐車場使用契約の失効後の駐車場使用料相当額を含む。）をその者から徴収することができる。

(禁止事項)

第 13 条 駐車場使用者は、駐車場に工作物の設置、又は自転車、オートバイ、ガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。

2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を継続的に駐車し、又は第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用权を譲渡することはできない。

(厳守事項)

第 14 条 駐車場使用者は、以下の事項を厳守しなければならない。

- 1 指定位置以外に駐車しないこと。
- 2 自動車駐車場以外の用途に使用しないこと。
- 3 敷地内および入口歩道では歩行者優先を心がけ徐行を徹底すること。
- 4 駐車場使用について管理組合の指示があるときはそれに従うこと。
- 5 その他近隣及び居住者等の迷惑となる行為は一切しないこと。

(保管の責任)

第 15 条 駐車場使用者は、自己の責任において自動車を指定の区画に駐車するものとし、駐車中の盗難・破損等の損害及び駐車場使用者間のトラブル等については、管理組合及び管理受託者は一切責任を負わないものとする。

(明渡し等)

第 16 条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに(第 11 条の規定に基づき契約の解除等がなされた場合にあっては、直ちに)、駐車場を明け渡さなければならない。

2 駐車場使用者が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、自ら自動車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、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という。）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、理事会の決議を経て、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。

(自動車保管場所使用承諾証明書)

第 17 条 理事長は、駐車場使用者が自動車の保管場所の確保等に関する法律施行規則第 1 条第 1 項第一号に規定する書面により、駐車場をその保有する自動車の保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、遅滞なく、その証明を行うものとする。

(駐車場の時間貸し)

第 18 条 第 2 条第 2 項の規定にかかわらず、区画 No1～No7 の駐車場に空きがある場合は、

有料の時間貸駐車場として運用できるものとする。区画 No8 の駐車場については、無料とする。

- 2 時間貸し駐車場の使用申し込みができるものは、当マンションの居住者とする。
- 3 区画 No1～No7 の駐車場の時間貸しの使用料金は、1 日単位で 1 日千円とし、管理費会計の収入とする。
- 4 時間貸し駐車場の使用申し込みをする場合は、次の各号により申込することとする。
 - 一 区画 No1～No7 の駐車場の使用申し込みは、別記様式第 5 の時間貸駐車場使用申込書を、使用日前日の 17 時までに使用料〇〇円と一緒に理事長に提出する。
 - 二 区画 No8 の駐車場の使用申し込みは、別記様式第 5 の時間貸駐車場使用申込書を、使用日前日の 17 時までに使用料千円と一緒に理事長に提出する。
 - 二 時間貸し駐車場の使用を認めた場合、区画 No1～No7 の駐車場は日時指定の領収書兼用許可証を発行し、区画 No8 は許可証を貸与する。
 - 三 時間貸し駐車場の使用を認められたものは、駐車許可証をダッシュボードの上等、車内の見やすい場所に表示し駐車しなければならない。
 - 四 時間貸し駐車場の使用が終了したら、区画 No8 の使用者は速やかに、駐車許可証を管理事務室へ返却しなければならない。
 - 五 区画 No8 は、①共用部分工事車両、②居住者引越車両、③専有部分工事車両等を優先順位に前日までに管理事務室に申込みをする。又、空いている時はハynes 落合の居住者に限り前日 17 時までに管理事務室に申込みをする。いずれも認められれば当日朝 9 時に工事車両使用許可書を貸与し、車のダッシュボードの上などの見やすい場所に表示させる。駐車場の使用が終了したら速やかに許可証を管理事務室に返却しなければならない。
 - 六 駐車場区画 No9 のバイク置場（3 台）使用料は月額 1 台 300 円とする。
 - 七 時間貸し駐車場を使用する場合は、本細則記載事項を遵守するとともに理事会の指示に従わなければならない。

（事務の委託）

第 19 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。

（細則原本）

第 20 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の理事が署名印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

附 則

この細則は、2024 年(令和 6 年)1 月 23 日から効力を発する。

駐 車 場 使 用 契 約 申 込 書

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長 殿

私は、駐車場使用細則第2条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐車場使用契約の申込みをします。

申込者氏名

㊞

一、

住 戸 番 号 号室

二、使用する自動車の用途

駐 車 場 使 用 契 約 書

（契約の締結）

第1条 ハイネス落合管理組合法人（以下「甲」という。）とハイネス落合 号室居住者（以下「乙」という。）とは、ハイネス落合管理規約（以下「規約」という。）第15条第1項及び駐車場使用細則（以下「細則」という。）第4条第1項の規定に基づき、ハイネス落合の駐車場（以下「駐車場」という。）に乙の保有する自動車を駐車するため、以下の条項により駐車場使用契約を締結した。

（駐車場の区画番号）

第2条 乙が使用する駐車場については、次の表に定めるとおりとする。

駐車場の表示(区画の番号)	第 番
---------------	-----

（駐車する車）

第3条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約自動車」という。）は、次の表に記載するものに限る。ただし、細則第8条第2項ただし書に規定する場合には、同項に定める届出により、この表の記載に代えることができる。

一 車 名	
二 排気量及び車両重量	cc
三 自動車登録番号	
四 自動車の用途	

2 乙は、細則第8条第3項に規定する書面で届け出ることにより、契約自動車を変更することができる。

（契約期間）

第4条 契約期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。ただし、乙が細則第11条第2項に規定する譲渡又は貸与したとき、または第11条第3項に規定する当マンションから退去したときは、この契約は効力を失う。

（駐車場使用料・保証金）

第5条 乙は、細則第9条に定める駐車場使用料及び細則第10条に定める保証金を同条に定めるところにより甲に支払わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、保証金の額、支払方法その他の駐車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、駐車場使用者は、これに従わなければならない。

（保管等の責任）

第6条 駐車場における契約自動車の保管等については、乙の責任において行わなければならない。

（事故解決等の責任）

第7条 ハイネス落合の敷地内において、契約自動車の運行によっては事故及び紛争が発生したときは、乙は、誠実にその解決又は処理に当らなければならない。

（契約に定めなき事項）

第8条 この契約の解約、解除、駐車場使用料の納入その他この契約書に定めのない事項については、規約又は細則の定めるところによる。

甲と乙は、以上のとおり駐車場使用契約を締結したことを証するため、この契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲：ハイネス落合管理組合法人

理事長

㊟

乙：ハイネス落合 号室

氏 名

㊟

契 約 自 動 車 変 更 等 届

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長 殿

私は、ハイネス落合の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したので、駐車場使用細則（以下「細則」という。）第8条第3項及び駐車場使用契約書第3条第2項の規定（又は第8条第2項ただし書及び駐車場使用契約書第3条第1項ただし書の規定）に基づき、この書面により、次のとおり届け出ます。

届出者（駐車場使用者） 氏 名

㊞

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
---------------	-----

変 更（又は 新たに保有） 後の自動車	一 車 名	
	二 排気量	CC
	三 自動車登録番号	
	四 自動車の用途	

解 約 申 入 書

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長 殿

私は、ハイネス落合の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第 12 条に基づき、この申入書により、次のとおり解約の申入れをします。

申入者

㊞

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
解 約 日	年 月 日

※ 解約の申入れは、解約日の 1 ヶ月前までにしなければなりません。

時間貸し駐車場使用申入書

年 月 日

ハイネス落合管理組合法人

理事長 殿

私は、ハイネス落合の駐車場につき、下記の日時で時間使用することを申し込みいたします。なお、使用する際は、本細則の記載事項を遵守し、理事会の指示に従い駐車場を使用いたします。

申込者

ハイネス落合_____号室

氏 名_____㊤

TEL _____

携 帯 _____

駐車場使用日	年 月 日
駐車場使用時間帯 (24 時間以内)	時 分 ~ 時 分
駐車車両 ナンバー	

※ 区画 No1～No7 の時間貸し駐車場の使用申入れは、使用日前日の 17 時までに理事長宛に使用料金千円を添えて提出すること。

※ 区画 No8 の時間貸し駐車場の使用申入れは、使用日前日（土日祝祭日除く）の 17 時までに管理事務室に提出すること。

駐輪場使用細則

駐輪場使用細則

第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（駐輪場への駐輪義務等）	1
第5条（登録の申込み等）	1
第6条（使用の承認）	1
第7条（登録料）	2
第8条（禁止事項）	2
第9条（撤去等）	2
第10条（保管・安全等の責任）	2
第11条（事務の委託）	2
第12条（細則原本）	2
附 則	2
別記様式 使用申込書（第5条第1項関係）	3

ハynes落合駐輪場使用細則

(趣 旨)

第1条 この細則は、ハynes落合管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、ハynes落合の駐輪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。

(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 区分所有者等 規約第66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。
- 二 駐輪場 自転車等の専用駐輪場として区画した部分をいう。
- 三 自転車等 自転車及び電動自転車をいう。
- 四 駐輪場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて駐輪場を使用する区分所有者等をいう。
- 五 ステッカー 駐輪場の使用の承認を受けたことを証する駐輪場使用標章をいう。

(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 賃借者等は、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。

(駐輪場への駐輪義務等)

第4条 区分所有者等は、その保有する自転車等を駐輪場以外の敷地及び共有部分等に駐輪してはならない。ただし、駐輪場に駐輪することのできる自転車等は、一戸の専有部分につき原則として1台までとする。

- 2 自転車は片足スタンドタイプと直立スタンドタイプとに区分して駐輪することとし、それぞれ指定場所を定める。

(登録の申込み等)

第5条 区分所有者等は、駐輪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登録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駐輪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、駐輪場使用者が駐輪場の使用を継続しようとするときに準用する。駐輪場使用者が駐輪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。

(使用の承認)

第6条 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、登録料の納入を確認した後遅滞なく、駐輪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駐輪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駐輪場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれを貼り付けて表示しなければならない。

(登録料)

- 第7条 駐輪場の登録料は、自転車等1台に付月額300円とし、駐輪場使用者は年額3,600円をあらかじめ一括して管理組合に納入しなければならない。また、契約開始時は月割りとするが、解約時は期間の途中であっても返還はしないものとする。
- 2 登録料は、規約第29条(使用料)に定める費用に充当するものとし、駐輪場使用者は、納付した登録料の返還請求をすることができない。

(禁止事項)

- 第8条 駐輪場使用者は、駐輪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。

(撤去等)

- 第9条 駐輪場使用者は、使用期間が終了する日までに、駐輪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、当該措置をする時期を示して、駐輪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。

(保管・安全等の責任)

- 第10条 駐輪場における自転車等の保管等については、駐輪場使用者の責任において行わなければならない。
- 2 駐輪場において、事故等が発生した場合は、当事者で解決するものとし、管理組合は管理責任を負わないものとする。

(事務の委託)

- 第11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。

(細則原本)

- 第12条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の理事が署名捺印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

附 則

この細則は、2005(平成17)年3月23日理事会により決定し、2005(平成17)年4月18日開催の第32期臨時総会で承認を得て、即日、効力を発する。

駐輪場登録申込書

年 月 日

ハイネス落合管理組合

理事長

殿

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

申込者氏名

㊞

一、申込区分

住 戸 番 号	号室
申 込 資 格 (○ で 囲 む)	区分所有者 ・ 賃借人 その他 ()

二、自転車等の明細

種 類 (○で囲む)	1.自 転 車	台
	2.電動自転車	台

※駐輪することできる自転車等は、一戸につき1台までとする。

----- 切り取り線 -----

領 収 書

様

年 月 日

金 円

登録料として上記の金額を正に領収いたしました。

ハイネス落合管理組合
理事長