

平成29年3月29日

ライオンズマンション田端管理組合
管理組合員各位

ライオンズマンション田端管理組合
第36期 理事長 安藤 和博

第36期第1回臨時総会結果ご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました臨時総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）のとおり決定されましたので、ご報告申し上げます。

<記>

1. 日 時 平成29年3月9日（木） 19時00分 ～ 19時30分
2. 場 所 名 称 田端新町3丁目会館
 所在地 東京都北区田端新町3-29-11
3. 組合員総数 30名
 議決権総数 30個
 出席組合員数 本人出席 6名
 委任状 19名
 合計 25名
 出席議決権数 25個
4. 議 題
 第1号議案 管理規約の変更に関する件
 第2号議案 第36期事業計画および予算書の変更に関する件
5. 添付資料
 第36期第1回臨時総会議事録（写）
 管理規約（変更箇所のみ）
 専有部分修繕等工事実施細則（変更箇所のみ）
 別紙（変更箇所のみ）

以 上

ライオンズマンション田端管理組合
第36期 第1回 臨時総会 議事録

日 時 平成29年3月9日(木) 19時00分～19時30分
開 催 場 所 田端新町3丁目会館
東京都北区田端新町3-29-11
組合員総数 30名
議決権総数 30個
出席組合員数 本人出席 6名
委任状 19名 合計 25名
出席議決権数 25個

< 議 事 >

定刻、管理規約第41条の規定により理事長 安藤 和博 が議長となって、総会の開催を宣し、本日の出席者、議決権行使書および委任状が管理規約第46条の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議事録署名人として出席組合員 金久保 栄 および 今江 安治 の2名を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案 管理規約の変更に関する件】

議案説明者：議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

< 審議結果 >

・承認(満場一致)

賛成組合員数 合計 25名(本人出席 6名・委任状 19名)

賛成議決権数 合計 25個(本人出席 6個・委任状 19個)

反対組合員数 合計 0名(本人出席 0名・委任状 0名)

反対議決権数 合計 0個(本人出席 0個・委任状 0個)

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

< 承認事項 >

管理規約の変更

1. 変更箇所：別紙参照

2. 変更理由：国土交通省「マンション標準管理規約」改正のため。

また、民泊としての使用を禁じることを明確にするため。(民泊に関する管理規約の解釈については当初、現行のマンション標準管理規約における第12条「専ら住宅として使用」では民泊は不可という国土交通省の見解が出されておりましたが、反対意見も出され正式な見解としては保留されている状況のため、明確に禁止を明記します)

3. 改訂日：平成29年4月1日

< 質疑応答・意見 >

質疑：利益相反取引防止とはどのようなケースが考えられるのでしょうか。(出席組合員)

回答：例えば理事長が自社で管理組合の工事を請け負う場合等が該当します。

(株)大京アステージ担当者

意見：今後、共用部分等の変更を検討する際、その変更が各専有部分に影響を及ぼす場合も考えられます。その際は、各専有部分の組合員等と事前にしっかりと確認等を行いましょう。

(議長)

【第2号議案 第36期事業計画および予算書の変更に関する件】

議案説明者：議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

<審議結果>

- ・承認(満場一致)

<承認事項>

第36期(平成28年7月1日～平成29年6月30日)事業計画・予算の変更

1. 事業計画書

- 6. (3) 管理規約の変更検討

2. 予算書の変更

一般会計

支出の部

組合運営費 100,000円 ⇒ 300,000円

(過去2期にわたり送金されていなかったため)

<質疑応答・意見>

なし

以上の議案をもって本日の議事が終了し、議長は19時30分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および出席組合員2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

平成29年3月9日

住 所
名 称

東京都北区田端新町3丁目35-6
ライオンズマンション田端管理組

議 長

安藤和博

議事録署名人

金久保 栄

議事録署名人

今江 安治



事業計画書

ライオンズマンション田端

第 36 期

(自) 平成28年 7月 1日

(至) 平成29年 6月30日

6. その他業務

- (1) 遠隔管理業務契約の締結 契約先：(株)大京アステージ (1年毎自動更新)
- (2) 各点検指摘事項の補修検討
- (3) 管理規約の変更検討

以上

第36期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 平成28年 7月 1日

(至) 平成29年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第36期 予算額	摘 要
収入の部		
管理費収入	5,222,520	@ 435, 210 × 12ヶ月
駐車料収入	360,000	決算月現在 (1/2台契約) × 12ヶ月
雑収入	29,910	KDDI、NTT IT設備電力使用料 (前期実績に基づく)
<u>当期収入合計</u>	<u>5,612,430</u>	
支出の部		
管理委託費	1,857,954	@ 156, 970 × 9ヶ月 + @ 156, 970 × 3ヶ月
設備管理業務費		
昇降設備保守費	549,444	@ 45, 576 × 9ヶ月 + @ 46, 420 × 3ヶ月
消防用設備保守費	97,040	消防法に基づく機器、総合点検 (年2回)
建築設備点検費	62,425	建築基準法第12条に基づく検査 (年1回)
排水管清掃費	142,670	道路許可含んでの契約
設備点検費	66,708	@ 16, 524 × 2回 + @ 16, 830 × 2回
増圧給水設備定期点検費	61,506	
植栽維持管理費	108,000	前回実施の予算額計上
その他設備管理業務費	7,812	電子ブレーカー保守費
<u>(設備管理業務費合計)</u>	<u>1,095,605</u>	
水道光熱費		
電気料	600,000	
水道料	30,000	
<u>(水道光熱費合計)</u>	<u>630,000</u>	
保険料		
火災保険料	49,640	基本契約
その他保険料	441,710	特約※地震保険加入なし
<u>(保険料合計)</u>	<u>491,350</u>	
諸経費		
備品消耗品費	70,000	清掃用具・電球等、各種資料印刷代 (一部郵送代含む)
リース料	401,760	@ 33, 480 × 12ヶ月
諸会費	75,000	町会費
通信費	65,000	管理事務室電話料、郵送代
租税公課	1,200	管理委託契約書貼付用収入印紙代等 (管理組合負担分)
修繕費	900,000	小修繕費用として
支払手数料	11,000	振込手数料、内容証明郵便送料、支払督促 (訴訟) 着手金他

第36期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 平成28年 7月 1日

(至) 平成29年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第36期 予算額	摘 要
口座振替手数料	35,000	口座振替・総合振替
支払承認サービス手数料	15,624	@ 1, 2 9 6 × 9 ヶ月 + @ 1, 3 2 0 × 3 ヶ月
<u>(諸経費合計)</u>	<u>1,574,584</u>	
遠隔管理業務費	115,878	@ 9, 6 1 2 × 9 ヶ月 + @ 9, 7 9 0 × 3 ヶ月
専有部分サービス利用料	58,590	@ 4, 8 6 0 × 9 ヶ月 + @ 4, 9 5 0 × 3 ヶ月
組合運営費	300,000	
<u>当期支出合計</u>	<u>6,123,961</u>	
当期正味財産増加額	-511,531	
正味財産期首残高	2,316,045	
正味財産期末残高	1,804,514	

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、ライオンズマンション田端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（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……共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。

(規約及び使用細則等並びに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、この規約及び使用細則その他細則（昭和37年法律第69号。【追加】以下「使用細則等」という。）並びに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使用細則等並びに総会の決議に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 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。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の効力)

第5条 この規約及び使用細則等並びに総会の決議は、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使用細則等並びに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、【追加】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ライオンズマンション田端管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

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

- (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 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、その所有する専有部分の床面積の割合により別表第2に掲げるとおりとする。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の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、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。

(民泊の禁止)

第12条の2 前条の規定に基づき、区分所有者または占有者は、専有部分を民泊（専有部分の全部または一部を活用して、宿泊サービスを1日単位で提供するものをいう。）に供してはならない。【追加】

(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権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、扉枠、網戸、面格子、表札掛、空調用室外機置場、ガス瞬間湯沸器設置部分及び集合郵便受（以下この条、第22条及び別表第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、専用使用権を有することを承認する。

2 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、専用使用料を管理組合に納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権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 管理組合は対象物件内の駐車場について、駐車場使用細則に従って、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は、その区分所有者の駐車場の使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地及び共用部分等のうち別表第4の部分と同表に掲げる者に使用させることができる。

- 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。)であって共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの【追加】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34条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、理事会(第50条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経 ⇒ 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、その承認または不承認を決定し【変更】なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、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。【追加】
- 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。【追加】

(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等並びに総会の決議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等並びに総会の決議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等並びに総会の決議を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

第19条の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。【追加】

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。

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。【追加】

(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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

ただし、バルコニー等の管理 ⇒ 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。）【変更】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17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23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。【追加】

(窓ガラス等の改良)

第22条の2 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担におい

て、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合 ⇒ 区分所有者【変更】は、管理組合が【追加】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、【追加】当該工事を各⇒当該【変更】区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする⇒ができる【変更】。

3 前項の申請および承認の手続については、第17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24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24条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。【追加】

(必要箇所への立入り)

第23条 第22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。

3の2 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。【追加】

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

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険【追加】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。

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

(1) 管理費

(2) 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。

3 (削除)

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および【削除】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。

(1) 管理員人件費

(2) 公租公課

(3) 共用設備の保守維持費及び運転費

(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【追加】その他の損害保険料

(6) 経常的な補修費

- (7) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (8)の2 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
- (8)の3 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）の活用に要する費用
- (9) 管理組合の運営に要する費用
- (10) 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【管理組合事情により削除しない】
- (11) 管理組合の運営に要する費用【追加】
- (12) その他敷地および共用部分等の通常の管理 ⇒ 第34条に定める業務【変更】に要する費用（次条に規定する経費を除く。）【追加】

（修繕積立金）

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

- (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) 敷地及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。）【追加】に係る合意形成に必要となる事項の調査

(3)の3—管理組合が加入する損害保険の保険料【削除】

- (4) 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となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等【追加】の円滑化等【削除】に関する法律（平成14年法律第78号。【追加】以下本項において【削除】「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。）【削除】の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。

2の2 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。【追加】

- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第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、第27条に定める管理費に充当するほか、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

- 2 使用料の額は、毎会計年度の収支予算案により、総会の承認を受けるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

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

(届出義務)

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

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32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、【追加】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及び共用部分等(以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (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。【追加】以下「適正化法」という。)第103条第1項【追加】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及び管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険【追加】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) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (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【追加】風紀、秩序及び安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上【追加】に関する業務
- ~~(14) 防災に関する業務【削除】~~
- (15) 広報及び連絡業務
- (16) 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【管理組合事情により削除しない】
- (17) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (18) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な ⇒ 建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する【変更】業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第8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33条の2 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第5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(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及び区分所有管理士等)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34条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長
 - (3) 会計担当理事
 - (4) 書記担当理事
 - (5) 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。）
 - (6) 監事
- 2 理事及び監事は対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事の互選により→うちから、理事会で【変更】互選により選任する。

(役員任期)

第35条 役員任期は、原則として2年とする。ただし、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は、その役員はその地位を失う。

(役員欠格事項)

第35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。）【追加】

(役員誠実義務等)

第36条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、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39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。【追加】

(理事長)

第37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、規約及び使用細則等並びに総会及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、又は解雇すること。
 - (3) (削除)
- 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。
- 3の2 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。【追加】
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 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。【追加】

(副理事長)

第38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、管理組合の業務を担当する。

1の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。【追加】

2 会計担当理事は、管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

3 書記担当理事は、総会及び理事会等の議事を記録する。

(監事)

第40条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

1の2 監事は、いつでも、理事および第40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。【追加】

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることもできる⇒、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【変更】。

4 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。

5 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。

6 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。【追加】

第4節 総 会

(総 会)

第41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ヵ月以内に開催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【追加】であるときは2ヵ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第46条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲

げる事項の決議又は建替え決議もしくはマンション敷地売却決議【追加】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

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

5 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【追加】

6 建替え決議またはマンション敷地売却決議【追加】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。

7 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。

8 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【追加】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45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【追加】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項及び第40条第2項により招集された臨時総会においては、第41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、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

(1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

(2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（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45条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する ⇒ 以下の各号に掲げる【変更】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。【追加】

(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【追加】

- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

(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。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止
 - (2) 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【追加】を除く。）
 - (3) 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
 - (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以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 4の2 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。【追加】

- 5 前4項の2【追加】の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第1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2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。

- (1) 収支決算及び事業報告

- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 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
- (6)の2 第28条第2項および第2項の2【追加】に定める建物の【削除】の建替え等【追加】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
- (6)の3 修繕積立金の保管及び運用方法
- (7) 第22条第2項に定める管理の実施
- (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 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【追加】
- (11) 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
- (12) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第48条 (削除)

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

2の2 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

2の3 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

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又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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。

(書面又は電磁的方法による決議)

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

(1) 第43条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

(2) ファイルへの記録の方式

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第3項及び第4項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項

の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

1の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、会計担当理事および書記担当理事の選任【追加】

2 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。

2の2 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。【追加】

3 理事会の招集手続については、第42条（建替え決議またはマンション敷地売却決議【追加】を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第5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。【追加】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。

1の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。

1の3 前1項の2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。【追加】

2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項の2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。

(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

(2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

(4) その他の総会提出議案

(5) 第17条、第23条【追加】及び第22条に定める承認又は不承認

(6) 第65条に定める勧告又は指示等

(7) 第56条第1項の承認が得られない間の第27条に規定する経費の支出

(8) 総会から付託された事項

(9) 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【追加】

2 第47条の規定にかかわらず、理事会は、前項第9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。【追加】

(専門委員会の設置)

第53条の2 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54条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第56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54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

(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つて、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56条第1項第9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23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。【追加】

(会計報告)

第57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58条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法等により翌月分を毎月末日まで一括して受け入れる方法により徴収するものとする。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並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

2の2 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。【追加】

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

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

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

い。

(管理費等の過不足)

第59条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議によりその一部又は全部を修繕積立金として積立てることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対し第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60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61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62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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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32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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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49条第3項(第55条第2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69条第2項および第4項の規定により開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。【追加】

(債権の処理)

第63条 (削除)

(消滅時の財産の清算)

第63条の2 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第64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 前項及び法令、規約又は使用細則等の違反者に対し、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。

(理事長の勧告及び指示等)

第65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、規約及び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 区分所有者等が法令、規約又は使用細則に違反したとき、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。

- (1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - (2) 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66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8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67条 区分所有者は、管理組合が北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67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68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 規約及び使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第69条 この規約を証するため、総会の決議を経て理事長が署名押印した規約を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又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）ならびに現に有効な第18条に基づく使用細則および第67条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面【追加】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、規約原本等ならびに現に有効な第18条に基づく使用細則および第67条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面【追加】の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第50条第3項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成11年3月1日より効力を発する。

平成15年1月24日管理組合総会において改正、平成15年2月1日から施行する。

平成17年1月27日管理組合総会において改正、平成17年3月1日から施行する。

平成17年9月22日管理組合総会において改正、平成17年11月1日から施行する。

平成29年3月9日管理組合総会において改正、平成28年4月1日から施行する。【追加】

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、最初の専有部分の引渡しがあった時に成立したものとする。

(容認事項)

第3条 区分所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

- (1) 対象物件の建築に伴い電波障害が生じた場合、その防除のため屋上塔屋に設置する付近居住者専用の共同視聴用テレビアンテナ及びこれに付帯する配線・配管等については当該電波障害を受けた者が無償にて継続使用できるものとし、その維持管理は各区分所有者が行うものとする。
- (2) 対象物件の所在位置を表示するため、屋上塔屋壁面の一部に「ライオンズマンション田端」の標識看板を設置することができるものとし、無償にて当該部分を専用使用できるものとする。
- (3) ① バルコニーについてはその直接する当該区分所有者が各々無償にて専用使用できるものとする。但し、その専用使用部分は建物共有部分であり、補修又は改良を要する場合、その費用負担については区分所有者の共有持分の割合とする。
② 前項但し書き以外に専用者が自己の使用上による故意又は過失等による損害又は「規約」「管理組合規程」に違反する行為により生じた損害については当該専用使用者の費用負担とする。
- (4) 対象物件に引込み配線されるCATVシステム(有線テレビジョン)については、北ケーブルネットワーク株式会社(東京都北区王子1丁目13番14号)(以下「北ケーブル」という。)と管理組合とにおいて、締結する有線テレビジョン加入に関する契約及び協定に基づき、下記条件で利用できること。なお、当該契約の契約期間は、契約締結日(平成10年2月25日)から2年間とし、期間満了の10日前までに、北ケーブル又は管理組合より相手方に対し、書面をもって契約終了の通知がない場合は、1年間の自動更新されるものとし、以後同様とすること。又、将来において対象物件が滅失した場合は、当該契約は自動的に終了すること。
 - ① 当該システムに対し、対象物件一括加入となること。(加入料、工事費の負担はないこと。)
 - ② 当該システムの放送センターから保安器までの設備は、が所有すること。又、保安器の出力端子以降の設備は管理組合が所有すること。
 - ③ 対象物件の当該システム引込配線設備(放送センターから保安器まで)の維持管理は北ケーブルが行うものとし、北ケーブルが本物件に無償で立入り作業を行う場合があること。又、保安器の出力端子以降の設備の維持管理は、管理組合が行うこと。
 - ④ 各戸の当該システム出力端子への接続する受信機(テレビ、ラジオ、FMチューナー等)に起因する事故、故障等及び天災による当該システムの壊滅については、北ケーブルは責任を負わないこと。
 - ⑤ 当該システムで受信できる放送は、NHK総合及び教育テレビ、日本テレビ、東京放送、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京、MXテレビ、放送大学であること。なお、このほかの放送受信については、北ケーブルにおいて別途案内し、当該放送受信を希望する場合は、北ケーブルと戸別加入契約を締結すること。
 - ⑥ 北ケーブルと戸別加入契約を締結し、コンバーターを利用する場合には、取付調整費が必要になること。
 - ⑦ NHK受信料については、別途負担のこと。
 - ⑧ 放送番組内容、利用料金及びその他の放送提供条件は変更される場合があること。
 - ⑨ 対象物件の放送受信設備の維持管理の都合上、放送提供が一時的に停止する場合があること。

専有部分修繕等工事実施細則

(目的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション田端」管理規約（以下「規約」という。）第17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若しくは取替え（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や増築。
- (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。）に影響をおよぼす穿孔、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「専有部分修繕等工事申請書」（規約別紙1）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L-45～L-55の材質を使用する。）。
 - (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。
 - (4) ~~上・下・左・右に位置する居住者の同意書（別紙1）。~~【削除】
- 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「専有部分修繕等工事承認書」（規約別紙2）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」（別

紙2)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实施が確定した後に、再度通知すること。【追加】

- (1) の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。
- (2) 材料又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。
- (3) 共有地に材料または残材を放置しないこと。
- (4) 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。
- (5) 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、若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64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17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2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实施細則の改廃は、規約第47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 本専有部分修繕等工事実施細則は、規約の発効の日から効力を発する。

平成17年1月27日管理組合総会において改正、平成17年3月1日から施行する。

平成29年3月9日管理組合総会において改正、平成29年4月1日から施行する。【追加】

平成 年 月 日

隣接住戸の皆様

室 番 号
氏 名
号室

専有部分内工事のお知らせ

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、 号室専有部分内において、下記のとおり工事の実施を予定しておりますので、お知らせいたします。

工事中はご迷惑をおかけすることもあるかと存じますが、何卒ご理解ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

なお、お気づきの点がございましたら、下記までご連絡いただけますようお願いいたします。

敬具

記

1. 工事内容

2. 工事期間 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで

3. 工事時間 時 分から 時 分まで

4. 施工業者 住所
会社名
施工責任者
電話番号 — —

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

文 書 管 理 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション田端」管理規約（以下「規約」という。）第67条の2に基づき文書の整理、保管および保存ならびに廃棄等（以下「文書管理」という。）に関して、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、文書とは、管理事務室内で保管を行う、管理組合の業務に係わる書類をいう。

(文書管理責任者)

第3条 理事長は、理事の中から「文書管理責任者」を選任する。

2 文書管理責任者は、文書管理に関する業務を行うものとする。

(保存年限)

第4条 保存年限とは、文書が廃棄されるまでの年限をいい、その基準は別に定める「管理事務室保管文書保存年限基準」による。

2 保存年限の起算は、原則として文書の成立した日の属する会計期の翌期の初めから行うものとする。ただし、別に定める場合は、その定めに従うものとする。

(廃 棄)

第5条 保存期間の満了した保存文書は、文書管理責任者の責任において廃棄する。

2 文書の廃棄は、不正利用、秘密漏洩に十分に留意し、焼却または溶解もしくは裁断等の方法により行うものとする。

(個人情報管理)

第6条 組合員等の個人情報が記載されている入居届、転居届、その他各種届出書類については、施錠保管等の方法により厳重な管理を行うものとする。

(細則の改廃等)

第7条 本文書管理細則の改廃は、規約第47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、平成20年10月1日から効力を発する。

平成29年3月9日管理組合総会において改正、平成29年4月1日から施行する。【追加】

別紙. 管理事務室保管文書保存年限基準

大分類	中分類	文書名	保存年限
総会・理事会資料	総会書類	総会議案説明書（収支決算書等）、重要事項説明書、議事録	永久
		出席票・委任状 ※現状管理会社にて廃棄	1年
	理事会書類	理事会議事録	永久
		理事会検討資料、配布物、アンケート等	3年
管理規約・契約書	管理規約	管理規約原本、改定版管理規約	永久
		管理に関する承認書	永久
	契約書	管理委託契約書	永久
		駐車場使用契約書 ※現状管理会社にて保管	永久
		メンテナンス契約書（直発注分）	永久
月次報告書	報告書	月次報告書 （収納状況、未収納金のお知らせ、収支計算書、資金残高表、入居者・退去者報告、管理組合員変更報告、駐車場契約・解約状況報告、入出金明細書、受託業務処理上の特記事項、目視点検報告書等）	1年
		管理事務報告書	3年
		警備報告書、その他報告書	3年
工事・各種点検報告書	点検報告書	エレベーター保守点検報告書	10年
		エレベーター定期検査報告書	10年
		設備点検報告書	10年
		排水管清掃報告書	10年
		簡易専用水道水質検査結果報告書	10年
		建築設備等定期点検報告書	10年
		特殊建築物等定期点検報告書	10年
		消防用設備等点検報告書	10年
	給水設備点検報告書	10年	
	完成図書 （計画工事）	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	永久
完成図書 （日常修繕）	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	10年	
その他書類	申請書	専有部分修繕等工事申請書・同意書【削除】、承認書	永久
	届出書類	防火管理関係（届出・計画書）	1年
		保証機構会員証明書	1年

誓 約 書

平成 年 月 日

私は、 (賃貸人) との ライオンズマンション田端 号室

(以下「対象物件」という。) の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

1. 【追加】対象物件の使用に際しては、「ライオンズマンション田端」管理規約および使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること。
2. 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。
3. 万一、私が暴力団員であることが判明した場合において、管理組合が賃貸人を代理して、私との賃貸借契約の解約権を行使できることについて承諾すること。【追加】

対象物件の使用に際しては、「ライオンズマンション田端」管理規約および使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること。

以上

ライオンズマンション田端管理組合

理事長 殿

住 所

氏 名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成29年3月1日より有効とする。

区分所有者変更届

平成 年 月 日

このたびライオンズマンション田端 号室の所有名義を変更しましたので届けます。

なお、私⇒旧組合員【変更】は新組合員に「ライオンズマンション田端」の管理規約および使用細則等を確かに継承し、総て承諾のうえ名義変更致しました。

また、新組合員は暴力団員【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、および名義変更後において暴力団員にならないことを確約いたしました。【追加】

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日
2. 組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日
3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する
4. 旧組合員の転出先 (住所)
(電話番号)
5. 新組合員の連絡先 (住所)
(電話番号)

以上

ライオンズマンション田端管理組合

理事長 殿

新旧区分所有者(組合員)氏名(旧組合員)

印

(新組合員)

印