

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

この規約は、ルイシャトレ越谷大袋の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定義)

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

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

第 3 条 (規約等の遵守事項)・・・改正

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、管理細則、使用規則及び総会の決議（以下「規約等」という。）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等に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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

第 5 条 (規約等の効力)・・・改正

この規約等は、区分所有者の包括継承人及び特定継承人に対しても、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等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条 (管理組合)・・・改正

区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成する為に、区分所有者全員をもってルイシャトレ越谷大袋管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所をルイシャトレ越谷大袋管理員室内に置く。
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 専用部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)・・・改正

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. 前項の住戸番号を付した住戸のうち、専有部分と共用部分との区分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、新聞受け箱及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三、面格子、網戸、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帰属については、次のとおりとする。
- 一、給水管、ガス管及び電気配管は、本管からメーターボックス内の各戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから住戸側の枝管部分を専有部分とする。
 - 二、排水管及び汚水管は、豎管に接続する継ぎ手の手前までの枝管部分を専有部分とする。
 - 三、TVアンテナ配管は、専有部分内の端子のみを専有部分とする。
 - 四、通信線は、配管内の配線は共用部分とし、それ以外の専有部分内の配線及び端子は専有部分とする。
 - 五、専有部分内にある火災警報設備は専有部分に含まれないものとし、その設備の管理については、通常の使用に伴うものは当該専有部分の区分所有者の負担と責任において行わなければならない。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

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の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地及び共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与又は担保提供等の権利の移転又は設定をしてはならない。

第4章 用法

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を住戸については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。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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

第14条（特定箇所の専用使用权）・・・改正

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、室外機置場、駐車場、自転車置場、バイク置場、アルコープ、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、インターホン設備、専有部分内にある火災警報設備（以下、この条、第22条及び別表第3において「特定箇所」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. ルーフバルコニー、駐車場、専用庭、自転車置場、バイク置場について専用使用权を有している者は別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納付しなければならない。
-

3. 専用使用者は、特定箇所をその用途以外の目的に使用してはならない。また、本規約に定めるもののほか、一切の建築物、構築物などの施設を設置したり、増改築することはできない。尚、損傷、倒壊などによって初期の目的を達し得なくなった場合は現状回復の義務を負う。

4. 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特定箇所(駐車場を除く)を使用することができる。

第15条 (駐車場の使用)・・・新設

管理組合は、別に定める駐車場使用規則にしたがって、敷地内駐車場を区分所有者及びその同居家族に駐車場使用契約により使用させることができる。尚、その契約者は現に居住する者を優先とする。

2. 前項により駐車場を使用している者は、駐車場使用規則に従い、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、その区分所有者等の駐車場使用契約は効力を失う。

4. 管理組合は、駐車場の使用者が駐車場使用料を滞納した場合もしくは第25条に定める管理費等を滞納した場合、その他この規約に違反した場合は、駐車場使用契約を解除できるものとする。

第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)・・・改正

区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ該当各号に掲げる者が使用することを承認する。

- 一. 管理員室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設・・・管理事務を受託し、又は請負った者
- 二. 電気室・・・東京電力株式会社
- 三. ガス調圧施設用地・・・東彩ガス株式会社

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第17条 (使用規則等)・・・改正

対象物件の使用については、別に管理細則を定めるものとする。又、集会所、駐輪場など共用部分である施設の使用・管理・運営に関する具体的な事項については、別に使用規則を定めるものとする。

第18条 (ペットの飼育)・・・新設

区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬、猫等の動物を飼育してはならない。但し、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽内のみで飼育する小鳥・鑑賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

第19条 (専有部分の貸与)・・・改正

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約等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等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等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。

第20条 (専有部分の修繕等)・・・新設

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、予め、理事長に書面により届け出なければならない。

2. 前項の修繕等において、他の所有者及び占有者に影響を及ぼす恐れのあるときは、理事長又はその指定

を受けた者は、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。

3. 理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行い、修繕等の差止め、排除又は現状回復のための必要な措置等をとることができる。

第 5 章 管 理

第1節 総 則

第21条 (区分所有者の責務)

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

第22条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)・・・改正

敷地及び共用部分等の管理について、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、特定箇所の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

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

3. 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。

4. 第7条第3項の専有部分に起因する漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の現状回復は、当該専有部分の所有者又は占有者がその責任と負担において行わなければならない。但し、管理組合が付保する損害保険が適用される場合には、その管理組合の受領保険金の全額を当該復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。

5. 漏水等の事故の原因が不明の場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあるものと推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因究明、修繕工事等を行うものとする。但し、原因が第4項に該当すると判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。

第23条 (必要箇所への立入り)・・・改正

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

2. 前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. 第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風等の災害又は火災、漏水等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行い、その同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分及び専用使用部分に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専有部分及び専用使用部分に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告しなければならない。

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

第24条 (損害保険)・・・改正

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他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を行う。

第2節 費用の負担

第25条 (管理費等)・・・改正

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
- 三、専用使用料

2. 管理費及び修繕積立金の額については、別表第4に掲げる各区分所有者の共有持分に応じて算出する。

第26条 (継承人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括継承人及び特定継承人に対しても行うことができる。

第27条 (管理費)・・・改正

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、消毒費及び塵芥処理費
- 八、管理委託費
- 九、会議費、役員活動費その他管理組合の運営に関する費用
- 十、テレビ共同視聴装置及び電波障害対策施設とそれぞれの付属施設の維持管理費
- 十一、専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 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
- 十三、その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第28条 (修繕積立金)・・・改正

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又は処分
 - 四、近隣居住者に対する電波障害改善のための工事等及びその補修・取替に必要な費用
 - 五、長期修繕計画の見直しに要する費用
 - 六、建物管理の上で共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の専有部分の修繕
 - 七、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. 管理組合は、前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。
3. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 2 9 条 (組合員の資格)

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

2. 前項の資格を有する物は、事由の如何を問わず管理組合に加入するものとする。

第 3 0 条 (届出義務)

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

第 2 節 管理組合の業務

第 3 1 条 (業務)・・・改正

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一、管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、本条及び第 4 8 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、塵芥処理
- 二、組合管理部分の修繕
- 三、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
- 四、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
- 五、敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 六、長期修繕計画の見直しに関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 七、修繕積立金の運用
- 八、管理費等の徴収、出納及び会計
- 九、官公署、町内会等との渉外活動
- 十、風紀、秩序、及び安全の維持に関する業務
- 十一、防災に関する業務
- 十二、広報及び連絡業務
- 十三、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 十四、修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 十五、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六、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為に必要な業務

第 3 2 条 (履歴情報の整理及び管理)・・・新設

前条に基づき管理組合が整理及び管理する履歴情報は、次のものとする。

- 一、分譲当初の設計図書、数量表及び確認申請図書
- 二、計画修繕工事（大規模修繕及び設備改修工事を含む以下この項同じ）請負契約書
- 三、計画修繕工事竣工図書（見積書、仕様書、工程表、工事報告書、検査報告書を含む。）
- 四、計画修繕工事保証書
- 五、普通修繕工事請負契約書・竣工図書
- 六、一般点検報告書
- 七、法定検査報告書
- 八、建物・設備の一般検査報告書
- 九、管理委託契約書

- 十. 管理組合会計報告書
- 十一. 請求書及び領収書
- 十二. その他契約書類

第33条（業務の委託）

管理組合は第31条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

第34条（役員）・・・改正

管理組合に次の役員を置く。

- 一、輪番制理事（理事長、副理事長、会計、書記担当理事を含む。） 8名
- 二、公募制理事
- 三、監事 1名

第35条（役員選出方法）・・・新設

輪番制理事8名は、各階輪番制により、次の各号の要件を満たす者の中から優先的に選出する。

- 一、現に居住する組合員
 - 二、組合員の配偶者で現に居住している者
 - 三、組合員の三親等以内の親族で現に居住している者
2. 理事長は次年度輪番制理事予定者の総意での公募制理事募集の要請があった場合、輪番制理事以外に現に居住する組合員の中から、5名以内の公募制理事を募集することができる。
3. 理事長、副理事長、会計、書記担当理事は第1項により選出された輪番制理事より互選する。
4. 監事は、前年度理事長が担当する。尚、監事は理事を兼務することができない。

第36条（役員の任期）・・・改正

役員の任期は、通常総会終了時から翌年の通常総会終了時までとする。但し、再任を妨げない。

- 2. 役員が転出その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。
- 3. 補欠の役員の任期は、前任者の残存期間とする。
- 4. 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。
- 5. 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。

第37条（役員の誠実義務等）

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

第38条（理事長）・・・改正

理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次号に掲げる業務を遂行する。

- 一、規約、管理細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
 - 二、理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

-
3. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務執行に関する報告をしなければならない。
 4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
 5. 理事長は、消防法に定める管理権原者とし、第35条第1項により選出された理事より防火管理者を任命する。

第39条（副理事長）

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

第40条（理事）・・・改正

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

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
3. 書記担当理事は、組合の書記業務を行う。

第41条（監事）

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

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときは、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事ができる。

第4節 総 会

第42条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法で定める集会とする。
3. 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後2ヶ月以内に召集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合において、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める

第43条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その申し出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもってこれ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47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合において、理事長は、理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第44条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第一項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、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、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、組合員のなかから選任する。

第45条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

第46条（議決権）

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. 専有部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選出し、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. 組合員より委任された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、他の組合員若しく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。

第47条（総会の議決及び議事）・・・改正

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。但し、委任状、議決権行使書を含めるものとする。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の半数で決し、可否同数の場合においては、議長が決するところによる。
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、規約の変更

二、敷地及び共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三、区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五、その他総会において本項の方法により決議することとした事項

六、第28条第1項五に基づく共用部分と構造上一体となった専有部分の特別な管理及び修繕に関する支出

4. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、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又は処分が、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、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第48条（議決事項）・・・改正

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、管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四、規約等の制定又は変更
- 五、第28条に定める特例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り崩し
- 六、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
- 七、建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八、区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九、役員を選任及び解任
- 十、組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十一、長期修繕計画書の変更
- 十二、その他管理組合の業務に関する重要事項

第49条（総会の決議に代わる書面による合意）

規約において総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第50条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係者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。

4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

第51条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第52条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 2名以上の理事が理事会の招集を請求した場合において、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

-
3. 理事会の招集手続きについては、第43条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。
 4. 理事会に区分所有者の出席を要請することができる。

第53条（理事会の会議及び議事）・・・改正

- 理事会の会議は、第35条1項及び2項により選出された理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事はその出席理事の過半数で決する。
2. 第35条1項により選出された理事は、代理人によって理事会での議決権を行使することができる。
 3. 前項により議決権を行使しようとする場合、その代理人はその理事と同居する配偶者又は三親等以内の親族でなければならない。
 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。

第54条（議決事項）・・・改正

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、規約の変更及び管理細則、使用規則の制定又は変更に関する案
- 三、長期修繕計画書の変更に関する案
- 四、その他の総会提出議案
- 五、第66条に定める勧告又は指示等
- 六、総会から付託されて事項
- 七、第58条第3項に定める承認または不承認
- 八、第60条第5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に関する事項
- 九、理事会の合議により行う1件50万円以下の支出については、区分所有者の事前の承認を要しないものとする。但し、掲示板、回覧などにより事前もしくは事後に支出の内容を区分所有者全員に通知するものとする。

第55条（専門委員会の設置）・・・新設

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、特定の課題について企画、調査又は検討を委託することができる。

2. 専門委員会は、企画、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から3月31日までとする。

第57条（管理組合の収入及び支出）・・・改正

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によるものとし、その支出は第27条及び第28条に定めるところにより諸経費に充当する。

2. 管理組合の予算及び決算は、次の会計区分により経理するものとする。
 - 一、一般会計・・・管理費、専用使用料（駐車場使用料を除く）
 - 二、特別会計・・・修繕積立金、駐車場使用料

第58条（収支予算の作成及び変更）・・・改正

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56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. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告し、承認を得なければならない。

第59条（会計報告）

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

第60条（管理費等の徴収）・・・改正

管理組合は、第25条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から毎月10日までに一括して自動振替の方法により管理組合の定める口座に受け入れるものとする。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合において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おいて管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に請求する。
3. 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求することができない。
5. 管理組合は、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、訴訟その他法的措置を進行することができる。

第61条（管理費等の過不足）・・・改正

収支決算の結果、一般会計に余剰金が生じた場合には、その余剰金は翌年度における一般会計又は総会決議により翌年度の特別会計に充当する。

2. 管理費等に不足が生じた場合にあっては、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応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第62条（預金口座の開設）

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

第63条（借入れ）

管理組合は、第28条に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第64条（帳票類の作成、保管）

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

第8章 雑 則

第65条（義務違反者に対する措置）

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

第66条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人、又は専有部分の貸与を受けた者若しくは、その同居人（以下「区分所有者等」という。）が法令、規約又は管理細則に違反したとき、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、その是正等に必要な措置を講じなければならない。

3. 区分所有者が、この規約若しくは管理細則に違反したときは、又は区分所有者若しくは区分所有者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には、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第67条（合意管轄裁判所）

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

第68条（近隣住民に対する電波障害解消への協力）・・・改正

区分所有者は、対象物件の建築により電波障害を被る付近居住者がある場合には、対象物件のテレビ共同視聴設備を当該付近居住者が無償にて継続使用すること及び維持管理・取替等は管理組合の責任と負担とすることを承認する。

第69条（規約外事項）

規約及び管理細則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、管理細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第70条（規約原本）・・・改正

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には、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。

2. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されたときは、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、この書面を変更規約原本として保管する。

3. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

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

※別表第1 (物件の表示)

物件名		ルイシャトレ越谷大袋
敷地	所在地	地番 埼玉県越谷市大字大里字堀西581-1他
	面積 権利関係	2,917.65㎡(実測) 2,725.00㎡(公簿) 敷地権(種類は所有権)
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階建 住居76戸 管理人室1戸 電気室 ポンプ室 ゴミ置場 集会所(1戸) 延床面積 5,938.27㎡ 建築面積 1,033.28㎡
	付属施設	給排水設備・共用灯・その他付属施設一切

※別表第2 (共用部分の範囲) ・ ・ 改正

1. 建物部分	基礎, 外壁, 界壁, 床スラブ, 屋上, エントランスホール, 各階廊下, 屋外階段, エレベーター塔, エレベーター機械室, 塔屋, バルコニー, ルーフバルコニー, ポーチ, アルコープ, 室外機置場, メーターボックス, パイプスペース, その他専有部分に属さない建物部分
2. 設備部分	電気設備・給排水設備・ガス配管設備・電話配線設備のそれぞれ専有部分に属さない部分, エレベーター設備, 換気設備, 避雷針, 集合郵便受, 掲示板, TV共同視聴設備, 消防設備(屋内消火栓・連結送水管・屋上消防用補助水槽), 非常警報設備(インターホン設備, 火災警報器, ガス感知器を含む), 防犯設備(防犯カメラ), 災害避難設備(避難用ハッチ), 共用灯, 面格子, 網戸, 窓枠, 窓ガラス, パーテーションボード, 各戸玄関扉(外部塗装部分及び扉の小口部分), その他専有部分に属さない建物設備部分
3. 付属施設 (外構施設)	受水槽, 駐車場, 自転車置場, バイク置場, 公園, 消防用補助水槽, 植栽, 散水栓, 連結送水管送水口, 盤室, フェンスその他専有部分に属さない建物付属施設
4. 規約共用部分	管理員室, 電気室, 盤室, ポンプ室, ゴミ置場, 集会所は「規約共用部分」(「建物の区分所有に関する法律」第4条第2項による)とする。

※別表第3 (特定箇所の専用使用权) ・ ・ 改正

専用使用部分 区分	バルコニー・ アルコープ	専用庭・ルー フバルコニー	玄関扉・網 戸・窓枠・窓 ガラス・面格子	室外機置場	駐 車 場 自転車置場 バイク置場	インターホ設備 火災警報器 ガス感知器
1. 位 置	各住戸に接 するバルコ ニー・アル コープ	特定住戸に接 する専用庭・ ルーフバルコ ニー	各住戸に付属 する玄関扉・ 網戸・窓枠・ 窓ガラス・面 格子	各住戸に接 する室外機 置場	画面集の通り	画面集の通り
2. 専用使 用権	各住戸の区 分所有者及 び占有者	同 左	同 左	同 左	同左(駐車場 のみ区分所有 者)	各住戸の区分 所有者及び占 有者
3. 用 法	通常バルコ ニー・アル コープとし ての用法	通常ルーフ バルコニー・ 庭としての用 法	通常玄関 扉・網戸・窓 枠・窓ガラ ス・面格子と しての用法	通常室 外機置場 としての用 法	通常駐 車場・自転 車置場・バ イク置場と しての用 法	通常イン ターホ設備 ・火災警 報器・ガス 感知器とし ての用 法
4. 期 間	区分所有 権存続中及 び居住期間	同 左	同 左	同 左	専用使用契 約有効期間	区分所有 権存続中及 び居住期 間
5. 条 件	無 償	有 償	無 償	無 償	有 償	無 償

※別表第4（共有持分割合一壁芯計算）・・・新設

共有持分割合	該当住戸番号
15,038/1,000,000	101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701, 702, 801, 802
13,620/1,000,000	103, 104, 203, 204, 303, 304, 403, 404, 503, 504, 603, 604, 703, 704, 803, 804
13,276/1,000,000	105, 205, 206, 305, 306, 405, 406, 505, 506, 605, 606, 705, 706, 805, 806
16,300/1,000,000	106, 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807
10,092/1,000,000	107, 208, 209, 210, 308, 309, 310, 408, 409, 410, 508, 509, 510, 608, 609, 610 708, 709, 710, 808, 809

上記の改定管理規約は平成24年5月20日開催のルイシャトレ越谷大袋管理組合第20回通常総会において特別決議で承認されたものであり、管理規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、改定管理規約の原本であることを証する。

平成24年5月20日

ルイシャトレ越谷大袋管理組合

平成23年度理事長 東川敏之

「ルイシャトレ越谷大袋」管理細則

(総 則)

建物の使用にあたって、管理規約の関係条項及び本管理細則を理解し、遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上について管理規約第18条に基づき、下記のとおり管理細則を定める。

(禁 止 事 項)

区分所有者及び居住者は、次の各号に掲げる行為をし、あるいはさせてはならない。

1. 建物構造上、必要か欠くとのできない主要構造部（柱・梁・床・壁等）の耐久をそこなうおそれのある変更をすること。
 2. 電気、ガス、給排水の設備に多大な影響を及ぼすおそれのある設備、機器を設置または付加、変更すること。
 3. 騒音、その他により他の居住者の迷惑となる行為をすること。
 4. 多量の爆発性、引火性を有する物品、その他の危険、不潔または悪臭のある物品を敷地内に搬入、格納すること。
 5. 廊下、階段等通路に物品を放置すること。
 6. バルコニー・ルーフバルコニー・駐車場・ポーチ・アルコーブ・自転車置場に一切の構造物、構築物などの施設を設置したり、改築すること。
 7. バルコニー・ルーフバルコニー・駐車場・ポーチ・アルコーブ・自転車置場に土砂を搬入して庭園として使用すること。
 8. 楽器・音響機器などの大音量による長時間、かつ継続的使用によって、他の居住者に迷惑を及ぼすこと。
 9. 構造上、支障を生じるおそれのある重量物（例、大金庫、グランドピアノ、業務用冷蔵庫、土砂ほか）を搬入または設置すること。
 10. 共有敷地内に小屋、物置等を建てること。
 11. 他の居住者に対して迷惑、または危害を及ぼすおそれのある動物（犬・猫・猿・蛇類等）を飼育すること。
 12. 窓手摺等に錆の発生により階下に迷惑を及ぼすおそれのある材料（ステンレス以外の鋼鉄材）を使用すること。
 13. 構造上定められた部分以外、廊下部分等に突起物（クーラー用排気筒等）などを出すこと。
 14. 専用使用部分を専用部分と切り離して第三者に使用させたり（又貸しの禁止）、その用途以外の目的に使用すること。
 15. 前各号のほか、他の居住者に及ぼし、または居住者共同の利益に反する行為をすること。
-

駐車場使用規則

〈平成24年5月20日改定〉

第1条 (目的)

この使用規則は、ルイシャトレ越谷大袋管理規約第16条の規定により、敷地内の駐車場を運営する為の必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (使用資格)

駐車場使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する区分所有者及びその同居家族を優先とする。

第3条 (専用使用契約)

駐車場利用者は、ルイシャトレ越谷大袋管理組合と専用使用契約を結ばなければならない。

第4条 (駐車スペース)

駐車場契約者は、専用使用契約書に定められたスペースに駐車するものとする。

第5条 (使用車両の制限)

駐車場を使用できる車両は、第2条に規定する使用者の一般自動車またはそれに準ずる車両とする。

第6条 (専用使用料)

駐車場専用使用権を有した者は、管理規約第14条2項により、管理組合に専用使用料を納付しなければならない。専用使用料は、専用使用契約書に定めるものとする。但し、管理規約第44条による総会の決議によって変更することがある。

第7条 (使用申込及び使用者の決定)

駐車場に空きが生じた場合、管理組合はこれを公示し、使用希望者を募るものとする。管理組合は、駐車場の使用申込を受けたときは、抽選その他の公平な方法により、その使用者を決定する。尚、駐車場使用は1住戸1区画とする。

第8条 (契約の解除)

専用使用者がルイシャトレ越谷大袋に現に居住しなくなった時、又は自動車の廃車等駐車場を使用しなくなった時は、速やかに管理組合に契約の解除を届出なければならない。

第9条 (遵守事項)

駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地内は徐行しなければならない。
- (2) 駐車に際しては、周辺の植栽、構築物を損傷しないように留意しなければならない。駐車場区画No.1からNo.8(バイパス側)はハイブリッド車と電気自動車を除き、排気ガスによる汚染防止のため前向き駐車に努めなければならない。
- (3) 警笛、空ふかし、その他居住者に迷惑を及ぼす騒音を発生させてはならない。
- (4) 駐車する際は、ドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納、盗難防止等に留意しなければならない。
- (5) 敷地内の施設又は機器類に損傷、汚損を与えた時は、速やかに管理組合に連絡し、その指示に従わなければならない。
- (6) たばこの吸殻、その塵芥は所定の場所に捨てるものとする。
- (7) ガソリン、揮発油、発火性又は引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込んで서는ならない。但し、自動車燃料タンク内のガソリン等を除く。
- (8) その他共同の利益に反する行為をしてはならない。

第10条 (免責事項)

駐車車両に対する盗難、損傷、及び駐車場内での人身事故については、管理組合は一切責任を負わないものとする。

第11条 (義務違反者に対する処置)

管理組合は、使用者が本規則に著しく違反した場合は、理事会の審議を経て駐車場使用契約を解除するものとする。

第12条（その他）

来客時の駐車に関しては、契約者専用スペース以外の場所に、他の車両や居住者に迷惑のかからないように駐車し、部屋番号、居住者氏名、電話番号を明示した紙（B5程度）をフロントガラス内側に置かなければならない。又、居住者が契約者専用スペース以外に駐車する場合は、一時的な駐車に止め、速やかに所定の駐車場に車両を移動させなければならない。

- （1）ゴミ置場右側・用水の橋の上・連結送水管の前及びエントランス正面玄関前は原則、駐車禁止場所とする。
 - （2）（1）の区画に駐車されていた場合は警察に通報することがある。
-

駐輪場使用規則

<平成19年10月28日改定>

第1条 (目的)

この使用規則は、ルイシャトレ越谷大袋管理規約第16条の規定により、駐輪場（オートバイ置場を含む）の利用に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (使用者の資格)

駐輪場の使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に居住する区分所有者及び専有部分の占有者並びにその同居家族とする。

第3条 (利用車両の定義)

駐輪場を利用できる車両は、自転車及びオートバイ（原動機付自転車を含む）とする。

第4条 (登録等)

駐輪場の利用者は、管理組合に利用台数を登録しなければならない。

第5条 (使用契約)

駐輪場を利用する者は、管理組合と駐輪場使用契約を結ばなければならない。但し、管理組合に専用使用料を納付することによって、本契約の締結とすることができる。

第6条 (専用使用料)

駐輪場使用者は、管理組合に専用使用料を納付しなければならない。専用使用料は原則として1年度分を一括納付するものとする。専用使用料は、管理規約第44条による総会の決議により変更することができる。

第7条 (契約の更新)

駐輪場専用使用契約を継続する場合は、年1回所定の更新手続を行い、専用使用料を納付しなければならない。

第8条 (使用スペース)

駐輪場使用者は、管理組合の指定する駐輪スペースを使用しなければならない。

第9条 (ステッカーの貼付)

駐輪場を使用する自転車等には、管理組合が配布するステッカーを見やすい箇所に貼付しなければならない。

第10条 (契約の解除)

駐輪場を使用しなくなった場合は、速やかに管理組合に契約の解除を届け出るものとする。年度途中の解約でも、専用使用料の清算は行わないものとする。

第11条 (不用自転車の廃棄)

管理組合は、登録していない（ステッカーの貼付のない）自転車等を、公示の上、廃棄処分することができる。

第12条 (遵守事項)

駐輪場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐輪場使用にあたっては、お互いに整理・整頓に気をつけなければならない。
- (2) 駐輪場を損傷してはならない。
- (3) 駐輪場の自転車等を損傷する恐れのある行為をしてはならない。
- (4) 住宅の環境を乱すような騒音を発生させてはならない。

第13条 (保管の責任及び免責事項)

自転車等は自己の責任に於いて保管し、その損害等については、管理組合は一切責任を負わないものとする。又、自転車等にかかる人身事故等に関しては、一切責任を負わないものとする。

集会場使用規則

<平成19年10月28日改定>

第1条 (目的)

この使用規則は、ルイシャトレ越谷大袋の集会場を管理・運営する為、管理規約第16条の規定に基づき、集会場の使用に関する必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (使用の目的)

集会場は、管理組合が業務上使用する場合を除き、組合員及び専有部分の占有者（以下「組合員等」という）の次の各号に定める目的の為に使用するものとする。

1. 組合員等の各団体が会議又は懇談会等の親睦を目的として使用する場合。
2. 組合員等が営利を目的としない各種学習活動、各種教室等を行う為に使用する場合。
3. 組合員等が冠婚葬祭に使用する場合。
4. 官公庁等が説明会等の公的な催しに使用する場合。
5. その他各号に準ずる事項で、理事会が承認した場合。

第3条 (使用時間)

使用時間は、午前9時から午後9時までとする。但し、やむを得ぬ事由にて所定の時間を超える場合は事前に管理組合に届け出てその承認を得るものとする。

第4条 (使用申込)

集会場の使用を希望する者は、原則として2週間前までに理事長もしくは管理員へ申し出て、管理組合の承認を得る。

第5条 (使用許可)

前条により集会場の使用申込があった場合、理事長はその内容を検討し、管理員を通じて許可を使用申込人に通知する。

第6条 (集会場使用の公示)

管理組合は集会場使用を許可した場合、集会場使用日時・使用者・使用目的等を掲示板に掲示するものとする。

第7条 (集会場の鍵の貸与及び返却)

管理組合は、使用を許可した者に対して、当日、集会場の鍵を貸与する。又、使用者は集会場使用終了後速やかに管理組合に鍵を返却しなければならない。

第8条 (使用上の遵守事項)

1. 使用者は使用終了後ただちに集会場内の清掃、備品等の整理整頓及び電気・水道等の設備の点検、戸締りを行わなければならない。
2. 使用者の故意又は過失により、集会場を損傷し、又は備品等に損害を与え若しくは損失した場合は使用者は直ちに管理組合に届け出た上で修復又は賠償しなければならない。
3. 集会場の使用に際して、近隣住戸の居住者に迷惑をかけないように注意しなければならない。
4. 集会場の使用を希望し、許可を受けた者は使用者を代表して責任をもって管理しなければならない。

第9条 (使用料金)

第2条により組合員等が集会場を使用する場合は、使用料は無料とする。但し、使用状況により管理組合の協議により、料金を徴収する場合がある。

防犯カメラ運用規定

防犯カメラの設置に伴い、次の通りルイシャトレ越谷大袋防犯カメラ運用規定（以下「運用規定」という）を定める。

（目的）

第1条 この運用規定は、ルイシャトレ越谷大袋（以下「当マンション」という）の防犯および犯罪行為の抑止のために設置した防犯カメラシステムの取り扱いについて取り決めることを目的とする。

（管理者）

第2条 本防犯カメラシステムの管理者は、当マンションの理事長とする。

（設置場所）

第3条 防犯カメラの設置場所については、当マンションの敷地内とし、設置場所については以下の通りとする。

設置場所

- エントランスホール1（北向き）
- エントランスホール2（南向き）
- エレベーターカゴ内

（仕様）

第4条 防犯カメラはカラーカメラを設置し、管理員室にモニターを設置する。映像は24時間記録され、記録された利権については一定期間（設定による）保存されるものとし、当該期間を経過したものについては上書きにて順次消去されるものとする。

（録画映像の閲覧）

- 第5条 本システムによる録画記録の閲覧は、システム調整および事件発生に限るものとする。
- 2、 前項の閲覧ができるものは、第6条に定める公的機関を除き、管理者である理事長、または理事長が指名する理事会役員およびマンションの管理組合が業務委託している会社（以下「管理会社」という）の従業員および防犯カメラ設置会社の従業員に限るものとする。
 - 3、 システム調整の場合を除き、映像記録の閲覧は必ず複数で行うものとする。

（第三者の閲覧）

第6条 公的機関（警察署・消防書等）から映像記録の閲覧統制があった場合には、理事長の判断のもとで閲覧または保存データの貸し出しができるものとする。

（画像の保管）

第7条 映像の保管（ダビング）は第6条に定める公的機関の要請があった場合を除き、これを認めない。

（守秘義務）

第8条 防犯カメラを閲覧することにより知り得た情報については最善の注意を持って秘密の漏えいを防ぐものとする。

(規定外事項)

第9条 本運用規定およびレイシャトレ越谷大袋管理規約に定めのない事項については管理組合
理事会にて協議し決定するものとする。

附 則

(発効)

第1条 本運用規定は、平成26年の管理組合総会決議において効力を発生するものとする。

規約原本用

伊東正 増田武雄 高木一郎

伊	増	高	高	山	小

2019/10/19

ルイシャトレ越谷大袋管理組合臨時総会議事録

- 1.日時 令和元年10月19日(土曜日) 10:00~13:10
- 2.出席者理事
- | | | | |
|----------|----------|---------------|------|
| 207 伊東さん | 402 増田さん | 106 高木さん | |
| 604 山田さん | 706 高田さん | 809 小川さん | |
| 503 高橋さん | | | 理事7名 |
| 日本ハウジング | 上瀧さん | (管理会社・オブザーバー) | |
| 308 岡さん | 病欠(入院中) | | 1名欠席 |

- 3.総会次第
- ① 開会の辞
 - ② 総会定足数の確認
 - ③ 議長選出
 - ④ 議事録署名人選出
 - ⑤ 提出議案
 - 1) 第1号議案 (特別決議) 役員報酬細則の制定並びに関連する管理規約及び予算案の変更について
 - 2) 第2号議案 (特別決議) 大規模修繕工事専門委員運営細則の制定並びに関連する管理規約及び予算案の変更、建物劣化診断の実施について
 - ⑥ その他
 - ⑦ 閉会の辞

4.総会定数の確認 (議決件数:76名・組合員総数:76名・定足数:38名)

出席	24名	(他井上様+1)	3/4	57名
議決権行使	28名			(特別決議)
委任状	16名			
合計	68名			

以上により本件、臨時総会は、定足数を満たしており議案審議に入ります。
尚特別決議承認につきましては、3/4の承認すなわち57名以上の承認が必要です。

4.議長選出

議長	207 伊東さん
副議長	402 増田さん
書記	503 高橋さん

5.第1号議案

役員報酬細則の制定並びに関連する管理規約及び予算案の変更並びに関連する管理規約及び予算案の変更について

副議長増田さん 内容・経緯等説明(10:10~11:00)

質問等別紙明細添付

「採決」

賛成 68名 (議決権行使・井上様+1・委任状含む)

棄権 1名

以上の結果、1号議案は、可決されました。

6.第2号議案

大規模修繕工事専門委員運営細則の制定並びに関連する管理規約及び予算案の変更、建物劣化診断の実施について

副議長増田さん 継続性・専門性等説明(11:40~12:50)

質問等別紙明細添付

「採決」

賛成 68名 (議決権行使・井上様+1・委任状含む)

棄権 1名

以上の結果、2号議案は、可決されました。

7.閉会の辞

議長伊東は、以上をもって本日の臨時総会の全ての議案の審議の終了と第1号議案並びに第2号議案の承認可決をもって閉会した。

令和元年 10 月 19 日
ルイシャトレ越谷大袋管理組合
理事長 伊東 正

ルイシャトレ越谷大袋管理組合臨時総会議事録（質疑応答）

1. 日時、場所： 令和元年 10 月 19 日（10：00～12：50） 於：1 階集会室
2. 出席者： ルイシャトレ越谷大袋管理組合臨時総会議事録を参照願います
3. 質疑応答：
以下の通り

1 号議案：

104 山田

委任状における、「委任者指定がない場合は議長に一任します」という文言が不適切と感じる。委任者とは何者か？

（伊東）文面の表現が不適切なものは過去の文書を参照しながら日々修正していく。

305 木村

必要経費の実費、対価としての報酬としての 2 本立てが明確になったと理解している。さて、平成 29 年事業計画議案書の中で防火管理責任者の活動費及び損害費として 1 万 5 千円が支払われている。1 万 5 千円の内訳を当時の理事長である山田氏へ確認したい。

（山田）1 日半拘束されているのだから、損害金として出してもおかしくない、と理解している。

（木村）経費はいくらで、報酬はいくらか？

（小林）報酬は 1 万円、経費は 5000 円という理解。

（木村）当時の予算には計上されていないはずだ。

（山田）管理組合の運営費に計上したと記憶している。

（木村）予算を超えているのでは？

（山田）予算を超えたとしても違法ではない。

（木村）防火管理責任者が消防署の要請で 1 日半拘束されたなら、ちゃんと金額を決めたほうが良いと思う。

（伊東）過去のいきさつはあったにせよ、今回の議案は理事を対象とした役員報酬である。防火管理責任者の講習は消防署の要請によって行われるものなので、講習会参加（強制）費用および日当については、明文化を別途検討する。

305 木村

規約第 48 条九号でいう報酬の支払方法とは何か？

（増田）支払方法とは支払う金額と時期、どこから出すのかの原資等を意味する言葉であ

る。

305 木村

役員報酬は課税の対象となるのか？

(増田) 国税庁に確認した。時間的拘束を伴う作業であるならば労力の提供となるため、課税の対象となる。ただし、20万円以下の雑所得は課税の対象外となる。

また、源泉徴収の対象になるか否かについては支払われる金額や業務内容によって決まるが、今回提案している理事会の報酬金額程度であれば源泉徴収の対象にはならないとの返事をもたらしている。

ただし、住民税の対象となるため確定申告が必要となる。したがって報酬を受けた人は各自の判断で確定申告をしてもらえばよい。

104 山田

役員報酬は活動に対する報酬と不公平感の是正と理解している。

しかし個人的には、この金額では不公平感の是正につながらないと感じた。

(増田) 国交省のマンション総合調査の内容を参考にしながら金額を決めている。

(山田) この場で細則を決めて良いのか疑問である。管理規約を変えてから細則を制定すべきだと考える。

[議長] この意見を受け、議長は、管理規約変更と細則の制定を一緒に(まとめて)審議・採決して良いか総会参加者に伺いを立て、極一部の人を除く全ての参加者から、規約変更と細則の制定を別々に扱うのではなく、まとめて審議・採決することで了承を得た。

(山田) 今回の臨時総会で特別決議を以て決めたことを今後変更するためには、特別決議でなければ変更できないのでは？

(増田) 附則第4条では、本報酬細則は、下記の管理規約の変更を伴うものであり、臨時総会(特別決議)の承認において効力を発生すると書いてあり、付則第2条では、本報酬細則の変更又は改廃は「総会の決議で定める」と[(特別決議)を付けないで]書いてあるため、細則の改廃は普通決議で可能といえる。

408 野村

役員報酬を中央値の半分とした根拠は？ 役員の業務量や心身への負担を考えれば、もっと金額を増やして良いと考えている。

(増田) P5(検討会報告書)の3の内容を考慮した結果である。高額にすることで重圧を感じさせてしまい、就任意欲が下がることを懸念したため半分とした。

(野村) 拘束時間を2時間と考えたら、最低賃金より低いのは悲しく感じる。

(伊東) まずは「役員報酬」という存在をこの場で認めてもらい、金額の変更は今後の総会で変えていきたいと考えている。今回はこの金額でやらせてほしい。

104 山田

今後(10月19日以降)の役員活動に対しては役員報酬が付与されるが、これまでの(10月18以前)役員活動に対しては？

(増田) 出ない。細則の発効が10月19日のため。

104 山田

役員報酬の支払いは年度末とあるが、役員の引き継ぎは5月の総会で行われている。このずれをどのように考えているのか？

(増田) 会計年度をまたがって支払いをするのは難しく、3月に出したいと考えている。報酬の支払いタイミングについては議論が必要と認識しているが、今回は3月に出させてもらいたい。

(伊東) 未払金(又は前払金)で対応できるか可能性も含めて検討したい。

採決の結果

賛成 組合員数：67 議決権数：68

(特別決議のため、組合員総数の四分之三(57) 議決権総数の四分之三(57名)以上の賛成が必要。)

棄権 1名

1号議案は可決されました。

2号議案：

305 木村

専門委員の報酬は、管理規約第27条十一号でいう「専門的知識を有する者の活用」を適用できないか。

(増田) 十一号でいう専門的知識を有する者とは外部の専門家を指す。

(伊東) 本議案はあくまで内部組合員による委員会を設置する意図である。

305 木村

修繕調査にベランダは入っているか？

(増田) ベランダは専有使用権部分なので、原則としては自費負担の対象となる。ただし計画修繕の場合は、玄関扉、ベランダ等の専有使用権の部分も含めて共用部の修繕対象とすることができる。資金計画との兼ね合いから、どこまでを修繕対象とするかは、総会で決める必要がある。

104 山田

劣化診断で、建築部分は無償とあるが、日本ハウジングは本当に無償でやるのか？ただより怖いものはない。

(伊東) 第1回目の大規模修繕後、15年という周期の節目でもあるため、まずは委員会を設置したい。

特に来年（2020年）にはオリンピックも控えており、修繕スケジュールも後ろにずれていくことが予想される。よってこの場で委員会を立ち上げ、劣化診断の設備点検だけでも予算計上したい意図がある。もちろん、今後新しい調査箇所が出てくるかもしれないが、そのときは別の議論としたい。

104 山田

費用 150 万円の内訳は？

（増田）ざっくりだが、半分は調査費用、半分は報告書の作成費用。

104 山田

理事と委員を兼務している者には併給しないとしているが、併給したほうがいいと思う。

（増田）実際にやってみて、兼務が大きな負担になるのであれば、見直しをかけていく。

408 野村

修繕専門委員の公募はいつから？

（増田）これから公募する。募集したい人物像としては、建物に詳しくなくてもよいので、当マンションの修繕計画に関心を持ってくれる人が望ましい。

（伊東）委員会設置が決まったら掲示する。

採決の結果

賛成 組合員数：67 議決権数：68

（中座 1 名、但し賛成へ意思表示。特別決議のため、組合員総数の四分之三（57）議決権総数の四分之三（57 名）以上の賛成が必要。）

棄権 1 名

2 号議案は可決されました。

以上

1号議案(特別決議): 役員報酬細則の制定 並びに
関連する管理規約及び予算案の変更について

1. 狙い

管理規約第 37 条(役員¹の誠実義務等)第 2 項

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

この規定の「別に定めるところ」を役員報酬細則(以下、「報酬細則」という)として定めるものです。また、報酬細則の制定に伴い関連する管理規約及び予算案の変更を行い、役員報酬の取り扱いを明確にします。(別紙1 参照)

2. 役員報酬の導入により期待される効果

○不公平感の是正(負担の公平化)

新築から当面の間は、区分所有者が役員等に就任して管理運営をする意欲・士気が高く、実態面でも、専門的な知見がなくとも管理運営上大きな支障をきたす可能性は低かったと思われます。

しかしながら、マンションの高経年化が進むのに伴い、役員就任拒否や(理事会に出席しない)幽霊役員が少なからず出るようになり^{注1}、役員を引受けた組合員一人ひとりの心理的、精神的な負担が増大^{注2}しています。適正なマンション管理を行う上で、役員¹のなり手不足は深刻な問題となりつつあります。理事会の運営においては、組合員の一人ひとりが役割を十分に認識しその役割を適切に果たし、特定の組合員に負担が偏らないようにすることが大切です。この努力義務が果たされていない状況であれば、役員活動に参加して貢献した組合員と参加しないで管理組合運営の利益(マンションの資産価値保全)のみ享受している組合員との不公平性を是正するために、役員に組合員全員の負担において適切な額の報酬を受けられるようにすることは必要性和合理性が認められるものであり、負担の公平化に繋がるといえます(p.4「2.1 不公平感の是正」参照)。

○役員活動に対する正当な評価

当管理組合のような築30年を向かえようとしている高経年マンションにおいて、近年既に、高齢化や賃貸化の進行とマンションの高経年化の進行により、専門性や合意形成の難しさ等マンション管理の元来の難しさに加え、大規模な計画修繕や老朽化等により臨時に発生する修繕など、困難な意見調整及び執行(資金計画や工事の実行)の必要性等の問題が増大しています。併せて、理事会に参画している役員において、実際の業務の困難性や専門的知見の必要性から、心理的・精神的負担も増大しています。このような困難な課題にも着実に対処しつつ、マンションの資産価値保全および居住環境の維持向上に尽力している役員活動の重要性和責務の重大性を考慮すると、役員報酬を役員活動の対価として組合員全員の負担において支払うことは望ましいものと考えられます。役員活動は、全区分所有者のために行われるものだからです。

役員報酬は2つの側面を持っています。一つは、役員就任拒否や幽霊役員に対する“不公平感の是正”という側面、もう一つは、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的技術・能力等による寄与などを考慮した“役員活動の対価(慰労金)”，という側面です。マンションの高経年化、居住者の高齢化に伴い、役員報酬が肯定的に見直されていることは「2.公平性の確保」(pp.4-5)でみてきたとおりです。マンションは区分所有者全員の財産です。マンションの資産価値の保全および快適な居住環境の確保が図れるのは、役員活動に参加する組合員の負担の公平化、役員活動に対する正当な評価が十分に配慮された継続性のある理事会運営による適切な管理だけです。

注1: 理事会の参加人数(理事会議事録より調査) H22: 6~7人、H23: 6人、H24: 4人、H25: 詳細不明、H26: 4~6人、H27: 6~7人、H28: 6人、H29: 3人、H30: 6~7人(注: 6~7: 6人参加の方が多い)

注2: 8人分の仕事量を6人で賅うため、8/6=1.33倍の負担増となっている。

3. 委任契約で謳う無償報酬

理事と管理組合は委任契約が成立していると考えられます。委任契約の場合、知能的な高級労務は、報酬と結びつのに適さないという古代ローマ法における思想から、委任は無償を原則とするとされてきました。しかし、社会的・経済的事情の変遷とともに、有償が圧倒的に多くなり、今日の実態に必ずしも適合しないと指摘されています。現実的には、無報酬の多くは、相互信頼関係における“善意”ということで説明されることが多いです。

理事会の役員にも民法上の委任契約は適用されますから、報酬を与える場合にはその旨、特約(当事者間の合意)を定める必要があります。管理規約では、第37条第2項で規定しておりますが、適用に当たっては、報酬細則を定める必要があります。

5年毎に実施されている国交省のマンション総合調査では、マンションの高経年化に伴い、報酬を出す例も増えてきています。(図1. 参照：マンション総合調査(H25,30年度)の資料より)

図1. マンション完成年次と役員報酬の支払い状況

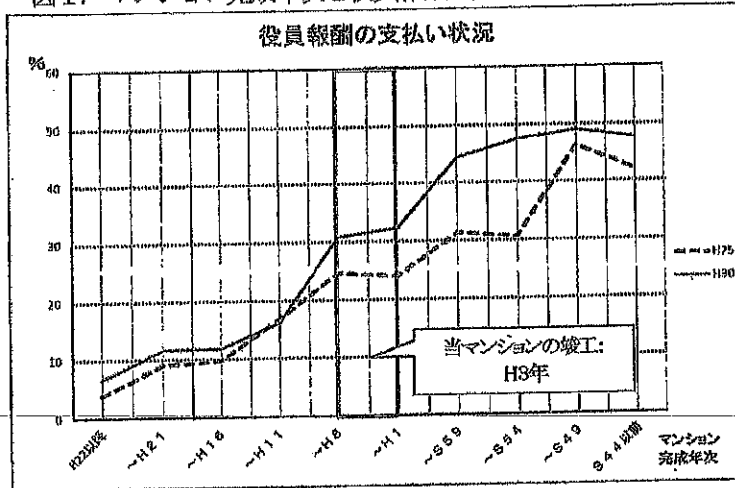


表1. 役員報酬額 (平均)

役員報酬: (月額)
H25年度調査
理事長・理事が一律でない場合:
理事長: 9.2千円(中央値: 6.0千円)
理事: 4.4千円(中央値: 3.0千円)
一律の場合: 2.6千円
H30年度調査
理事長・理事が一律でない場合:
理事長: 9.5千円(中央値: 5.0千円)
理事: 3.9千円(中央値: 3.0千円)
一律の場合: 3.9千円

決議事項: (別紙1)

- 役員報酬細則を制定する
- 役員報酬細則の制定に伴う関連する管理規約の変更:
第27条(管理費)九号、第48条(議決事項)九号
- 予算案の修正
役員活動損金を役員報酬に改める。
予算額: 204,000円 月額(理事長 3,000円 理事 2,000円) を
予算額: 最大174,000円/年 月額(理事長 2,500円 理事・監事 1,500円) とする

- 源泉徴収の必要性:
役員報酬は雑所得に当たり、雑所得は原則として源泉徴収するが、本件のような役員報酬については、源泉徴収の対象とする表に記述されていないため、源泉徴収の必要はない(国税庁)
- 住民税の確定申告の必要性
雑所得は控除額(20万)の適用がありますが、住民税(市民税)では控除の適用がないため、住民税の確定申告が必要です(越谷市役所 市民税課)
- 役員報酬は管理費から出すのが妥当といえるか
理事は管理組合と委任契約の関係にあります。委任者(管理組合)は受任者の要求で報酬を支払うこととなりますので、管理費会計から支払うのが妥当であり、それ以外からの支払いは根拠がありません。

2号議案(特別決議)：大規模修繕工事専門委員会運営細則の制定 並びに
関連する管理規約及び予算案の変更、建物劣化診断の実施について

1. 狙い：

大規模修繕委員会の設置に伴い、大規模修繕工事を円滑かつ適正に執行できるよう大規模修繕工事専門委員会運営細則（以下、「運営細則」という）を制定し、関連する管理規約及び予算案の変更を行い、委員報酬の取り扱いを明確にします。また、建物の調査・診断のために建物劣化診断の実施をおこないます。（別紙2 参照）

1.1 大規模修繕工事専門委員会の発足に至る経緯

H28年9月に建物劣化診断《株長谷エリホーム》が行われました。報告書を見ると、劣化診断レベルは全体としては“健全”と判定されていますが、以下の点が指摘されています。

- 1) 外壁部のタイルのひび割れ(躯体コンクリートのヒビ割れの影響を受けて表面に影響を受けている)や内壁部のタイルの浮きが散見される
- 2) 外壁、内壁の経年や雨垂れによる汚れと下地モルタルの浮きやひび割れ、鉄筋爆裂が見られる[※]
- 3) 開放廊下、各天井面では経年による汚れ、各天井面にひび割れや下地の浮き、爆裂がみられる[※]
- 4) 開放廊下床面では、経年による汚れ、長尺シートの破断や剥離による歩行者の躓きの危険性
- 5) 外階段では、経年による汚れ、一部床面シートに破断、端部の剥がれ
- 6) 屋上のシート防水は、特に問題はない

注：2)、3) 躯体コンクリート保護の低下が生じていると考えられる

このため、仮説足場の設置の際に再度の調査実施や適切な補修が薦められています。

第一回大規模修繕工事（H16.2.23～H16.5.31）実施後、15年が経過しました。予定周期では、第二回大規模修繕工事を検討すべき時期となっていますので、再度、建物劣化診断を実施して、屋上防水（修繕周期：補修12年、撤去・更新24年）の状態や8年前に指摘された箇所の状態がどの程度になっているかの検証を含めて、現在の状態を正しく把握し、大規模修繕工事を実施する必要があるかの判断をしたいと考えております。

このため、理事会としては、管理規約第55条（専門委員会の設置）により、有識者および検討対象に関心が強い組合員の参加を報酬支給の前提で募り、大規模修繕工事専門委員会を設置させることを決議しました。

2. 専門委員会設置の意義

専門委員会を設置する意義は、次のようなことであると考えられます。例えば大規模修繕工事を実施する場合を考えると、構想から工事実施まで、必要な工事内容の調査、区分所有者全員への情報提供、工事施工者の選定、工事実施等と2～3年を要するとともに、その内容は専門的です。

また、理事会は管理組合の業務執行機関として通常業務でも多忙であること、理事は輪番制で1年交替であること、大規模修繕工事を実施する時期にその分野に詳しい人が必ずしも理事に就任しているとは限らない等の理由から、大規模修繕工事を円滑に進めるためには、有識者や検討対象に関心のある人が継続的に従事することが効率的であると思われれます。

専門委員会の主な役割は、外部専門家による劣化診断を分析し、以下の内容を調査・検討します。

- 1) 大規模修繕工事（建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事）を実施するか判断する。
- 2) 工事の範囲（外壁塗装等工事、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、給水管更生・取替工事、排水管更生・取替工事等）に対し、実施範囲及び仕様・工法等）を明確にする

- 3) 見積の精査（工事仕様や工法の検討・適否の判断、見積書の内容チェック・適否の判断等）
- 4) 工事資金計画案の作成
- 5) 理事会への答申、総会資料の準備

専門委員会が専門知識と時間を要する内容を理事会の諮問機関として調査・検討しますので、理事会の負担軽減が図れます。

一方、専門委員会が設置されない場合は、理事会は管理組合の業務執行機関として通常業務を果たしながら、大規模修繕工事についても構想から工事实施までの全ての役割を担うこととなります。2～3年の期間に亘って、建築関係に詳しい人が理事に就任しているとは限りません。この場合、外部専門家（設計事務所、建築士、マンション管理士等）の支援を得て、上記1)～5)に関する内容を理事会で対応する必要があります。外部専門家による支援（コンサル）は、アドバイスを行いながら、理事会メンバーと一緒に調査・検討作業を行い、理事会の合意形成を図っていくことが想定され、理事会メンバーにもそれなりの負担がかかると思われます。理事の交代もあり、2～3年に亘って、前年度の検討内容を継続性を以って引継いでいくことはかなり難しいことです。また、外部専門家との契約に掛かる費用として、少なくとも3～5万（月額）程度、2～3年分は確保する必要がありますと思われる。その分野に詳しい人が理事にいても限らないため、得てして、コスト見積もりも甘くなり勝ちで割高になり易くなるので注意が必要です。

3. 専門委員会への要請事項について

専門委員会は、次の点について優先的に検討し、明確に判断する。

- 1) 建物劣化診断の結果を分析し、大規模修繕工事が必要かの判断をする
- 2-a) 「大規模修繕工事が必要」と判断された場合：
 - い) どの範囲を対象とするか明確にする（先送りしても良い修繕案件と峻別）
 - ろ) 凡その費用の見積り
 - は) 大規模修繕工事の実施予定時期を明確にする
- 2-b) 「大規模修繕工事の見直し」と判断された場合：
 - い) 現状の不具合箇所の対応方法を明確にする（先送りしても良い修繕案件と峻別）
 - ろ) 凡その費用の見積り
- 3) 今までに、遅延されてきた工事の対応方法（設備関係）
 - ・貯水槽(受水槽)の更新：直結給水方式の検討を含む
 - ・エレベータの更新
 - ・給排水管（塀管・枝管）更新の考え方

決議事項：(別紙2)

1. 大規模修繕工事専門委員会運営細則を制定する
2. 運営細則の制定に伴う関連する管理規約の変更
第27条（管理費）九号、第48条（議決事項）九号、第55条（専門委員会の設置）第3項
3. 予算案の修正：大規模修繕工事専門委員会報酬
最大 120,000 円/年 月額（2,000 円/人）
4. 建物劣化診断の実施：費用 1,500千円

役員報酬細則(案)

令和元年10月19日制定

第1条 (目的)

この役員報酬細則(以下、「報酬細則」という。)は、ルイシャトレ越谷大袋管理規約(以下、「規約」という。)第37条(役員の誠実義務等)第2項の規定に基づき、役員に対して役員としての活動に應ずる必要経費の支払い及び報酬の支給に関する必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (定義)

報酬細則において、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 役員 規約第34条(役員)一号から三号の役員をいう
- 二 理事長 規約第34条(役員)一号の理事長をいう
- 三 理事長以外 規約第34条(役員)一号の理事長を除く輪番制理事及び二号、三号の公募制理事、監事をいう
- 四 会計担当理事 規約第34条(役員)一号の会計(担当理事)をいう
- 五 専門委員会 規約第55条(専門委員会の設置)第1項で設置された専門委員会をいう

第3条 (役員報酬の支給)

管理組合は、規約第37条(役員の誠実義務等)第2項により、役員に対して役員としての活動に應ずる報酬を次の各号のとおり支給する。

- 一 役員報酬額(年額)

理事長	30,000円	(月額 2,500円)
理事長以外	18,000円/人	(月額 1,500円/人)
- 二 規約第37条(役員の誠実義務等)第1項に鑑み、前号の報酬額に対し次の算式で調整した額を、年度末に役員報酬として支給する。

$$\text{役員報酬支給額} = \text{役員報酬額} * \text{理事会出席回数} / \text{理事会開催回数}$$

- 三 前号の報酬については、規約第27条(管理費)九号で定める役員の活動費及び報酬に關する費用より支出し、その事務は会計担当理事が担当する。
- 2 専門委員会での委員を兼務する者は、専門委員報酬と役員報酬の併給はしない。両者を比較し、高い額を報酬として支払う。
- 3 第1項の報酬に関しては、収支予算案作成時に毎年その支給予定額を予算に計上し、規約第42条(総会)第2項の通常総会等の承認を得なければならない。

第4条 (役員活動に伴う経費の精算)

管理組合は、規約第37条(役員の誠実義務等)第2項により、役員に対して役員としての活動に應ずる必要経費を次の各号のとおり精算する。

- 一 役員としての活動に伴う交通費、通信費、消耗品費等の経費については、実費を精算する。
- 二 前号の経費については、当月分を翌月末までに支給する。
- 三 第一号の経費については、規約第27条(管理費)九号で定める役員の活動費及び報酬に關する費用から支出し、その事務は会計担当理事が担当する。
- 2 前項の経費に関しては、収支予算案作成時に毎年その見込額を予算に計上し、規約第42条(総会)第2項の通常総会等の承認を得なければならない。
- 3 役員は、第1項一号に規定する経費の精算を受けようとする場合には、必要に応じて領収証

等の支払いを証明する書類を会計担当理事に提出するものとする。

附 則

第1条 (規定外事項)

報酬細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

第2条 (細則の改廃)

報酬細則の変更又は改廃は、総会の決議を経なければならない。

第3条 (細則原本)

この報酬細則を証するため、理事長又は理事長の指名する2名の組合員が記名押印した報酬細則1通を作成し、これを報酬細則原本とする。

第4条 (細則の発効関係)

本報酬細則は下記の管理規約の変更を伴うものであり、令和元年の臨時総会(特別決議)の承認において効力を発生するものとする。

管理規約の変更

1) 目的:

役員報酬については、役員活動費に含まれるとの考え方もありますが、管理組合員の中で解釈が統一されていないため、以下の規定を変更し、役員報酬の扱いを明確にすることが目的です。

2) 新旧対照表

改正案	現 行
第27条 (管理費) 九、会議費並びに役員 の活動費及び報酬 その他 管理組合の運営に関する費用	第27条 (管理費) 九、会議費、役員活動費その他管理組合の運営 に関する費用
第48条 (議決事項) 九、役員 の選任及び解任並びに役員の活動費及 び報酬の額、支払方法	第48条 (議決事項) 九、役員 の選任及び解任

予算案の変更

役員活動損害金の項目を以下の様に変更する。

改正案	現 行
役員報酬 (年度末に支給) 最大 174,000/年 月額 (理事長 2,500 理事・監事 1,500)	役員活動損害金 204,000 月額 (理事長 3,000 理事 2,000)

国交省のマンション総合調査の理事長、理事の月額 (中央値) の半額程度とした。

別紙2 (2号議案)

大規模修繕工事専門委員会運営細則(案) 令和元年10月19日制定

第1条 (目的)

この大規模修繕工事専門委員会運営細則(以下、「運営細則」という)は、ルイシャトレ越谷大袋における大規模修繕工事の実施に際し、ルイシャトレ越谷大袋管理規約第55条に基づく理事会の諮問機関として必要な事項を定めることにより、大規模修繕工事を円滑かつ適正に執行することを目的とする。

- 2 前項の大規模修繕工事は、「建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事」を示す。

第2条 (名称)

前条の諮問機関は、ルイシャトレ越谷大袋管理組合大規模修繕工事専門委員会(以下「委員会」という。)と称する。

第3条 (委員会の役割)

委員会は、理事会を補佐するため理事会の諮問機関として大規模修繕工事に関する事項について調査、検討し、答申するものとする。

- 2 委員会は専ら諮問機関としての任を負うものであり、決議にあたっては理事会決議が最優先されるものとする。

第4条 (修繕計画書の発効)

委員会及び理事会で立案した修繕計画書は、事前に組合員に開示し、工事着工2ヶ月前までに定期総会又は臨時総会にて、組合員の過半数の同意を得て、効力を発するものとする。

第5条 (委員会の構成)

委員会は、数名の人数をもって構成する。

第6条 (委員の資格)

委員会の委員は、修繕専門委員(以下「委員」という。)と称する。

- 2 委員は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する組合員から、公募及び組合員の推薦により理事会の決議を以って選任する。

第7条 (役員)

委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

- 2 委員長は、委員の互選により選任する。

第8条 (委員の任期)

委員の任期は、第15条に定める委員会解散の日までとする。

- 2 委員の任期は2年とし、再任(1年)を妨げない形で第1項の運用を図るものとする。

第9条 (委員の誠実義務等)

委員は、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

第10条 (委員への報酬等の支給)

管理組合は、総会の決議を得て、委員に対して委員としての活動に応ずる報酬及び必要経費を次の各号のとおり支給する。

- 一 報酬額 (年額) は以下の通りとする。
一律： 24,000円/人 (月額 2,000円)
- 二 報酬及び必要経費の支払方法並びに支給予定額の予算計上については、役員報酬支払細則の第3条 (役員報酬の支給) 及び第4条 (役員活動に伴う経費の精算) の規定を準用する。

第11条 (委員会の招集)

委員会は、委員長が必要の都度招集する。

- 2 招集された会議には理事会で指名された理事を加えることができる。
- 3 委員会に区分所有者の出席を要請することができる。

第12条 (諮問内容)

委員会は、第1条の目的を達成するため、理事会からの諮問に基づき、大規模修繕工事実施の計画から工事完了に至るまでの次の各号を審議する。

- 一 建物の調査・診断に関すること
- 二 工事範囲、工事仕様、工法、工事費及び見積り等の適否に関すること
- 三 工事発注方式、施工業者等の選定に関すること
- 四 工事内容について施工業者との打合せ及び監理に関すること
- 五 工事竣工検査に関すること
- 六 その他理事会から諮問のあった事項に関すること

第13条 (外部専門家への委託)

理事会は、前条各号の業務についてはその一部を総会決議を得て外部の専門家に委託することができる。

第14条 (委員会運営費等)

委員会の運営に要する費用は、規約第27条 (管理費) 九号で定めるその他管理組合の運営に関する費用から支出する。

- 2 前条に要する委託費用は、総会決議を得て修繕積立金会計から支出することができる。

第15条 (委員会の解散)

理事長は、第12条五号に基づいて大規模修繕工事の業務が完了したと判断したとき、又は、委員会から担当業務は完了した旨の申出がなされたとき、理事会の決議により委員会を解散するものとする。

附則

第1条 (規定外事項)

運営細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

第2条 (運営細則の改廃)

運営細則の変更又は改廃は、総会の決議を経なければならない。

第3条 (運営細則原本)

この運営細則を証するため、理事長又は理事長の指名する2名の組合員が記名押印した運営細則1通を作成し、これを運営細則原本とする。

第4条 (運営細則の発効関係)

本運営細則は下記の管理規約の変更を伴うものであり、令和元年の臨時総会（特別決議）の承認において効力を発生するものとする。

注： 第一号議案が否決された場合は、第10条に役員報酬支払細則の第3条（役員報酬の支給）、第10条の2として、役員支払細則の第4条（役員活動に伴う経費の精算）相当の規定を入れるものとします。

修繕専門委員の選任について

本運営細則（案）第6条第2項により、理事会の決議を踏まえて下記の方を委員として選任しております。正式に委員として選任されるためには、本議案の可決が必要となります。

304号室 飯塚 清一 310号室 東川 敏之 402号室 増田 武雄

尚、修繕専門委員を公募しておりますので、希望される方は管理組合までご連絡願います。

管理規約の変更

1) 目的：

委員報酬については、管理組合の役員と同様に明確に規約に定義されていません。曖昧さを避ける為に、以下の規定を変更し、委員報酬の扱いを明確にすることが目的です。

2) 新旧対照表

改正案	現行
第27条 (管理費) 九、 <u>会議費並びに(役員、) 専門委員の活動費及び報酬</u> その他管理組合の運営に関する費用	第27条 (管理費) 九、会議費、役員活動費その他管理組合の運営に関する費用
第48条 (議決事項) 九、 <u>役員</u> の選任及び解任並びに <u>(役員、) 専門委員の活動費及び報酬の額、支払方法</u>	第48条 (議決事項) 九、役員 <u>の選任及び解任</u>
第55条 (専門委員会の設置) 3 <u>専門委員会の委員は、別に定めるところにより、委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。</u>	第55条 (専門委員会の設置) (新設)

注： (役員、) は第一号議案が否決された場合は、削除するものとする。

予算案の変更

修繕専門委員報酬の項目を以下の様に追加する

改正案	現行
修繕専門委員報酬（年度末に支給） 最大 120,000/年 月額（一律 2,000/人）	（新設）

建物劣化診断の実施

1) 予算計上費用： 1, 500千円

2) 建物劣化診断に掛かる費用の内訳

- 建築部分 : 無償で実施：調査内容については資料1 (p.16) を参照
- 設備部分 : 1, 500 千円程度
- 電気部分 : 分電盤等（修繕工事専門委員会の立上げ後、協議）

3) 設備部分の検査（目的）

給排水管材料の主流として使われている「硬質塩ビライニング鋼管」は、管の内部が塩化ビニルで被覆されているため、直管部分には、錆および腐食は殆ど発生しません。しかし、築後15年を過ぎると、継手部のネジ込み部分やバルブ廻り等で、劣化により錆・腐食が進行することがあります。更に築後30年近く経つと表面のコーティングが劣化し、経年と共に内部に錆が生じやすく、配管の詰まり（内径が狭くなる）や漏水の原因になります。まずは、内視鏡調査などの劣化診断調査を行い、配管の現状を知ることが大切です。（国交省の修繕周期：築30年を目安）

（注：汚水管は铸铁管であるためライニング鋼管に比べ耐用年数が長い（40～60年）ですが、全く問題が無いという保証もないため、今回一緒に調査します。）

3.1 給水管（水道用硬質塩ビライニング鋼管）

3.1.1 給水管のサンプリング調査（メータボックス内部）

○給水主管、給水枝管

部位：給水主管から給水枝管部分への分岐部付近（主管及び枝管：錆の発生しやすい箇所）。

サンプリング調査を行う上で、分岐部分を一旦分解して元に戻す作業があります。

対象：501, 510号室（居住者と相談の上、決める。階上、階下の変更可）

○水道メータ廻り

部位：水道メータ接続部の周辺（錆が発生しやすい箇所）

対象：501号室、510号室（給水管のサンプリング場所に合わせる）、

305号室（3年前との経緯を見るため）

3.1.2 給水管（堅管：主管）のCCDカメラ調査

調査方法：「3.1.1 給水管のサンプリング調査」作業の中で、給水主管から給水枝管の分岐部分の分解が
終えた段階で、CCDカメラを給水主管の上下方向（5F⇒7F 程度、5F⇒1F）に入れて配管
の劣化状況を調査

対象：501系列および510系列

3.2 排水管（污水管：排水用鑄鉄管、雑排水管：排水用硬質塩ビライニング鋼管）

3.2.1 排水主管のCCDカメラ調査

排水管には、キッチン系統、浴室洗面系統および汚水系統の3系統があります。01号室系列～09号室系列毎に、前述の3系統の排水主管を対象にCCDカメラで配管の劣化状況を調査します。

（注：10号室系列は通気管の構造上、調査できません）

調査方法：バンドキャップ（通気管の外部出口）を取り外して、通気管から排水縦管内部にCCDカメラを挿入して1階排水管まで調査

対象：・801～804号室系統排水主管：3系統を調査（キッチン系統、浴室洗面系統、汚水系統）
・805～806号室系統排水主管：2系統を調査（キッチン汚水系統、浴室洗面系統）☆通気管の構造上
・807～809号室系統排水主管：3系統を調査（キッチン系統、浴室洗面系統、汚水系統）

資料1. 建築部分の調査（無償）

1. 概観目視調査（全フロアを対象に調査）

調査範囲：共用廊下及び外壁、共用廊下手摺、屋上、外部階段

①コンクリート及び仕上げ材：

部位：斜壁・外壁・内壁、天井面&スラブ面、手摺及び廊下、屋上パラペット&片笠木

検査：ひび割れ、浮き・剥離（塗膜・シート、タイル、吹付下地の浮き、コンクリートモルタル）、
剥落（鉄筋露出）、表面状態（さび汚れ、エフロレンス、外装材の変色・白亜化）、漏水痕跡

②金属部：

部位：PS扉、玄関扉枠、樋、消火栓関係、照明枠、アルミ手摺、避雷針、ラッキング、スチール扉、支持金物、
ガントク、駐輪場、戸当たり、門扉、面格子、マンホール、フェンス、受水槽関係、扉、配線ボックス

検査：塗膜（汚れ、変褐色・白亜化、割れ・膨れ・剥がれ）金属（錆び、断面欠損）

③シーリング：

部位：取合い目地、打継目地、露筋目地、玄関扉廻り目地、シート廻り、屋上、雨樋廻り

検査：剥離・破断・口開き、被着体の割れ・欠落、変褐色・白亜化

④屋上防水：

検査：[保護層]：平場（ひび割れ、破損、せり出し、目地押し出し）

立上り（ひび割れ、破損、外壁押し出し）

[防水層]：平場（浮き・膨れ・しわ、破断・損傷、汚れ）

立上り（浮き・膨れ・しわ、破断・損傷、押さえ金ハズレ）

[漏水痕跡]

⑤外部階段：

コンクリート階段（検査）：ひび割れ、浮き（塗膜・シート、タイル・吹付け下地、コンクリート）、剥落（鉄筋露出）、
表面状態（さび汚れ、エフロレンス、外装材の変色・白亜化）

シーリング（検査）：剥離・破断・口開き、被着体の割れ・欠落、変褐色・白亜化

踏み板（検査）：コンクリート（割れ・ひび割れ、欠落、たわみ・変形）

2. 各種試験

①中性化深さ試験（8F～7F階段手摺壁）

鉄筋コンクリートは鉄筋の酸化による腐食をコンクリートのアルカリ性で保護していますが、鉄筋の位置まで中性化が進行すると、防錆保護効果が失われます。

②塗膜付着強度試験（8F～7F階段手摺壁）：塗膜の付着強度の試験

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2018.6.10 第26回 通常総会	管理規約 第12条2 (専有部分の用途)	区分所有者は、その専有部分を住戸については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。	区分所有者は、その専有部分を住戸については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. <u>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。</u>
2019.10.19 第27回 臨時総会	管理規約 第27条九 (管理費)	会議費、役員活動費その他管理組合の運営に関する費用	会議費並びに役員の活動費及び報酬その他管理組合の運営に関する費用
	管理規約 第48条九 (議決事項)	役員の選任及び解任	役員の選任及び解任並びに役員の活動費及び報酬の額、支払方法
	管理規約 第55条3 (専門委員会の設置)	[新設]	<u>専門委員会の委員は、別に定めるところにより、委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。</u>
	役員報酬細則	[新設]	別紙1
	大規模修繕工事 専門委員会運営 細則	[新設]	別紙2
2022.5.29 第30期 通常総会	管理規約 第15条 (駐車場の使用)	管理組合は、別に定める駐車場使用規則にしたがって、敷地内駐車場を <u>区分所有者及びその同居家族に</u> 駐車場使用契約により使用させることができる。尚、その契約者は現に居住する者を優先とする。	管理組合は、別に定める駐車場使用規則にしたがって、敷地内駐車場を <u>区分所有者と賃貸契約者及びその同居家族に</u> 駐車場使用契約により使用させることができる。尚、その契約者は現に居住する者を優先とする。
	駐車場使用規則 第2条 (使用資格)	駐車場の使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する <u>区分所有者及び同居家族</u> を優先する。	駐車場使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する <u>区分所有者と賃貸契約者及びその同居家族</u> を優先とする。
	駐車場使用規則 第7条 (使用申込及び使用者の決定)	駐車場に空きが生じた場合、管理組合はこれを公示し、使用希望者を募るものとする。管理組合は、駐車場の使用申込を受けたときは、抽選その他の公平な方法により、その使用者を決定する。尚、 <u>駐車場使用は1住戸1区画とする。</u>	駐車場に空きが生じた場合、管理組合はこれを公示し、使用希望者を募るものとする。管理組合は、駐車場の使用申込を受けたときは、抽選その他の公平な方法によりその使用者を決定する。 2. <u>駐車場の空き数が使用希望者数より少ない場合は、区分所有者を優先してその使用者を決定する。</u> 3. <u>駐車場使用は、原則として1住戸</u>

			<u>1区画とするが、使用者の決定後に空き区画がある場合は、管理組合は区分所有者に限り、2区画目以降の使用を認めることがある。</u>
--	--	--	---

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2022年 6月 25日

ルイシャトレ越谷大袋管理組合

理事長 都築 正則



別紙 1

役員報酬細則

令和元年10月19日制定

第1条 (目的)

この役員報酬細則(以下、「報酬細則」という。)は、ルイシャトレ越谷大袋管理規約(以下、「規約」という。)第37条(役員の実義務等)第2項の規定に基づき、役員に対して役員としての活動に応ずる必要経費の支払い及び報酬の支給に関する必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (定義)

報酬細則において、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 役員 規約第34条(役員)一号から三号の役員をいう
- 二 理事長 規約第34条(役員)一号の理事長をいう
- 三 理事長以外 規約第34条(役員)一号の理事長を除く輪番制理事及び二号、三号の公募制理事、監事をいう
- 四 会計担当理事 規約第34条(役員)一号の会計(担当理事)をいう
- 五 専門委員会 規約第55条(専門委員会の設置)第1項で設置された専門委員会をいう

第3条 (役員報酬の支給)

管理組合は、規約第37条(役員の実義務等)第2項により、役員に対して役員としての活動に応ずる報酬を次の各号のとおり支給する。

- 一 役員報酬額(年額)

理事長	30,000円	(月額 2,500円)
理事長以外	18,000円/人	(月額 1,500円/人)
- 二 規約第37条(役員の実義務等)第1項に鑑み、前号の報酬額に対し次の算式で調整した額を、年度末に役員報酬として支給する。

$$\text{役員報酬支給額} = \text{役員報酬額} * \text{理事会出席回数} / \text{理事会開催回数}$$

- 三 前号の報酬については、規約第27条(管理費)九号で定める役員の活動費及び報酬に関する費用より支出し、その事務は会計担当理事が担当する。
- 2 専門委員会での委員を兼務する者は、専門委員報酬と役員報酬の併給はしない。両者を比較し、高い額を報酬として支払う。
- 3 第1項の報酬に関しては、収支予算案作成時に毎年その支給予定額を予算に計上し、規約第42条(総会)第2項の通常総会等の承認を得なければならない。

第4条 (役員活動に伴う経費の精算)

管理組合は、規約第37条(役員の実義務等)第2項により、役員に対して役員としての活動に応ずる必要経費を次の各号のとおり精算する。

- 一 役員としての活動に伴う交通費、通信費、消耗品費等の経費については、実費を精算する。
- 二 前号の経費については、当月分を翌月末までに支給する。
- 三 第一号の経費については、規約第27条(管理費)九号で定める役員の活動費及び報酬に関する費用から支出し、その事務は会計担当理事が担当する。
- 2 前項の経費に関しては、収支予算案作成時に毎年その見込額を予算に計上し、規約第42条(総会)第2項の通常総会等の承認を得なければならない。
- 3 役員は、第1項一号に規定する経費の精算を受けようとする場合には、必要に応じて領収証

等の支払いを証明する書類を会計担当理事に提出するものとする。

附 則

第1条（規定外事項）

報酬細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

第2条（細則の改廃）

報酬細則の変更又は改廃は、総会の決議を経なければならない。

第3条（細則原本）

この報酬細則を証するため、理事長又は理事長の指名する2名の組合員が記名押印した報酬細則1通を作成し、これを報酬細則原本とする。

第4条（細則の発効関係）

本報酬細則は下記の管理規約の変更を伴うものであり、令和元年の臨時総会（特別決議）の承認において効力を発生するものとする。

別紙2

大規模修繕工事専門委員会運営細則

令和元年10月19日制定

第1条 (目的)

この大規模修繕工事専門委員会運営細則(以下、「運営細則」という)は、ルイシャトレ越谷大袋における大規模修繕工事の実施に際し、ルイシャトレ越谷大袋管理規約第55条に基づく理事会の諮問機関として必要な事項を定めることにより、大規模修繕工事を円滑かつ適正に執行することを目的とする。

- 2 前項の大規模修繕工事は、「建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事」を示す。

第2条 (名称)

前条の諮問機関は、ルイシャトレ越谷大袋管理組合大規模修繕工事専門委員会(以下「委員会」という。)と称する。

第3条 (委員会の役割)

委員会は、理事会を補佐するため理事会の諮問機関として大規模修繕工事に関する事項について調査、検討し、答申するものとする。

- 2 委員会は専ら諮問機関としての任を負うものであり、決議にあたっては理事会決議が最優先されるものとする。

第4条 (修繕計画書の発効)

委員会及び理事会で立案した修繕計画書は、事前に組合員に開示し、工事着工2ヶ月前までに定期総会又は臨時総会にて、組合員の過半数の同意を得て、効力を発するものとする。

第5条 (委員会の構成)

委員会は、数名の人数をもって構成する。

第6条 (委員の資格)

委員会の委員は、修繕専門委員(以下「委員」という。)と称する。

- 2 委員は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する組合員から、公募及び組合員の推薦により理事会の決議を以って選任する。

第7条 (役員)

委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

- 2 委員長は、委員の互選により選任する。

第8条 (委員の任期)

委員の任期は、第15条に定める委員会解散の日までとする。

- 2 委員の任期は2年とし、再任(1年)を妨げない形で第1項の運用を図るものとする。

第9条 (委員の誠実義務等)

委員は、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

第10条 (委員への報酬等の支給)

管理組合は、総会の決議を得て、委員に対して委員としての活動に応ずる報酬及び必要経費を次の各号のとおり支給する。

- 一 報酬額 (年額) は以下の通りとする。
一律： 24,000円/人 (月額 2,000円)
- 二 報酬及び必要経費の支払方法並びに支給予定額の予算計上については、役員報酬支払細則の第3条 (役員報酬の支給) 及び第4条 (役員活動に伴う経費の精算) の規定を準用する。

第11条 (委員会の招集)

委員会は、委員長が必要の都度招集する。

- 2 招集された会議には理事会で指名された理事を加えることができる。
- 3 委員会に区分所有者の出席を要請することができる。

第12条 (諮問内容)

委員会は、第1条の目的を達成するため、理事会からの諮問に基づき、大規模修繕工事実施の計画から工事完了に至るまでの次の各号を審議する。

- 一 建物の調査・診断に関すること
- 二 工事範囲、工事仕様、工法、工事費及び見積り等の適否に関すること
- 三 工事発注方式、施工業者等の選定に関すること
- 四 工事内容について施工業者との打合せ及び監理に関すること
- 五 工事竣工検査に関すること
- 六 その他理事会から諮問のあった事項に関すること

第13条 (外部専門家への委託)

理事会は、前条各号の業務についてはその一部を総会決議を得て外部の専門家に委託することができる。

第14条 (委員会運営費等)

委員会の運営に要する費用は、規約第27条 (管理費) 九号で定めるその他管理組合の運営に関する費用から支出する。

- 2 前条に要する委託費用は、総会決議を得て修繕積立金会計から支出することができる。

第15条 (委員会の解散)

理事長は、第12条五号に基づいて大規模修繕工事の業務が完了したと判断したとき、又は、委員会から担当業務は完了した旨の申出がなされたとき、理事会の決議により委員会を解散するものとする。

附則

第1条 (規定外事項)

運営細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

第2条 (運営細則の改廃)

運営細則の変更又は改廃は、総会の決議を経なければならない。

第3条 (運営細則原本)

この運営細則を証するため、理事長又は理事長の指名する2名の組合員が記名押印した運営細則1通を作成し、これを運営細則原本とする。

第4条（運営細則の発効関係）

本運営細則は下記の管理規約の変更を伴うものであり、令和元年の臨時総会（特別決議）の承認において効力を発生するものとする。

原本

ルイシャトレ越谷大袋管理組合

第30期通常総会議事録（配付用）

日 時	2022年5月29日(日) 10時00分～15時30分			
場 所	1階 集会室			
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数	75名	議 決 権 総 数	76個
出席組合員数 及び議決権数	会 場 出 席 数	29名	会 場 出 席 数	30個
	委 任 状 出 席 数	4名	委 任 状 出 席 数	4個
	議 決 権 行 使 書 数	35名	議 決 権 行 使 書 数	35個
	計	68名	計	69個
	(出 席 率 90.6%)		(出 席 率 90.7%)	
	出 欠 未 届 数	7名	出 欠 未 届 数	7個
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング株式会社 笹本氏			

本総会開催前に管理会社の日本ハウズイング㈱から管理委託契約締結にかかわる重要事項説明会が開催された。

(1) 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、住田副理事長から開会宣言がなされた後、上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本総会が有効に成立した旨の報告があった。

(2) 議長選出

管理規約第42条第5項では、議長は理事長が務めるとなっているが、柿野理事長が欠席のため住田副理事長が議長を務めた。理事長の欠席が事前に分かっているのであれば、掲示等で案内をして欲しいとご意見があった。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第50条第2項の規定に基づき、議長は総会に出席した理事より議事録署名人として堀書記担当理事及び村上理事を指名し、議案の審議に入った。

(4) 議 事

第1号議案 第30期事業報告及び収支決算承認の件(普通決議)

議長より総会資料に基づき、第30期事業報告及び収支決算について説明があった。引き続き、藤田監事より管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監査報告があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

意見：ジェイコム導入工事の際にテレビ画面に線が入った。他の部屋ではどうですか。工事完工後も同じ状態であり伝えておきます。

質問：BSの4K放送の視聴可否についてジェイコムに確認して下さい。

※後日ジェイコムに確認しましたところ以下の回答でした。

回答：BSの4K放送は、屋上のBSパラボナアンテナが4K放送対応ではないので視聴できません。通常のBS放送の視聴はできます。ジェイコムにBS放送視聴契約をすれば、ジェイコム経由で4K放送を視聴できます。また、今後屋上のBSパラボナアンテナを4K放送対応に交換すれば、ジェイコムとの契約がなくとも屋上アンテナから視聴することができます。

質問：昨年の8月にBS放送の映りが悪くなった時がありました。その後何か対応をしましたか。

回答：理事長から連絡をいただき、数日後に視聴状況を確認しましたら、特に問題なかったので対応していません。恐らく悪天候により視聴具合が左右されていると考えられます。

質問：屋上のアンテナの劣化状況はいかがですか。10年くらいは使用できますか。

回答：劣化状況を確認するための調査を次期理事会で検討します。

質問：2月実施予定の定期清掃は中止ですか。

回答：大規模修繕工事を実施しているため、2月と5月の定期清掃は中止し、次回は8月に実施します。後日、未実施分については返金する予定です。

質問：大規模修繕工事の際の代替え駐車場は、いつ決まったのですか。また、車の大きさによって駐車場の使用車が制限されるのは納得できません。

回答：大型車は停められないと外部駐車場の所有者に言われました。また、工事実施が迫っており時間の余裕がなかったので詳細まで確認しない対応となりました。

質問：敷地内南側の代替え駐車場が空いた時に、周知案内をして欲しかった。

回答：敷地外に移動していただいた方に案内をして抽選を行ない、駐車場使用者を決めて駐車してもらっています。

意見：他の居住者に駐車場使用に関する案内がなかったのできちんとして欲しい。

回答：今後は掲示等で案内をするようにします。

意見：案内をすべきとのことであれば、議長に電話した際そのような提案をされたらいいと思います。

意見：近隣の駐車場料金の状況を見ると駐車場使用料を下げても良いのではないのでしょうか。

回答：使用料の収入が減る可能性があるため保留としました。

意見：駐車場料金を下げた場合は、修繕積立金の資金残高も考慮して検討してください。

意見：空き区画があるよりも埋めた方が良くと思います。

質問：集合郵便受ダイヤル錠交換は、相見積をとりましたか。

回答：相見積は取っていません。次期理事会で検討し、実施業者等を決めていきます。

意見：自転車登録証シール代の支出は、雑費ではなく組合運営費で計上してください。また、防災倉庫借料の収入は、雑収入ではなく自転車置場使用料で計上してください。

回答：次期よりそのように計上します。

質問：長期修繕計画作成及びアスベスト調査費用は、どの口座から支出しましたか。

回答：武蔵野銀行の口座から支出しました。次回より特別会計からの支出は、栃木銀行の口座から支出します。

要望：防犯カメラリース料は、年額分を前払い金として計上してあるが、月額分の前払い金を計上して欲しい。

回答：契約期間を確認して計上するようにします。

質問：507号室からの漏水事故の原因箇所はどこですか。

回答：洗面所のシンクから水が溢れて下階に水漏れが発生しました。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 69個（会場出席数30個・委任状出席数4個・議決権行使書数35個）

反対 0個（会場出席数 0個・委任状出席数0個・議決権行使書数 0個）

【決議事項】

1. 第30期事業報告を総会議案書の通りとする。
2. 第30期収支決算を総会議案書の通りとする。

第2号議案 一般会計剰余金の特別会計への充当承認の件（普通決議）

議長より総会資料に基づき、一般会計剰余金の特別会計への充当について説明があった。

質疑応答はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 69個（会場出席数30個・委任状出席数4個・議決権行使書数35個）

反対 0個（会場出席数 0個・委任状出席数0個・議決権行使書数 0個）

【決議事項】

第30期一般会計剰余金5,534,452円のうち、2,000,000円を翌年度の特別会計に繰り入れする。

第3号議案 管理規約及び駐車場使用規則一部改定案承認の件（特別決議）

議長より総会資料に基づき、管理規約及び駐車場使用規則一部改定案について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

質問：前期理事会でも同様な話があったとき、国税庁の見解を確認して賃借人に駐車場の貸出しをしないことにしました。今回の議案は、マンション居住の賃借人にも貸出しをする案になっていますが経緯について教えてください。

回答：駐車場の解約があり、空き区画の募集をしたが応募はありませんでした。現在では駐車場空きが6区画になっており、利用者を増やすための対策として理事会で検討してきました。越谷税務署に2回「賃借人への駐車場貸出しによる課税の可否」について見解を確認しましたが、「居住している賃借人に駐車場を貸出しして、その使用料の収入は課税対象にならない（非課税）」と回答がありました。

質問：賃借人の駐車場使用料が非課税になることを文書等で回答をもらえないでしょうか。

意見：本件のような場合に税務署が文書で回答することはない。

回答：越谷税務署との話し合いについて記録を残すようにします。

質問：駐車場使用契約は、管理組合と賃借人の間ですか。

回答：管理組合と賃借人で行います。駐車場使用料の支払いは、賃借人が管理組合に納めます。

3名の方が退出しましたので、出席者数及び議決権数は以下の通りになります。

出席組合員数：68名、会場出席数：26名、委任状出席数4名、議決権行使書数38名

出席議決権数：69個、会場出席数：27個、委任状出席数4個、議決権行使書数38個

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3以上（57名）及び議決権総数の4分の3以上（57個）の賛成により可決承認された。

【組合員数】

賛成 63名（会場出席数22名・委任状出席数4名・議決権行使書数37名）

反対 5名（会場出席数4名・委任状出席数0名・議決権行使書数1名）

【議決権数】

賛成 63個（会場出席数22個・委任状出席数4個・議決権行使書数37個）

反対 6個（会場出席数5個・委任状出席数0個・議決権行使書数1個）

【決議事項】

1. 管理規約及び駐車場使用規則を以下のとおり変更する。
2. 管理規約及び駐車場使用規則の変更は、2022年5月29日から効力を発する。

管理規約変更箇所

【現行】

第15条（駐車場の使用）

管理組合は、別に定める駐車場使用規則にしたがって、敷地内駐車場を区分所有者及びその同居家族に駐車場使用契約により使用させることができる。尚、その契約者は現に居住する者を優先とする。



【変更案】

第15条（駐車場の使用）

管理組合は、別に定める駐車場使用規則にしたがって、敷地内駐車場を区分所有者と賃貸契約者及びその同居家族に駐車場使用契約により使用させることができる。尚、その契約者は現に居住する者を優先とする。

駐車場使用規則変更箇所

【現行】

第2条（使用資格）

駐車場の使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する区分所有者及び同居家族を優先する。

第7条（使用申込及び使用者の決定）

駐車場に空きが生じた場合、管理組合はこれを公示し、使用希望者を募るものとする。管理組合は、駐車場の使用申込を受けたときは、抽選その他の公平な方法により、その使用者を決定する。尚、駐車場使用は1住戸1区画とする。



【変更案】

第2条（使用資格）

駐車場使用者は、ルイシャトレ越谷大袋に現に居住する区分所有者と賃貸契約者及びその同居家族を優先とする。

第7条（使用申込及び使用者の決定）

駐車場に空きが生じた場合、管理組合はこれを公示し、使用希望者を募るものとする。管理組合は、駐車場の使用申込を受けたときは、抽選その他の公平な方法によりその使用者を決定する。

2. 駐車場の空き数が使用希望者数より少ない場合は、区分所有者を優先してその使用者を決定する。

3. 駐車場使用は、原則として1住戸1区画とするが、使用者の決定後に空き区画がある場合は、管理組合は区分所有者に限り、2区画目以降の使用を認めることがある。

第4号議案 室内給水・給湯管の更新承認の件（特別決議）

増田修繕委員より総会資料に基づき、室内給水・給湯管の更新について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

質問：Cタイプの配管交換時に壁に穴を1箇所開けることになっている。天井に配管を通すなら穴の数を減らせることはできますか。

回答：開口した壁のボード等を張り替えて見えなくすることはできます。また、過去に浴室などでリフォーム工事をした場合に図面と違うことがありますのでご注意ください。

質問：床下の配管は残しますか。

回答：配管内の水は抜きますが、配管は残ります。

質問：点検口は枠をつけますか。

回答：点検口に枠をつけて見栄えをよくします。

質問：管理規約変更案の第22条2項1号の記載は「専用部分の設備」ではなく「専有部分の設備」ではないでしょうか。

回答：「専有部分の設備」が正しいです。修正をお願いします。

意見：水道メーターから部屋側は個人の所有物です。特別決議で審議できないと考えます。また、過去の漏水事故をみると給水・給湯管の漏水より排水管の継手部分からの漏水が多いので注意が必要です。専有部分の内装工事をする際に現行と同じクロスがないので色やデザインが変わる等の注意も必要です。

回答：ご意見は分かりますが、過去の同様な判例では認められているので専有部分の工事をする場合は総会の決議を経れば問題ないと判断します。

意見：この案件は、時間をかけて検討・周知をして説明会等を開催して欲しかった。また、アンケート等も実施して欲しかった。

回答：将来のことを考えると検討する時期で、足並みをそろえた方が良く判断しました。今回の工事提案は、専有部分の給水・給湯管をマンション全体で工事するが配管の所有は個人になります。

意見：専有部分のリフォーム工事時に給水・給湯配管の更新を呼び掛けた方が良くと思います。

質問：マンション全体で工事を実施する場合は、費用は安くなっていますか。

回答：割安になっています。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3以上（57名）及び議決権総数の4分の3以上（57個）の賛成が得られなかったため否決された。

【組合員数】

賛成 44名（会場出席数 9名・委任状出席数4名・議決権行使書数31名）

反対 24名（会場出席数17名・委任状出席数0名・議決権行使書数 7名）

【議決権数】

賛成 44個（会場出席数 9個・委任状出席数4個・議決権行使書数31個）

反対 25個（会場出席数18個・委任状出席数0個・議決権行使書数 7個）

採決のあと、増田修繕委員より「4号議案が否決された場合の救済措置として工事を希望される方には長谷工に対して更新工事を斡旋します。」との説明があった。

第5号議案 管理組合ホームページサービス導入承認の件（普通決議）

議長より総会資料に基づき管理組合ホームページサービス導入について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

意見：日本ハウズイング(株)が提供している理事長向けの収支報告にアクセスして内容を見たが、その収支報告はあまりに簡単なもので詳細がないので役に立たない。

回答：管理規約の最新版を区分所有者が閲覧できることもメリットです。

質問：議案書の補足内容の2)に「利用マニュアル」を参照と記載あるが、添付されていません。

回答：間違えて記載されましたので削除をお願いします。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 57個(会場出席数20個・委任状出席数4個・議決権行使書数33個)

反対 12個(会場出席数7個・委任状出席数0個・議決権行使書数5個)

【決議事項】

1. 日本ハウズイング株式会社の提供する「管理組合ホームページサービス」を導入すること
2. 管理組合ホームページサービスの導入にあたり、利用規約を承認すること

第6号議案 スマート承認サービス導入案承認の件(普通決議)

議長より総会資料に基づき、スマート承認サービス導入案について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

質問：このサービスのデメリットは何ですか。

意見：初期登録するのが面倒です。慣れれば特に問題ありません。また、複数の承認者を設定した場合に一人でも否認した場合は出金できません。理事会メンバーが変わる度に登録する必要があります。

質問：履歴を見ることはできますか。

回答：履歴を見ることはできます。

質問：例えば何件も支払いがあった場合に各支払内容の詳細を見ることはできますか。

回答：それぞれの支払内容の詳細を見ることはできます。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 46個(会場出席数12個・委任状出席数4個・議決権行使書数30個)

反対 23個(会場出席数15個・委任状出席数0個・議決権行使書数8個)

【決議事項】

1. 日本ハウズイング株式会社の提供する「スマート承認サービス」を導入すること
2. スマート承認サービスの導入にあたり、三井住友銀行の「e-承認サービス」の利用規定を承認し、理事長が契約者として申込を行うこと
3. 急ぎの支払いや現金出金等の特別な事情がある場合については、従来どおり支出何及び銀行払出用紙への捺印により銀行窓口で支払いをすること
4. 今後、役員交代により当期の理事がWEBを利用できない場合は、利用を一時停止する可能性があること

第7号議案 第31期管理組合役員を選任案承認の件(普通決議)

議長より第31期役員候補の紹介があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

要望：修繕委員会に理事会役員が2名出席して欲しい

回答：次期理事会で検討します。

質問：前回総会時に802号室は役員の順番だったが、未入居であったため今期役員に803号室が務めていただいた。次期役員候補者として802号室が選出されているのは何故ですか。

回答：次期役員候補者を選出する際に802号室の方に話をしたところ、快く承諾をいただきましたので次期役員に選出しました。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 69個（会場出席数27個・委任状出席数4個・議決権行使書数38個）

反対 0個（会場出席数 0個・委任状出席数0個・議決権行使書数 0個）

【決議事項】

第31期の役員として以下の者を選任する。

役 職	第31期役員	
理 事(理 事 長)	都築 正則	709号室
理 事(副 理 事 長) (防 火 管 理 者 兼 務)	立花 貴史	303号室
理 事(会 計 担 当 理 事)	渡辺 渡	406号室
理 事(書 記 担 当 理 事)	野村 裕子	608号室
理 事	岐部 昌之	102号室
理 事	武 ちづ子	201号室
理 事	麓 伸彦	506号室
理 事	竹内 智史	802号室
監 事	柿野 正志	708号室

(敬称略)

第8号議案 管理委託契約締結案承認の件（普通決議）

議長より総会資料に基づき、管理委託契約締結案について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

要望：値上げ金額は、これだけで大丈夫ですか。

回答：適正な金額をご提示しています。今後も人件費の高騰がありましたら、理事会にご相談させていただきます。

意見：管理員がスマートフォンを触っていることが遊んでいるように見えます。

回答：仕事に関する調べ物をする場合があります。居住者に誤解を与えないよう行動します。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 69個（会場出席数27個・委任状出席数4個・議決権行使書数38個）

反対 0個（会場出席数 0個・委任状出席数0個・議決権行使書数 0個）

【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

管理委託契約先 : 日本ハウズイング株式会社

契約期間 : 2022年9月1日から2023年8月31日

定額委託業務費 : 【変更案】月額539,440円(税込10%)

【現行】月額500,335円(税込10%)

変更箇所 : 変更箇所は以下のとおり

<主な変更事項>

変更条文	変更前	変更後
原契約第20条	2021年9月1日から2022年8月31日	2022年9月1日から2023年8月31日
原契約別表第一 1(2) ① 六 ハ b	2020年10月1日 から2021年9月30日まで	2021年10月1日 から2022年9月30日まで
原契約別表第一 1(2) ① 六 ハ c	乙は、保証機構に対し、上記bの契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。	乙は、保証機構に対し、上記bの契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記申込みが承認された後は、一般社団法人マンション管理業協会(以下「協会」という。)ホームページ上に、甲に対する保証受諾証明が掲載される。掲載後、乙は速やかに、甲専用のID及びパスワードを甲に通知し、甲は協会ホームページ上から保証受諾証明の確認を行うものとする。 <u>ただし、甲が保証受諾証明の確認を行うことができないときは、乙は、保証受諾証明を書面として出力して甲に交付し、その交付に係る受領書を甲から受領する。</u>
原契約別表第二 1(4) 二	忌引、年末年始休暇(12月31日~1月3日)、その他休暇12日。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。 <u>管理員がその他休暇の取得等により欠勤する場合は、代行員を派遣する。ただし、時間的余裕がなく、勤務開始時間に代行員が勤務開始できない場合は、ほかの勤務時間において不在時間分の調整を行なうものとする。</u>	忌引、年末年始休暇(12月31日~1月3日)、その他休暇12日。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。
原契約別表第二 1(4) 三		<u>管理員が上記以外の休暇を取得するときは代行員を派遣するものとする。ただし、緊急事態が発生したとき、その他、人員の手配等、乙の事情を含むやむを得ない理由により管理員が欠勤した場合、乙は、管理員業務費から欠勤となる月の所定勤務日数の日割り分を甲の指定する口座に振込により支払うものとする。この場合、乙は、速やかに甲にその旨を届け出るものとする。</u>

定額委託業務費明細 (月額)	現 行	変 更 後	差 額
1. 事務管理業務費	出納会計 23,000円	23,000円	
	組合運営 31,200円	<u>49,000円</u>	+17,800
2. 管理員業務費	管理員 260,000円	<u>278,000円</u>	+18,000
	管理員室経費 8,300円	8,300円	
3. 清掃業務費	定期清掃 25,600円	25,600円	
4. 建物・設備管理業務費	共用部分等外観点検 -円	-円	
	設備総合点検 2,000円	2,000円	
	貯水槽点検 6,000円	6,000円	
	簡易専用水道検査 1,400円	1,400円	
	排水管清掃 22,100円	22,100円	
	污水管清掃 5,000円	5,000円	
	建築設備定期検査 4,000円	4,000円	
	消防用設備点検 21,250円	<u>21,000円</u>	-250
設備機器遠隔監視 10,000円	10,000円		
5. 一般管理費等	35,000円	35,000円	
小 計	454,850円	<u>490,400円</u>	+35,550
消 費 税 (10%)	45,485円	<u>49,040円</u>	+3,555
合 計	500,335円	<u>539,440円</u>	+39,105

第9号議案 第31期事業計画案及び収支予算案承認の件 (普通決議)

議長より総会資料に基づき、第31期事業計画案及び収支予算案について説明があった。

引き続き質疑応答があった。主な内容は以下の通り。

質問：黒の軽自動車は敷地内に無断駐車しているのをよく見かけます。警告はしていますか。

回答：管理員より注意をしてもらいます。

質問：コピー機の更新(交換)をして欲しい。

回答：次期理事会で検討してもらいます。

質問：長期修繕計画書に記載のある次期予定の工事は、何かありますか。

回答：次期修繕委員会及び理事会でエレベーター更新や貯水槽交換の検討をする予定です。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮り、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 68個 (会場出席数 27個・委任状出席数 4個・議決権行使書数 37個)

反対 1個 (会場出席数 0個・委任状出席数 0個・議決権行使書数 1個)

【決議事項】

1. 第31期事業計画案を総会議案書の通りとする。
2. 第31期収支予算案を総会議案書の通りとする。

(5) その他

要望：総会議案書のページ数の表記が議案書の文章に重なっていますので注意してください。

回答：注意します。

要望：駐車場の空き区画の募集を早くして欲しい。

回答：理事会で検討して居住者の皆様へ案内をします。

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は15時30分閉会を宣した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名押印する。

2022年 7月 1日

名 称	ルイシャトレ越谷大袋管理組合
住 所	埼玉県越谷市大里581番地1
議 長	住田和彦 (印)
議事録署名人	堀 憲二 (印)
議事録署名人	村上祐三 (印)