
* トーア第2浦安マンション *
* 管 理 規 約 *



トーア第2浦安マンション 管理組合
12.11.11

トーア第2浦安マンション管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、トーア第2浦安マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めることによる。

- (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) 占有権：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：共用部分及び付属施設をいう。
- (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、この規約及び付属規定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付属規定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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という）とする。

(規約の効力)

第 5 条 この規約は、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、
トーア第 2 浦安マンション管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を本件建物内に置く。
 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、次の通りとする。
- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）
 2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。
 - (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うち共用部分以外のものを専有部分とする。

(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 に掲げる通りとする。

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、住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、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。

(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、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び 1 階に面する庭（以下この条、第 20 条 及び別表第 3 において「バルコニー等」という）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2. 1 階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 15 条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

(1) 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。

＜管理業務を受託し、又は請負った者＞

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を承認する。

(付属規定)

第 16 条 対象物件の使用については、別に付属規定（使用細則を含む）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び付属規定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定及び付属規定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定及び付属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 18 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に常に適正な管理を行うよう務めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 19 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。但しバルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権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。

(必要箇所への立ち入り)

第 20 条 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ち入りを請求することができる。

2. 前項により立ち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、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4. 立ち入りをした者は、速やかに立ち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 21 条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険

ロ. 共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く）

ハ. 施設所有管理者賠償責任保険

ニ. 個人賠償責任保険

(2) 前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金（前号二を除く）の請求及び受領。

2. 管理組合は、前項第（2）号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費 用 の 負 担

(管理費等)

第 22 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. 管理費及び修繕積立金の額については、第 10 条に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

3. 第 1 項の管理費等は貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第 56 条に基づき納入するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第 23 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及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管 理 費)

第 24 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) 管理要員人件費

(2) 共用設備の保守維持費及び運転費

(3) 備品費、通信費その他の事務費

(4) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料

(5) 経常的な補修費

(6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

(7) 組合の経費

(8) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 25 条 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又は処分

(4) 第 24 条管理費に不足を生じた場合の補填

(5) 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。

3. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(使 用 料)

第 26 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、第 24 条の管理費に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 27 条 組合員の資格は、区分所有者となったとき取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届け出義務)

第 28 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

(業 務)

第 29 条 管理組合は、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 44 条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 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
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 30 条 管理組合は、前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

(役 員)

第 31 条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1 名
- (2) 副理事長 1 名
- (3) 理事（理事長、副理事長含む。以下同じ） 4 名
- (4) 監 事 1 名

2. 理事及び監事は、トーア第2浦安マンション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、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第 32 条 役員任期は、毎年10月1日から翌年9月30日までの1年とする。但し再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員任期は、前任者の残任期間とする。

3. 任期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。

(役員誠実義務等)

第 33 条 役員は、法令、規約及び附属規定並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理 事 長)

第 34 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) 規約、附属規定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

(2) 事故または事故の恐れがあり、一般会計又は修繕積立金を取崩し充当せざるを得ない場合は、第44条第(5)号の定めにかかわらず理事長の判断で取崩し

ができるものとする。この場合はすみやかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。

(3) 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、第 38 条に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第 35 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 36 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2. 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 37 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。

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

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 38 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期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、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始後 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は、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。

(招集手続き)

第 39 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け出をした宛先に発するものとする。
但し、その届け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け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43条第3項第(1)号、第(2)号及び第(4)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41条第2項の場合には、本条第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。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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40条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第42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は、第38条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41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、占有部分を占有する者は、会議の目的が対象物件の使用方法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42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、他の組合員若しくはその組合と同居する者でなければならない。

6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第 43 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し、可否同数の場合においては、議長の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の総数の 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) 規約の変更

(2) 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く)又は処分。

(3) 区分所有法第 58 条(使用禁止の請求)第 1 項、第 59 条(区分所有権の競売の請求)第 1 項又は第 60 条(占有者に対する引渡し of 請求)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. 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 項において、書面及び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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合においては、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認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) 号の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 40 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 44 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) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更
- (5) 第 25 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) 区分所有法第 57 条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）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
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第 62 条（建替え決議）第 1 項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) 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 45 条 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、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。

(議事録の作成、保管)

第 46 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 名以上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人の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。
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

(理 事 会)

第 47 条 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。

(招 集)

第 48 条 理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が、4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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集手続きについては、第39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。

（理事会の会議及び議事）

第49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. 議事録については、第46条（第4項を除く）の規定を準用する。

3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

（議決事項）

第50条 理事会はこの規約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）規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案

（3）その他の総会提出議案

（4）第61条に定める勧告又は指示等（管理費等滞納に関する支払い命令含む）

（5）総会から付託された事項

第7章 会

計

（会計年度）

第51条 管理組合の会計は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

（管理組合の収入と支出及び会計区分）

第52条 管理組合の会計における収入は、第22条に定める管理費等及び第26条に定める使用料等によるものとし、その支出は第24条から第25条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第24条に定める管理費及び第26条に定める使用料に関する会計を一般会計とし、第25条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区別する。

（収支予算の作成及び変更）

第53条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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. なお、予算作成時には、次期役員候補の意見等を聞くことができる。

(決算・監査)

第 54 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、定期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 55 条 管理組合は、第 22 条に定める管理費等及び第 26 条第 1 項に定める使用料について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引落しの方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の 27 日までに一括して徴収する。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は、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利 18% の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3. 前項の遅延損害金は、第 24 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。

5. 管理組合は第 1 項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第 60 条に準拠して必要な措置をとることができる。

(管理費等の過不足)

第 56 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。但し、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て第 22 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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 57 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。

(借り入れ)

第 58 条 管理組合は、第 25 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲において、借り入れすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 59 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類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。

2. 主要管掌文書

①建物の区分所有等に関する法律

- ②管理規約、付属規定及び管理委託規約の各原本
- ③管理委託契約書、契約書に関する覚書の各原本
- ④当マンションに関する保守点検契約書、協定書、覚書の各原本
- ⑤社団法人高層住宅管理業協会保証機構会員之証
- ⑥損害保険満期案内及び継続確認書
- ⑦当マンションに関する使用承諾書の各原本
- ⑧当マンションに関する係争、補償等の原本
- ⑨その他重要事項の書類

3. 保存書類

文 書 種 別	保 存 期 間	廃 棄 方 法
決算報告書 (含む証票類)	永 久	
総会、理事会議事録	事業年度終了後 10年間	保存期間経過年度分 を一括焼却、または、 裁断処分
契約書、覚書、協定、 確認、使用承諾、 係争補償各文書	契約年度終了後 10年間	保存期間経過後、焼 却または裁断処分
管理業務定例報告書類 (通知、連絡、掲示等)	事業年度終了後 1年間	保存期間経過後、焼 却または裁断処分
建物総合点検報告書 及び 設備総合点検報告書	報告日より 3年間	保存期間経過後、焼 却または裁断処分

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第 60 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。

(勧告及び指示等)

第 61 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、規約又は付属規定に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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. 区分所有者が、この規約若しくは付属規定に違反したとき、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処置をとることができる。

4. 前項までの勧告及び指示等の処置に要する費用及び第55条第5項ならびに第60条に関する訴訟の費用（弁護士費用を含む）は、当該区分所有者又は占有者が負担する。

（合意管轄裁判所）

第62条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

第63条 区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民等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。

（規約外事項）

第64条 規約、付属規定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、付属規定又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

（規約原本）

第65条 この規約を証するため、本規約制定時の理事長及び2名の理事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、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

【改訂】

平成12年(2000年)11月11日……第59条2項、3項 追加。

付 則

第 1 条 (規約の発効)

この規約は、昭和61年11月30日から効力を発する。

平成6年11月27日 一部改正

別表第1 対象物件の表示

物件名		トア第2浦安マンション
敷地	所在地	千葉県 浦安市北栄 2-24-17
	面積	998㎡
	権利関係	専有面積の割合による所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建 共同住宅 床面積 1,900.50㎡ 建築面積 454.38㎡
付属施設		自転車置場、塵芥集積所、外灯設備、植樹等建物に付属する施設

別表第2 共用部分の範囲

1. 階段 内外壁 界壁 床スラブ 基礎部分 バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2. 電気設備 給排水衛生設備 ガス配管設備 避雷設備 集合郵便受箱 各種配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
3. 管理室及びそれらの付属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関 窓 窓 扉 枠 ガラス	1階に面する庭
1. 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	敷地内南東側に面する庭
2. 専用使用権者	各住戸の区分所有者	同 左	1階各室住戸の区分所有者

(別紙禁止事項)

組合員及び入居者は書面による組合の事前承認を得ずに次に掲げる事項をしてはならない。

- (1) 管理共有物の修理、改造、その他原状変更すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) バルコニーに物置等構築物を設置すること。並びに造園等のための土量を搬入すること。但し若干量の搬出入の容易な植木またはフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- (4) 管理共用物に看板、掲示板、広告、標識等の設置をしたり窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (5) 電気、ガス、給排水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去または変更すること。
- (6) 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
- (7) 多量の爆発性、引火性のある物品又は、危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- (8) 振動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (9) 他の組合員、入居者に危害、鳴声、悪臭等の影響を与える恐れのある動物を飼育すること。
※ 例外として 魚類、小鳥、及びリス、モルモット等カゴの中で飼育する小動物、愛玩用小型犬、ネコの飼育は認める。
- (10) 土地（専有部分を除く）を個人使用すること、及び階段室やその他共用部分の場所で組合が禁止する場所に私物を置くこと。
- (11) 燼灰の投棄方法及び区分を守らないこと。
- (12) その他管理共有物の使用又は保存に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

本規約は、第 65 条に基づく「トーア第 2 浦安マンション」の 規約原本であることを確認し、承認致します。

平成 1 2 年(2000)年 1 2 月 1 日

トーア第 2 浦安マンション管理組合

理 事 長

理 事

理 事

理 事

監 事

トア第2浦安マンション管理組合

第33期臨時総会議案書

〈日 時〉 2015年7月12日(日) 午前10時00分から

〈場 所〉 第10区自治会館(浦安市北栄1丁目3-21)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題 第1号議案 区分所有法第59条に基づく区分所有権競売請求訴訟提起に関する件(特別決議事項)

第2号議案 第33期一般会計収支予算変更に関する件

第3号議案 管理組合役員定数減員に関する件(特別決議事項)

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第3号議案 管理組合役員定数減員に関する件（特別決議事項）

1. 提案の趣旨

現行の管理規約上、当管理組合の役員は、理事4名及び監事1名の合計5名選任することが規定されております。

しかしながら、組合員の高齢化等により、役員に就任できる組合数は年々減少しているのが現状であり、その傾向は、今後より深刻化することが予想されます。

そこで、今期理事会で検討した結果、管理組合運営に支障を来たさない範囲で役員を減員することが望ましいと判断致しました。

つきましては、現行の管理規約の一部を、下記の通り改正することを提案致しますので、皆様のご承認をお願い致します。

なお、本議案は、規約第43条（総会の会議及び議事）第3項第一号の規定に基づき、組合員総数及び議決権総数の各4分3以上の多数による承認を得ることが議決要件となりますので、是非、趣旨ご理解の上、ご承認下さいますようお願い致します。

2. 提案の内容

役員の定数を5名から3名に減員をすることを提案致します。

なお、下記改正案は、第34期役員候補者選出時より適用致します。

1. 第31条を次のとおり改める。（下線は改正部分を示します。）	
現 行 規 約	改 正 案
(役員) 第31条 管理組合には次の役員を置く。 一 理事長 1名 二 副理事長 1名 三 理事（理事長・副理事長含む。以下同じ）4名 四 監事 1名 2 理事及び監事は、トープ第2浦安マンションに 居住する組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任す る。	(役員) 第31条 管理組合には次の役員を置く。 一 理事長 1名 二 副理事長 1名 <u>三 理事（理事長・副理事長含む）2名</u> 四 監事 1名 2 同左 3 同左

第1号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業（民泊）等の禁止〕

1. 提案趣旨

2017年6月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義され、分譲マンションなどの「住宅」においても、事業者が所管の自治体窓口へ届出を行うことで民泊営業ができることになりました。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められ、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されています。

また届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されています。

当マンションは規約第12条（専有部分の用途）で、専有部分を「専ら住宅として使用するもの」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が不存在である」として、事業の届出が受理される可能性があります。

理事会で検討した結果、当マンションは住宅専用のマンションであり、不特定の第三者がマンション内に立入り共用部分・専有部分を使用することは騒音やゴミ出し等のマナー及び防犯面等の問題から、居住者にとっては好ましいことではないと考え、住宅宿泊事業を禁止する規約変更を行うことと致しました。

同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止とすることを、規約第12条の2（用途制限）として追加することと致します。また、当マンション管理規約第17条（専有部分の貸与）については、賃借人（転貸借、無償貸与問わず部屋を借りた者すべてを含む）に規約及び使用細則及び総会の決議事項を遵守していただくため、追加することと致します。

なお、管理規約の変更は、トープ第2浦安マンション管理規約第43条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 提案内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)及び第17条(専有部分の貸与)を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
(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。 (新設)	(専有部分の用途) 第12条 (同左) 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。 3 区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。 4 前三項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること 二 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。)又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること 5 前四項の定めは、占有者に準用する。
(用途制限) 第12条の2 (新設)	(用途制限) 第12条の2 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。 一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む) 二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの) 三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者等が共同で生活するもの) 2 前項各号に定める用途の利用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第3項を準用する。 3 専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長(第34条(理事長)に定める理事長をいう。)又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理

	由がなければこれを拒否してはならない。 4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めたときは、理事会（第47条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。
（専有部分の貸与） 第17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、この規約及び付属規定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定及び付属規定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定及び付属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。	（専有部分の貸与） 第17条 （同 左） 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付属規定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付属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。 3 前二項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。 4 第1項の場合において、区分所有者が第22条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

2. 付則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
付 則 第1条 変更なし	付 則 第1条 変更なし
（ 追 加 ）	付 則 （2018年7月8日 第36期臨時総会） （変更規約の施行日） 第1条 この規約の変更は、2018年7月9日から施行する。 （経過措置） 第2条 この変更規約の施行日以前から1住戸に3世帯を超える世帯が居住している住戸については、本規約の施行日から6ヵ月間は本規約の施行を猶予するものとする。

以上

トーア第2浦安マンション管理組合

第36期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年11月11日(日) 午前10時00分から

〈場 所〉 第10区自治会館(浦安市北栄1丁目3-21)

1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

- | | |
|-------|-------------------------------|
| 第1号議案 | 第36期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| 第2号議案 | 管理規約変更及び細則制定の件【共用部分に係る建物状況調査】 |
| 第3号議案 | 第37期事業計画及び収支予算の件 |
| 第4号議案 | 第37期役員選任の件 |

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約



第2号議案 管理規約変更及び細則制定の件【共用部分に係る建物状況調査】

1. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うことになります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、トア第2浦安マンション管理規約に次頁のとおり第19条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、トア第2浦安マンション管理規約第43条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。

また、管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【添付資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第19条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変 更 案
新 設	(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 第19条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、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、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。 4 前項の承認をするときは、建物及びトア第2浦安マンションに現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。 5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。 6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。 7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。 8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。

2. 第20条(必要箇所への立ち入り)を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
(必要箇所への立ち入り) 第20条 前条により管理を行なう者は、管理を行なうために必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。 (第2項～第4項 変更無し)	(必要箇所への立ち入り) 第20条 <u>第19条</u>により管理を行なう者は、管理を行なうために必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。 (第2項～第4項 変更無し)

3. 既存の付則に以下の付則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追 加)	<u>付 則</u> <u>(2018年11月11日 第36期定期総会)</u> <u>(変更規約の施行日)</u> <u>第1条 この規約の変更は、2018年11月12日から施行する。</u>

以上

トア第2浦安マンション 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、トア第2浦安マンション管理規約（以下「規約」という。）第19条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、トア第2浦安マンション管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この細則において「区分所有者」とは、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2項の区分所有者をいう。

2 この細則において「居住者」とは、トア第2浦安マンションに現に居住する者をいう。

3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(承認申請)

第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。

2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「調査業者」という。）又は当該資格者を有する事業者）及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。

3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

(承認申請の審査)

第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。

2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。

3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。

4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査の実施)

第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。

二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第10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。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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 第2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。

附則

（細則の発効）

第1条 この細則は、2018年11月12日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

トーア第2浦安マンション管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者)氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい ＜購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄＞ 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況 調査技術者 又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類 並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真 ・ 動画) ・ 無

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

以 上

No. _____

年 月 日

殿

トーア第2浦安マンション管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	☐ 承認 ・調査日時 年 月 日 () 時 分 から 時 分 ・撮影 ☐ 許可 (☐ 写真 ・ ☐ 動画) ☐ 不許可 ・その他追加条件 ☐ 有 () ☐ 無 ☐ 不承認 理由 ()
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

閲覧指定日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上

トーア第2浦安マンション管理組合

第40期定期総会議案書

〈日 時〉 2022年11月25日（金） 19時00分から

〈場 所〉 第10区自治会館（浦安市北栄1丁目3-21）1階

1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第40期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理規約改正の件【特別決議事項】

第3号議案 排水管更新工事実施の件

第4号議案 第41期事業計画及び収支予算の件

第5号議案 第41期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 排水管更新工事に関する資料



第2号議案 管理規約改正の件 【特別決議】

トーア第2浦安マンション管理規約では管理費等の督促に係る費用の請求について、明記されてお
りませんでした。また、司法書士からの助言を踏まえ、次のとおりご提案いたします。承認の程、お
願いいたします。なお、本議案は管理規約の変更を含みますので、管理規約に基づき、組合員総数の
4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

1. 審議項目

管理規約の変更

2. 変更箇所

管理規約第55条及び62条

「現行規約・変更案対照表」を添付いたします。（下線は変更部分を示します）

【別紙】「現行規約・変更案対照表」（下線は変更部分を示します）

1. 次のとおり変更する。

現行規約	変 更 案
(管理費等の徴収) 第55条 管理組合は、第22条に定める管理費等及び第26条第1項に定める使用料について、<u>組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引落し</u>の方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。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. <u>組合員</u>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は、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。 (新設) (新設) 3. <u>前項の</u>遅延損害金は、第24条に定める費用に充当する。 4. <u>組合員</u>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。 5. 管理組合は第1項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第60条に準拠して必要な措置をとることができる。	(管理費等の徴収) 第55条 管理組合は、第22条に定める管理費等及び第26条第1項に定める使用料について、<u>管理組合が指定する金融機関に区分所有者又は占有者が各自開設する預貯金口座から口座振替</u>の方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合<u>又は区分所有者等につき特別な事情がある場合に</u>、別に定めるところによる。 2. <u>区分所有者等</u>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は、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利18%の遅延損害金と、<u>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、その区分所有者等</u>に対して請求することができる。 3. <u>管理組合は、納付すべき金額を納付しない区分所有者等に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u> 4. <u>理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、第49条第1項の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。</u> 5. <u>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、</u>第24条（管理費）に定める費用に充当する。 6. <u>区分所有者等は、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。</u> (削除)

(合意管轄裁判所) 第 62 条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。	(合意管轄裁判所) 第62条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する<u>裁判所</u>をもって、第一審管轄裁判所とする。
---	--

2. 以下の付則を加える。

現行規約	変更案
追加	<u>付則</u> <u>(2 0 2 2 年 1 1 月 2 5 日 第 4 0 期定期総会)</u> <u>(変更規約の施行日)</u> <u>第 1 条 この規約の変更は、2 0 2 2 年 1 1 月 2 6 日から施行する。</u>

以上

トーア第2浦安マンション管理組合

第41期定期総会議案書

〈日 時〉 2023年11月24日(金) 19時15分～20時30分
※総会開始前の19時00分より管理委託契約に係る重要事項説明会が開催されます。

〈場 所〉 第10区自治会館 1階
(所在地: 浦安市北栄1丁目3-21)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案	第41期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	専有部サービス更新に関する件
第4号議案	修繕積立金改定の件
第5号議案	排水管更新工事实施の件【2期目】
第6号議案	管理組合業務の一部IT化及び管理規約一部改正の件【特別決議】
第7号議案	第42期事業計画及び収支予算の件
第8号議案	第42期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. 家族力プラスサービス資料
4. 排水管更新工事 2期目に関する資料
5. ライフタイムポータルに関する資料

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報が記載されております。
取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。
また、管理組合に届出いただいている居住者情報等(区分所有者・賃借人・連絡先等)
に変更が生じた場合は、管理会社へご連絡をお願いいたします。



第 6 号議案 管理組合業務の一部 IT 化及び

管理規約一部改正の件

1. 提案趣旨

この度、株式会社東急コミュニティーより、同社が提供するマンション組合員・居住者向けWEBサイト『Life Time Portal』を利用して、総会・理事会の運営にかかる事務手続きや共用施設の契解約手続き等の管理組合運営事務及び株式会社東急コミュニティーとの契約締結の一部を電子化する提案がありました。

理事会で検討した結果、ICTの普及推進やコロナウィルスによる非対面でのコミュニケーション推進が求められている社会動向への適応は当管理組合としても必要なことであり、電子化により管理組合運営の円滑化や組合員の利便性の向上が期待出来るため、株式会社東急コミュニティーの提案を採用したいとの判断に至りました。

つきましては、次のとおりご提案いたしますので、ご承認をお願いいたします。

なお、本議案は管理規約第 50 条（総会の会議及び議事）第 3 項第 1 号に基づき、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成が必要となります。

また、本議案の決議に関しては、第 2 号議案管理委託契約更新の件の可決が条件となります。第 2 号議案が否決となった場合、本議案内容の導入条件を満たさないため、本議案については取り下げとさせていただきます。

2. 管理組合運営事務の一部電子化について

以下について『Life Time Portal』を利用し、電子化を行う

1. 総会出欠連絡、委任または議決権行使手続き

(1) 対象

総会出欠の連絡、委任または各議案への議決権行使

(2) 利用できる方

区分所有者

2. 理事会決議

(1) 対象

理事会決議

(2) 利用できる方

理事（理事長、副理事長含む）、監事

(3) その他

①本機能の利用には、別途専用アプリのダウンロードが必要となります。

実際の利用にあたっては、期毎に役員となった方で話し合いの上で利用開始・停止の判断をする形を取り、従来の対面での理事会との併用を進めたいと思います。

3. 電子契約を利用した契約締結

(1) 対象

当管理組合と東急コミュニティーの間で取り交す文書の一部

例) 管理委託契約、防災備品の購入や雑排水管清掃等の注文書、完了確認書等

(2) 利用できる方

理事長（管理組合を代表して契約を締結する者）

(3) 電子契約の利点

①非対面による契約業務の効率化

②印紙代の削減 ※電子契約で取り交わす電子ファイルは課税対象にはなりません。

(4) その他

①役員改選後、電子契約締結者（理事長）の『Life Time Portal』の利用登録の時期やパソコン又はスマートフォンを通じた当該システムの利用可否及び契約の内容に応じて、従来どおり書面契約となる場合があります。

②電子契約後の文書はダウンロード又は紙面に出力する方法による保管となります。

※委託契約が終了する場合、電子契約サービスの利用も終了となります。

③社会的な利用普及、技術進歩及び法令等の改正に伴い電子契約サービスの概要・運用方法に変更が生じた場合の対応、並びに対象文書の拡大については理事会に一任ください。

4. 管理組合への届出

(1) 対象

入居届、転居届、第三者使用届、区分所有者変更届、専有部分内装工事実施に関する承認願、建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

⇒トーア第2浦安マンション管理規約では書式の定めがないため、一般的に使用されている書式を使用します。

(2) 利用できる方

区分所有者、賃借人

(3) その他

①管理組合理事長の承認が必要な届出は、理事長がLife Time Portal上で承認をおこない、メールにて承認結果をご案内いたします。

②役員改選後、届出承認者（理事長）の『Life Time Portal』の利用登録の時期やパソコン又はスマートフォンを通じた当該システムの利用可否及び届出の内容に応じて、承認申請書については従来どおり書面による届出となる場合があります。

③（1）に記載の対象の届出以外の届出につきましては、電子化対象外となりますので、従来どおり書面にてご提出ください。

3. 管理規約及び各種細則変更・制定について

上記「2. 管理組合運営事務の一部電子化について」を実施するため、添付のとおり管理規約の変更を行う。

《参考》

(1) 『Life Time Portal』の概要

・株式会社東急コミュニティーが提供する居住者向けWEBサイト

・マンション便利メニューとして、資料掲出機能等、管理組合業務のサポート機能があ

る ※詳しくは、添付のガイドブック参照

(2) 電子手続き方法

- ・各区分所有者のパソコン、スマートフォンで専用アドレスより『Life Time Portal』にアクセス
- ・『Life Time Portal』利用にあたっての本人確認及び利用登録も東急コミュニティーが名簿情報照合のうえ実施

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。

以 上

現行規約・改正案対照表 （下線は改正部分を示します。）

1. 第2条（定義）、第39条（招集手続き）、第40条（組合員の総会招集権）、第42条（議決権）、第43条（総会の会議及び議事）、第45条（総会の決議に代わる書面による合意）、第46条（議事録の作成、保管）、第49条（理事会の会議及び議事）、第59条（帳票類等の作成、保管）、第65条（規約原本等）の条文を改正。
第49条の2（電磁的方法による決議）を新設。

現 行 規 約	改 正 案
（定義） 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めることによる。 （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）占有権：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：共用部分及び付属施設をいう。 （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。 （新設）	（定義） 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めることによる。 （1）同左 （2）同左 （3）同左 （4）同左 （5）同左 （6）同左 （7）同左 （8）同左 （9）同左 <u>（10） 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技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。</u> <u>イ 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</u> <u>ロ 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</u>

	<u>もの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</u> <u>（１１）WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</u>
（招集手続き） 第 39 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け出をした宛先に発するものとする。但し、その届け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け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 43 条第 3 項第（１）号、第（２）号及び第（４）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 41 条第 2 項の場合には、本条第 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。 6. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。	招集手続き） 第 39 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに会議の日時、場所 <u>（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）</u> 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. 同左 3. 同左 4. 同左 5. 同左 6. 同左
（組合員の総会招集権） 第 40 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 42 条第 1 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	（組合員の総会招集権） 第 40 条 同左 2. 同左

きる。 3. 前二項により招集された臨時総会においては、第38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。	3. 前二項により招集された臨時総会においては、第38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、<u>電磁的方法</u>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。
（議決権） 第42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、他の組合員若しくはその組合と同居する者でなければならない。 6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。 （新 設）	（議決権） 第42条 同左 2. 同左 3. 同左 4. 同左 5. 同左 6. 同左 7 <u>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。</u> 8 <u>組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u>
（総会の会議及び議事） 第 43 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し、可否同数の場合においては、議長の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の総数の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）規約の変更。 （2）敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、	（総会の会議及び議事） 第 43 条 総会の会議（<u>WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。</u>）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. 同左 3. 同左

かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）又は処分。 (3) 区分所有法第 58 条（使用禁止の請求）第 1 項、第 59 条（区分所有権の競売の請求）第 1 項又は第 60 条（占有者に対する引渡し of 請求）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. 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. 前四項において、書面及び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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合においては、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認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）号の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 40 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。	4. 同左 5. 前四項において、書面、<u>電磁的方法</u>及び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. 同左 7. 同左 8. 同左 9. 同左
（総会の決議に代わる書面による合意） 第 45 条 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、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。	（総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による決議） 第 45 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<u>書面又は電磁的方法による合意</u>があるときは、<u>書面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</u>

	<u>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。</u> 2 <u>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。</u> 一 <u>電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</u> 二 <u>ファイルへの記録の方式</u>
(議事録の作成、保管等) 第46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名以上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。 (新 設) (新 設) 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人の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。 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。	(議事録の作成、保管等) 第46条 総会の議事については、議長は、<u>書面又は電磁的記録により、</u>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なければならない。 3. 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<u>組合員</u>がこれに署名押印しなければならない。 4. 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（平成12年法律第102号）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。 5. 理事長は、議事録及び前条（書面又は電磁的方法による決議）の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面<u>又は電磁的方法</u>による請求（<u>正当な閲覧理由が付されたもの</u>）があったときは、これらを閲覧（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<u>の当該議事録の保管場所における閲覧をいう。</u>）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。 6. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び次条（書面<u>又は電磁的方法</u>による決議）の書面の保管場所を掲示しなければならない。
(理事会の会議及び議事) 第49条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席し	(理事会の会議及び議事) 第49条 理事会の会議（<u>WEB会議システム等を用いて開</u>

なければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。 2. 議事録については、第 46 条（第 4 項を除く）の規定を準用する。 3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。 （新 設）	<u>催する会議を含む。）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。</u> 2. 同左 3. 同左 4. <u>WEB会議システム等により出席をする場合において、通信障害、機器の故障その他の事由により予定していたWEB会議システム等により議題への質疑、意見又は賛否の表明ができない理事は、欠席理事とみなす。ただし、出席した理事の半数以上が代替可能と認めた方法により出席する場合はこの限りでない。</u>
（新 設）	<u>（電磁的方法による決議）</u> <u>第 4 9 条の 2 規約により理事会において決議すべきものとされた事項のうち、過去の理事会において十分に審議を経たと理事長が判断した議題については、理事の過半数の承諾を得て、電磁的方法により決議することができる。この場合の電磁的方法は、理事会が指定した方法とする。</u> <u>2. 前項の場合において、質疑、意見又は賛否の表明期間は 7 日間を下回らない範囲とし、議案の要領及び使用する電磁的方法の種類、賛否の表明期限を理事及び監事に示して決議するものとする。</u> <u>3. 第 1 項の決議は、理事の半数以上の電磁的方法による賛否の表明がなければ成立せず、その議事は賛否を表明した理事の過半数で決する。この場合の決議は、理事会の決議と同一の効力を有する。ただし、賛否の表明期限までに理事の 2 分の 1 以上が理事会での審議を求めた場合には、当該議案を決議することはできない。</u> <u>4. 前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。</u> <u>5. 議事録については、第 5 0 条（第 5 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 5 0 条第 2 項及び第 3 項中「総会に出席した組員」とあるのは「電磁的方法による決議において賛否を表明した役員」と読み替えるものとする。</u>
（帳票類等の作成、保管） 第 59 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合	（帳票類等の作成、保管） 第 59 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を <u>書面又は電磁的記録に</u>

員又は利害関係人の理由を付した書類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。

2. 主要管掌文書

- ①建物の区分所有等に関する法律
- ②管理規約、付属規定及び管理委託規約の各原本
- ③管理委託契約書、契約書に関する覚書の各原本
- ④当マンションに関する保守点検契約書、協定書、覚書の各原本
- ⑤社団法人高層住宅管理業協会保証機構会員之証
- ⑥損害保険満期案内及び継続確認書
- ⑦当マンションに関する使用承諾書の各原本
- ⑧当マンションに関する係争、補償等の原本
- ⑨その他重要事項の書類

3. 保存書類

文書種別	保存期間	廃棄方法
決算報告書 (含む証票類)	永 久	
総会、理事会議 事録	事業年度終了 後 10年間	保存期間経過 年度分を一括 焼却、または、 裁断処分
契約書、覚書、 協定確認、使用 承諾、係争補償 各文書	契約年度終了 後 10年間	保存期間経過 後、焼却または 裁断処分
管理業務定例 報告書類 (通知、連絡、 掲示等)	事業年度終了 後 1年間	保存期間経過 後、焼却または 裁断処分
建物総合点検 報告書 及び設備総合 点検報告書	報告日より 3年間	保存期間経過 後、焼却または 裁断処分

(新 設)

(規約原本等)

第 65 条 この規約を証するため、本規約制定時の理

より作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書類又は電磁的方法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。

2. 同左

3. 同左

4. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第 52 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

(規約原本等)

第65条 同左

事長及び2名の理事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、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。 (新 設)	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、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. 同左 4. <u>電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第52条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する</u>
---	--

2. 附則を加える。(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	改 正 案
付 則 (追 加)	付 則 <u>(2023年11月24日 第41期定期総会)</u> <u>(変更規約の施行期日)</u> <u>第1条 この規約の変更は、2023年11月25日から施行する。</u>