

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**落合マンション管理組合規約**  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

殿

(平成4年度改定版)

落合マンション管理組合



この規約は「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、落合マンションの建物、敷地及び付属施設の管理並びに使用に関する事項等について、区分所有者全員の合意により下記の如く定める。

## 第 1 章 総 則

### 第 1 条 （名 称）

本組合は、落合マンション管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。

### 第 2 条 （対象物件）

この規約の対象となる物件は、別表第 1 に記載された落合マンションの建物（以下「本建物」という。）と敷地及び付属施設とする。

### 第 3 条 （目 的）

管理組合は、本建物、敷地及び付属施設等の共用部分を維持管理し、各区分所有者の共同の利益を維持増進する為に必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

### 第 4 条 （管 理 者）

- (1) 管理組合の理事長（以下「理事長」という。）は、「区分所有法」第 25 条から第 29 条までに定める管理者となる。
- (2) 理事長は、主として第 9 条の業務を行うほか、総会（以下「区分所有法」に定める「集会」を「総会」という。）の決議を実行し、この規約で定めた区分所有者の遵守義務及び禁止事項の違反等を排除もしくは防止するのに必要な行為をする権限を有する。
- (3) 理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理する。
- (4) 理事長の代理権について加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

第 5 条 （事務所の所在地）

管理組合の事務所は、落合マンションに置く。

第 6 条 （専有部分と共用部分）

(1) 専有部分

専有部分は、次のとおりとする。

- ① 本建物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（寮を含み、以下「住戸」という。）とする。
- ② 第①項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- ③ 第①項又は第②項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(2) 共用部分

共用部分は、別表第 2 に記載のとおりとする。

第 7 条 （共用部分の共有持分）

敷地、本建物の共用部分及び付属施設は、区分所有者全員の共有に属するものとし、各区分所有者の持分は、ベランダ、バルコニーを除く各区分所有者に属する専有部分の総床面積に対して各区分所有者が有する専有部分の床面積の割合とする。各区分所有者の共有持分は、別表第 4 に記載のとおりとする。

第 8 条 （共有部分の分割請求及び単独処分の禁止）

各区分所有者は、敷地、本建物共用部分及び付属施設に対する共有持分について、分割請求することはできない。また、敷地、本建物及び付属施設を第三者に譲渡する場合、それぞれの共有持分権並びに建物の区分



所有権は一括であることを要し、各々分離して処分することはできない。

## 第 2 章 管理組合の業務

### 第 9 条 (管理組合の業務)

管理組合は、第 3 条の目的を達成するため、次の業務を行なう。

#### (1) 管理業務

- ① 共用部分（ベランダ、バルコニーを除く。）の清掃並びにゴミ処理。  
共有備品、消耗品の購入、整備。管理上必要とする電話、水道、光熱等に関する処理。
- ② エレベーター、火災報知器、消火栓、消火器、給排水等設備、電気照明機械等の共用設備類の保守点検。
- ③ 外壁、内壁、屋上、床、手摺、階段、天井、ホール等共用部分の保守点検。
- ④ 駐車場、自転車置場の賃貸、公衆電話及びその維持管理業務。
- ⑤ 共用部分等にかゝる損害保険契約に関する業務並びに保険金の求償及び代理受領業務。
- ⑥ 官公庁、町内会関係業務。
- ⑦ その他日常の維持管理並びに環境整備に関する業務。

#### (2) 会計業務

- ① 管理費、積立金、駐車場料金、自転車置場料金、公衆電話料金等の収納、保管、運用、支払等に関する業務。
- ② 収支決算及び収支予算に関する業務。

#### (3) 共用部分の処分、変更又は運用に関する業務。

- ① 共用部分の売却又は廃棄。
- ② 共用部分の新設、改造。
- ③ 共用部分の運用。

(4) その他管理上必要と認められる業務。

第10条 (管理人)

(1) 管理組合は、管理人を雇用し、第9条の管理業務の全部又は一部に従事させることができる。

(2) 管理人の業務内容及び雇用条件等については、別にこれを定める。

第11条 (業務の委託)

管理組合は、第9条の業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。

第12条 (損害保険)

(1) 各区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

(2) 理事長は、前(1)項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第13条 (管理施設の無償使用)

各区分所有者は、共用部分のうち、管理人室、管理業務遂行上必要な一般施設及び付属設備、備品、消耗品等については、理事長、管理人又は第11条の業務受託者に無償で使用させるものとする。

第3章 組 合 員

第14条 (組合員の資格)

組合員は、落合マンションに区分所有権を有するものとする。

第15条 (管理組合への加入)

(1) 前第14条の有資格者は、全員管理組合に加入したものとみなす。

(2) 新たに組合員の資格を取得した者は、5日以内にその旨を定められた届出書(様式1)により管理組合に届け出なければならない。

第16条 (組合員の資格喪失)

(1) 組合員が、その資格を喪失した時は、当然管理組合から脱退したもの

とみなす。

- (2) 組合員は、前第(1)項により管理組合から脱退するときは、5日以内にその旨を定められた届出書（様式1）により管理組合に届け出なければならない。脱退の届出の有無に拘わらず、当該資格喪失者は脱退の日以降一切の権利を主張できない。

#### 第17条 （権利義務の承継）

組合員がその資格を喪失した時は、当該組合員から区分所有権を取得した者が、また、組合員が死亡した時は、当該組合員の相続人、若しくは財産管理人が組合員としての権利義務の一切を承継するものとする。

#### 第18条 （規約の遵守義務）

- (1) 組合員は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び第26条にもとづく使用細則を誠実に遵守しなければならない。
- (2) 組合員は、同居する者（その家族、雇用者、借主）に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

#### 第19条 （規約の効力）

この規約及び使用細則は、組合員の特定承継人（売買交換）及び本建物専有部分の占有者（賃借人）に対してもその効力を有する。

#### 第20条 （管理費等）

組合員は、第9条に掲げる業務を行うに必要な費用にあてるために、下記費用を第(1)項、第(2)項については共有持分に応じて支払うものとする。（別表第4に記載のとおりである。）また、第(3)項、第(4)項については、別途定めるところにより支払うものとする。

- (1) 管理費（第9条に掲げる業務を行うに必要な費用に充当するものとする。）
- (2) 積立金（共用部分及び共用施設のため将来予測される大修理、取替費

用等に充当するものとする。)

- (3) 臨時補修費（共用部分及び共用施設のうち、通常の範囲を超え、早急に補修を必要とし、通常の利用費及び積立金を以てしては不足する場合で、別途その費用を徴収することが適当と認められる場合、これを徴収するものとする。)

- (4) 駐車場料金、自転車置場料金、公衆電話料金、その他の管理組合所有の賃貸物に対する使用料金（別途定める金額で管理費に充当するものとする。)

#### 第21条（管理費等の増額）

- (1) 管理組合は、物価騰貴、人件費その他経済的負担の増大等により、従来の管理費等を以ては収支賄えぬことが予見される場合、第52条に基づく総会の決議により管理費の値上げを行うことができる。
- (2) 積立金の値上げについても前第(1)項を準用する。
- (3) 臨時補修費の徴収は、理事会の決議によりこれを行うことができる。
- (4) 駐車場料金、自転車置場料金、その他の管理組合所有の賃貸物に対する使用料金の値上げ及び調整は、理事会の決議によりこれを行うことができる。

#### 第22条（管理費等の支払方法）

- (1) 組合員は、第20条の管理費等については翌月分を当月末日（但し当日が休日にあたる時はその前日とする。）までに支払うものとする。
- (2) 支払方法は、理事会で決議された指定の金融機関へ振込むものとする。
- (3) 組合員は、管理費等の支払いを10日以上滞納した場合は、支払期日より延滞利息を日歩5銭の割合で負担するものとする。

#### 第23条（管理費等の払戻し）

組合員は、その資格を喪失した場合、既に納付した管理費等の払戻しを

請求することはできない。

第24条 (理事長の先取特権)

理事長は、各組合員の区分所有権及び共有持分権並びに本建物に備えつけた動産の上に共益費用の先取特権を有する。

第4章 使用上の遵守事項

第25条 (使用上の遵守事項)

- (1) 組合員は、その専有部分を住居として使用するものとし、共用部分は、それぞれの用法に従って使用するものとする。
- (2) 前第(1)項の使用に当っては、共同の利益を守り、良好な環境を保持するために、次の行為をしてはならない。
  - ① 多量の可燃物及び危険を伴う薬品類の搬入並びに保管、貯蔵、製造又は取り扱い。
  - ② 不潔な物品、又は悪臭を放つ物品の持込み又は保管。
  - ③ 1㎡あたり180kg以上の重量物を、本建物内に搬入すること。
  - ④ バー、クラブ業その他住宅環境を著しく害う点ありと認められる用途のための使用。
  - ⑤ 高歌放吟、拡声器の使用、その他騒音を発し、他人に迷惑をかける行為。
  - ⑥ 看板、標識等貼布記入又は設置。
  - ⑦ 他人に迷惑又は危害を及ぼす動物の飼育。
  - ⑧ 共用部分を不法に占拠し、又は物品を放置すること。
  - ⑨ 第6条(別表第2)に定める共用部分での遊戯又は運動。
  - ⑩ その他、一般社会通念及び公序良俗に反する一切の行為。
- (3) 管理組合が、官公庁、近隣住民もしくは町内会等の第三者とあるいは相互間に於て既に締結し、又は将来締結することのある諸協定に関し、

組合員はこれらの取決め又は義務を遵守もしくは履行しなければならないものとする。

- (4) 組合員は、故意又は過失を問わず、第(2)項各号のいずれかに違反し、他の組合員又は第三者に対し、損害を与えた場合には直ちに原状回復するのは勿論、必要な賠償をしなければならないものとする。

#### 第26条 (使用細則)

この規則に定めのない事項について、理事会の決議を経て、管理組合の「使用細則」を定め、又は変更することができる。

#### 第27条 (共用部分等及び敷地の使用)

組合員は、第6条第(2)項(別表第2)に定める共用部分をこの規約及び使用細則に従い、組合員の共同の利益を妨げない範囲において使用することができる。

#### 第28条 (第三者使用)

- (1) 組合員は、その専有部分を第三者に占有若しくは使用させる場合、第三者がこの規約及び使用細則を遵守する旨誓約した書面(様式2)を、組合員、当該第三者が連署押印して管理組合に提出しなければならない。但し、本書面提出の有無に拘らず、当該組合員及び第三者はその義務を免れないものとする。
- (2) 組合員が、前第(1)項の第三者を管理費等の支払代行者とした場合、当該第三者が支払を怠った時は、その組合員が、管理費等を支払わなければならない。

#### 第29条 (バルコニー等の専用使用权)

- (1) 組合員は、別表第3に掲げるバルコニー、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス(以下この条において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。
- (2) 組合員から専有部分の貸与を受けたものは、その組合員が専用使用权

を有している「バルコニー等」を専用使用することができる。

第 30 条 (特定箇所等の専用使用)

- (1) 組合員は、電気、ガス、水道等の事業者が事業遂行のため本建物及び敷地の一部を無償で貸与し、かつ、共用施設の維持改修等の必要があるときは、敷地内に立入作業をすることを承認する。
- (2) 地階機械室内の協立土地建物所有のボイラー設備と空調設備の設置場所及び駐車場の地下にある重油貯蔵タンクについての専用使用を認める。

第 31 条 (理事長の立入権)

理事長は、緊急処理のため組合員の専用部分、専用使用部分に立入ることができる。但し、事前又は事後すみやかに組合員又は占有者にその旨報告しなければならない。

第 32 条 (共用部分に係る責任の所在及び負担)

共用部分に関する事故並びに毀損等による損害について、それらに対する責任の所在、それらの補修工事等の施工並びにそれらの費用の負担について、次のとおりとする。

- (1) 組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）又は占有者の故意又は過失による事故並びに毀損等による損害については、当該組合員又は当該占有者がその責任を負いかつ施工の費用を負担する。
- (2) 前第(1)項以外の天災地変、その他不可抗力による毀損の場合には、管理組合がそれを修復し、その費用は組合員全員が持分に応じ負担する。但し、損害の原因個所が、専有部分に属する場合には当該組合員がその責任を負いかつ費用を負担する。

第 33 条 (専有部分の変更についての制限)

組合員は、本建物の構造及び外観に影響を及ぼす専有部分の変更をすることはできない。



#### 第34条 (共用部分の変更)

- (1) 共用部分の重大な変更は、第51条に基づく総会の特別決議によらなければすることができない。但し、共用部分の改良を目的とし、かつ多額の費用を要しないものについては、理事会の決議によりすることができる。
- (2) 前第(1)項の場合において、その変更がある専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがある時は、その専有部分の組合員の承諾を得なければならない。

### 第5章 役員

#### 第35条 (役員)

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) 会計担当理事 1 名
- (4) 理事(理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ。) 5 名
- (5) 監事 1 名

#### 第36条 (役員の選任)

- (1) 理事及び監事は、組合員の中から総会の決議により選任する。
- (2) 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

#### 第37条 (役員の任期)

- (1) 役員の任期は、定時総会終了時から翌年の定時総会終了時までとする。但し、再任をさまたげない。
- (2) 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。
- (3) 後任の役員の任期は、前任者の残存期間とする。



- (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。

第 38 条 (役員報酬と活動経費)

役員は、別表 5 に定める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 39 条 (役員誠実義務等)

- (1) 役員は、法令、この規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。
- (2) 役員が、その任務に背き、管理組合に損害を与えたときは、全ての役員は、管理組合に対して連帯して損害賠償の責に任ずる。

第 40 条 (理事長)

- (1) 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 この規約、使用細則又は総会も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 理事会の決議を経て、管理人を雇用し、又は解雇すること。
- (2) 理事長は、定時総会において、組合員に対し第 59 条に基づく当該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。

第 41 条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行する。

第 42 条 (会計担当理事)

会計担当理事は、管理費、積立金等の収納、保管、運用、支出等の管理組合の会計業務を行う。

第43条 (理 事)

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。

第44条 (監 事)

- (1) 監事は、管理組合の業務の執行及び当該会計年度に係る会計報告書を監査し、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当該会計年度に係る会計内容に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 6 章 総 会

第45条 (総 会)

- (1) 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- (2) 総会は、定時総会と臨時総会とする。
- (3) 理事長は、定時総会を毎年1回2月より4月の間に招集しなければならない。
- (4) 理事長は、必要と認める場合においては、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。

第46条 (招集手続)

- (1) 総会を招集するには、少なくとも総会を開く日の2週間前迄に、総会の日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。
- (2) 前(1)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。
- (3) 第(1)項に拘らず、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。

第47条 (組合員の総会招集権)

- (1) 組合員が、管理組合総数の4分の1以上及び第49条第(1)項に定める議決権総数の4分の1以上にあたる組合員の同意を得て、総会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、その請求のあった日から1カ月以内に臨時総会を開催しなければならない。
- (2) 前(1)項の場合においては、第45条第(5)項に拘らず、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。

第48条 (総会の成立)

総会は、総議決権(205,865口)の過半数の出席で成立する。

第49条 (議決権)

組合員の議決権は、第7条に定める持分の割合とする。

第50条 (議決の方法)

- (1) 総会の議決は、出席議決権(委任状出席議決権を含む。)の過半数をもって決する。
- (2) 賛否同数の時は、議長の決するところによる。
- (3) 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。

第51条 (特別決議)

前条に拘らず、次の各号に掲げる事項に関する総会の議決は、出席議決権(第50条第(1)項に同じ。)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又は処分。
- ③ その他総会において本条の方法により決議することとした事項。

第52条 (議決事項)

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 管理費及び積立金の額並びに賦課徴収方法。
- ④ 役員の選任及び解任。
- ⑤ その他管理組合の業務に関する重要事項。

第53条 (総会の決議に代る書面による合意)

この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時は、総会の決議があったものとみなす。

第54条 (議事録の作成、保管)

- (1) 総会の議事については、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、組合員の書面による請求があったときは、議事録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7章 理 事 会

第55条 (理 事 会)

- (1) 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56条 (招 集)

- (1) 理事会は、理事長が招集する。
- (2) 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- (3) 理事会の招集手続については、第46条の規定を準用する。

但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第57条 (理事会の成立、議決の方法及び議事)

- (1) 理事会は、理事の過半数の出席で成立し、その議決は、出席理事の過半数をもって決する。
- (2) 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。議事録の作成、保管については、第54条の規定を準用する。

第58条 (議決事項)

理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

- ① 使用細則の制定又は変更。
- ② 臨時補修費に関する事項。
- ③ 駐車場料金、自転車置場料金及びその他の管理組合所有の賃貸物。に対する使用料金の額ならびに徴収方法。
- ④ 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案。
- ⑤ 規約の変更に関する案。
- ⑥ その他の総会提出議案。
- ⑦ 第64条に定める勧告又は指示等。
- ⑧ 総会から付託された事項。
- ⑨ その他管理組合の業務に関する事項。

第8章 会 計

第59条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日迄とする。

第60条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第20条に定める管理費等によるものとし、その支出は、第9条、第10条、第11条及び第12条に定める管理組合の業務に関する諸費用に充当する。

第 6 1 条 （収支予算の作成及び変更）

- (1) 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、その承認を得なければならない。  
但し、前年度の収支決算書の額のうち経常項目の収支額をもって、収支予算案に変えることができる。
- (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。

第 6 2 条 （会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案（収支報告書、収支決算書、財産目録）を監事の会計監査を経て、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 6 3 条 （帳票類の作成、保管）

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

第 9 章 雑 則

第 6 4 条 （勧告及び指示等）

- (1) 組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）又は占有者が、法令、この規約又は使用細則に違反したとき、又は本建物、敷地及び付属施設（以下「対象物件」という。）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当該組合員に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。
- (2) 組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）、占有者もしくは

第三者が対象物件内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、その差止め又は排除の為の必要な措置をとることができる。但し、緊急の場合は、理事長の判断により必要な措置をとることができる。

第 6 5 条 （防火管理者）

- (1) 管理組合は、消防法規定の防火管理者を選任する。
- (2) 防火管理者は、消防官署より指示された事項については理事会に諮ってこれを処理する。

第 6 6 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東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 6 7 条 （規約外事項）

この規約及び使用細則に定めのない事項については、総会の決議及び「区分所有法」による他、その他の法令並びに慣行により決定される。

第 6 8 条 （規約原本）

- (1) この規約を証するため、組合員全員が各々署名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。
- (2) 規約原本は、理事長が保管し、組合員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。

第 6 9 条 （附則 1）この規約は昭和 62 年 2 月 1 日より適用する。

（附則 2）改定規約は平成 4 年 3 月 15 日より適用する。



別表第1 対象物件の表示

物 件 名		落 合 マ ン シ ョ ン
敷 地	所 在 地 面 積 権 利 関 係	東京都新宿区上落合2丁目466番地1 1,107.72m <sup>2</sup> 所 有 権
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階 地上8階建 共同住宅居宅1棟 延床面積 2,621.03m <sup>2</sup>
建 物	専有部分	住戸部分 延床面積 2,062.95m <sup>2</sup>
付 属 施 設		屋外駐車場, 自転車置場, ゴミ置場, 外灯設備, 塀, 植込等建物に付属する施設

(注) 住居表示 東京都新宿区上落合2丁目10番地6号 落合マンション



別表第2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、階段、廊下、エレベーター室、屋上、塔屋、機械室、ポンプ室、電気室、パイプスペース、屋外階段、ゴミ容器置場、ベランダ、バルコニー、その他専用部分に属さない建物部分及び外壁、界壁、梁等構造物一切。
2. エレベーター設備、給排水衛生設備、受配電設備、ガス設備、テレビ共聴設備、火災警報装置及びそれらの配線配管を含む一切の設備並びに消火設備、電話引込用幹線設備、集合郵便受箱、照明器具等で組合員の共用の為に設備されたもの。但し、結合部分を除く。  
支管及び分岐線は専用部分とする。
3. 管理人室、屋外便所及びそれらの付属物。

↑  
規約共用部分

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	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス
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
2. 専用使用権者	各住戸の区分所有者	同 左

別表第4 各区分所有者の共有持分、管理費及び積立金、専用庭使用料金（月額）

住 戸 番 号	持 分 (㎡)	管理費 (円)	積立金 (円)	専用庭使用料 (円)	住 戸 番 号	持 分 (㎡)	管理費 (円)	積立金 (円)	専用庭使用料 (円)
1階	459.49	224,300	240,000	—	507号	29.10	7,500	7,600	—
2階	432.00				508	29.68	7,600	7,800	—
301号	47.20	11,900	12,200	1,000	601	32.44	8,200	8,500	1,000
302	47.32	11,900	12,200	1,000	602	31.10	7,800	8,200	—
303	31.10	7,800	8,200	1,000	603	31.10	7,800	8,200	—
305	31.10	7,800	8,200	1,000	605	31.10	7,800	8,200	—
306	31.10	7,800	8,200	1,000	606	29.10	7,500	7,600	—
307	59.72	15,000	15,600	1,000	607	29.68	7,600	7,800	—
401	32.22	8,200	8,500	1,000	701	32.44	8,200	8,500	—
402	31.10	7,800	8,200	—	702	31.10	7,800	8,200	—
403	31.10	7,800	8,200	—	703	31.10	7,800	8,200	—
405	31.10	7,800	8,200	—	705	31.10	7,800	8,200	—
406	31.10	7,800	8,200	—	706	29.10	7,500	7,600	—
407	29.10	7,500	7,600	—	707	29.68	7,600	7,800	—
408	29.68	7,600	7,800	—	801	32.22	8,200	8,500	1,000
501	32.22	8,200	8,500	—	802	41.13	10,400	11,000	1,000
502	31.10	7,800	8,200	—	803	46.43	11,700	12,300	1,000
503	31.10	7,800	8,200	—	計	2058.65	519,200	546,800	11,000
505	31.10	7,800	8,200	—	1階 管理人室	4.30	—	—	—
506	31.10	7,800	8,200	—	合 計	2062.95	519,200	546,800	11,000

◎ 持分100分の1平方メートルをもって議決権1口を構成する。

(注1) 管理費は平成4年6月分より改定

(注2) 専用庭使用料金は平成9年8月分より適用

(注3) 積立金は平成14年8月分より改定

31.10  
2058.65  
=0.015  
1.15  
1000

別表第5 役員報酬及び活動経費

	報 酬		活動経費
理 事 長	月額 9,000円×12ヶ月×1名	108,000 <sup>円</sup>	円 月額15,000円 ×12ヶ月 = 180,000
副 理 事 長	“ 8,000円×12ヶ月×1名	96,000	
会計担当理事	“ 9,000円×12ヶ月×1名	108,000	
理 事	“ 4,000円×12ヶ月×2名	96,000	
監 事	“ 4,000円×12ヶ月×1名	48,000	
計		456,000	180,000

(注1) 上記報酬額及び活動経費は、上限を定めたものであって、役員の職務遂行（理事会の出席及び役職としての活動等。）の費用として相応しくないと理事会が認めた場合には、適宜減額することができる。

(注2) 平成4年度分より改定。

(様式1)

届 出 書

落合マンション管理組合

平成 年 月 日

理 事 長 殿

落合マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

落合マンション管理組合規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守致します。

記

1. 対 象 住 戸 号住戸
2. 区分所有権を取得した者 住所 氏名 ㊦
3. 区分所有権を喪失した者 住所 氏名 ㊦
4. 区分所有権の変動の年月日 平成 年 月 日
5. 区分所有権の変動の原因

(様式2)

誓 約 書

私共は、落合マンション 号住戸（以下、「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては落合マンション管理組合規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守致します。

平成 年 月 日

落合マンション管理組合

理 事 長 殿

組合員（賃貸人）住所

氏名 ㊦

占有者（賃借人）

号住戸

氏名 ㊦

\*\*\*\*\*  
 \*  
 \*  
 \* 落合マンション管理組合使用細則 \*  
 \*  
 \*  
 \*\*\*\*\*

落合マンション管理組合





## 落合マンション管理組合使用細則

落合マンション管理組合同規約（以下「管理組合同規約」という。）第26条の規定に基づき、落合マンションの建物と敷地及び付属施設の使用に 関する必要な事項について、落合マンション管理組合使用細則（以下「使用細則」とい。）を下記 の如く定める。

### 第 1 条（基本原則）

落合マンションにおいて、住戸部分等の各組合同員、その家族、雇用者、借主、訪問者及び占有者（以下「居住者」という。がお互に円滑な共 同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各居住 者は管理組合同規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

### 第 2 条（届け出事項）

居住者は、管理組合同規約第15条及び第28条による届け出事項以外に下記に掲げる事項については、事前に落合マンション管理組合同理事長（以下「理事長」という。）に書面で届け出なければならない。

- (1) 居住者が引き続き1週間以上留守にするとき。
- (2) 引越し、移転等の日時を決めたとき。

### 第 3 条（管理費等に関する事項）

管理組合同規約第22条の指定の金融機関は富士銀行中井支店である。名義は落合マンション管理組合、普通預金口座（ $\text{＼}$ 249）837109宛、自動振替方式により、管理費等を振込むものとする。

- (1) 管理費及び積立金（月額）は管理組合同規約別表第4に記載のとおりである。
- (2) 駐車場料金（月額） 1台 2,000円である。
- (3) 自転車置場料金（月額） (イ)自転車 1台 500円である。  
(ロ)オートバイ（原動機付自転車を含む）  
1台 1,000円である。

#### 第 4 条（管理人に関する事項）

管理組合同規約第 10 条により，管理人 1 名を雇用し，下記の業務に従事させる。業務内容については雇用契約書に明記する。

- (1) 受付等の業務。
- (2) 清掃業務。
- (3) 点検業務。
- (4) 立会業務。
- (5) 報告連絡業務。
- (6) 防火管理業務。
- (7) 管理補助業務。

#### 第 5 条（業務の委託に関する事項）

管理組合同規約第 11 条により，ビルマックス SR による監視システムについて，昭和 61 年 1 月より日立エレベーターサービス㈱と下記の事項について委託契約を結んでいる。

- (1) エレベーター故障監視。
- (2) 受水槽，高架水槽監視。
- (3) 非常時通話方式。
- (4) 自動火災報知設備監視。
- (5) 自動火災報知感知時緊急出動。

#### 第 6 条（注意事項）

居住者は日常の生活において，管理組合同規約第 25 条とともに，下記の事項に注意しなければならない。

- (1) 住戸部分等の出入口のドアの鍵は，各自の責任において保管し，また施錠すること。
- (2) ドアなどの開閉は静かにを行い他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (3) 住戸部分等内においては静穏を保ち，テレビ，ラジオ，ステレオ等，ピアノその他楽器類の音量等，他の居住者の迷惑とならないよう注



意すること。

- (4) 玄関部分は水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- (5) 階段、廊下、ベランダ、バルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないように、及び夜間におけるエレベーターホールでの話し声等に注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (6) ベランダ、バルコニーに物品等を置いたり、手摺に布団等を干すときは落下危険防止に特に注意すること。
- (7) 上記以外注意すべきことは落合マンション居住心得に記載する。

#### 第 7 条（禁止事項）

居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急の場合を除き、下記の行為をしてはならない。

- (1) 住戸部分等を管理組合同規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう）に孔をあけたり、切削する等の行為をすること。
- (3) 玄関ドア（外側）、ベランダ及びバルコニーの手摺、外壁面等の塗装替、及び玄関ドア（外側）、窓ガラス等に文字等を表示すること。
- (4) ベランダ及びバルコニーの改造、出窓の新設、住戸の増築を行うこと。
- (5) 廊下、階段等に自転車、その他の物品を放置すること。
- (6) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- (7) 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
- (8) 屋上、機械室、ポンプ室、電気室等危険な場所に立入ること。
- (9) 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (10) 観賞用の魚類、小鳥及び他の居住者に迷惑を及ぼさない小型の室内犬等、盲導犬以外の動物を飼育すること。

#### 第 8 条（承認事項）

居住者は、下記に掲げる事項について、あらかじめ理事長に書面により

届け出をし、書面による承認を得なければならない。

- (1) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
  - (2) 電気、ガス、給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、除去又は変更するとき。
  - (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
  - (4) 住戸部分等の模様替、改造及び修繕などの工事をするとき。
  - (5) その他上記事項に準ずる行為。
2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項(4)の場合は工事等の着工予定の2週間前までに工事計画書を提出しなければならない。
  3. 理事長は、承認を与えようとするときは、円滑な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
  4. 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

#### 第 9 条（違反に対する措置）

理事長は、居住者が使用細則第 6 条から第 8 条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

#### 第 10 条（損害賠償の請求）

理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

#### 第 11 条（改 廃）

使用細則の改廃は、管理組合理約第 26 条により落合マンション管理組

合理事会の決議を経るものとする。

第 1 2 条（附 則）

この使用細則は昭和 62 年 7 月 5 日より適用する。

但し第 3 条(2)駐車場料金については昭和 62 年 10 月分より適用するものとし、  
それまでの間は旧料金とする。



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
落合マンション駐車場・自転車置場 管理規則  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

落合マンション管理組合



## 落合マンション駐車場・自転車置場 管理規則

落合マンション管理組合同規約（以下「管理組合同規約」という。）第2条に規定される落合マンション敷地内駐車場・自転車置場の管理に必要な事項につき、落合マンション駐車場・自転車置場管理規則（以下「駐車場等管理規則」という。）を下記の如く定める。

### 第 1 章 駐 車 場

#### 第 1 条 （契約者の資格）

- (1) 落合マンション駐車場（以下「駐車場」という。）賃貸借契約は落合マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を貸主とし借主は管理組合組合員（以下「組合員」という。）とする。但し組合員に賃借希望する者が無い場合、期間を限定して以下の順位で契約することが出来るものとする。
  1. 居住する組合員と同居する組合員の家族
  2. 建物専有部分の占有者（賃借人）
  3. 上記以外の第三者
- (2) 賃借を希望する組合員は管理組合理事長（以下「理事長」という。）に書面を以て届け出るものとし、届け出の順に契約の優先権があるものとする。組合員以外の者で、賃借を希望するものは理事長に書面を以て届け出るものとし前項の資格が同順位内のものについては届け出の順に契約の優先権があるものとする。
- (3) 駐車場の借主は前(1)(2)項に従い管理組合理事会（以下「理事会」という。）で決定する。

#### 第 2 条 （車輛及び駐車位置）

- (1) 駐車場に駐車出来る車輛は借主の所有する車輛に限るものとし

車種及び登録番号は駐車場賃貸借契約書（以下「契約書」という。）に明記する。

- (2) 駐車出来る車輛は乗用車タイプのものであるが、駐車位置によっては車輛の大きさを制限することが出来る。
- (3) 駐車位置は契約書に指定するものであるが、車輛の大きさ、駐車スペース等を考慮し、契約中途であっても駐車位置を変更することが出来る。

### 第 3 条 （契 約 期 間）

- (1) 駐車場賃貸借契約の期間は二年とする。但し借主が組合員以外の場合は一年以内とし理事会で決定する。
- (2) 契約期間が切れた場合、改めて賃貸借契約を結ぶこととするが、前契約の借主が組合員である場合で引続き契約を希望する場合には優先して契約出来る。前借主が組合員以外の場合、第 1 条の規定に従い、借主を決定する。
- (3) 駐車場賃貸借契約期間中に借主が契約の解除をする時は三ヶ月前に理事長宛書面で通知する。

### 第 4 条 （使 用 料 金）

- (1) 駐車場使用料金（以下「使用料金」という。）は落合マンション管理組合使用細則（以下「使用細則」という。）第 3 条の規定の通りとする。
- (2) 賃貸借契約期間の中途であっても使用料金の改訂が理事会で決定された場合は、理事会の規定する月より使用料金を改訂する。
- (3) 使用料金は使用細則第 3 条に規定される通り翌月分を当月末日までに支払うものとし、二ヶ月以上の滞納がある場合滞納金額を保証金より差し引き契約を解除する。



第 5 条 （保 証 金）

- (1) 賃貸借契約保証金は契約時の使用料金の四ヶ月分とし、契約期間中無利息で管理組合が預かる。
- (2) 契約の期間の途中で使用料金が改訂された場合残り期間は保証金は据置きとする。
- (3) 第 3 条の規定により前契約者が引き続き契約する場合、前契約に基く保証金と前第(1)項の差額を借主が、管理組合に預ける。

第 6 条 （契約の解除）

借主が駐車場等管理規則の規定に違反した時は、管理組合は賃貸借契約を解除出来る。

第 7 条 （そ の 他）

契約された車輛以外の車輛が駐車場に放置された場合、管理組合は如何なる方法でも処分出来るものとする。

第 2 章 自 転 車 置 場

第 8 条 （使 用 資 格）

落合マンション自転車置場（以下「自転車置場」という。）は組合員及び同居する家族、雇用者、借主及び建物専有部分の占有者（賃借人）が所有する自転車及びオートバイ（原動機付自転車を含む）を置く為、有料で使用出来る。

第 9 条 （申 し 込 み）

自転車置場を使用する者は理事長宛書面で申し込む。

第 10 条 （自転車置場使用料金）

自転車置場使用料金は、使用細則第 3 条の規定の通りとし、翌

月分を当月末日までに支払う。

第 1 1 条 （使 用 の 終 了）

- (1) 使用を取り止める時は理事長宛書面で通知する。
- (2) 2ヶ月以上自転車置場使用料金が未払いの場合は使用停止したものと見なす。
- (3) 自転車置場使用料金未払いの自転車，オートバイ（原動機付自転車を含む）が，3ヶ月以上，自転車置場に放置されていた場合，管理組合は如何なる方法でも処分出来るものとする。

第 3 章 付 則

第 1 2 条 （付 則）

この駐車場等管理規則は，昭和62年7月26日より適用する。

# 落合マンション管理組合 第38期定期総会議案書

〈日 時〉 平成28年3月13日（日） 13:00～15:00

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
(所在地：東京都新宿区上落合 1-25-24)

〈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38期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理規約一部改訂案の件（管理人室返還に伴う変更）

第3号議案 保険契約更改案の件

第4号議案 第39期事業計画案及び収支予算案の件

第5号議案 第39期役員選任案の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



## 第2号議案 管理規約一部改訂案の件（管理人室返還に伴う変更）

当マンション1階部分の管理人室として使用してきた部屋について、今期1階所有者が登記簿を取得した結果、管理人室は共用部分ではなく1階所有者の所有物であることが判明しました。これを受け、管理組合では11月30日を以て管理人室を1階所有者へ返還致しました。つきましては、管理人室の返還に伴い管理規約の文言及び1階所有者への管理費及び修繕積立金の請求額が変更となりますので、管理規約の改訂をご提案致します。

尚、管理費及び修繕積立金の改訂時期については、管理人室を返還した12月1日より遡及して請求することとなります。ご承認をお願い致します。

### ①「管理人室」という文言を共用部分から削除

現行	改訂案
<p>第13条 （管理施設の無償使用）</p> <p>各区分所有者は、共用部分のうち、管理人室、管理業務遂行上必要な一般施設及び附属設備、備品、消耗品等については、理事長、管理人又は第11条の業務受託社に無償で使用させるものとする。</p>	<p>第13条 （管理施設の無償使用）</p> <p>各区分所有者は、<u>共用部分のうち、管理業務遂行上必要な一般施設及び附属設備、備品、消耗品等については、理事長、管理人又は第11条の業務受託社に無償で使用させるものとする。</u></p>

現行	改訂案
<p>別表第2 共用部分の範囲</p> <p>3. 管理人室、屋外便所及びそれらの附属物。</p>	<p><u>別表第2 共用部分の範囲</u></p> <p><u>3. 屋外便所及びそれらの附属物。</u></p>

② 1階所有者への管理費及び修繕積立金の請求額変更

現行					改訂案				
別表第 4					別表第 4				
住戸 番 号	持 分 (㎡)	管 理 費 (円)	積 立 金 (円)	専用庭 使用料 (円)	住戸 番 号	持 分 (㎡)	管 理 費 (円)	積 立 金 (円)	専用庭 使用料 (円)
1 階	459.49	224,300	240,000	-	1 階	<u>463.79</u>	<u>225,400</u>	<u>241,200</u>	-
2 階	432.00				2 階	432.00			
					※算出根拠（100円未満を100円とする） ①管理費：224,300円÷891.49＝251.60（㎡ 単価）251.60×4.30＝ <u>1081.88</u> ⇒現行管理費＋1,100円 ②積立金：240,000円÷891.49＝269.21（㎡ 単価）269.21×4.30＝ <u>1157.603</u> ⇒現行積立金＋1,200円				
住戸 番 号	持 分 (㎡)	管 理 費 (円)	積 立 金 (円)	専用庭 使用料 (円)	(管理人室記載削除)				
1 階 管 理 人 室	4.30	-	-	-					

別表 4 各区分所有者の共有持分、管理費及び積立金、専用庭使用料（月額）

住居番号	持分(m <sup>2</sup> )	管理費(円)	積立金(円)	専用庭使用料(円)
1階	463.79	225,400	241,200	-
2階	432			
301号	47.2	11,900	12,200	1,000
302	47.32	11,900	12,200	1,000
303	31.1	7,800	8,200	1,000
305	31.1	7,800	8,200	1,000
306	31.1	7,800	8,200	1,000
307	59.72	15,000	15,600	1,000
401	32.22	8,200	8,500	1,000
402	31.1	7,800	8,200	-
403	31.1	7,800	8,200	-
405	31.1	7,800	8,200	-
406	31.1	7,800	8,200	-
407	29.1	7,500	7,600	-
408	29.68	7,600	7,800	-
501	32.22	8,200	8,500	-
502	31.1	7,800	8,200	-
503	31.1	7,800	8,200	-
505	31.1	7,800	8,200	-
506	31.1	7,800	8,200	-

住居番号	持分(m <sup>2</sup> )	管理費(円)	積立金(円)	専用庭使用料(円)
507	29.1	7,500	7,600	-
508	29.68	7,600	7,800	-
601	32.44	8,200	8,500	1,000
602	31.1	7,800	8,200	-
603	31.1	7,800	8,200	-
605	31.1	7,800	8,200	-
606	29.1	7,500	7,600	-
607	29.68	7,600	7,800	-
701	32.44	8,200	8,500	-
702	31.1	7,800	8,200	-
703	31.1	7,800	8,200	-
705	31.1	7,800	8,200	-
706	29.1	7,500	7,600	-
707	29.68	7,600	7,800	-
801	32.22	8,200	8,500	1,000
802	41.13	10,400	11,000	1,000
803	46.43	11,700	12,300	1,000
合計	2062.95	520,300	548,000	11,000

◎持分 100 分の 1 平方メートルをもって議決権 1 口を構成する。

(注1) 管理費は平成4年6月分より改定

(注2) 専用庭使用料金は平成9年8月分より適用

(注3) 積立金は平成14年8月分より改定

(注4) 1階住居については管理室返還に伴い、平成27年12月分より管理費・積立金を改定

#### 1) 施行日

平成28年3月13日

# 落合マンション管理組合 第40期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年4月8日(日) 10:00～12:00

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
(所在地:東京都新宿区上落合1-25-24)

〈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 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業(民泊)等の禁止〕【特別決議】

第3号議案 管理規約の一部変更及び現行管理規約の確認による管理規約原本作成の件【特別決議】

第4号議案 大規模改修工事実施の件(中間審議)

第5号議案 第41期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

第6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



## 第 2 号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業（民泊）等の禁止〕 【特別決議】

---

### 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、事業者が所管の地方自治体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日と定められましたが、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日から開始されることになりました。

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おります。

当落合マンションは規約第25条（使用上の遵守事項）で、専有部分を「住居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、当落合マンションは1・2階を除いて住居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使用することは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（特区民泊を含む）を禁止する規約変更をすることと致しました。

また同様の観点から、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追加することと致します。

なお、管理規約の変更は、落合マンション管理規約第51条（特別決議）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. 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。

### 3. 1階と2階部分における専有部分の用途について

---

現況や構造から、専有部分の用途を住居ではなく店舗の位置付けに変更します。なお、現に営業されている店舗は管理規約変更案の第25条（7）に抵触していないものと確認します。



#### 4. 施行日

---

2018年4月9日（月）

【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25条(使用上の遵守事項)及び第28条(第三者使用)を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
(使用上の遵守事項) 第25条 (1) 組合員は、その専有部分を住居として使用するものとし、共用部分はそれぞれの用法に従って使用するものとする。  (新設)	(使用上の遵守事項) 第25条 (1) <u>住居部分の組合員は、その専有部分を住居として使用するものとし、共用部分はそれぞれの用法に従って使用するものとする。</u>  <u>(2) 住居部分の組合員は、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。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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</u>  <u>(3) 次の各号に定める用途は前第(1)項としての使用にはあたらないものとする。</u> 一 <u>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)</u> 二 <u>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)</u> 三 <u>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、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)</u> 四 <u>休憩・宿泊施設(対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)</u>  <u>(4) 住居部分の組合員は、前第(2)(3)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。</u>  <u>(5) 住居部分の専有部分の用途について、前第(2)(3)項のいずれかに抵触する疑いがあるときは、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専有部分に立入り、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。</u>
(新設)	
(新設)	

<p>(新設)</p>	<p><u>(6) 前第(2)(3)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55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。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p><u>(7) 1・2階部分の組合員は、その専有部分を通常の店舗として使用し、深夜営業、風俗営業(キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ等)、ゲームセンター等の遊技場、消費者金融業、特殊政治団体および危険物・汚物を取り扱う営業、悪臭・騒音・煤煙を発する物品を取り扱う営業など、他の区分所有者に迷惑を及ぼすおそれのある用途に使用してはならない。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p><u>(8) 前7項のほか、組合員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。</u>  <u>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</u>  <u>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</u></p>
<p>(新設)</p> <p>(2) 前第(1)項の使用に当たっては、共同の利益を守り、良好な環境を保持するために、次の行為をしてはならない。</p> <p>①多量の可燃物及び危険を伴う薬品類の搬入並びに保管、貯蔵、製造又は取り扱い。</p> <p>②不潔な物品、又は悪臭を放つ物品の持込み又は保管。</p> <p>③1㎡あたり180kg以上の重量物を、本建物内に搬入すること。</p> <p>④バー、クラブ業その他住環境を著しく害う点ありと認められる用途のための使用。</p> <p>⑤高歌放吟、拡声器の使用、その他騒音を発生し、他人に迷惑をかける行為。</p> <p>⑥看板、標識等貼布記入又は設置。</p> <p>⑦他人に迷惑又は危害を及ぼす動物の飼育。</p> <p>⑧共用部分を不法に占拠、又は物品を放置すること。</p> <p>⑨第6条(別表第2)に定める共用部分での遊戯又は運動。</p> <p>⑩その他、一般社会通念及び公序良俗に反する一切の行為。</p> <p>(3) 管理組合が、官公庁、近隣住民もしくは町内会</p>	<p><u>(9) 前8項の定めは、占有者に準用する。</u></p> <p><u>(10) 同左</u></p> <p><u>(11) 同左</u></p>

<p>等の第三者とあるいは相互間に於て既に締結し、又は将来締結することのある諸協定に関し、組合員はこれらの取決め又は義務を遵守もしくは履行しなければならないものとする。</p> <p>(4) 組合員は、故意又は過失を問わず、第(2)項各号のいずれかに違反し。他の組合員又は第三者に対し、損害を与えた場合には直ちに原状回復するのは勿論、必要な賠償をしなければならないものとする。</p>	<p>(12) 同左</p>
<p>(第三者使用)</p> <p>第28条</p> <p>(1) 組合員は、その専有部分を第三者に占有若しくは使用させる場合、第三者がこの規約及び使用細則を遵守する旨誓約した書面(様式2)を、組合員、当該第三者が連署押印して管理組合に提出しなければならない。但し、本書面提出の有無に拘らず、当該組合員及び第三者はその義務を免れないものとする。</p> <p>(2) 新設</p> <p>(3) 新設</p> <p>(4) 新設</p> <p>(2) 組合員が、前第(1)項の第三者を管理費等の</p>	<p>(第三者使用)</p> <p>第28条</p> <p>(1) 組合員は、その専有部分を第三者に占有若しくは使用させる場合には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>一 第25条(3)第一号の使用等を目的として、1住戸について3世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約等を締結しないこと及び第25条(2)(3)各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと。</p> <p>二 貸与の相手方に対し、第25条(2)(3)各号に掲げる用途に使用させないこと。</p> <p>(2) 前項の場合において、組合員は、その貸与に係る契約等にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、第三者がこの規約及び使用細則を遵守する旨誓約した書面(様式2)を、組合員、当該第三者が連署押印して管理組合に提出しなければならない。但し、本書面提出の有無に拘らず、当該組合員及び第三者はその義務を免れないものとする。</p> <p>(3) 前(1)項の場合において、区分所有者が第28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について必要があるときは、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。</p> <p>(4) 前(1)から(3)の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者(区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。)を変更する場合に準用する。</p> <p>(5) 同左</p>

支払代行者とした場合、当該第三者が支払を怠った時は、その組合員が、管理費等を支払わなければならない。

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
<p>附 則 (規約の発効) (附 則 1) この規約は昭和62年2月1日より適用する。 (附 則 2) 改定規約は平成4年3月15日より適用する。</p>	<p>附 則 (規約の発効) ( 同 左 )  ( 同 左 )</p>
<p>( 追 加 )</p>	<p><u>附 則 (2018年4月8日 第40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、2018年4月9日から施行する。</u></p>

以上

### 第 3 号議案 管理規約の一部変更及び現行管理規約の確認による 管理規約原本作成の件【特別決議】

---

#### 1. 提案趣旨

---

当管理組合の管理規約原本については確認できない状況になっておりました。過去に一部が変更されていますが、今後も管理規約に基づいた、より一層適切な管理を行っていくために、今般理事会では、管理規約の一部変更を行うと共に改めて管理規約原本を作成することに致しました。

つきましては、管理規約の一部変更案に加えて、現在の管理規約（現に有効な管理規約の内容を記載した管理規約全文）を添付いたしますので、組合員の皆様に内容をご確認いただき、ご承認下さいますようお願いいたします。

なお、この管理規約の一部変更及び現行管理規約の確認は、落合マンション管理規約第 5 1 条（特別決議）第①号による特別多数決議で決することになります。

ご承認いただいた後は、変更後の内容を反映した管理規約 1 通を作成し、この書面を管理規約原本とする旨の記載を行い、後日、理事長と総会に出席した 2 名の区分所有者の方の記名押印を得た上で、管理規約原本として保管いたします。

#### 2. 審議内容

---

（1）管理規約の一部変更案につき、「管理規約現行・変更案対照表」をご確認ください。

P. 3 3

（2）添付資料に基づき、原始規約の確認とこれまでに総会で管理規約変更を行った条文の内容について確認をお願い致します。

① 管理規約（原始規約） P. 3 4～P. 4 6

※平成 4 年度改訂版を原始規約と見做すこととします

② ①以降の総会で変更した管理規約の内容 P. 4 7～P. 4 9

以上



現行規約・変更案対照表 (下線部は変更部分を示します。)

1. 第68条を次のとおり改める。

現 行 規 約	変 更 案
第68条（規約原本） （1）この規約を証するため、組合員全員が各々署名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。 （2）規約原本は、理事長が保管し、組合員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。 （新設）  （新設）  （新設）  （新設）	第68条（規約原本等） （1）この規約を証するため、 <u>規約承認時の理事長及び2名の区分所有者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。</u> （2）規約原本は、理事長が保管し、組合員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。  <u>（3）規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</u> <u>（4）区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。</u> <u>（5）第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u> <u>（6）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。</u>

2. 附則

現 行 規 約	変 更 案
第69条 （附則1）この規約は、昭和62年2月1日から適用する。 （附則2）改定規約は、平成4年3月15日から適用する。 （新設）	同左  同左  <u>（附則3）この規約は、2018年4月9日から施行する。</u>

以上

本管理規約が、管理規約第68条（規約原本等）に基づく落合マンション管理組合の管理規約原本であることを証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印する。

平成30年5月26日

落合マンション管理組合 理事長



# 落合マンション管理組合 第41期臨時総会議案書

〈日 時〉 2018年7月8日（日） 10:00～12:00

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
（所在地：東京都新宿区上落合1-25-24）

〈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 大規模改修工事实施の件

第2号議案 工事資金借入の件

第3号議案 一般会計剰余金の預け替えの件

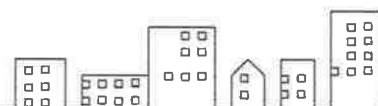
第4号議案 第41期予算修正の件

第5号議案 管理規約変更の件〔損害保険・役員の条文変更〕 【特別決議】

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



## 第 5 号議案 管理規約変更の件〔損害保険・役員の条文変更〕

### 【特別決議】

#### 1. 提案趣旨

理事会にて審議した結果、一部管理規約の変更を提案しますので、ご承認のほどお願いいたします。

#### 2. 変更案

##### (1) 要旨

管理規約	変更理由
第 1 2 条 (3)	専有部間での漏水トラブルなどを防止する観点にて追加
第 3 5 条	管理会社に委託していることから会計担当理事を削除。 実態に即し、且つ柔軟性を持たせるために理事人数を変更。
別表第 5	実態に即して減額変更。

##### (2) 新旧比較表

現 行 規 約	変 更 案
(損害保険) 第 1 2 条 (1) ～ (2) (省略) (追加)	(損害保険) 第 1 2 条 (1) ～ (2) (省略) (3) 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において個人賠償責任特約を含む火災保険契約を締結するものとする。
(役員) 第 3 5 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) 会計担当理事 1 名 (4) 理事 (理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ。) 5 名 (5) 監事 1 名	(役員) 第 3 5 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 (削除) (3) 理事 (理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 3 ～ 5 名 (4) 監事 1 名

(3) 別表第5 役員報酬及び活動経費

【現行規約】

	報 酬		活動経費
理 事 長	月額 9,000×12 ヲ月×1 名	108,000	月額 15,000 円× 12 ヲ月＝180,000
副理事長	月額 8,000×12 ヲ月×1 名	96,000	
会計担当理事	月額 9,000×12 ヲ月×1 名	108,000	
理 事	月額 4,000×12 ヲ月×2 名	96,000	
監 事	月額 4,000×12 ヲ月×1 名	48,000	
計		456,000	180,000

(注1) 上記報酬額及び活動経費は、上限を定めたものであって、役員の職務遂行（理事会の出席及び役職としての活動等。）の費用として相応しくないと理事会が認めた場合には、適宜減額することができる。

(注2) 平成4年度分より改定。

【変更案】

役 職	報 酬 (月 額)	活動経費
理 事 長	9,000	実 費 (但し、総額年間 180,000 以内)
副理事長	3,000	
理 事	3,000	
監 事	3,000	

(単位：円)

(注1) 上記報酬額及び活動経費は、上限を定めたものであって、役員の職務遂行（理事会の出席及び役職としての活動等。）の費用として相応しくないと理事会が認めた場合には、適宜減額することができる。

(4) 施行日

2018年7月9日

以上

# 落合マンション管理組合

## 第42期定期総会議案書

〈日 時〉 2020年4月4日（土） 10:00～12:00

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
（所在地：東京都新宿区上落合1-25-24）

〈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42期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 役員輪番と管理組合活動協力金制導入及び管理規約変更・細則制定の件【特別決議】

第3号議案 窓ガラス等改良工事に関する管理規約変更・運用細則制定の件【特別決議】

第4号議案 専用使用権明確化に関する管理規約変更の件【特別決議】

第5号議案 防犯カメラ運用細則制定に関する件

第6号議案 管理組合業務に係る資料のWEB掲出等に関する件

第7号議案 管理費等未収金の損失計上の件【特別決議】

第8号議案 第43期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

第9号議案 第43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



## 第2号議案 役員輪番と管理組合活動協力金制導入及び 管理規約変更・細則制定の件

(当議案は、特別決議に当たるため、組合員総数、議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。)

---

### 1. 提案趣旨

---

今期理事会では今後の役員選出方法について審議してまいりました。安定的な管理組合運営、公平な役員選出、長期政権による独断専行行為の防止など、様々な観点から議論した結果、次の通り輪番（順番）による役員選出及び辞退者に対する管理組合活動協力金の徴収を提案致します。

各自様々な事情があることは承知していますが、皆様の共有資産である「落合マンション」の資産価値の維持と向上は、分譲マンションを所有している一人ひとりの義務であり、執行機関である理事会に公平に参画していただくことは基本原理と捉えることができます。辞退者に対する協力金徴収についてはご意見があるかもしれませんが、事例研究にて辞退者に対して金銭請求が無い場合、就任要請を拒否し輪番制が形骸化し、また一部の区分所有者に組合運営の負担が掛かってしまう場合が散見されることを確認しました。

辞退を認めずに選任すべきかもしれませんが、年齢や仕事の関係で担えない場合があり、また無理に選任しては安定的な管理組合運営に支障が生じてしまいます。そこで管理組合運営への直接参画の代替手段として協力金制度を設けることで、ある種の公平感を確保することが根本的な狙いとなっております。

なお、役員要件を緩和して近親者が参画できる変更も織り込んで提案しますので、ご承認のほどお願い致します。

### 2. 管理組合役員輪番細則案

---

次ページ以降をご参照ください。

### 3. 管理組合活動協力金細則案

---

次ページ以降をご参照ください。

## 4. 管理規約変更案

以下の通り一部管理規約の変更を提案します。

変更箇所（下線部分が変更されています）	
現 行	変 更 案
（新設）	<u>第14条の2（区分所有者の責務） 区分所有者は、管理組合の役員に就任し、理事又は監事の職務を履行するなど、管理組合の活動に協力する責務を負う。</u>
（新設）	<u>第20条の2（管理組合活動協力金） 第14条の2（区分所有者の責務）に定める責務を履行していない区分所有者は、管理組合に管理組合活動協力金（以下「協力金」という。）を納入しなければならない。</u> <u>2 協力金の賦課徴収対象者及びその徴収時期等については、別に細則を定めるものとする。</u> <u>3 協力金は、第20条（管理費等）（1）に定める費用に充当する。</u>
第22条（管理費等の支払方法） （1）組合員は、第20条の管理費等については翌月分を当月末日（但し当日が休日にあたる時はその前日とする。）までに支払うものとする。  （2）支払い方法は、理事会で決議された指定の金融機関へ振込むものとする。	<u>第22条（管理費等の支払方法） （1）管理組合は、第20条の管理費等については管理組合が指定する金融機関に区分所有者等が各自開設する預貯金口座から口座振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月までに一括して徴収する。</u> <u>（2）削除</u>
第36条（役員の選任） （1）理事及び監事は、組合員の中から総会の決議により選任する。	<u>第36条（役員の選任） （1）理事及び監事は、組合員及びその配偶者又は一親等の親族（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）の中から総会の決議により選任する。</u>
第37条（役員の任期） （1）役員の任期は、定期総会終了時から翌年の定期総会終了時までとする。但し、再任をさまたげない。  （2）省略 （3）後任の役員の任期は、前任者の残存期間とする。	<u>第37条（役員の任期） （1）役員の任期は、就任後2年内の決算期に関する定期総会終結をもって満了とする。ただし、再任を妨げない。</u> <u>（2）省略</u> <u>（3）役員に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。</u>
第52条（議決事項）	第52条（議決事項）

<p>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。</p> <p>【①②省略】</p> <p>③管理費及び積立金の額並びに賦課徴収方法。</p> <p>【④以降省略】</p>	<p>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。</p> <p>【①②省略】</p> <p>③管理費・積立金及び協力金の額並びに賦課徴収方法。</p> <p>【④以降省略】</p>
<p>(追加)</p>	<p>附則（２０２０年４月４日第４２期定期総会）</p> <p>（変更規約の施行日）</p> <p>第１条</p> <p>この規約の変更は、２０２０年４月５日から施行する。</p>

以 上

## 管理組合役員輪番細則

### (趣旨)

第1条 この細則は、管理規約第35条に定める役員を、管理規約第36条により選任する場合に、その候補者を円滑に選出することを目的とする。

### (役員候補選出方法)

第2条 理事会を円滑に運営すべく、原則として部屋番号の若い方から順に2名選出することとし延期を認めない。辞退の場合は、次順位者を選出対象として承諾者を確保できるまでこれを繰り返す。但し、役員定数が弾力的であるので選任数は柔軟に調整する。なお、理由を問わず辞退した場合は、別に定める管理組合活動協力金を請求する。また、立候補があった場合は、理事長又は理事会の判断により優先選出することができる。

### (事情変更)

第3条 所有者が変更になった場合、新所有者は輪番表の旧所有者の順番に入るものとする。

### (複数住戸所有者の扱い)

第4条 複数住戸所有者においては、所有住戸のうち最も部屋番号の若いところで選出し、1周の間で所有住戸分選出しない。

### (定めなき事項)

第5条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

### (細則の改廃)

第6条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

### (施行)

第1条 この細則は、2020年4月5日から効力を発する。



## 管理組合活動協力金細則

### （趣旨）

第1条 この細則は、落合マンション管理規約（以下「規約」という。）第20条の2（管理組合活動協力金）に基づき、落合マンション管理組合（以下「管理組合」という。）が、規約第14条の2（区分所有者の責務）に基づく責務を果たさない組合員に対し、管理組合役員との負担の衡平を図るため、管理組合活動協力金（以下「協力金」という。）の支払を求めることに関し、必要な事項を定めるものとする。

### （徴収対象者）

第2条 この細則において協力金の徴収対象となる者は、次の各号に定めるところによる。

- 一 別に定める輪番細則に基づき、管理組合の役員（理事又は監事）就任を辞退した組合員
- 二 管理組合の役員（理事又は監事）に就任したにもかかわらず、その職務を履行しない組合員若しくは理事会への出席率が3分の2未満であり且つ理事会が徴収適当と判断した組合員

### （管理組合活動協力金の額）

第3条 協力金の額は、108,000円とする。

- 2 協力金徴収後に組合員資格を喪失した場合、返還は行わないものとする。

### （管理組合活動協力金の徴収）

第4条 協力金は、規約第22条（管理費等の支払方法）（1）の規定により、管理費等及び使用料と合わせて管理組合が一括して徴収する。徴収時期は、第2条（徴収対象者）一の場合は、総会で役員が決定して就任しないことが確定した翌月、同条二の場合は、理事会が徴収適当と判断した翌月とする。

### （定めなき事項）

第5条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

### （改廃）

第6条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、2020年4月5日から効力を発する。

### 第 3 号議案 窓ガラス等改良工事に関する管理規約変更 ・運用細則制定の件

(当議案は、特別決議に当たるため、組合員総数、議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成が必要です。)

#### 1. 提案趣旨

窓ガラスや窓枠は管理規約では専用使用权を付した共用部分となっています。経年劣化や防音・気密性の陳腐化などから先般の大規模改修工事にて、各戸全面改修を検討しましたが、予算的に叶わず見送りました。今後も管理組合会計から支出することは現実的でないことから、下記の通り個人負担で改修できるよう管理規約変更及び運用細則制定を提案致します。

ご承認をお願い致します。

#### 2. 管理規約変更案

以下の通り一部管理規約の変更を提案します。

現 行	変 更 案
(新設)	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第 3 3 条 2 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、あらかじめ、理事長にその旨を申請（様式 3）し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の 3 週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>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しなければならない。</p> <p>4 前項にかかわらず、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合には、理事会の決議を経ることなく専有部分の修繕等を承認することができる。</p> <p>5 第 1 項又は前項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>6 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>7 理事長は、第 1 項又は第 4 項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。</p> <p>8 第 1 項又は第 4 項の承認を受けた修繕等の工事</p>

	後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
(新設)	<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第33条の3 共用部分のうち各住戸に附属する窓ガラス及び窓枠に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することができるものとする。</p> <p>3 前項により共用部分の窓ガラス及び窓枠に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。</p> <p>一 工事により取替えを行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。</p> <p>二 細則に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因して、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。</p> <p>三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。</p> <p>4 前各項に規定するもののほか、申請の手續、承認又は不承認の基準、その他修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則等で定める。</p>
(追加)	<p>附則（2020年4月4日第42期定期総会）</p> <p>（変更規約の施行日）</p> <p>第1条 この規約の変更は、2020年4月5日から施行する。</p>

### 3. 窓ガラス等改良工事に関する運用細則案

次ページ以降を参照ください。

以上



## 窓ガラス等改良工事に関する運用細則

### (趣旨)

**第1条** この細則は、落合マンション管理規約（以下「規約」という。）第33条の3（窓ガラス等の改良）の定めに基づき、窓ガラス等に係る改良工事（以下「工事」という。）を、管理組合が速やかに実施できない場合に、各区分所有者の責任と負担において先行して実施する場合の具体的な工事の内容、区分所有者の遵守すべき事項、工事の承認に係る手続その他工事の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (工事の種別及び内容等)

**第2条** 工事の種別及び仕様は、次の各号に定める内容とする。

一 窓枠の交換

- ・改修の方法は「カバー工法」とする。
- ・窓枠の取付け（シーリング施工を行う場合を含む）及び色・形状は外観に支障がない現状同様のものとする。
- ・既存サッシュ枠のシーリングは放置せず打直しとする。
- ・使用する窓ガラスは同条二号に定める通りとする。

二 窓ガラスの交換

- ・色・形状共に現状同様とする。着色ガラス、反射（ミラー）ガラスは禁止する。
- ・窓ガラスの厚さは原則として現状以上のものとし、安全性を確保できるものとする。
- ・複層ガラスを使用する場合、耐風圧性能は既存ガラスと同等以上とする。
- ・建築基準法で定められた延焼の恐れのある部分に使用するガラスは、網入りガラスとする。その他、関連法令・条例を満たした仕様とする。

### (工事施工許可の申請)

**第3条** 申請者は、窓ガラス等工事施工許可申請書（別記様式第1）（以下「申請書」という。）を工事着工希望日の3週間前に理事長に提出しなければならない。

2 申請者は、理事長が、申請書の内容を補充する書類の提出を指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

### (工事施工依頼申請書類の審査)

**第4条** 理事長は、前条の申請書及び添付書類（以下「申請書類」という。）が提出されたときは、遅滞なく当該申請書類を審査し、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申請を却下するものとする。ただし、当該申請書類の不備が容易に補正することができるものであり、かつ、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 申請者が区分所有者であることを確認できないとき。
- 二 申請書類が前条に定める要件を満たしていないとき。
- 三 申請書類の内容に不備又は記載漏れがあるとき。
- 四 申請書類に記載された工事が、第2条に定める工事に該当しないことが明らかであるとき。
- 五 申請に係る工事について、管理組合が計画修繕として速やかに実施することを決定し

ているとき。

#### (専門的知識を有する者の意見聴取等)

**第5条** 理事長は、受け取った申請書の承認又は不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士、その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。その場合の調査費用は申請者の負担とする。

#### (承認又は不承認の決定等)

**第6条** 理事長は、前条により専門的知識を有する者に意見を求め、又は調査を依頼した場合においては、これが完了した後、速やかに理事会を開催し、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、不承認とするものとする。

- 一 申請に係る工事について、第2条に定める工事に該当すると認められないとき。
- 二 申請に係る工事が、共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとき。
- 三 申請に係る工事について、専門的知識を有する者から、当該工事が共用部分等の保存、管理若しくは使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとの意見を受け、その意見に正当な理由があると認められるとき。

#### (工事費用の負担)

**第7条** 申請者は、窓ガラス等の工事に関して、工事監督・検査の費用及び設計図作成を含む一切の費用負担を負うものとする。

#### (工事中の監督等)

**第8条** 理事長は、工事の状況を監督するため必要な範囲内において、工事箇所への立ち入りを請求することができる。

#### (工事終了報告及び竣工検査)

**第9条** 申請者は、工事完了後、速やかに窓ガラス等工事完了報告書（別記様式第2）を理事長に提出する。

#### (新設した建物部分の管理等)

**第10条** 工事により交換又は追加され建物の一部となった窓枠、窓ガラス（以下、「新設した建物部分」という。）については、規約第6条に定めるとおり、区分所有者全員の共有に属するものとし、その管理は、共用部分として、原則、通常の管理に伴うものを除き管理組合が行うものとする。

- 2 施工業者に対する瑕疵担保責任に基づく修補又は損害賠償の請求は、原則として申請者

が行うものとするが、同様に管理組合も行えるものとする。

**（紛争解決等の責任）**

**第 1 1 条** 工事に関し、他の区分所有者、占有者又は第三者との間に紛争が生じたときは、申請者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

**（定めなき事項）**

**第 1 2 条** 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

**（改廃）**

**第 1 3 条** 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

**附 則**

**（改廃）**

**第 1 条** この細則は、2020年4月5日から効力を発する。

以上



年 月 日

落合マンション

管理組合 理事長 殿

号室 氏 名 印

## 窓ガラス等改修工事施工許可申請書

私は次のとおり窓ガラス等改修工事を実施したいので、許可を願います。なお、施工に当たっては窓ガラス等改修工事に関する細則並びに同細則第2条に記載の下記事項を遵守した申請であることを誓約します。万が一、施工後に違反行為が発覚した場合は自己の責任と負担において是正することを誓約します。

## 記

## 一 窓枠の交換 各項目をレ点すること

- ☐ ・改修の方法は「カバー工法」です。
- ☐ ・窓枠の取付け（シーリング施工を行う場合を含む）及び色・形状は外観に支障がない現状同様とされています。
- ☐ ・既存サッシュ枠のシーリングは放置せず打直しします。

## 二 窓ガラスの交換 各項目をレ点すること

- ☐ ・色・形状共に現状同様です。着色ガラス、反射（ミラー）ガラスではありません。
- ☐ ・窓ガラスの厚さは原則として現状以上のものとし、安全性を確保できるものです。
- ☐ ・複層ガラスを使用する場合、耐風圧性能は既存ガラスと同等以上の性能を満たしています。
- ☐ ・建築基準法で定められた延焼の恐れのある部分に使用するガラスは、網入りガラスとしています。
- ☐ ・その他、関連法令・条例に違反しない仕様です。

窓枠を取り替える部位、ガラスの厚さに関する事項

- ☐ 別添図示
- ☐ ガラスの厚さに関する変更 有り ・ 無し （有りの場合 \_\_\_\_\_ mm を \_\_\_\_\_ mm に変更）
- ☐ その他

工事期間 年 月 日 ～ 月 日

施工業者

I. 会社名 \_\_\_\_\_

II. 住 所 \_\_\_\_\_

III. 電 話 \_\_\_\_\_（ \_\_\_\_\_ ）

IV. 担当者 \_\_\_\_\_

添付書類 ア. 姿図 イ. 納まり図 ウ. その他（ \_\_\_\_\_ ）

別記様式第2 窓ガラス等改良工事完了報告書（第9条関係）

窓ガラス等改良工事完了報告書

年 月 日

落合マンション管理組合  
理事長

申請者 印

年 月 日付で決定した窓ガラス等改良工事が終了したので、窓ガラス等改良工事細則第9条の定めに基づき報告いたします。

工事实施住戸	号室
工事の種別（第2条の工事の種別を記入）	
承認時の条件の有無とその内容	承認の条件 <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（以下のとおり。）
工事完了年月日	年 月 日
添付書類	ア 完了写真（全景・接写・シーリング打ち直しなどがわかるもの）

## 第4号議案 専用使用権明確化に関する管理規約変更の件

（当議案は、特別決議に当たるため、組合員総数、議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。）

### 1. 提案趣旨

前議案に通じますが、現状の管理規約では専有使用権を付した共用部分に漏れが多数見受けられます。また、基本的に当該住戸を所有している区分所有者の使用頻度や扱い方法によって劣化進行度にバラつきが生じるものであり、それを全て管理組合負担で補修することは管理組合会計の財政を圧迫させる原因となります。

つきましては、国土交通省の標準管理規約をベースに、より明確にした管理規約変更を提案しますので、ご承認をお願い致します。

### 2. 管理規約変更案

以下の通り一部管理規約の変更を提案します。

変更箇所（下線部分が変更されています）	
現 行	変 更 案
<p>第29条（バルコニー等の専用使用権）</p> <p>（1）組合員は、別表第3に掲げるバルコニー、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。</p> <p>（新設）</p>	<p>第29条（バルコニー等の専用使用権）</p> <p>（1）組合員は、別表第3（<u>バルコニー等の専用使用権</u>）に掲げる<u>バルコニー、ベランダ、玄関扉、玄関扉枠、玄関扉廻り消耗部品、パイプスペース、窓枠、窓ガラス、網戸、窓ガラス廻り消耗部品、表札（ネームプレートを除く。）、集合郵便受箱</u>について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。</p> <p>第29条の2（<u>敷地及び共用部分等の管理</u>）</p> <p>（1）<u>敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条（共用部分の管理）第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃、集合郵便受ダイヤルの破損による交換、玄関扉ドアクローザー消耗による調整・交換、その他の保存行為をいう。）については、専用使用権を有する者（第29条（バルコニー等の専用使用権）第2項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）がその責任と</u></p>

	<p><u>負担においてこれを行わなければならない。</u></p> <p><u>(2) バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における保存行為又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、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。</u></p> <p><u>(3) 組合員は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。</u></p> <p><u>(4) 前項の申請及び承認の手続については、第33条の2（専有部分の修繕等）第2項、第3項及び第6項から第8項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第8項中「第1項又は第4項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第29条の2第4項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</u></p> <p><u>(5) 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u></p>
(追加)	<p>附則（2020年4月4日第42期定期総会） （変更規約の施行日） 第1条 この規約の変更は、2020年4月5日から施行する。</p>

別表第3は以下のとおり変更致します。

別表第3 バルコニー等の専用使用权

区 分 専用 使用部分	1 位置及び部位	2 専用使用权者	3 条 件
玄関扉、玄関扉枠、 玄関扉廻り消耗部 品、窓枠、窓ガラ ス、網戸、窓ガラス 廻り消耗部品	各専有部分に附属する玄関扉、玄関 扉枠、玄関扉廻り消耗部品、窓枠、 窓ガラス、網戸、窓ガラス廻り消耗 部品	当該専有部分の区分所有者	無 償
バルコニー、ベラン ダ (301.302.303.305. 306.307.401.601.80 1.802.803 号室)	各専有部分に接するバルコニー及び ベランダ	当該専有部分の区分所有者	有 償
バルコニー、ベラン ダ(上記住戸除く)	各専有部分に接するバルコニー及び ベランダ	当該専有部分の区分所有者	無 償
パイプスペース、表 札	各専有部分に接するパイプスペース 及び専有部分毎の表札	当該専有部分の区分所有者	無 償
集合郵便受箱	1階共用エントランスの集合郵便受 のうち各専有部分毎の郵便受	当該専有部分の区分所有者	無 償

## 第 5 号議案 防犯カメラ運用細則制定に関する件

---

当マンション防犯カメラの運用に関し、具体的な規程が定められていないため、防犯カメラ運用細則について検討してまいりました。

当マンション内における犯罪・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産維持保全を目的として、防犯カメラ運用細則制定を提案します。ご承認をお願い致します。

### 1. 提案内容

---

別紙のとおり防犯カメラ運用細則を制定する。

以 上

## 防犯カメラ運用細則

### (趣旨)

第1条 この細則は落合マンションの防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

### (目的)

第2条 防犯カメラの設置は、落合マンション内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

### (組合員等の権利及び義務)

第3条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者（以下、「組合員等」という。）並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

### (設置等)

第4条 防犯カメラの新設、増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置の変更については、総会の決議を経るものとする。

2 防犯カメラ設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。

3 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

### (録画及び記録映像の保存)

第5条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとし、保存媒体の容量により順次上書き消去されるものとする。

### (保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

2 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

### (記録映像の閲覧)

第7条 理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪・汚損・毀損・不法廃棄行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- 三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合



2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長又は理事長の指名する1名以上の役員が管理会社従業員の立会いのもとで行う。

3 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(組合員等からの閲覧申請)

第8条 組合員等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当し且つ警察署に届け出た場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長（理事長に連絡がつかない場合は、他の1名の役員）の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

3 前項において、理事長は、前条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要があると判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。

4 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。

5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。

6 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

7 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長（理事長に連絡がつかない場合は、他の1名の役員）の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長他許可した役員は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(定めなき事項)

第10条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

(改廃)

第11条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。



附 則

(施行)

第 1 条 この細則は、2020年4月5日から効力を発する。

別記様式第1 申請書(第8条第1項関係)

## 防犯カメラの閲覧に係る申請書

落合マンション管理組合

理事長 殿

私は防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラの映像の閲覧を申請します。

年 月 日

申請者	氏 名	印		
	住戸番号		電話番号	
			FAX番号	
閲覧申請理由				
閲覧を希望する記録映像の月日と時間帯		(記入例：〇〇年〇月〇日〇時〇分～〇〇年〇月〇日〇時〇分まで)		
閲覧を希望する防犯カメラの記録映像		(記入例：駐車場〇〇番が映っている防犯カメラの映像)		
閲覧を希望する同居者の有無		<input type="checkbox"/> 有 (氏名 間柄 ) <input type="checkbox"/> 無		
警察署への届出		年 月 日に 警察署 担当に届出 警察署担当連絡先 Tel. — —		

# 落合マンション管理組合

## 第43期定期総会議案書

〈日 時〉 2021年4月3日（土） 10:00～12:00

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
(所在地：東京都新宿区上落合1-25-24)

〈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43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 各種施設運営細則変更の件【駐車場・自転車置場・バイク置場】

第4号議案 第44期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

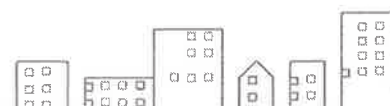
第5号議案 第44期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 重要事項説明書



## 1. 提案趣旨

---

当管理組合の各種施設運営細則は長年変更しておりません。また、自転車置場とバイク置場は兼用でございすが、それぞれの規定台数が需要に対してアンバランスとなっています（自転車が少なくバイクが多い）。つきましては、時勢に合わせより規定を明確すること、規定台数を修正することを主な目的とした変更を提案いたしますので、ご承認をお願いいたします。

## 2. 審議内容

---

### （1）各種施設運営細則の変更

- ・ 駐車場運営細則、自転車置場運営細則、バイク置場運営細則の変更

※旧運営細則は全て破棄して、後頁に添付のものに変更いたします。

以上

## 落合マンション駐車場運営細則

(総 則)

第1条 落合マンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、落合マンション管理規約（以下「管理規約」という。）の規定に基づき、対象物件内の駐車場を運営するため、次のとおり駐車場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

(区画数)

第2条 区画数は総計7区画とする。

(申込制限)

第3条 駐車場を申込むことができる者は、落合マンションの区分所有者に限るものとする。但し、2021年4月3日以前に締結している契約に限り占有者名義での申し込みを認める。

2 駐車出来る車輛は乗用車タイプのものとするが、駐車位置によっては車輛の大きさを制限することが出来る。

(使用申込並びに使用契約者の決定)

第4条 駐車場の使用申込み並びに使用契約をする権利を有するもの（以下「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。補充受付が無い場合は先着順の方法にて行う。
- 二 第10条2項二号の者に変更が無く、専有部分の区分所有権を移転する場合、予め譲受人の区分所有者が継続使用の意思を示し契約期間を空けずに使用申込みをした場合に限り、前号の補充受付順位より優先して受け付けるものとする。

(使用契約の締結)

第5条 管理組合は、駐車場について特定の区分所有者と駐車場使用契約書（別記様式第1）により駐車場使用契約（以下「使用契約」という。）を締結する。

(契約期間)

第6条 使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1ヵ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用契約者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解約)

第7条 使用契約者が使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約解約（予告）届（別記様式第2）を解約希望日1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことによって、即時解約もできるものとする。

(権利処分の禁止)

第8条 使用契約者は、本細則4条第2項に定める場合を除き、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利を他の区分所有者又は第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2 第4条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用契約の消滅)

第9条 使用契約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した場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、使用契約は終了するものとする。

(使用者)

第10条 駐車場を使用することができる者は、第4条の手続きにより決定した使用契約者とする。

2 使用契約者は、その責任と負担において、以下に定める者に限りその駐車場を使用することができる。

一 同居人

二 自己の所有する専有部分の占有者

(証明書の発行)

第11条 管理組合は、使用者から「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第12条 使用者は1日24時間随時、所定の場所に駐車することができるものとする。

(使用料)

第13条 駐車場使用料は、使用細則第3条の定めるとおりとする。

(保証料)

第14条 使用契約者は、契約締結時に前条に定める使用料の4か月分を保証料として管理組合に納めるものとする。保証料は第21条1項に該当する場合を除き、解約後に返還する。

(使用料・保証料の変更)

第15条 管理組合は、施設の改善又は一般物価の変動等により駐車場使用料又は保証料を変更する場合には、総会の決議を経て変更することができる。

(支払い方法)

第16条 使用契約者は、当月の管理組合の指定する日までに、翌月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合の駐車場使用料は、日割計算しないものとする。

(使用料の使途)

第17条 管理組合は、本細則に基づき受領した駐車場使用料を、管理規約により、管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第18条 使用者は、駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示及び場内標識に従うこと。
- 二 駐車場の出入口は入出庫相互通行を想定しているため、前面道路から駐車場への進入時に入庫中もしくは出庫中の車輛がある場合には、進入車は通行の妨げにならないように一時待機すること。
- 三 駐車場付近においては、車輛前照灯を減光するとともに騒音防止につとめ、アイドリング・空ぶかし等による、居住者及び近隣住民に対する迷惑行為、または不快の念を抱かせる行為等をしないこと。
- 四 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
- 五 車輛には必ず施錠をし、貴重品を留置しないこと。
- 六 施設器具及び他人の車輛等を破損・汚損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- 七 駐車場には管理組合に届け出た車輛1台以外その他、いかなる物品も置かないこと。
- 八 駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 九 敷地内における洗車、タイヤ交換、オイル交換、車輛整備等は禁止とすること。
- 十 駐車場には引火物、その他の危険物を持ち込まないこと。
- 十一 駐車場内及びその出入口付近等では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 十二 車輛は必ずドアミラー等の接触に注意し、指定された方法で入庫させること。
- 十三 その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項等)

第19条 管理組合は、天災地変（台風又は豪雨による浸水、冠水その他の損害を含む。）、火災、盗難、車輛同士の接触破損、その他事由により当該使用者がその車輛につき被った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2 当該使用者は、前項に掲げる事由により車輛に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において車輛を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

(遵守義務)

第20条 使用契約者及び使用者は、本細則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(解約)

第21条 管理組合は、使用契約者が駐車場使用料を2ヶ月以上滞納した場合、滞納金額を保証金より差し引いたうえで使用契約を解約することができる。

2 前項に規定するほか、使用契約者又は使用者が法令、規約、本細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、管理組合は使用契約を解約することができる。

3 前二項により使用契約を解約された者は、直ちに当該駐車場を明け渡さなければならない。

(定めなき事項)

第22条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

(改廃)

第23条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。



別記様式第2（駐車場運営細則第5条関係）

No. ....

落合マンション管理組合

## 駐 車 場 使 用 契 約 書

区分所有者.....（以下「甲」という。）と落合マンション管理組合（以下「乙」という。）とは、落合マンション駐車場内に後記表示車輛（以下「登録自動車」という。）を駐車するため次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（登録自動車並びに駐車区画）

1. 登録自動車並びに駐車区画は次のとおりとする。

車 名 .....  
車輛登録番号 .....  
使用 者 名 .....  
駐 車 区 画 .....  
駐 車 区 画 数 ..... 区画目

2. 甲は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に乙にその旨を申入れ、乙の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。
3. 登録自動車の駐車について乙が甲に駐車区画を指定した場合、甲はその区画以外の場所に駐車してはならない。
4. 登録自動車については、申込制限内(全長・全幅・全高・車輛重量)で甲が使用する区画に収容可能なものとする。

### 第2条（契約の期間）

契約期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。  
ただし、乙が期間満了の1ヵ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1ヵ年間同一条件をもって契約は更新され、以後この例による。

### 第3条（駐車場使用料・保証料）

甲は、駐車場使用料・保証料として毎月下記のとおり乙に支払うものとする。

月額使用料 .....円 保証料.....円

月の途中で契約又は解約した場合、日割計算しない。

支払い期日 翌月分を当月27日まで

ただし、当日が休日に当たるときはその翌日までとする。

支払い方法 管理費と一括払い

### 第4条（駐車場使用料の変更）

乙は、施設の改善又は一般物価の変動等により使用料が不相応になったときは、契約期間中といえども、管理規約の手続きを経た後、駐車場使用料を変更することができる。

#### 第5条（甲の賠償義務）

甲又はその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意又は過失により、本駐車場若しくはその施設又は本駐車場に駐車中の他の自動車若しくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己の責任と負担において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

#### 第6条（乙の免責等）

1. 乙は、天災地変（台風又は豪雨による浸水、冠水その他の損害を含む。）、火災、盗難、車輛同士の接触破損、その他の事由により甲が自動車につき被った損害の責めを負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。
2. 甲は、前項に掲げる事由により自動車に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において自動車を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

#### 第7条（権利の譲渡・転貸の禁止）

甲は、理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

#### 第8条（禁止行為）

甲は、下記の行為をしてはならない。

- （1）本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
- （2）カーポートその他の構築物を設置すること。
- （3）本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- （4）本駐車場に車の修理工具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- （5）別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

#### 第9条（期間内解約）

本契約期間中といえども、甲又は乙は書面による1ヵ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲はこの予告期間にかえ、1ヵ月分の駐車場使用料相当額を乙に支払い、即時解約することができるものとする。

#### 第10条（契約の解除）

甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対して何等の通知催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

- （1）駐車場使用料を所定どおり支払わなかったとき。
- （2）その他本契約の各条項に違反したとき。
- （3）前（1）に該当する場合、滞納駐車場使用料を差し引いたうえで保証料を返還する。

#### 第11条（契約の終了）

契約の解除又は解約により契約が終了した場合、甲は無条件にて車輛を直ちに駐車場外

に搬出しなければならない。また、貸出鍵等がある場合には速やかに乙に返還するものとする。

**第12条（定めなき事項）**

本契約に定めなき事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印のうえ、各1通宛保有する。

年 月 日

落合マンション 区分所有者 ..... 号室

甲（借主） ..... ⑩

落合マンション管理組合

乙（貸主）理事長 ..... ⑩

別記様式第2（駐車場運営細則第7条関係）

届出日 年 月 日

落合マンション  
管理組合理事長 殿

届出者(区分所有者)

落合マンション 号室

氏 名 印

駐車場使用契約解約(予告)届

私は、駐車場使用契約の解約について、駐車場運営細則第7条に基づき届け出致します。

区画番号	..... 区 画		
車 輦	メーカー	車 種 名	ナンバー（車輦番号）
使 用 者			
解 約 日 ( 予 定 )	年 月 日		
注 意 事 項	(1)駐車場使用契約に基づき、本届による1ヵ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができます。また、この予告期間にかえ1ヵ月分の駐車場使用料相当額を支払うことにより、即時解約することができます。		

## 落合マンション自転車置場運営細則

### (総 則)

第1条 落合マンション管理組合（以下「管理組合」という）は、落合マンション管理規約（以下「管理規約」という）の規定に基づき、対象物件内の自転車置場を運営するため、次のとおり自転車置場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (区画数)

第2条 自転車置場は22区画とする。場所はバイク置場と兼用である。

### (申込制限)

第3条 自転車置場を申込むことができる者は、落合マンションの区分所有者に限るものとする。但し、2021年4月3日以前に締結している契約に限り占有者名義での申し込みを認める。

### (使用申込並びに使用許可者の決定)

第4条 自転車置場使用の申込み、並びに区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用許可者は、一定の期間内に月極駐輪場使用申込書（別記様式第1）により、申込みのあった希望者の中から、抽選等の方法にて決定する。
- 二 前号により使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由によりが終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。補充受付が無い場合は先着順の方法にて行う。
- 三 第9条2項二号の者に変更が無く、専有部分の区分所有権を移転する場合、予め譲受人の区分所有者が継続使用の意思を示し契約期間を空けずに使用申込みをした場合に限り、前号の補充受付順位より優先して受け付けるものとする。

### (使用許可期間)

第5条 使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用許可期間満了日の1ヵ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より当該使用に関する許可の終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用許可期間を延長するものとし、以後も同様とする。

### (使用許可の終了)

第6条 使用許可者が使用許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める月極駐輪場使用許可終了（予告）届（別記様式第2）を使用許可終了希望日1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。

### (権利処分の禁止)

第7条 使用許可者は、本細則第9条第2項に定める場合を除き、理由の如何を問わず自転

車置場を第三者に使用させ、又は自転車置場を使用する権利を他の区分所有者又は第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

- 2 第4条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用許可の消滅)

第8条 使用許可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した場合には、当該自転車置場を使用する権利は消滅し、使用許可は終了するものとする。

(使用者)

第9条 自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第4条及び前条の手続きにより決定した使用許可者とする。

- 2 使用許可者は、その責任と負担において、以下に定める者に限りその自転車置場を使用させることができる。

- 一 同居人

- 二 自己の所有する専有部分の占有者

(駐輪時間)

第10条 使用者は1日24時間随時、所定の場所に駐輪することができるものとする。

(使用料)

第11条 自転車置場使用料は、使用細則第3条の定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第12条 管理組合は、施設の改善又は一般物価の変動等により自転車置場使用料を変更する場合には、総会の決議を経て自転車置場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第13条 使用許可者は、当月の管理組合の指定する日までに翌月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合においても、当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の用途)

第14条 管理組合は本細則に基づき受領した自転車置場使用料を、管理規約により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第15条 使用者は、自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。

- 二 管理組合指定のステッカーがある場合は、外部から見えるところに必ず貼り付けること。

- 三 自転車置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。

- 四 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心がけること。

五 施設器具及び他人の自転車等を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。

六 自転車置場には、第4条により使用を認められた自転車1台以外、いかなる物品も置かないこと。

七 自転車には必ず施錠すること。

八 自転車置場には、いかなる工作、構築も行わないこと。

九 自転車置場には引火物、その他の危険物を持ち込まないこと。

十 その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)

第16条 管理組合は、天災地変（台風又は豪雨による浸水、冠水その他の損害を含む。）、火災、盗難、車輛同士の接触破損、その他事由により当該使用者がその車輛につき被った損害の責を負わないものとする。また、構造上、収容数が駐輪場置場を超過して屋根からはみ出る可能性があることの責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

(遵守義務)

第17条 使用許可者及び使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(取 消)

第18条 管理組合は、使用許可者が自転車置場使用料を所定どおり支払わない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、使用許可を取り消すことができる。

2 前項に規定するほか、使用許可者又は使用者が法令、規約、本細則の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、管理組合は使用許可を取り消すことができる。

3 前二項により使用許可を取り消された者は、直ちに当該自転車置場を明け渡さなければならない。

(定めなき事項)

第19条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

(改廃)

第20条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。但し、第2条は理事会の決議を経て改廃できるものとする。

(別記様式第1) 月極駐輪場使用申込書

年 月 日

落合マンション

管理組合理事長 殿

申込者(区分所有者)

落合マンション \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

月極駐輪場使用申込書

月極駐輪場の使用について、下記のとおり申込みいたします。

契約管理 No \_\_\_\_\_

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

- ① 使用の許可を受けている自転車以外は月極駐輪場に置かないこと。
- ② 月極駐輪場の使用に際しては、駐輪場運営細則その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 月極駐輪場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。



(別記様式第2) 月極駐輪場使用許可終了(予告)届

年 月 日

落合マンション  
管理組合理事長 殿

届出者(使用許可者)  
落合マンション \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

月極駐輪場使用許可終了(予告)届

月極駐輪場使用の終了について、下記の通り届出いたします。

[ 記 ]

1. 契約管理 No \_\_\_\_\_

2. 終了(予定)日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 落合マンションバイク置場運営細則

### (総 則)

第1条 落合マンション管理組合（以下「管理組合」という）は、落合マンション管理規約（以下「管理規約」という）の規定に基づき、対象物件内のバイク置場を運営するため、次のとおりバイク置場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (区画数)

第2条 バイク置場は2区画とする。場所は自転車置場と兼用である。

### (申込制限)

第3条 バイク置場を申込みことができる者は、落合マンションの区分所有者に限るものとする。但し、2021年4月3日以前に締結している契約に限り占有者名義での申し込みを認める。

### (使用申込並びに使用許可者の決定)

第4条 バイク置場使用の申込み、並びに区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用許可者は、一定の期間内に月極バイク置場使用申込書（別記様式第1）により、申込みのあった希望者の中から、抽選等の方法にて決定する。
- 二 前号により使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。補充受付が無い場合は先着順の方法にて行う。
- 三 第9条2項二号の者に変更が無く、専有部分の区分所有権を移転する場合、予め譲受人の区分所有者が継続使用の意思を示し契約期間を空けずに使用申込みをした場合に限り、前号の補充受付順位より優先して受け付けるものとする。

### (使用許可期間)

第5条 使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用許可期間満了日の1ヵ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より当該使用に関する許可の終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用許可期間を延長するものとし、以後も同様とする。

### (使用許可の終了)

第6条 使用許可者が使用許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める月極バイク置場使用許可終了（予告）届（別記様式第2）を使用許可終了希望日1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。

### (権利処分の禁止)

第7条 使用許可者は、本細則第9条第2項に定める場合を除き、理由の如何を問わずバイ

ク置場を第三者に使用させ、又はバイク置場を使用する権利を他の区分所有者又は第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

- 2 第4条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用許可の消滅)

第8条 使用許可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した場合には、当該バイク置場を使用する権利は消滅し、使用許可は終了するものとする。

(使用者)

第9条 バイク置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第4条及び前条の手続きにより決定した使用許可者とする。

- 2 使用許可者は、その責任と負担において、以下に定める者に限りそのバイク置場を使用させることができる。

一 同居人

二 自己の所有する専有部分の占有者

(駐輪時間)

第10条 使用者は1日24時間随時、所定の場所に駐輪することができるものとする。

(使用料)

第11条 バイク置場使用料は、使用細則第3条の定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第12条 管理組合は、施設の改善又は一般物価の変動等によりバイク置場使用料を変更する場合には、総会の決議を経てバイク置場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第13条 使用許可者は、当月の管理組合の指定する日までに翌月分のバイク置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合においても、当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の使途)

第14条 管理組合は本細則に基づき受領したバイク置場使用料を、管理規約により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第15条 使用者は、バイク置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。

二 管理組合指定のステッカーがある場合は、外部から見えるところに必ず貼り付けること。

三 バイク置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。

四 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心がけること。

五 施設器具及び他人のバイク等を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。

六 バイク置場には、第4条により使用を認められたバイク1台以外、いかなる物品も置かないこと。

七 バイクには必ず施錠すること。

八 バイク置場には、いかなる工作、構築も行わないこと。

九 バイク置場には引火物、その他の危険物を持ち込まないこと。

十 その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)

第16条 管理組合は、天災地変（台風又は豪雨による浸水、冠水その他の損害を含む。）、火災、盗難、車輛同士の接触破損、その他事由により当該使用者がその車輛につき被った損害の責を負わないものとする。また、構造上、収容数が駐輪場置場を超過して屋根からはみ出る可能性があることの責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

(遵守義務)

第17条 使用許可者及び使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(取 消)

第18条 管理組合は、使用許可者がバイク置場使用料を所定どおり支払わない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、使用許可を取り消すことができる。

2 前項に規定するほか、使用許可者又は使用者が法令、規約、本細則の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、管理組合は使用許可を取り消すことができる。

3 前二項により使用許可を取り消された者は、直ちに当該バイク置場を明け渡さなければならない。

(定めなき事項)

第19条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

(改廃)

第20条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。但し、第2条は理事会の決議を経て改廃できるものとする。

(別記様式第1) 月極バイク置場使用申込書

年 月 日

落合マンション

管理組合理事長 殿

申込者 (区分所有者)

落合マンション \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

月極バイク置場使用申込書

月極バイク置場の使用について、下記のとおり申込みいたします。

契約管理 No \_\_\_\_\_

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

- ① 使用の許可を受けているバイク以外は月極バイク置場に置かないこと。
- ② 月極バイク置場の使用に際しては、バイク運営細則その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 月極バイク置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

(別記様式第2) 月極バイク置場使用許可終了(予告)届

年 月 日

落合マンション

管理組合理事長 殿

届出者(使用許可者)

落合マンション \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

月極バイク置場使用許可終了(予告)届

月極バイク置場使用の終了について、下記の通り届出いたします。

[ 記 ]

1. 契約管理 No \_\_\_\_\_

2. 終了(予定)日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 落合マンション管理組合

## 第44期定期総会議案書

〈日 時〉 2022年4月2日（土） 10時00分～

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
（所在地：東京都新宿区上落合1-25-24）

〈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44期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理組合運営事務の一部電子化及び規約変更の件

【特別決議】

第3号議案 第45期事業計画及び収支予算の件

第4号議案 第45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. Life Time Portal関連資料

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報に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。



## 第 2 号議案 管理組合運営事務の一部電子化 及び規約変更の件【特別決議】

### I. 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等の管理組合運営事務及び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技術の普及推進やコロナウイ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。

### II. 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. 管理組合業務に係る資料のWEB掲出

第42期定期総会第6号議案にてご承認いただいた「管理組合業務に関わる資料のWEB掲出等に関する件」について、より多くの方にご活用いただくため、下表のとおりルールを一部変更いたします。

変更前	変更後
<p>(1) 掲出資料</p> <p>①掲出資料の要件</p> <p>管理組合業務に係る資料（総会または理事会で決議を経た資料等）のうち、管理組合業務の理解、良好な住環境の形成に寄与すると理事会が判断したもの</p> <p>※個人情報のマスキング対応が可能なもののみ掲出対象とする。</p> <p>②追加資料の掲出</p> <p>「①掲出資料の要件」に基づき理事会決議で決定</p>	<p>(1) 掲出資料</p> <p>同左</p>





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、従来通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。

5. 管理組合への届出

(1) 対象

区分所有者変更届、誓約書、専有部分内装工事実施に関する承認願、窓ガラス等改良工事許可申請書

(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通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、従来通り書面にてご提出ください。

### Ⅲ. 管理規約変更について

---

上記「Ⅱ. 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、別紙のとおり管理規約変更を行う。本件は、特別決議要件となります。

#### 《参考》

---

(1) 『Life Time Portal』の概要

- ・株式会社東急コミュニティーが運営する居住者向け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、同封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
- ・申込・契約締結にあたっては、『Life Time Portal』の利用登録およびマンション便利メニュー利用登録（本人確認）が必要
- ・『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

以 上

現行管理規約 変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

※ 項・号の新設に際して、特段記載がない場合、次項・号以降の番号は繰下げとなります。

現行規約	変 更 案
<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第33条の2 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、あらかじめ、理事長にその旨を申請（様式3）し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>【略】</p>	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第33条の2 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、あらかじめ、理事長にその旨を申請（様式3）し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出（当該申請書に記載すべき事項及び添付すべき書面の電磁的方法による提供を含む。）しなければならない。</p> <p>【略】</p>
<p>(招集手続)</p> <p>第46条 総会を招集するには、少なくとも総会を開く日の2週間前迄に、総会の日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。</p> <p>【略】</p>	<p>(招集手続)</p> <p>第46条 総会を招集するには、少なくとも総会を開く日の2週間前迄に、総会の日時、場所（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）及び目的を組合員に通知しなければならない。</p> <p>【略】</p>
<p>(組合員の総会招集権等)</p> <p>第47条</p> <p>(1) 組合員が、管理組合総数の4分の1以上及び第49条第(1)項に定める議決権総数の4分の1以上にあたる組合員の同意を得て、総会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、その請求のあった日から1カ月以内に臨時総会を開催しなければならない。</p> <p>(2) 前第(1)項の場合においては、第45条第(5)項に拘らず、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。</p>	<p>(組合員の総会招集権等)</p> <p>第47条</p> <p>(1) 組合員が、組合員総数の4分の1以上及び第49条第(1)項に定める議決権総数の4分の1以上にあたる組合員の同意を得て、総会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、その請求のあった日から1カ月以内に臨時総会を開催しなければならない。</p> <p>(2) 前第(1)項の場合においては、第45条第(5)項に拘らず、議長は総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>
<p>(議決の方法)</p> <p>第50条</p> <p>【略】</p>	<p>(議決の方法)</p> <p>第50条</p> <p>【略】</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。</p> <p>【新設】</p> <p>(総会の成立)</p> <p>第48条</p> <p>(1) 総会は、総議決権（205, 865口）の過半数の出席で成立する。</p> <p>【略】</p> <p>(議事録の作成、保管)</p> <p>第54条 【略】</p> <p>(2) 議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した理事がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>【新設】</p> <p>(3) 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員の書面による請求があったときは、議事録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。</p> <p>(理事会の成立、議決の方法及び議事)</p> <p>第57条</p> <p>(1) 理事会は、理事の過半数の出席で成立し、その議決は、出席理事の過半数をもって決する。</p> <p>【新設】</p>	<p>(3) 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。</p> <p>(4) 組合員は、(3)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。</p> <p>(総会の成立)</p> <p>第48条</p> <p>(1) 総会（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、総議決権（205, 865口）の過半数の出席で成立する。</p> <p>【略】</p> <p>(議事録の作成、保管)</p> <p>第54条 【略】</p> <p>(2) 議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>(3) (2)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。</p> <p>(4) 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、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の当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。</p> <p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第57条</p> <p>(1) 理事会（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の過半数の出席で成立し、その議決は、出席理事の過半数をもって決する。</p> <p>(2) 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</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>【新設】</p> <p>【新設】</p>	<p><u>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></p> <p><u>(3) (1) 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></p> <p><u>(電磁的方法による決議)</u></p> <p><u>第57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、長期間理事会が開催できず、やむを得ず書面又は電磁的方法による決議をとらざるを得ない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></p> <p><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10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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><u>5 議事録については、第54条（議事録の作成、保管）の規定を準用する。ただし、第54条（2）及び（3）中「総会に出席した組合員」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理事」と読み替えるものとする。</u></p>
<p>(追加)</p>	<p>附則（2022年4月2日第44期定期総会） （変更規約の施行日）</p> <p>第1条 この規約の変更は、2022年4月3日から施行する。</p>

以上

# 落合マンション管理組合

## 第45期第1回臨時総会議案書

〈日 時〉 2022年12月18日(日) 13時00分から

〈場 所〉 上落合東部町会会館  
(所在地：東京都新宿区上落合1-25-24)

- 〈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 共用部電気設備更新工事实施の件
    - 第2号議案 共用部電気設備更新工事实施に伴う借入れの件
    - 第3号議案 管理規約改正の件【特別決議】
  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 管理規約改正の件【特別決議】

---

### 1. 提案趣旨

---

第 2 号議案「共用部電気設備更新工事実施に伴う借入れの件」が承認された場合、住宅支援機構等より借入を致しますが、同機構より当マンションの管理規約条項が古い条文のため、標準管理規約に準拠した規約改正の上、融資実行の助言がありました。つきましては、以下の通り、管理規約改正を本総会へ提案致します。皆様のご承認をお願い致します。

管理規約の変更には管理規約第 4 4 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。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

---

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。

### 3. 施行日

---

2022 年 12 月 19 日より効力を発する。

以上



【添付資料】現行規約・変更案対照表（下線は変更部分を示します。）

第9条（管理組合の業務）の一部改正、第20条の3の新設（管理費）、第20条の4の新設（修繕積立金）、第29条の3新設（敷地及び共用部分等の管理）、第52条（議決権事項）の一部改正を次のとおり変更し、附則を次のとおり追加する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>（管理組合の業務）</p> <p>第9条 管理組合は、第3条の目的を達成するため、次の業務を行なう。</p> <p>（1）管理業務</p> <p>①共用部分（ベランダ、バルコニーを除く。）の清掃並びにゴミ処理。共有備品、消耗品の購入、整備。管理上必要とする電話、水道、光熱等に関する処理。</p> <p>②エレベーター、火災報知器、消火栓、消火器、給排水等設備、電気照明機械等の共用設備類の保守点検。</p> <p>③外壁、内壁、屋上、床、手摺、階段、天井、ホール等共用部分の保守点検。</p> <p>④駐車場、自転車置場の賃貸、公衆電話及びその維持管理業務。</p> <p>⑤共用部分等にかゝわる損害保険契約に関する業務並びに保険金の求償及び代理受領業務。</p> <p>⑥官公庁、町内会関係業務。</p> <p><u>（追 加）</u></p> <p>⑦その他日常の維持管理並びに環境整備に関する業務</p>	<p>（管理組合の業務）</p> <p>第9条 管理組合は、第3条の目的を達成するため、次の業務を行なう。</p> <p>（1）管理業務</p> <p>（同 左）</p> <p>（同 左）</p> <p>（同 左）</p> <p>（同 左）</p> <p>（同 左）</p> <p>（同 左）</p> <p><u>⑦組合管理部分の修繕</u></p> <p><u>⑧その他日常の維持管理並びに環境整備に関する業務</u></p>
<p>（管理費等）</p> <p>第20条 組合員は、第9条に掲げる業務を行うに必要な費用にあてるために、下記費用を第（1）項、第（2）項については共有持分に応じて支払うものとする。（別表第4に記載のとおりである。）また、第（3）項、第（4）項については、別途定めるところにより支払うものとする。</p> <p>（1）管理費（第9条に掲げる業務を行うに必要な費用に充当するものとする。）</p> <p>（2）積立金（共用部分及び共用施設のため将来予測される大修理、取替費用等に充当するものとする。）</p> <p>（3）項以降記載割愛</p> <p><u>（新 設）</u></p>	<p>（管理費等）</p> <p>第20条 組合員は、第9条に掲げる業務を行うに必要な費用にあてるために、下記費用を第（1）項、第（2）項については共有持分に応じて支払うものとする。（別表第4に記載のとおりである。）また、第（3）項、第（4）項については、別途定めるところにより支払うものとする。</p> <p>（1）<u>管理費（第9条に掲げる業務を行うに必要な費用に充当するものとする。）</u>（※記載削除）</p> <p>（2）<u>積立金（共用部分及び共用施設のため将来予測される大修理、取替費用等に充当するものとする。）</u>（※記載削除）</p> <p>（3）項以降記載割愛</p> <p><u>（管理費）</u></p> <p><u>第20条の3 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。</u></p> <p><u>（1） 管理員人件費</u></p> <p><u>（2） 公租公課</u></p> <p><u>（3） 共用設備の保守維持費及び運転費</u></p> <p><u>（4） 備品費、通信費その他の事務費</u></p> <p><u>（5） 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料</u></p> <p><u>（6） 経常的な補修費</u></p> <p><u>（7） 清掃費、消毒費及びごみ処理費</u></p> <p><u>（8） 委託業務費</u></p> <p><u>（9） 専門的知識を有する者の活用に必要な費用</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(新 設)	<p>(10) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用</p> <p>(11) 管理組合の運営に要する費用</p> <p>(12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用</p> <p>(修繕積立金)</p> <p>第20条の4 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>(1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>(2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>(3) 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>(4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>(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</p> <p>2 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>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。</p>
(新 設)	<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第29条の3</p> <p>(6) 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。</p>
<p>(議決事項)</p> <p>第52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。</p> <p>①収支決算及び事業報告。</p> <p>②収支予算及び事業計画。</p> <p>③管理費・積立金及び協力金の額並びに賦課徴収方法。</p> <p>④役員を選任及び解任。</p> <p>⑤その他管理組合の業務に関する重要事項。</p> <p>(追 加)</p> <p>(追 加)</p> <p>(追 加)</p> <p>(追 加)</p> <p>(追 加)</p> <p>(追 加)</p>	<p>(議決事項)</p> <p>第52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。</p> <p>(同 左)</p> <p>(同 左)</p> <p>(同 左)</p> <p>(同 左)</p> <p>⑥長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>⑦第20条の4 (1) 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</p> <p>⑧修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>⑨第29条の2 (6) に定める管理の実施</p> <p>⑩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</p> <p>⑪建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>⑫組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>⑬その他管理組合の業務に関する重要事項</p>

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
	<u>附則(2022年12月18日第45期第1回臨時 総会)</u> (変更規約の施行期日) <u>第1条 この規約の変更は、2022年12月19日 から施行する。</u>

以 上

# 落合マンション管理組合

## 第45期定期総会議案書

〈日 時〉 2023年4月1日（土） 10時15分～12時00分  
※総会開始前の10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〉 上落合東部町会会館  
（所在地：東京都新宿区上落合1-25-24）

〈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45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	管理規約改正の件〔共用部及び専有部境界制定〕【特別決議】
第4号議案	管理規約改正の件〔一般会計剰余金を修繕積立金会計充当〕 【特別決議】

第5号議案	一般会計剰余金の預け替えの件
第6号議案	第46期事業計画及び収支予算の件
第7号議案	第46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」

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報に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 3 号議案 管理規約改正の件〔共用部及び専有部境界制定〕

#### 【特別決議】

---

#### I. 提案趣旨

---

当マンションは、銀行寮として使用していた建物が分譲され、区分所有建物として現存していますが、分譲時に共用部と専有部の境界規定を設けていないため、原因箇所の修繕等の負担区分が不明確となっています。そのため、今期理事会にて、建築事務所へ依頼し、現状の設備を見ながら分界点の助言をもらい、規定を整備致しました。

つきましては、規定整備に伴い管理規約改正を提案致します。

なお、管理規約の変更は管理規約第 5 1 条（特別決議）①に基づき、出席議決権の 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。ご承認をお願い致します。

#### II. 審議内容

---

##### （1）管理規約の一部変更について

次頁以降の「現行規約・変更表」の通り変更する。

以 上

「現行規約・変更表」

現行規約	変更案
<p>第1章 総則</p> <p>第6条</p> <p>(1)専有部分</p> <p>①本建物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(寮を含み、以下「住戸」という。)とする。</p> <p>(2)共用部分</p> <p>共用部分は、<u>別表第2</u>に記載のとおりとする。</p> <p>別表第2 共用部分の範囲</p> <p>1.玄関ホール, 階段, 廊下, エレベーター室, 屋上, 塔屋, 機械室, ポンプ室, 電気室, パイプスペース, 屋外階段, ゴミ置場, ベランダ, バルコニー, その他専有部分に属さない建物部分及び外壁, 界壁, 梁等構造物一切。</p> <p>(追加)</p>	<p>第1章 総則</p> <p>第6条</p> <p>(1)専有部分</p> <p>①本建物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(1,2 <u>階施設</u>を含み、以下「住戸」という。)とする。</p> <p>(※下線部名称変更)</p> <p>(2)共用部分</p> <p>共用部分は、<u>別表第2 (修正変更)</u>に記載のとおりとする。</p> <p>別表第2 共用部分の範囲</p> <p>(同左)</p> <p><u>ただし、一部専有設備 (1,2階施設分) については、専有者が責任をもって維持管理し、専有者変更の際には、原則現状復帰 (費用は専有者負担とする。)</u>  <u>とし、現況のまま継承する場合には維持管理についても引き継ぐものとする。</u></p>

現行規約	変更案
<p>第4章 使用上の遵守事項</p> <p>第30条 (特定箇所等の専用使用)</p> <p>(1)</p> <p>(2) 地階機械室内の協立土地建物(株) 所有のボイラー設備と空調設備の設置場所及び駐車場の地下にある重油貯槽タンクについての専用使用を認める。</p> <p>(附則追記)</p>	<p>第4章 使用上の遵守事項</p> <p>第30条 (特定箇所等の専用使用)</p> <p>(1)</p> <p>(2) 地階機械室内の1,2階施設所有のボイラー設備と空調設備の設置場所及び駐車場の地下にある重油貯槽タンクについての専用使用を認める。</p> <p>(※下線部名称変更)</p> <p><u>附則 (2023年4月8日第45期総会)</u></p> <p><u>(変更規約の施行日)</u></p> <p><u>第1条</u></p> <p><u>この規約の変更は、2023年4月10日から施行する。</u></p>

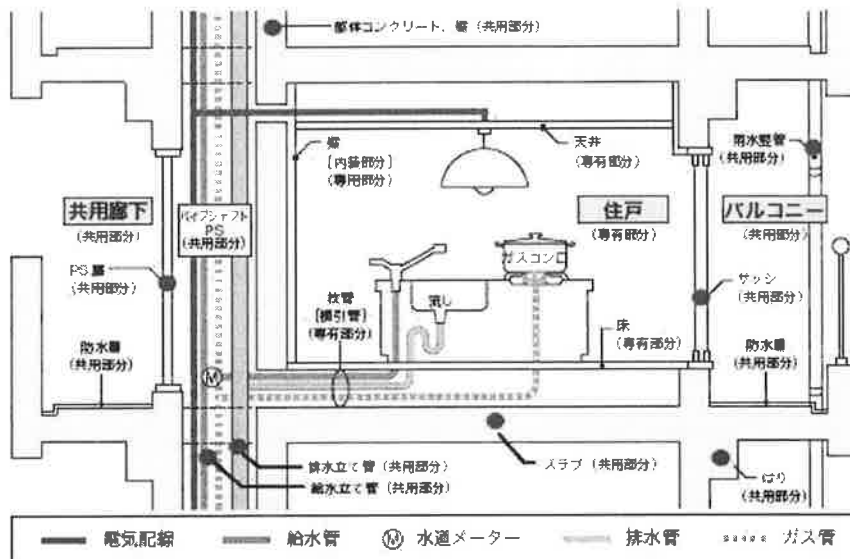
現行規約				変更案				
別表第1 対象物件の表示				別表第1 対象物件の表示				
敷 地   建 物	物件名		落合マンション		物件名		落合マンション	
	敷 地	所在地	東京都新宿区上落合2丁目466番地1		敷 地	所在地	東京都新宿区上落合2丁目466番地1	
		面 積	1,107.72㎡			面 積	1,107.72㎡	
		権利関係	所有権			権利関係	所有権	
	建 物	構造等	鉄筋コンクリート造		建 物	構造等	鉄筋コンクリート造	
			陸屋根地下1階 地上8階建				陸屋根地下1階 地上8階建	
共同住宅居宅1棟			共同住宅居宅1棟					
物 物		延床面積 2,621.03㎡		物 物		延床面積 2,621.03㎡		
		専有部分				<del>住戸部分延床面積</del> 2,062.95㎡		
		付属施設				付属施設		
		屋外駐車場,自転車置場,ゴミ置場				屋外駐車場,自転車置場,ゴミ置場		
		外灯設備,塀,植込等建物に付属する施設				外灯設備,塀,植込等建物に付属する施設		
(注) 住居表示 東京都新宿区上落合2丁目10番地6号 落合マンション				(注) 住居表示 東京都新宿区上落合2丁目10番地6号 落合マンション				



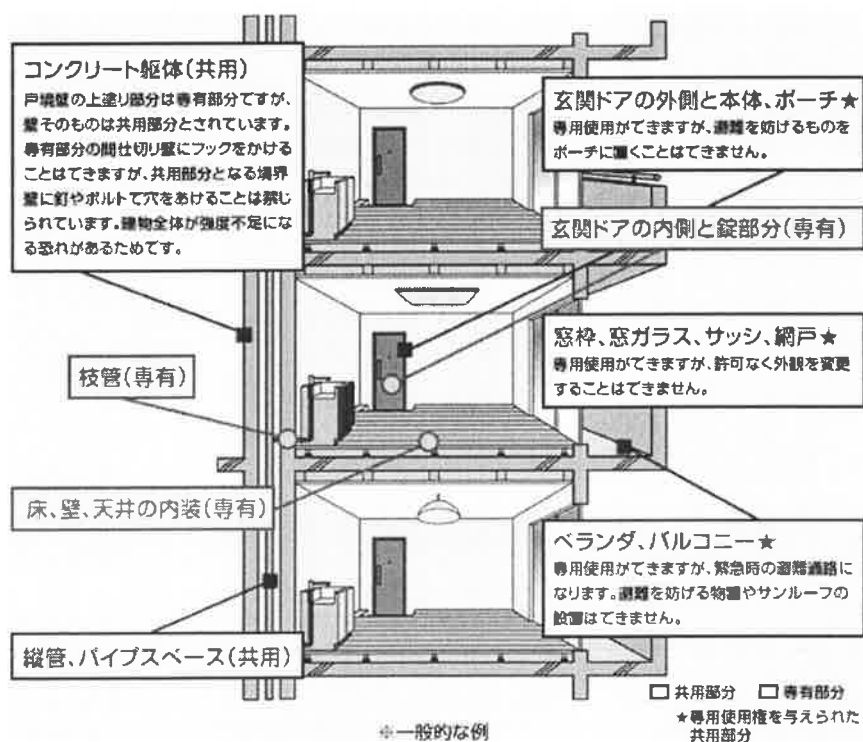
(別表第 6 ・ 別表第 7 の新設)

別表第 6 区分概念図①

■ 専有部分と共用部分の参考図



別表第 7 区分概念図②



## 第 4 号議案 管理規約改正の件〔一般会計剰余金を修繕積立金 会計充当〕【特別決議】

### I. 提案趣旨

2023年1月末現在にて、一般会計の剰余金残高は約790万円であります。先般の第45期第1回臨時総会での電気設備改修工事実施承認に伴い、修繕積立金会計残高が不足する見込みです（※不足金額は同総会にて借入議案承認済）。そのため、一般会計剰余金に余剰残高があること及び単年度収支がプラス会計であることから、今後、一般会計単年度の余剰分や残高が潤沢になった場合には総会決議を経て、一般会計の剰余金を修繕積立金会計へ充当することが可能なよう管理規約改正を提案致します。

なお、管理規約の変更は管理規約第51条（特別決議）①に基づき、出席議決権の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。ご承認をお願い致します。

### II. 審議内容

#### （1）管理規約の一部変更について

以下の「現行規約・変更対照表」の通り変更する。

現 行 規 約	変 更 案
第 8 章 会 計	第 8 章 会 計
<u>第64条規定の新設</u>	第 6 4 条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、一般会計に生じた余剰については、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金会計に繰り入れることができる。
第9章 雑則	<u>※以下第64条規定新設のため、条文を1条繰り上げ</u> 第9章 雑則
第64条 （勧告及び指示等） （1）組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）又は占有者が、法令、この規約又は使用細則に違反したとき、又は本建物、敷地及び付属施設（以下「対象物件」という。）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当該組合員に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。 （2）組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）、占有者もしくは第三者が対象物件内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、その差止め又は排除の為に必要な措置をとることができる。但し、緊急の場合は、理事長の判断により必要な措置をとることができる。	第65条 （勧告及び指示等） （1）組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）又は占有者が、法令、この規約又は使用細則に違反したとき、又は本建物、敷地及び付属施設（以下「対象物件」という。）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当該組合員に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。 （2）組合員（その家族、雇用者、借主及び訪問者を含む。）、占有者もしくは第三者が対象物件内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、その差止め又は排除の為に必要な措置をとることができる。但し、緊急の場合は、理事長の判断により必要な措置をとることができる。
第65条 （防火管理者） （1）管理組合は、消防法規定の防火管理者を選任す	第66条 （防火管理者） （1）管理組合は、消防法規定の防火管理者を選任す

現 行 規 約	変 更 案
<p>る。</p> <p>(2) 防火管理者は、消防官署より指示された事項については理事会に諮ってこれを処理する。</p> <p>第66条 (合意管轄裁判所)</p> <p>この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>第67条 (規約外事項)</p> <p>この規約及び使用細則に定めのない事項については、総会の決議及び「区分所有法」による他、その他の法令並びに慣行により決定される。</p> <p>第68条 (規約原本等)</p> <p>(1) この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者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。</p> <p>(2) 規約原本は、理事長が保管し、組合員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。</p> <p>(3) 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</p> <p>(4) 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。</p> <p>(5) 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>(6) 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</p>	<p>る。</p> <p>(2) 防火管理者は、消防官署より指示された事項については理事会に諮ってこれを処理する。</p> <p>第67条 (合意管轄裁判所)</p> <p>この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>第68条 (規約外事項)</p> <p>この規約及び使用細則に定めのない事項については、総会の決議及び「区分所有法」による他、その他の法令並びに慣行により決定される。</p> <p>第69条 (規約原本等)</p> <p>(1) この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者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。</p> <p>(2) 規約原本は、理事長が保管し、組合員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。</p> <p>(3) 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</p> <p>(4) 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。</p> <p>(5) 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>(6) 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</p>
<p>附則</p> <p>第69条 (規約の発効)</p> <p>以下割愛</p>	<p>附則</p> <p>第70条 (規約の発効)</p> <p>以下割愛</p>