



集成第一マンション

管 理 規 約

管理規約原本

「集成第一マンション管理規約」

第1章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は集成第一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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 区分所有権・建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。

(2) 区分所有者・区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。

(3) 占有者・区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

(4) 専有部分・区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

(5) 共用部分・区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(6) 敷地・区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

(7) 共用部分等・共用部分及び付属施設をいう。

(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、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則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つて集成第一マンション管理組合法人(以下「管理組合法人」という。)を構成する。

- 2 管理組合法人は、事務所を集成第一マンション内に置く。
- 3 管理組合法人の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸及び店舗(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、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 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、次の各号に掲げる場合を除き、住戸部分と倉庫部分とを分離し、又は専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(1) 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

(2) 倉庫部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸与する場合

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、原則としてその専有部分を専ら住宅及び店舗、事務所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、及び屋上テラス（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、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、別添の図に示す駐車場について、管理組合法人が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

- 2 駐車場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、管理組合法人に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。
- 5 第3項にかかわらず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、管理組合法人は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16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、管理用倉庫、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) 電気室 東京電力株式会社

(3) ガスガバナー 東京ガス株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合法人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。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第19条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(必要箇所への立入り)

第21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内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

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

(損害保険)

第22条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険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（第32条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第23条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合法人に納入しなければならない。

(1) 管理費

(2) 特別修繕費

2 管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合法人が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25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) 管理人人件費

(2) 公租公課

(3) 共用設備の保守維持費及び運転費

(4) 備品費、通信費その他の事務費

(5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

(6) 経常的な補修費

- (7) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 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26条 管理組合法人は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 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) 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

3 管理組合法人は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第27条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

(組合員の資格)

第28条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

(届 出 義 務)

第29条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

(業 務)

第30条 管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第45条において「組合管理法人部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理法人部分の修繕
- (3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- (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法人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31条 管理組合法人は、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32条 管理組合法人に次の役員を置く。

- (1) 代表理事
 - (2) 理事長
 - (3) 副理事長 1名
 - (4) 会計担当理事 1名
 - (5) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、集成第一マンション管理組合法人に現に居住する組合員及び店舗の組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 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。

(役員任期)

第33条 役員任期は、毎年7月1日から翌年6月30日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。
- 5 役員任期が、当該年度の定期総会前2ヶ月以内に満了する場合は、定期総会の終了まで延長する。

(役員誠実義務等)

第34条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、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と報酬を受けることができる。

(理 事 長)

第35条 理事長は、管理組合法人を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
- (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合法人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36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37条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 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38条 監事は、管理組合法人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、管理組合法人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 3 9 条 管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、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)

第 4 0 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、管理組合法人に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 4 4 条第 3 項第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議又は同条第 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 4 2 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 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41条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43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きる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第39条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第42条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

(議決権)

第43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1の組合員とみなす。

3 前項により1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員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 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44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。なお、委任状の提出は出席とみなす。

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条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

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

(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを

拒否してはならない。

- 8 第3項第(3)号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第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45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) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第26条第2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) その他管理組合法人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46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、保管等)

第47条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名す

る2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

- 3 理事長は、議事録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、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48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49条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、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40条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第50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47条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議 決 事 項)

第51条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則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62条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第52条 管理組合法人の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第53条 管理組合法人の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第54条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第55条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の5日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組

合法人はその組合員に対し2度までの請求を行ない、2度目の請求に対しても納付されない場合その未払金額について当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第25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専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第57条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては管理組合法人は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと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58条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

帝都信用金庫 芦花公園支店 普通口座 №102824

(借入れ)

第59条 管理組合法人は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第60条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 故意又は過失により共用部分その他の諸施設を毀損したときは、その補修費は当該個人の負担とするものとする。

(災害防止)

第 6 条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置の操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに管理人又は所轄官署に通報しなければならぬ。また、次の各号に掲げる事項について注意協力しなければならない。

- ① 各戸のドアは常に施錠し、鍵をかけておき、未知の来訪者に聞けないよう習慣付けること。
- ② 火薬類等自然発火、引火爆発のおそれのある物（石油ストーブを含む）は、建物に持ち込まないこと。
- ③ 階段、消火器の付近には、絶対に物を置かないでください。
- ④ 避難の際には窓扉を閉め、延焼を防ぐこと。
- ⑤ 各戸には必ず家庭用消火器を備えること。
- ⑥ 各戸の火災保険は区分所有者が各自で付保すること。

(管理組合への届出事項)

第 7 条 区分所有者は、次の行為をする場合は事前に所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- ① 家族以外の第三者に占有部分を占有させるとき。
- ② 1ヶ月以上の長期不在
- ③ 引越し
- ④ 区分所有者が、その専有部分を譲渡する場合。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本使用細則は平成 年 月 日から効力を生じる。

ペット飼育に関する誓約書

第 1 条 集成第一マンション居住者（以下居住者という）は、犬、猫等（以下ペットという）を飼育している場合は、以下の条項を遵守することを誓約します。

第 2 条 ペットを飼育している者（以下飼育者という）は、別に定める用紙により、管理組合の理事長に飼育の申請をし、許可を得なければならぬ。

第 3 条 飼育申請には、次の書類を添付しなければならない。

(イ) 誓約書

(ロ) 犬の場合は法に定められた予防注射および登録が確実に行われていることを証する書類

第 4 条 飼育者は、別に管理組合が発効するラベルを玄関に貼付し、又犬については保健所が交付するラベルも併せて貼付し、ペット飼育していることを明示しなければならない。

第 5 条 飼育者は、他の居住者とのトラブルに対して責任を負わなければならない。

第 6 条 飼育を許可された者は、毎年、(法) で定められた (犬の場合) 予防注射および登録を確実に、獣医師による定期的な健康診断を年一回以上受けなければならない。

第 7 条 前条の予防注射および登録並びに健康診断の結果は、速やかに管理組合の理事長に文書で報告しなければならない。

第 8 条 ペット飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の行為を遵守しなければならない。

(イ) 専有部分における飼育に限定されること

(ロ) バルコニー等で給餌、排便、ブラッシング、抜け毛の処理などをしないこと

(ハ) 共用部分においては、ペットを必ず抱きかかえること

(ニ) エレベーターを使用するときは、同乗者の了解を得て使用する。

(ホ) マンションの共用庭などでペットを遊ばせないこと

(ヘ) 窓を開けたまま、室内でブラッシングをしないこと

(ト) 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声などに十分注意すること。

第 9 条 ペットによる汚損、破損、障害などが発生した場合は、理由の如何を問わず飼育者は全責任を負わなければならない。

第 10 条 飼育者がこの飼育誓約に違反し、他に危害、迷惑をかけた場合、理事長はペットの飼育を禁止することができる。

以上のペット飼育に関する条項を遵守することを誓約致します。

平成 年 月 日

住所

氏名

印

飼育申請書

集成第一マンション管理組合法人
理事長 殿

平成 年 月 日
号室
氏名 印

私は下記を飼育したいので、「ペット飼育に関する誓約書」に従い必要書類を添付の上申請致します。

種類	
性別	
生後年月数	
大きさ（重さ）	
色	
登録年月日	平成 年 月 日
登録番号	
予防注射年月日	平成 年 月 日
排泄物検査結果	平成 年 月 日

店舗使用細則

集成第一マンション管理組合法人（以下「管理組合」という。）は、店舗部分区分所有者又はその占有者（以下「店舗使用者」という。）のための店舗使用細則（以下「本細則」という）を次のとおり定める。

（専有部分の用途）

第 1 条 店舗使用者は、その専有部分を店舗として使用するものとする。
（営業種目の制限）

第 2 条 店舗使用者は、その店舗で、以下の業種を営業してはならない。
但し、本細則発効時点で営業している店舗については、この限りではない。

- 一 風俗営業等取締法の適用される業種
- 二 著しい臭気、おびただしい煙又は騒音を発生する業種
- 三 遊戯施設用（ゲームセンター等）
- 四 危険物を取り扱い扱う業種
- 五 前各号のほか、他の区分所有者の日常生活に支障となる業種

（営業時間）

第 3 条 店舗部分の営業時間は、午前 8 時から午後 10 時までの間に限るものとする。ただし、コンビニエンスストアについては、この限りではない。

（遵守事項）

第 4 条 店舗使用者は、店舗部分の使用にあたっては、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 営業に関する関連法規及び団体法規に従うこと。
- 二 専有部分の内部工事については、建築基準法、消防法、及びその他関係諸法令に従うこと。
- 三 専有部分内に営業用機械類を設置する場合は、危険防止に留意すること。
- 四 専有部分の清掃を確実に実施するとともに、業務上発生したごみ等については、専門業者による処理等適切な処理を行うこと。
- 五 店員の服装に注意するとともに、店舗付近の美観等良好な環境維持に努めること。
- 六 前各号に掲げるもののほか、騒音、悪臭の発散、振動、危険な行為等他の居住者、店舗使用者等の迷惑とならないよう十分留意すること。

（広告物の設置）

第 5 条 店舗使用者は、本物件の共用部分の一部に看板等広告物を設置する場合は、管理組合の指定する場所に設置し、管理組合に届け出るものとする。尚、それを設置する場合は次の要件を満たさねばならない。

- 一 本物件の品位を損なわないものであること。
- 二 他の区分所有者に迷惑を及ぼさないものであること。

（非常連絡先の届出）

第 6 条 店舗使用者は、その所有する専有部分において営業を開始する前に、非常連絡先を管理組合に届け出るものとする。

（店舗使用者の責任）

第 7 条 店舗使用者は、当該営業行為一切について相当の注意をもってこれを行うものとし、万一他の区分所有者に損害を与えた場合は、原状回復し、その損害を賠償しなければならない。

（店舗部分区分所有者の責任）

第 8 条 店舗部分区分所有者は、その所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その使用方法について管理規約、本細則等の内容を当該区分所有者の責任において当該第三者に継承するものとする。

2 前項の義務を怠った為に生じる損害及び苦情の処理は、全て当該区分所有者の責任と負担において行うものとする。

（規格外事項）

第 9 条 本細則に定めのない事項については、集成第一マンション管理規約及び使用細則によるほか、管理組合の決定によるものとする。

附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を生じる。

（細則の改正）

第 2 条 本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。

集成第一マンション管理組合法人
第 3 5 期 通常総会議事録

1. 日 時 : 平成20年 9月 7日 (日) 10:00~11:40
2. 場 所 : 上高井戸区民集会所 2階 和室
3. 出席者 :
- | | | | |
|--------------------|---------|----------------|---------|
| 組合員総数 | 35 | 議決権総数 | 36 |
| 出席組合員数 | 7 | 出席議決権数 | 7 |
| 議決権行使書提出組合員数 | 9 | 書面議決権数 | 9 |
| 委任組合員数 | 11 | 委任議決権数 | 11 |
| 出席・委任・議決権行使書提出者合計数 | 27 | 出席・委任・書面議決権合計数 | 27 |
| | (77.1%) | | (75.0%) |
- 日本ハウズイング㈱ 坂野・下田・四條

上記会議における議事録は1から4をもって成り、その内容は以下のとおりである。

平成20年 10月 9日

署名押印

議長 (議事録作成者)

中田 純



組合員 (出席者)

松井 美佐子



組合員 (出席者)

斉藤 義信



記

議事内容 (議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載する。)

《開会宣言》

定刻に至り、斉藤理事長より開会が宣言された。

第2号議案 通常総会招集期日変更及び集成第一マンション管理規約第39条改正案承認
の件

議長の指名により日本ハウズイング(株)から、総会資料に基づき本議案について説明がなされた。

その後、議長が本議案について議場に採決を諮ったところ、賛成組合員数及び議決権数が組合員総数及び議決権総数の各々4分の3以上となり承認可決された。

尚、変更された管理規約第39条は下記の通り。

[特別決議]	賛成議決権数 27 / 議決権総数 36 (75.0%)
	賛成議決権数内訳 出席者 7 議決権行使書 9 委任状 11 (議長委任)
	賛成組合員数 27 / 組合員総数 35 (77.1%)
	賛成組合員数内訳 出席組合員数 7 議決権行使書提出組合員数 9 委任組合員数 11

第2号議案 資料(管理規約一部改正)

〈凡例〉※下線を引いている部分が変更箇所です。

管理規約本文 第4節 総会 第39条(総会) 変更

[現行](総会)

第39条 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

↓

[改正](総会)

第39条 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2019. 9. 29 第 46 期 通常総会	(専有部分の 売却等を目的 とする共用部 分調査) 第 2 1 条の 2		(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 第 2 1 条の 2 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行うおうとするときは、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、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第 3 4 条の 2 第 1 項第 4 号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 3 理事長は、第 1 項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。 4 第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。 5 第 1 項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が

			生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な処置をとらなければならない。 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。
	(議決事項) 第51条		(議決事項) 第51条 理事会は、本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。 (6) 第21条の2に定める承認又は不承認
	(帳票類の作成、保管) 第60条 2		(帳票類等の作成、保管) 第60条 2 理事長は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査で必要とされる書類を保管し、組合員又は、利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
	専有部分の売却等を目的とする共用部分		別紙参照

	調査に関する 細則		
	(管理費等の 徴収) 第56条	(管理費等の徴収) 第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合法人は、その組合員に対し2度までの請求を行ない、2度目の請求に対しても納付されない場合その未払金額について当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組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、	(管理費等の徴収) 第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、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は、管理組合法人は、その未払金額について、当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員及び占有者に対し、督促を行う等必要な措置を講ずるものとする。

		第25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専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。 6 組合員及び占有者は、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。
	(規約原本) 第66条	(規約原本) 第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者また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	(規約原本等) 第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押

		ない。	印した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
--	--	-----	---

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

2019年 9月 29日

集成第一マンション管理組合法人

理事長 跡辺千香子 印

専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則

集成第一マンション管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）は、集成第一マンション管理規約（以下「管理規約」という。）第17条の規定に基づき、次のとおり専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目 的）

第 1 条 本細則は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において実施される共用部分の調査（以下「共用部分調査」という。）に関し組合員が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

（禁止事項）

第 2 条 組合員は、共用部分調査の際、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為
- 二 コンクリート圧縮強度試験のためのコア抜き調査

（事前承認）

第 3 条 組合員は、共用部分調査を行おうとするときには、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

（申請手続）

第 4 条 前条に定める申請をする場合、組合員は、原則としてその共用部分調査の実施1か月前までに建物状況調査申請書（書式1）を理事長に提出しなければならない。

（調査の承認又は不承認）

第 5 条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、承認又は不承認の決定を書面（書式2）により通知しなければならない。

- 2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

（注意事項と弁償）

第 6 条 組合員は、共用部分調査の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、共用部分等の損傷や事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 敷地及び共用部分等に調査用具等を放置しないこと。
- 三 調査関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

四 申請した作業時間を遵守すること。また、調査禁止日（日曜日、祝日）に調査を実施しないこと。

（立会・報告等）

第 7 条 理事長又は理事長の指定する者は、共用部分調査に立ち会うことができるものとする。

2 理事長又は理事長の指定する者は、組合員が行う共用部分調査について、調査現場に立入り、質問等を行うことができるものとし、組合員はこれに協力しなければならない。

3 共用部分調査が終了した場合、組合員は当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

（違反に対する措置）

第 8 条 理事長は、組合員が本細則の定め違反した場合、その組合員に対して警告を行い、又は調査を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員が負担しなければならない。

（共用部分調査に基づくトラブル）

第 9 条 組合員が理事長の承諾に基づき調査したのにもかかわらず、調査中又は調査後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員は、管理組合法人に責任を追及できないものとする。

2 調査後に、当該調査により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を発注した組合員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。

（細則外事項）

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、2019年9月29日から効力を発する。

（細則の改廃）

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

建物状況調査（共用部分調査）申請書

年 月 日

集成第一マンション管理組合法人
理事長 殿

号室 氏名 印

下記により、建物状況調査（共用部分調査）を実施することとしたいので、集成第一マンション管理規約第21条の2の規定に基づき申請します。

記

1 対象専有部分 号室

2 調査内容

※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等が分かる資料を添付すること。）

3 調査希望日時

第一希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定
第二希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定
第三希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定

※調査に理事長又はその指定を受けた者が立会う場合や共用部の鍵の貸出しが必要な場合は、別途調整が必要となることを了解すること。

4 調査者 氏名

※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であることを証する書類の写しを添付すること。

原則として調査予定日の1か月前までにご提出下さい。

建物状況調査決定通知書

年 月 日

号室 殿

集成第一マンション管理組合法人
理事長 印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった共用部分調査については、次のとおり決定いたしましたので、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則」第5条の規定により通知いたします。

- 1 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時に、
建物状況調査を行うことを承認します。
- 2 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

集成第一マンション管理組合法人

第46期通常総会議事録

日 時	2019年9月29日(日) 17時00分～20時30分	
場 所	上高井戸区民集会所	
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数 36名	議 決 権 総 数 36個
出席組合員数 及び議決権数	<u>出席組合員数</u> 33名 (会場出席数 13名) (委任状出席数 10名) (議決権行使書数 10名) (出 席 率 91.66%)	<u>出席議決権数</u> 33個 (会場出席数 13個) (委任状出席数 10個) (議決権行使書数 10個) (出 席 率 91.66%)
その他出席者	日本ハウズイング㈱ 石本氏、稲葉氏、四條管理員 YKK AP㈱ 伊堂寺氏	

(1) 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、跡辺理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング㈱石本氏より上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第44条1項により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第39条第5項に基づき、議長は跡辺理事長が務めることで了承された。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第47条第2項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席理事の中から203号室松井氏及び402号室細貝氏を指名し議案の審議に入った。

(4) 議 事

第1号議案 第46期事業報告及び収支決算承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱石本氏から総会資料に基づき、第46期事業報告及び収支決算について説明がなされた。引き続き、監事より管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監査報告がなされた。引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

質問：定期清掃の内容を見直してはどうか。

回答：昨年度の総会で、清掃回数に応じた予算が承認されているが、清掃内容については、組合と清掃業者との直接契約であるため、次期理事会にて検討する。

意見：ガラス交換の工事が数件あるが、網入りガラスで、使い方によっては1、2年で壊れる場合があるため、窓ガラス付近に物を置かないよう注意喚起を行った上、工事の費用負担について検討してはどうか。

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

賛成 33個（出席者数13個・委任状出席数10個・議決権行使書数10個）

反対 0個

第2号議案 管理委託契約更新案承認の件（普通決議）

議長の指名により日本ハウズイング㈱石本氏から管理委託契約更新案の説明がなされた。引き続き、質疑応答がなされた。主な内容は以下の通り。

意見：管理会社に委託する業務を見直すことで、管理委託料の削減があった事例があるので来期以降で内容見直す検討をしてはどうか。

回答：以前の総会でも話があり、管理会社の変更を検討し、相見積を取得したが、日本ハウズイングが一番安かった。人件費の高騰もあり、他社はさらに金額が高くなると思われる。

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

賛成 29個（出席者数10個・委任状出席数9個・議決権行使書数10個）

反対 4個（出席者数3個・委任状出席数1個）

【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を更新する。

①管理委託契約先：日本ハウズイング株式会社

②契約期間：2020年1月1日から2020年12月31日

③定額委託業務費の額：月額 306,200円（税抜）

※消費税法等の税制の制定により、税率等の改定がある場合は、委託業務費のうちの「消費税額及び地方消費税の額」は、その改定に基づく額に変更いたします（管理委託契約書第22条適用）。

④変 更 内 容 : 変更事項あり。

変更箇所は1から2の通り。

1. 原契約第20条に定める「本契約の有効期間」

(本契約の有効期間)

第20条 本契約の有効期間は、2020年1月1日から2020年12月31日までとする。

2. 原契約別表第一 1(2)① 六 ハ bに定める「保証契約の期間」

2019年10月1日から2020年9月30日まで

第3号議案 管理規約一部改正案（建物状況調査）承認の件

議長の指名により、日本ハウズینگ榑石本氏から総会資料に基づき、管理規約一部改正案（建物状況調査）について説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通り。

質問：調査費用の負担はどうなるのか。

回答：調査を依頼した個人の負担である。

議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3（27名）以上及び議決権総数の4分の3（27個）以上の賛成により承認された。

《組合員数》 賛成32名（出席者数12名・委任状出席数10名・議決権行使数10名）

反対 1名（出席者数 1名）

《議決権数》 賛成32個（出席者数12個・委任状出席数10個・議決権行使数10個）

反対 1個（出席者数 1個）

【決議事項】

1. 「管理規約第21条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）」並びに「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則」を以下の通り新設する。これに伴い第51条（議決事項）（6）並びに第60条（帳票類の作成、保管）2を以下の通り新設する。

【新 設】

(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)

- 第21条の2 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において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、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が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であることを証する書類の写しを添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
 - 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
 - 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。
 - 5 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な処置をとらなければならない。
 - 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

【新 設】

(議決事項)

- 第51条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

(6) 第21条の2に定める承認又は不承認

【新設】

(帳票類等の作成、保管)

- 第60条 2 理事長は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査で必要とされる書類を保管し、組合員又は、利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第4号議案 管理規約一部改正案（管理費等の徴収）承認の件（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング(株)石本氏から総会資料に基づき、管理規約一部改正案（管理費等の徴収）について説明がなされた。

議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3（27名）以上及び議決権総数の4分の3（27個）以上の賛成により承認された。

- 《組合員数》 賛成 30名（出席者数11名・委任状出席数9名・議決権行使数10名）
反対 3名（出席者数2名・委任状出席数1名）
《議決権数》 賛成 30個（出席者数11個・委任状出席数9個・議決権行使数10個）
反対 3個（出席者数2個・委任状出席数1個）

【決議事項】

管理規約 第56条（管理費等の徴収）の改正

《現行》

（管理費等の徴収）

第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合法人は、その組合員に対し2度までの請求を行ない、2度目の請求に対しても納付されない場合その未払金額について当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組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25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専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

《改正案》

(管理費等の徴収)

第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、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は、管理組合法人は、その未払金額について、当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員及び占有者に対し、督促を行う等必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追究することができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。
- 6 組合員及び占有者は、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。

第5号議案 管理規約一部改正案（規約原本）承認の件（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱石本氏から総会資料に基づき管理規約一部改正案（規約原本）について説明がなされた。

議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3（27名）以上及び議決権総数の4分の3（27個）以上の賛成により承認された。

- 《組合員数》 賛成 33名（出席者数13名・委任状出席数10名・議決権行使数10名）
反対 0名
- 《議決権数》 賛成 33個（出席者数13個・委任状出席数10個・議決権行使数10個）
反対 0個

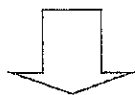
【決議事項】

1. 管理規約第66条を総会資料の通り改正する。

【改正前】

（規約原本）

- 第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。
- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者また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。



【改正後】

(規約原本等)

第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

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

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

第6号議案 住戸玄関ドア改修工事実施案承認の件（普通決議）

議長の指名により日本ハウズイング㈱石本氏から住戸玄関ドア改修工事の説明がなされた。引き続き、YKK AP㈱から補足説明がなされた。

引き続き、質疑応答がなされた。主な内容は以下の通り。

質問：なぜ工事実施しない住戸があるのか。

回答：以前に管理組合負担で玄関扉の交換を実施している住戸は除外している。

質問：施工する住戸と施工しない住戸で玄関扉の色が変わってしまうのではないか。

回答：新規に取り付ける玄関扉の色を既存の色に近いものを選定する。

質問：廃材置場は確保できるのか。

回答：今後、検討していくが、駐車場付近を考えている。

質問：現状不具合が出ている住戸だけ交換するのか。

回答：不具合のない住戸も交換の対象となる。

質問：見積先の業者は理事会で検討したのか。

回答：あくまでも、一例として見積を取得している。来期理事会で新たに施工業者の選

定をしても構わない。

意見：1 住戸あたりの金額を考えると、他の業者と比べても安いと思う。

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

賛成 33 個（出席者数 13 個・委任状出席数 10 個・議決権行使書数 10 個）

反対 0 個

【決議事項】

1. 住戸玄関ドア改修工事を実施する（未実施住戸に限る）
2. 予算額：5,115,000 円
3. 施工業者は理事会一任とする。

第 7 号議案 借入金一括返済実施案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱石本氏から総会資料に基づき、借入金一括返について説明がなされた。

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

賛成 33 個（出席者数 13 個・委任状出席数 10 個・議決権行使書数 10 個）

反対 0 個

【決議事項】

1. 借入金残額の一括返済を実施する。
2. 一括返済の時期については、理事会一任とする。

第 8 号議案 第 47 期事業計画案及び収支予算案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱石本氏から総会資料に基づき、第 47 期事業計画案及び収支予算案について説明がなされた。

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

賛成 33 個（出席者数 13 個・委任状出席数 10 個・議決権行使書数 10 個）

反対 0 個

第9号議案 第47期管理組合法人役員の選任案承認の件（普通決議）

日本ハウズイング㈱石本氏から総会資料に基づき、第47期役員候補の紹介があり、議長が選任の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 33個（出席者数13個・委任状出席数10個・議決権行使書数10個）

反対 0個

【第47期役員】

役職	第47期役員		新任・再任
理事長	武田 潤一郎	401号室	再任
副理事長	細貝 孝子	402号室	再任
会計担当理事	松本 光恵	406号室	新任
監事	泰田 めぐみ	403号室	新任

（敬称略）

※理事の役職については、総会終了後の理事会にて理事の互選により決定。

(5) その他

・外部所有者や、理事会への出席が見込めない方への役員の就任について議論がなされた。

メリット、デメリットがある為、来期以降の役員の選出については慎重に行なうこととする。

・来期理事会にて組合員名簿を作成することとした。

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は20時30分閉会を宣した。

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

2019年 10 月 27 日

名 称	集成第一マンション管理組合法人
住 所	東京都杉並区上高井戸一丁目14番2号
議 長	跡辺 千香子  印
議事録署名人	細田 昌子   印
議事録署名人	私井 美佐子  印

専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則

集成第一マンション管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）は、集成第一マンション管理規約（以下「管理規約」という。）第17条の規定に基づき、次のとおり専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目 的）

第 1 条 本細則は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において実施される共用部分の調査（以下「共用部分調査」という。）に関し組合員が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

（禁止事項）

第 2 条 組合員は、共用部分調査の際、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為
- 二 コンクリート圧縮強度試験のためのコア抜き調査

（事前承認）

第 3 条 組合員は、共用部分調査を行おうとするときには、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

（申請手続）

第 4 条 前条に定める申請をする場合、組合員は、原則としてその共用部分調査の実施1か月前までに建物状況調査申請書（書式1）を理事長に提出しなければならない。

（調査の承認又は不承認）

第 5 条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、承認又は不承認の決定を書面（書式2）により通知しなければならない。

- 2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

（注意事項と弁償）

第 6 条 組合員は、共用部分調査の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、共用部分等の損傷や事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 敷地及び共用部分等に調査用具等を放置しないこと。
- 三 調査関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

四 申請した作業時間を遵守すること。また、調査禁止日（日曜日、祝日）に調査を実施しないこと。

（立会・報告等）

第 7 条 理事長又は理事長の指定する者は、共用部分調査に立ち会うことができるものとする。

2 理事長又は理事長の指定する者は、組合員が行う共用部分調査について、調査現場に立入り、質問等を行うことができるものとし、組合員はこれに協力しなければならない。

3 共用部分調査が終了した場合、組合員は当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

（違反に対する措置）

第 8 条 理事長は、組合員が本細則の定め違反した場合、その組合員に対して警告を行い、又は調査を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員が負担しなければならない。

（共用部分調査に基づくトラブル）

第 9 条 組合員が理事長の承諾に基づき調査したのかにかかわらず、調査中又は調査後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員は、管理組合法人に責任を追及できないものとする。

2 調査後に、当該調査により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を発注した組合員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。

（細則外事項）

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、2019年9月29日から効力を発する。

（細則の改廃）

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

建物状況調査（共用部分調査）申請書

年 月 日

集成第一マンション管理組合法人
理事長 殿

号室 氏名 印

下記により、建物状況調査（共用部分調査）を実施することとしたいので、集成第一マンション管理規約第21条の2の規定に基づき申請します。

記

1 対象専有部分 号室

2 調査内容

※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等が分かる資料を添付すること。）

3 調査希望日時

第一希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定
第二希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定
第三希望	年	月	日	午前・午後	時から午前・午後	時予定

※調査に理事長又はその指定を受けた者が立会う場合や共用部の鍵の貸出しが必要な場合は、別途調整が必要となることを了解すること。

4 調査者 氏名

※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であることを証する書類の写しを添付すること。

原則として調査予定日の1か月前までにご提出下さい。

建物状況調査決定通知書

年 月 日

____ 号室 _____ 殿

集成第一マンション管理組合法人
理事長 印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった共用部分調査については、
次のとおり決定いたしましたので、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査
に関する細則」第5条の規定により通知いたします。

- 1 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時に、
建物状況調査を行うことを承認します。
- 2 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2020. 2. 16 第 47 期 臨時総会	(敷地及び 共用部分等 の管理に関 する責任と 負担) 第 20 条	敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。	敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第 18 条第 1 項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。なお、バルコニー等の専用使用権のうち、窓ガラスについては熱割れ、経年劣化等による交換は管理組合法人の負担においてこれを行うものとし、専用使用権者及び占有者の過失によるものについては個人の負担とする。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 3 区分所有者は、第 1 項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除

		き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。 4 区分所有者は、前項に定める申請をする場合、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 5 理事長は、第3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。 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、保存行為が行われた箇所に立ち入り、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。 7 第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為により敷地及び共用部分等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。
--	--	--

		8 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。 9 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。
2019. 9. 29 第46期 通常総会	(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 第21条の2	(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 第21条の2 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において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、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が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であることを証する書類の写しを添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認

			の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。 5 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な処置をとらなければならない。 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。
	(議決事項) 第51条		(議決事項) 第51条 理事会は、本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。 (6) 第21条の2に定める承認又は不承認
	(帳票類の作成、保管) 第60条 2		(帳票類等の作成、保管) 第60条 2 理事長は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査で必要とされる書類を保管し、組合員又は、利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定すること

			ができる。
	専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則		別紙参照
	(管理費等の徴収) 第56条	(管理費等の徴収) 第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合法人は、その組合員に対し2度までの請求を行ない、2度目の請求に対しても納付されない場合その未払金額について当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金として	(管理費等の徴収) 第56条 管理組合法人は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は管理組合法人の指定する日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、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は、管理組合法人は、その未払金額について、当初の納付期日までさかのぼって年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

		の弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 前項の遅延損害金は、第25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専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	3 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員及び占有者に対し、督促を行う等必要な措置を講ずるものとする。 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。 6 組合員及び占有者は、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。
	(規約原本) 第66条	(規約原本) 第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者また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	(規約原本等) 第66条 本規約1通と、本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更さ

		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。	れているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
--	--	---	--

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

2020 年 2 月 16 日

集成第一マンション管理組合法人

理事長 武田 潤一郎

