

サニークレスト瀬谷

管 理 規 約

付 属 規 定

管 理 委 託 契 約 書 (写)

サニークレスト瀬谷管理組合

サニークレスト瀬谷管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条（目 的）

この規約は、サニークレスト瀬谷（以下「本マンション」という）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条（定 義）

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

- (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。

第 3 条（規約の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び付属規定を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び付属規定に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条（対象物件の範囲）

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

第 5 条（規約の効力）

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。

第 6 条（管理組合）

区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって、サニークレスト瀬谷管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第 1 項又は前項の専有部分の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。

第 8 条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げる通りとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条（共有持分）

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。

第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第 13 条（敷地及び共用部分等の用法）

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

第 14 条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第 3 に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠・窓ガラス・自転車置場・一階に面する庭（以下この条、第 20 条及び別表第 3 において「バルコニー等」という）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2. 前項のうち、ルーフバルコニー及び一階に面する庭（以下「専用庭」という）について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第 15 条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、管理組合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いは、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。

第 16 条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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) 管理員室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設

＜管理業務を受託し、又は請負った者＞

- (2) 電気室　＜東京電力株式会社＞

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

第 17 条（付属規定）

対象物件の使用については、別に付属規定（使用細則、駐車場運営規則を含む）を定めるものとする。

第 18 条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び付属規定に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 19 条（区分所有者の責務）

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

第 20 条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但しバルコニー等の管理のうち、通常の使用を伴うものについては、専用使用権を有する区分所有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。

第 21 条（必要箇所への立ち入り）

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

2. 前項により立ち入りを請求された区分所有者は、正当な理由がなければ

これを拒否してはならない。

3. 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した区分所有者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 22 条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- (1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - イ. 共用部分等の火災保険
 - ロ. 共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く）
 - ハ. 施設所有者賠償責任保険
 - ニ. 個人賠償責任保険
 - (2) 前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金（前号ニを除く）の請求及び受領
2. 管理組合は、前項第(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
 3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費用の負担

第 23 条（管理費等）

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

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金

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

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

第24条（承継人に対する債権の行使）

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

第25条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理報酬
- (8) 組合の経費
- (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

第26条（修繕積立金）

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) 前条の管理費に不足を生じた場合の補填
- (5) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第 27 条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、第25条の管理費に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 28 条（組合員の資格）

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

第 29 条（届け出義務）

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

第 2 節 管理組合の業務

第 30 条（業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、本条及び第45条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

-
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
 - (6) 修繕積立金の運用
 - (7) 官公署、町内会等との渉外業務
 - (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
 - (9) 防災に関する業務
 - (10) 広報及び連絡業務
 - (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第 31 条（業務の委託等）

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

第 3 節 役 員

第 32 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、会計担当理事を含む。以下同じ） 5 名
 - (5) 監 事 1 名
2. 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
 3. 理事長、副理事長、会計担当理事、及び監事は、役員の間選により選任する。

第 33 条（役員任期）

役員任期は、毎年 9 月 1 日から翌年 8 月 31 日までの 1 年とする。但し再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、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。

第34条（役員の実誠義務等）

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

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

第35条（理事長）

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

- (1) 規約、付属規定又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- (2) 事故または事故の恐れがあり一般会計又は修繕積立金を取り崩し充当せざるを得ない場合は第45条第5号の定めにかかわらず理事長の判断で取り崩しができるものとする。この場合はすみやかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。
- (3) 理事会の承認を得て職員を採用し、又は解雇すること。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、第39条に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第36条（副理事長）

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

第 37 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。

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。

第 38 条（監 事）

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

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、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

第 39 条（総 会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 カ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。

第 40 条（招集手続き）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに会議の日時場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条第3項第(1)号、第(2)号及び第(4)号に掲げる事項の決議、又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第42条第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第41条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第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のあった日から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。

第42条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

第 43 条（議 決 権）

- 組合員は、その所有する専有部分 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、あわせて一の組合員とみなす。
 3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
 6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第 44 条（総会の会議及び議事）

- 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決すところによる。
 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（使用禁止の請求）第 1 項、第 59 条（区分所有権の競売の請求）第 1 項又は第 60 条（占有者に対する引渡しの請求）第 1 項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の、滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
 4. 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員

総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5. 前4項において、書面及び代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、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な影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
8. 第3項第(3)号の事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第40条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第45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) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更
- (5) 第26条第1項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第(3)号の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- (9) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法

(10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

(11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 46 条（総会の決議に代わる書面による合意）

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。

第 47 条（議事録の作成、保管）

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

第 48 条（理 事 会）

理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第 49 条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が、4 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続きについては、第 40 条（第 4 項及び第 5 項を除く）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第 50 条（理事会の会議及び議事）

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

第 51 条（議決事項）

理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第62条に定める勧告又は指示等（管理費等滞納に関する支払い命令を含む）
- (5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 52 条（会計年度）

管理組合の会計は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

第 53 条（管理組合の収入と支出及び会計区分）

管理組合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26条に定めるところにより諸費用を充当する。

2. 第25条に定める管理費及び第27条に定める使用料に関する会計を一般会計とし、第26条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

第 54 条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を総会に提出し、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。

第 55 条（会計報告）

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

第 56 条（管理費等の徴収）

管理組合は、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、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落としの方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日まで年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第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使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
5. 管理組合は第1項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第61条に準拠して必要な措置をとることができる。

第 57 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。但し、管理費等に不足が生じた場合あっては、管理組合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、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 58 条（預金口座の開設）

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

第 59 条（借り入れ）

管理組合は、第26条第1項に定める業務を行うため必要な範囲において借り入れをすることができる。

第 60 条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これ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 8 章 雑 則

第 61 条（義務違反者に対する措置）

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

第 62 条（勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人、又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、規約又は付属規定に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のため必要な勧告又は指示、若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が、前項の行為を行った場合はその是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3. 区分所有者が、この規約若しくは付属規定に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は理事会の決議を経て、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第 63 条（合意管轄裁判所）

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

第 64 条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、売主または管理組合が地方自治体又は近隣住民等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第 65 条（特約事項及び容認事項）

区分所有者は、下記事項を承認する。

- (1) 各戸に属するバルコニーは、建物その他構築物を築造又は設置することはできないこと。（但し、吊り下げ型冷暖房用室外機、屋外壁掛式湯沸器等、建築確認時に設置予定のものを除く。）
- (2) 本物件と隣接、又は近隣関係にあたるものが将来、建築基準法関係法令に基づく合法なる建築物を建設することに異議を申し立てないこと。
- (3) 本物件の建築に起因して、電波障害を蒙りたる近隣居住者家屋に対し、電波障害対策用の増幅器（ブースター）及び、それに付帯する諸設備を設置することを承認するとともに、これら諸設備の維持管理を管理組合で行うこと。又、これら諸設備の維持管理費用は、管理組合が負担すること。
- (4) 本物件の標識・看板「サニークレスト瀬谷」を1階部分に設置すること。
- (5) 管理費の発生（支払時期）は、所有権移転登記申請時あるいは、鍵の引渡し時のいずれか早い日とすること。
- (6) 設計上及び給排水、換気設備の配管・配線等の施工上天井の一部に下り天井ができること。
- (7) 電気・ガス・水道等の共同施設の維持管理のため、当該事業者が土地および共用部分等をその事業遂行に必要な期間無償にて使用すること。又それらの施設の保守管理および改修の必要がある場合には、本物件に立入り作業すること。

- (8) 本物件には、浄化槽が設置されますが、本工事中に生放流が可能となった場合、浄化槽を含む污水处理施設は設置しないこと。
- (9) 本物件の所定の引渡し日（昭和61年8月末日予定）以降に未販売の住戸にかかる管理費等については、引渡し済みの実収入で、不足する場合にその不足分についてのみ売主が補充するものとし、修繕積立金については負担しないこと。（但し、管理開始より1年間とする。）

第 66 条（規約外事項）

規約、付属規定に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

第 67 条（規約原本）

この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を添付した規約を規約原本とする。

- 2. 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、本マンション入居開始日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、昭和61年 月 日に成立したものとする。

別表第1 対象物件の表示（規約第4条による）

物件名	サニークレスト瀬谷	
敷地	所在地	神奈川県横浜市瀬谷区橋戸1-38-1
	面積	1,072.52 m^2 （実測）
	権利関係	所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上7階建 共同住宅1棟 床面積2,129.64 m^2 建築面積431.91 m^2
	専有部分	区分所有権
付属施設	塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、専用庭 ゴミ置場、外灯設備、散水栓、植樹等建物に付属する設備	

別表第2 共用部分の範囲（規約第8条による）

1. エントランスホール、廊下、階段、屋上、エレベーターホール、エレベーター機械室、ポンプ室、電気室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ルーフバルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴設備、ガス配管設備、消防・防災設備、避雷設備、自動通報設備、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属」
3. 管理員室及びそれらの付属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権 (規約第14条による)

専用使用部分 区分	バルコニー	ルーフ バルコニー	専用庭	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	自転車置場	ポリバケツ置場
1. 位置	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に接するルーフバルコニー	1階各専有部分に接する庭	各専有部分に附属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	敷地内自転車置場	敷地内ポリバケツ置場
2. 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常のルーフバルコニーとしての用法	通常の専用庭としての用法	通常の玄関扉・窓ガラスとしての用法	通常の自転車置場としての用法	通常のポリバケツ置場としての用法
3. 期間	区分所有権 存続中	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左
4. 条件	無 償	有 償 (表第4 参照)	同 左	無 償	同 左 (1住戸1 台とする)	無 償
5. 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者又は占有者	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左

別表第4 専用使用料 (規約第14条及び第15条による) <月 額>

○駐車場使用料 1台 8,000円

○ルーフバルコニー使用料

506号室 …… 300円

604号室 …… 600円

703号室 …… 300円

○専用庭使用料

101号室 …… 400円

105号室 …… 300円

102号室 …… 300円

106号室 …… 300円

103号室 …… 300円

107号室 …… 100円

104号室 …… 500円

別表第5 タイプ別管理費等（月額）

タイプ	専有面積	管 理 費	修繕積立金	合 計
	m ²	円	円	円
A	53.40	7,700	1,540	9,240
A ₁	53.83	7,800	1,560	9,360
B・B'・B ₁	48.60	7,000	1,400	8,400
C・C'	49.03	7,100	1,420	8,520
D	49.03	7,100	1,420	8,520
E・E'	48.60	7,000	1,400	8,400
F	49.93	7,200	1,440	8,640

サニークレスト瀬谷使用細則

サニークレスト瀬谷管理規約（以下「管理規約」という）第17条の規定に基づき、サニークレスト瀬谷の建物・土地および付属施設の使用並びに模様替え、改造および修繕など（以下「模様替え等」という）に必要な事項について、サニークレスト瀬谷使用細則（以下「使用細則」という）を次の通り定める。

第 1 条（基本原則）

サニークレスト瀬谷において、各区分所有者がお互いに円満な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持推進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という）は、管理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（注意事項）

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1) 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- (2) 玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
- (3) 住戸内においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないように注意すること。
- (4) 階段及びバルコニー、ルーフ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、及び夜間における階段・廊下等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (5) コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- (6) 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
- (7) バルコニー、ルーフバルコニーの手摺にふとん等を干す事は、美観上並びに落下危険防止上からしないこと。

第 3 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時を除き、次の行為をしてはならない。

-
- (1) 専有部分を管理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、切削するなどの行為をすること。
 - (3) バルコニー、ルーフバルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
 - (4) バルコニー、ルーフバルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、冷暖房用室外機、湯沸器の設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
 - (5) 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
 - (6) 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
 - (7) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
 - (8) 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損なう行為をすること。
 - (9) 機械室、屋上など危険な場所に立入ること。
 - (10) 公序良俗に反する行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
 - (11) 小鳥および観賞用の魚類以外の動物を飼育すること。
 - (12) その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為又は管理組合が禁止した行為をすること。

第 4 条（専用庭使用上の禁止事項）

専用庭を専用使用する者は、次の行為をしてはならない。

- (1) 引渡時にすでに植栽されている樹木等を除き、2階以上の住戸及び隣戸の眺望、日照、通風に影響を与える樹木等の植栽及び設置（鯉のぼり、旗等のポール、支柱の設置を含む）すること。
- (2) 家屋、倉庫、物置、地下室等の工作物を建築設置すること。
- (3) 池、水槽等を設置すること。
- (4) 自転車置場として使用すること。
- (5) ハト小屋等のバースケージを設置すること。

- (6) 基礎の設置を伴うブランコ、鉄棒、すべり台等の遊戯器具を設置すること。
- (7) 通常の庭園灯以外の照明器具を設置すること。
- (8) 基礎の設置を伴う物干し台を設置すること。
- (9) ゴミ、枯葉等の焼却、たき火、その他煤煙、臭気を発生させること。
- (10) 多量の花粉等により近隣に迷惑を及ぼす恐れのある植物を栽培すること。
- (11) 多量の土砂を搬入及び搬出すること。
- (12) 畑として耕作すること。
- (13) 危険物を貯蔵すること。
- (14) その他、原状を大幅に変更する行為及び避難上障害を生じる行為並びに管理組合が禁止した行為をすること。

第 5 条（届け出事項）

居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては、所定の様式によるものとする。

- (1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引き続き 1 週間以上建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- (4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

第 6 条（承認事項）

居住者は、次に掲げる事項については、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、又は変更をするとき。
- (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - (4) 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替等は除く。
 - (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、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様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、円満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るときは、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 7 条（共用部分等にかかわる模様替等）

- 居住者は、共用部分（バルコニー等）に係る模様替等を自ら行うことができない。
2. 敷地及び共用部分等にかかわる模様替等（緊急に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は、共用部分にかかわる模様替等の必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

第 8 条（違反に対する措置）

- 理事長は、居住者が使用細則第2条から第7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 9 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。

2. 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

第10条（改 廃）

この使用細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

付 則

第 1 条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

第 7 条 駐車場使用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の解約（または予告）届を解約希望日 1 カ月前までに管理組合に提出するものとする。

ただし、1 カ月分の使用料を支払うことによって即時解約も可能とする。

第 8 条 管理組合は、駐車場使用契約を締結した者に対し、「自動車の保管場所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を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

第 9 条 駐車時間は 1 日 24 時間昼夜駐車制とし、利用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

第 10 条 駐車場使用料は、月額金 8,000 円也とする。

第 11 条 施設の改善または一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第 45 条第 3 号の決議により、1 カ月の予告期間をもって駐車料金を変更することができる。

第 12 条 使用者は、当月の 27 日迄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、契約期間が 1 カ月に満たない場合の駐車場使用料は 1 カ月を 30 日とし、日割計算とする。

第 13 条 使用者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、または駐車場を使用する権利ならびに第 5 条第 1 項第(2)号に基づく登録順位を他の第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

第 14 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。

- (1) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (2) 駐車に当っては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。
- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れに当って他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。

-
- (4) 車両には必ず施錠すること。
 - (5) 施設器具および他人の車両等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
 - (6) 駐車場には第3条指定の車両1台以外の他のいかなる物品も置かないこと。
 - (7) 駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
 - (8) 駐車場では歩行者優先、徐行を徹底すること。
 - (9) その他、管理組合において告示する事項。
- 第15条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず利用者がその車両その他につき蒙った損害の責を負わないものとする。
- 第16条 使用者は本規則の各条項およ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。
- 第17条 使用者においてその所有する住戸部分を他に譲渡または貸与（但し、譲渡または貸与の相手方が同居人の場合を除く）した場合には、本件駐車場の使用権は特定承継されないものとする。
- 第18条 管理組合は本規則に基づき受領した使用料を組合員全員のために管理費として取扱うものとする。
- 第19条 本規則に定めなき事項については管理組合総会の決議によるものとする。

別記様式第2（管理規約第29条関係）

昭和 年 月 日

（管理者） サニー Crest 瀬谷管理組合
理 事 長 殿

（旧組合員） 氏 名 ㊟

（新組合員） 氏 名 ㊟

組 合 加 入 等 届

このたびサニー Crest 瀬谷 _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更しましたので規約第29条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が昭和 年 月 日 の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

（記）

1. 所有者名義変更年月日 昭和 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

（旧） 氏 名 ㊟

（新） 氏 名 ㊟

3. 新組合員の入居（予定）日 昭和 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 （住 所）

（電話番号）

別記様式第3（使用細則第5条関係）

昭和 年 月 日

（管理者） サニークレスト瀬谷管理組合
理 事 長 殿

（区分所有者又は居住者）

_____号室

氏 名 _____ ㊞

不 在 届

私は、下記のとおり昭和 年 月 日から昭和 年 月
日まで不在に致しますので、使用細則第4条の規定によりその旨
をお届け致します。

記

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

サニークレスト瀬谷管理組合

第32期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年3月25日（日） 9時45分開始予定
※総会開催前の9時30分より管理委託契約締結に係る重要事項説明会が開催されます。

〈場 所〉 瀬谷センター 会議室2
(所在地：横浜市瀬谷区瀬谷3-18-1)

- 〈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32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 共用部分火災保険契約更新の件
 - 第4号議案 管理規約変更の件 [役員人数減]
 - 第5号議案 管理規約変更の件 [住宅宿泊事業（民泊）等の禁止]
 - 第6号議案 第33期事業計画及び収支予算の件
 - 第7号議案 第33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



第 4 号議案 管理規約変更の件 [役員人数減]

1. 提案趣旨

当管理組合の役員の数人数は6名（理事5名、監事1名）となっておりますが、組合員の高齢化が進んでいることもあり、例年役員の前成り手がいなく役員の前選定に苦慮しております。また、役員を引受けていただける方については、役員の前順番が早く回ってきまうこと前負担が増えてしまっている状況です。

理事会で審議した結果、この問題を解消するため、役員の数人数を減らすご提案を致しますので、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

以下のとおり管理規約を改正致します。

条文	現行	改正案
第32条第1項	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、会計担当理事含む。以下同じ） 5名 (5) 監事 1名	管理組合に次の役員を置く。 (1) 理事長 1名 (2) 副理事長 1名 (3) 理事 1名 (4) 監事 1名
第32条第3項	理事長、副理事長、会計担当理事、及び監事は、役員の前互選により選任する。	理事長、副理事長、理事、及び監事は、役員の前互選により選任する。
第37条第2項	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。	(条文削除)

3. 参考

従来回数ごとにブロックを分けておりましたが、今後は添付のとお前ブロックを分ける予定です。

サニー Crest 瀬谷管理組合役員順番ブロック(案)

変更前 (6名)	室番号	変更後 (4名)
1階	101	A
	102	
	103	
	104	
	105	
	106	
	107	
2階	201	B
	202	
	203	
	204	
	205	
	206	
	207	
3階	301	C
	302	
	303	
	304	
	305	
	306	
	307	
4階	401	D
	402	
	403	
	404	
	405	
	406	
	407	
5階	501	D
	502	
	503	
	504	
	505	
	506	
6階・7階	601	D
	602	
	603	
	604	
	701	
	702	
	703	

第 5 号議案 管理規約変更の件 [住宅宿泊事業(民泊)等の禁止]

1. 提案趣旨

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

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められました。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います。

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

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

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することを、規約第12条の2（用途制限）として追加することと致します。

なお、管理規約の変更は、サニークレスト瀬谷管理規約に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。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。

現 行 規 約	変 更 案
(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 <u>2</u> (新設)	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 <u>2</u> 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。）第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用しては

<p>3 (新設)</p>	<p>ならない。</p> <p>3 区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</p>
<p>4 (新設)</p>	<p>4 前3項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>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</p> <p>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条第六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</p>
<p>5 (新設)</p>	<p>5 前4項の定めは、占有者に準用する。</p> <p>(用途制限)</p>
<p>第12条の2 (新設)</p>	<p>第12条の2 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。</p> <p>一 シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む）</p> <p>二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）</p> <p>三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの）</p> <p>2 前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条（専有部分の用途）第3項を準用する。</p> <p>3 専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>

2. 附則を追加する。

	<p>附 則（2018年3月25日 第32期定期総会）</p> <p>(変更規約の施行期日)</p> <p>第1条 この規約の変更は、2018年3月25日から施行する。</p>
--	--

サニークレスト瀬谷管理組合

第33期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年3月17日(日) 13時30分～15時30分
※総会開催前に管理委託契約締結に係る重要事項説明会が開催されます。

〈場 所〉 瀬谷地区センター
(所在地：瀬谷区瀬谷3-18-1)

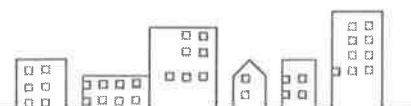
- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
第1号議案 第33期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案 管理委託契約更新の件
第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件
(共用部分に係る建物状況調査) 【特別決議】
第4号議案 第34期事業計画及び収支予算の件
第5号議案 第34期役員選任の件
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報が記載されております。取扱いには十分にご注意くださいますようお願い致します。



第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件 〔共用部分に係る建物状況調査〕 【特別決議】

1. 提案趣旨

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

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

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

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

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、サニー Crest 瀬谷 管理規約に次頁のとおり第20条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、サニー Crest 瀬谷 管理規約に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【添付書類】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

【添付書類】現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第20条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変更案
<p>新設</p> <p>第21条(必要箇所の立入) 前条により管理を行うものは、管理を行うために必要な範囲において、他の区分所有者が管理する専有部分及び専用使用部分の立入を許可することができる。</p>	<p>(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)</p> <p><u>第20条の2</u> 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第2項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</p> <p>4 前項の承認をするときは、建物及びサニークレスト瀬谷に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</p> <p>5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</p> <p>6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</p> <p>7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</p> <p>8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</p> <p>第21条(必要箇所の立入) <u>第20条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)</u>により管理を行うものは、管理を行うために必要な範囲において、他の区分所有者が管理する専有部分及び専用使用部分の立入を許可することができる。</p>

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
<p>(追加)</p>	<p>附則(2019年3月17日第33期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この規約の変更は、2019年3月18日から施行する。</p>

サニークレスト瀬谷 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、サニークレスト瀬谷 管理規約（以下「規約」という。）第20条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、サニークレスト瀬谷 管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第4号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。

2 この細則において「居住者」とは、サニークレスト瀬谷 に現に居住する者をいう。

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

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

(承認申請)

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

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

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

(承認申請の審査)

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

- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
- 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。
- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

（調査の実施）

- 第5条 前条（承認申請の審査）の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。
- 2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

（立会い）

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

（調査の停止）

- 第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。
- 一 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。
 - 二 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - 三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。
- 2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

（事務の委任）

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

（細則外事項）

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

(細則の改廃)

第10条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本等)

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

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

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

4 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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面(以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2019年3月18日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

サニークレスト瀬谷 管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

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

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

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

<注意事項等>

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

以上

No. _____

年 月 日

_____ 殿

サニークレスト瀬谷 管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

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

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

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

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

<注意事項等>

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

以 上

サニークレスト瀬谷管理組合

第35期定期総会議案書

〈日 時〉 2021年3月20日(土)
【重要事項説明会】 10時00分～10時10分
【定期総会】 10時10分～12時00分

〈場 所〉 瀬谷地区センター 会議室3
(所在地：瀬谷区瀬谷3-18-1)

〈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35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	保管文書等の管理及び閲覧細則制定の件
第4号議案	改元に伴う各種細則改定の件
第5号議案	管理組合運営事務の一部電子化および規約・細則改正の件
	【特別決議】
第6号議案	第36期事業計画及び収支予算の件
第7号議案	第36期役員選任の件

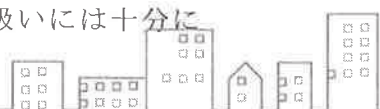
5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. お住まいの皆さま専用WEBサイト「Life Time Portal (ライフタイムポータル)」
マンション便利メニュー「管理費等の明細確認」のご案内

〈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。よろしくお願いいたします。



第3号議案 保管文書等の管理及び閲覧細則制定の件

1. 提案趣旨

㈱東急コミュニティーにて、区分所有者の依頼により、総会議案書、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画書を再発行しておりますが、仲介会社への再発行はしていません。

また、再発行する前述の書類以外については、管理規約第60条（帳票類の作成、保管）に基づき、区分所有者または利害関係者の請求に基づき閲覧させることとなります。

理事会では、管理組合の保管文書等の管理及び閲覧に関する具体的取り決めがないため、ここに文書保管等の管理及び閲覧細則を制定することといたしましたので、皆様のご承認をお願いいたします。

2. 審議内容

(1) 添付資料「保管文書等の管理及び閲覧細則（案）」の通り制定いたします。

(2) 2021年3月20日より施行いたします。

以上

保管文書等の管理及び閲覧細則（案）

（目的）

第1条 この細則は、管理規約（以下「規約」という。）第16条（使用細則）、第60条（帳票類の作成、保管）の規定に基づき、サニークレスト瀬谷管理組合（以下「管理組合」という。）が保管文書等の管理及び閲覧に関する事項を定めることにより、管理組合の運営の円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。

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

3 この細則において「利害関係人」とは、次の各号に掲げる者をいう。

一 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。

二 理事長 規約第32条（役員）に規定する理事長をいう。

三 総会 規約第39条（総会）に規定する総会をいう。

四 理事会 規約第48条（理事会）に規定する理事会をいう。

五 文書等 規約第60条（帳票類の作成、保管）に規定する会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等の文書及び帳票類並びに設計図書等のほか、管理組合が管理する管理関係諸資料をいう。

六 電磁的記録 磁気ディスクその他これに準ずる方法により文書等の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。

七 電磁的方法 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの及び前号の電磁的記録を交付する方法をいう。

八 利害関係人 敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人等の占有者、区分所有者から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者のほか、特定承継人となることが確実な専有部分の購入予定者をいう。

九 占有者 区分所有第6条第3項の占有者をいう。

十 宅地建物取引業者 区分所有者からその専有部分の売却等に関する媒介等の依頼を受けた宅地建物取引業者をいう。

十一 債権者 敷地、専有部分に対する担保権者及び差押え権者をいう。

十二 購入予定者 区分所有者が売却する専有部分の購入を予定し、特定承継人となることが確実な者をいう。

（対象文書及び保管期間等）

第3条 管理組合が保管・管理する文書等及びその保管期間等は、別表第1（保管文書等一覧）に定めるところによる。

2 文書等の保管期間は、規約に定める会計年度をもって1年とし、保管を開始した翌会計年度から起算する。

3 第1項の文書等は、その原本書面を保管するほか、原則として原本の内容を電磁的記録により保管するものとする。

4 前項の電磁的記録に関する記録方法、記録媒体、保管期間等については、適宜、理事会で定めるも

のとする。

(管理責任者)

第4条 文書等の保管、利用及び処分等に関する責任者は理事長とし、滅失、毀損の防止、保管期間の管理並びに個人情報保護等のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。ただし、理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又はマンション管理業者等第三者に委任若しくは委託して行うことができる。

(閲覧請求)

第5条 管理組合が保管・管理する文書等の閲覧を請求できる者は、サニークレスト瀬谷の区分所有者又はその利害関係人とする。ただし、工事業者に対する図面の閲覧提供等、理事長が許可をした場合はこの限りではない。

2 文書等の閲覧請求を行うときは、別記様式第1（保管文書の閲覧に係る請求書）に対象とする文書名及び理由を記して理事長に申請し、その許可を得るものとする。

3 前項の閲覧請求の許可を得た者は、自らが第1項の閲覧請求権を有する者であることを証明できなければならない。

(閲覧の拒否)

第6条 理事長は、前条の閲覧請求について、次の各号に該当する場合又は該当するおそれがある場合には、これを拒否することができる。

- 一 閲覧請求の目的が、前条第2項の別記様式第1（保管文書の閲覧に係る請求書）に記された理由と明らかに異なると思われるとき。
- 二 閲覧請求が管理組合の業務の遂行を妨げ、又は区分所有者の共同の利益を害するとき。
- 三 文書等の閲覧を請求する者が、過去において、閲覧等により知り得た事実を第三者に漏らし管理組合に不利益を与えた者であるとき。

(閲覧対象文書等)

第7条 管理組合が保管・管理する文書等のうち、この細則において閲覧請求の対象とするのは、次の各号のとおりとする。

- 一 規約（使用細則及びその他の細則を含む。）
- 二 総会議事録（総会議案書を含む。）
- 三 理事会議事録
- 四 会計帳票（収支報告書、収納金明細表、支払明細表等）
- 五 什器備品台帳
- 六 長期修繕計画書
- 七 設計図書
- 八 修繕等の履歴情報
- 九 その他理事会が閲覧を許可した文書等

(閲覧に供する場所)

第8条 文書等の閲覧に供する場所は、原則として当該文書等の保管場所とし、別記様式第2（保管文書の閲覧請求に係る決定通知書）により理事長が指定するものとする。

(閲覧に供する日時等)

第9条 文書等を閲覧に供する場合の日時は、原則として、月曜日から金曜日の午前10時から午後4時（土曜、日曜、祝日を除く）までとし、前条の通知書により理事長が指定する。

2 閲覧時間は、1回あたり30分以内とする。ただし、特別の事由があるときは、理事長又はその指名を受けた者が閲覧時間を伸縮することができる。

(費用)

第10条 文書等を区分所有者へ閲覧に供する場合に費用は徴収しない。ただし、閲覧日時その他特別の事由がある場合はこの限りではない。

(立会い)

第11条 第5条の許可を受けた者に対し、管理組合が文書等を閲覧に供する場合には、理事長又はその指定を受けた者が立ち会うものとする。

2 文書等の閲覧を行う者は、前項の立会人の指示に従うものとする。

(禁止行為)

第12条 閲覧を行う者は、当該文書等を汚損若しくは毀損、又は閲覧指定場所以外の場所に持ち出し
てはならない。

2 文書等の閲覧においては、これを謄写及び撮影してはならない。ただし、次の各号の場合はこの限りではない。

- 一 敷地及び共用部分等の工事の見積もり又は工事の実施に必要となる場合
- 二 専有部分の修繕の見積もり又は修繕の実施に必要となる場合
- 三 本マンションの管理のため、理事長が止むを得ないものと認めた場合

(閲覧の停止)

第13条 理事長又は理事長の指定を受けた者は、次の各号のいずれかに該当するときは、閲覧を停止又は禁止することができる。

- 一 この細則に違反又は第11条(立会い)に基づき閲覧に立ち会う者の指示に従わないとき。
- 二 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 三 管理組合が開示すべきでないと判断する正当な理由があるとき。

(事務の委任)

第14条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(遵守事項)

第15条 閲覧又は書面交付により文書等の開示を受けた区分所有者は、開示された情報を管理組合の承諾を得ずに第三者に提供してはならない。

2 閲覧又は書面交付により開示された文書等に個人情報が含まれている場合は、開示を受けた区分所有者は当該個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(保管期間経過後の措置)

第16条 第3条(対象文書及び保管期間等)に定める保管期間が経過した文書等は、理事長が理事会の決議を経て廃棄処分することができる。

2 文書等の廃棄は、細断、焼却、その他復元できない方法により適切に処分しなければならない。

3 理事長は、第1項に基づき廃棄処分した文書等の名称及び処分日を別表第2(文書等処分履歴台帳)で管理しなければならない。

4 前三項の規定は、保管期間が経過した電磁的記録に準用する。

(文書等の保管管理)

第17条 理事長は、毎年一定の時期に、第3条(対象文書及び保管期間等)第1項に基づき、文書等の保管状況について確認を行うものとする。

2 監事は、管理組合が管理すべき文書等がこの細則に基づいて適切に管理されているかを監査しなければならない。

(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本等)

第20条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

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

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

4 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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2021年3月20日から効力を発する。

別表第1 保管文書等一覧(第3条(対象文書及び保管期間等)関係)

分類		保管期間	文書等の名称等
区分	項目		
竣工時関係	図面関係	管理組合解散まで	設計図書 ① 付近見取図(案内図) ② 配置図 ③ 仕様書(仕上げ表含む) ④ 各階平面図 ⑤ 二面以上の立面図 ⑥ 断面図又は矩計図 ⑦ 基礎伏図 ⑧ 各階床伏図 ⑨ 小屋伏図 ⑩ 構造特記仕様書 ⑪ 配筋要領
			その他図書 ① 設備図 (電気、給排水、ガス等設備) ② 敷地求積図・求積図 ③ 各種詳細図 (共用部分平面詳細・断面詳細) ④ 建具表 ⑤ 住戸(専有部分)詳細図 ⑥ 外構図(緑地計画図を含む) ⑦ パンフレット・図面・価格表 ⑧ 竣工図変更図面
	申請・届出関係		検査済証(写し) 確認済証(写し)
	協定書関係		近隣協定書等
規約等原本関係	規約・各細則	管理組合解散まで	原始規約及び管理規約等承認書 現に有効な規約原本及び細則原本
会議関係	総会関係 総会関係	管理組合解散まで	議案書 議事録
		3年	総会出欠表 委任状 議決権行使書
	理事会・委員会関係	5年	議案書(資料を含む) 議事録(資料を含む)

分 類		保 管 期 間	文 書 等 の 名 称 等
区 分	項 目		
届出関係	外部関係	(現に有効なもの)	防火管理者選解任届出書(写) 消防計画 自衛消防訓練通知書(控) 自衛消防訓練実施結果表 各種変更届出書類
	内部関係	組合員資格喪失後1年 届出後10年	区分所有者(組合員)変更届 専有部分内装工事実施に関する承諾願(写)
		(現に有効なもの)	第三者使用に関する届出 緊急連絡先届出書 不在届 各種届出書
台帳関係	名簿関係	(現に有効なもの) 5年	区分所有者名簿・居住者名簿 役員名簿
		稼働表関係	10年
契約関係	管理関係	期間満了後10年	管理委託契約書 重要事項説明書 見積書 ケーブルテレビ契約書
	修繕関係	工事完了後10年	見積書 工事契約書 工事発注書(控)、工事請書 完了報告書、完成図書
	保険関係	期間満了後3年	損害保険証券
	共用施設利用関係	解約後10年	駐車場契約書 駐車場使用契約解約(予告)届 駐輪場使用申込書 駐輪場使用許可終了(予告)届 各種施設利用契約(使用申込等)
会計関係	決算書類関係	管理組合解散まで	貸借対照表 月次収支報告書 監査報告書 財産目録 什器備品台帳
			現金預金取引等関係書類
		解約後10年	預金通帳
		繰越後10年	繰越通帳・有価証券取引報告書等

分類		保管期間	文書等の名称等
区分	項目		
会計関係	管理費等の滞納関係	解消まで	督促記録（配達記録・内容証明郵便含む） 配当要求資料 訴訟資料
建物・設備等 保全関係	点検報告書・点検記録関係	5年	給排水設備点検記録 雑排水管洗浄記録
	点検報告書 点検記録関係	5年	消防設備定期点検報告書 消防設備点検記録 植栽管理記録 その他点検記録
	建物調査 修繕計画・履歴関係	管理組合解散まで	修繕履歴
		10年	長期修繕計画書 建物診断報告書 修繕工事調査報告
アフターサービス 補修関係	10年	防水工事保証書（元請・施工会社連名） アフターサービス点検報告書	

別記様式第1 保管文書の閲覧に係る請求書

No. _____

年 月 日

サニークレスト瀬谷
管理組合理事長 殿
管理受託会社 殿

保管文書の閲覧に係る請求書

保管文書等の管理及び閲覧細則第5条（閲覧請求）に基づき、管理組合が保管・管理する文書の閲覧を申請します。

請求者	申請区分	<input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> 利害関係人その他（下欄へ） 利害関係人その他の場合いずれかを選択 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 区分所有者から専有部分の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者 売却依頼住戸（ 号室 様） <input type="checkbox"/> その他（ ）		
	住所	〒		
	氏名 （会社名・ 担当者名）	印		
	電話番号	住戸番号	号室	
閲覧請求書類	<input type="checkbox"/> 管理規約（使用細則その他の細則を含む。） <input type="checkbox"/> 総会議事録（総会議案書を含む） <input type="checkbox"/> その他（ ）			
閲覧請求理由				
閲覧請求資格を証する書類の添付	申請区分が利害関係人の場合は、写しを本請求書に添付して提出下さい。 例) 宅建業者：媒介契約書 占有者：賃貸借契約書（管理組合への届出提出者は不要） 書類の名称（ ）			

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

<注意事項>

- ・ 閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 場合により、閲覧に供することができないことがあります。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。（許可された場合は除く）
- ・ 閲覧に立ち会う者の指示に従わない場合は、閲覧を停止又は禁止いたします。

以上

第 4 号議案 改元に伴う各種細則改定の件

2019年4月30日に平成天皇が退位し、5月1日より新天皇が即位され、改元されました。

当管理組合の各種細則の日付は、元号（和暦）にて記載されておりますが、元号が変わる都度、各種細則に定める届出様式の表記を変更する必要があることから、改定の手間を省略するために西暦表記に変更することが望ましいと判断いたしました。

また、各種使用細則に様々な元号で表記されることとなることから、統一性を図る目的で記載されている日付を西暦表記に変更することといたしました。

皆様におかれましては、下記の内容をご確認いただきましたうえで、ご承認いただきますようお願いいたします。

1. 各種細則改定内容

各種細則に記載されている日付を元号表記から西暦表記に変更する。

改定前			
昭和	年	月	日
平成	年	月	日

⇒

改定後			
	年	月	日
(西暦)	年	月	日

2. 施行日

各種細則の改定は2021年3月20日から施行する。

以 上

サニークレスト瀬谷管理組合 第36期定期総会議案書

<日 時> 2022年3月21日(月) 祝日 9時30分～11時30分

<場 所> 瀬谷地区センター 会議室3
(所在地: 瀬谷区瀬谷3-18-1)

<次 第>

1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

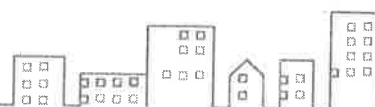
4. 議 題

第1号議案	第36期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	長期修繕計画書承認の件
第3号議案	管理規約改正の件〔マンション標準管理規約の準拠〕【特別決議】
第4号議案	管理組合運営事務の一部電子化及び規約・細則変更の件【特別決議】
第5号議案	管理費等長期滞納者に対する法的手続き
第6号議案	第37期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
第7号議案	第37期役員選任の件
報告事項	玄関ドアリニューアル工事内容の説明

5. 閉 会

<個人情報について>

本議案書には個人情報が記載されております。取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。



第3号議案 管理規約改正の件〔マンション標準管理規約の準拠〕【特別決議】

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。

1. 提案趣旨

第2号議案の提案趣旨のとおり、マンション管理適正評価制度が始まることにより、管理組合としては資産価値の維持向上のため管理状況評価を上げていく取り組みが必要であると考えております。

まだ正式には発表されておきませんが、国土交通省が発表しているマンション標準管理規約への準拠も評価対象となる可能性が高い状況でございます。評価対象の条文に関しては現在8項目中現在1項目のみの準拠となっているため、その他7項目及び国の認定基準（3項目）の改正案となります。

つきましては、上記趣旨に従い管理規約を改正して間もないですが、評価対象予定の条文の改定について承認をいただければと存じます。評価対象の概要は以下の通りです。

【マンション標準管理規約への準拠について】（下線部は準拠済み）

主要なマンション標準管理規約の改正点（a～h）について、標準管理規約に準拠規程への整備状況

◎：a～hすべて準拠

○：5～7項目準拠

▲：1～4項目準拠 ←サニークレスト瀬谷の現在の評価です

×：準拠無し

※（）内は国交省マンション標準管理規約の場合の数字であり当管理組合の規約条文の番号とは異なります。

～2016年3月改定項目～

- a. 役員の欠格条件（第36条の2）、利益相反取引の禁止（第37条の2）
- b. 監事の権限の明確化（第41条）
- c. 管理費等の滞納に対する措置（第60条）
- d. 暴力団等の排除規定（第19条の2、第36条の2）
- e. 災害時の管理組合の意思決定（第54条（理事会議決事項）、第21条（敷地共用部分の管理））

～2016年3月以前の改定項目～

- f. 専有部分の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管理組合が行うことができる（第21条）
- g. 開口部の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できる（第22条）
- h. 修繕積立金に関する定め（第25条）、修繕積立金の区分経理とする定め（第28条）

～国の認定基準による評価対象～

「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理」、「管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付」

※他項目として評価する内容

- ・管理方式・外部専門家の活用→客観情報（No.144）
- ・民泊の可否（専有部分の用途）→客観情報（No.110）
- ・長期修繕計画の作成→等級評価（No.118）

管理規約の変更には、サニークレスト瀬谷管理規約第44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。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部改正について

【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。)

現行規約	改正案
<p>第16条の2 (専有部分の修繕等) を新設</p>	<p>第16条の2 (専有部分の修繕等)</p> <p>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類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>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、専有部分の修繕等及びこれに伴い必要とな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。</p> <p>9. 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、その他専有部分の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>
<p>第18条の2 (暴力団員の排除) を新設</p>	<p>第18条の2 (暴力団員の排除)</p> <p>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条(専有部分の貸与等)に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</p> <p>(1) 契約の相手方が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</p> <p>(2) 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</p> <p>(3) 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</p> <p>2. 前項の場合において、区分所有者は、前項第(3)号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出(当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。)をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p>

現行規約	改正案
<p>第20条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)</p> <p>敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但しバルコニー等の管理のうち、通常の使用を伴うものについては、専用使用権を有する区分所有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。</p>	<p>らない。</p> <p>第20条 (敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>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14条 (バルコニー等の専用使用権) 第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者) がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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又は電磁的方法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。</p> <p>5. 前項の申請及び承認の手続については、第16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20条第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。</p> <p>6. 第4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。</p> <p>7. 理事長は、災害等の緊急時においては、総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。</p>
<p>第20条の3 (窓ガラス等の改良) を新設</p>	<p>第20条の3 (窓ガラス等の改良)</p> <p>共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>2. 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該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。</p> <p>3. 前項の申請及び承認の手続については、第17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2項中「3週間前」とあるのは「4週間前」と、同条第6項中「修繕等」とあるのは「第20条の3 第2項の工事」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」とあるのは「第20条の3 第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</p> <p>4. 第2項により共用部分の開口部に係る工事 (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>

現行規約	改正案
	<p>(1) 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>(2) この規約又は使用細則等に違反する工事を実施したとき若しく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が発生したときは、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>(3) 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) 第2項の工事を行った区分所有者の住戸に対しても、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は、当該区分所有者はその工事を拒否することができない。</p>
<p>第21条（必要箇所への立ち入り）</p> <p>前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲において、他の区分所有者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。</p> <p>2. 前項により立ち入りを請求された区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3. 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した区分所有者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4. 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第21条（必要箇所への立ち入り）</p> <p>第20条（敷地及び共用部分等の管理）及び前条（窓ガラス等の改良）により管理を行う者（第31条（業務の委託等）に定める業務の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）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ち入りを請求することができる。</p> <p>2. 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3. 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4. 前三項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任若しくは委託した者に立ち入らせ、必要な措置を講じることができる。</p> <p>5. 立ち入りをした者は、<u>原状に復せない正当な理由がある場合を除いて、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。</u></p>
<p>第29条（届け出義務）</p> <p>新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p>	<p>第29条（届け出義務）</p> <p>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又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。</p> <p>2. <u>前項の場合において新たに組合員の資格を取得した者及び新たに占有者となった者は、直ちに自らが暴力団員ではないことを表明し、その後も暴力団員にならないことを確約する旨を記載した書面（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）を管理組合に提出しなければならない。</u></p>
<p>第30条（業務）</p> <p>管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>(1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、本条及び第45条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理</p> <p>(2) 組合管理部分の修繕</p>	<p>第30条（業務）</p> <p>管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>(1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理（第14条第1項により専用使用権を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。）</p> <p>(2) 敷地及び共用部分等の修繕</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p>

現行規約	改正案
<p>(3) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>(4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為</p> <p>(5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営</p> <p>(6) 修繕積立金の運用</p> <p>(7) 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>(8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務</p> <p>(9) 防災に関する業務</p> <p>(10) 広報及び連絡業務</p> <p>(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</p>	<p>(4) <u>建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</u></p> <p>(5) <u>適正化法第103条（設計図書の交付等）第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</u></p> <p>(6) <u>修繕等の履歴情報の整理及び管理等</u></p> <p>(7) <u>共用部分等にかかわる火災保険、その他の損害保険に関する業務</u></p> <p>(8) <u>区分所有者又は占有者が管理する専有部分又は専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為</u></p> <p>(9) <u>敷地及び共用部分等の変更及び運営</u></p> <p>(10) <u>修繕積立金の運用</u></p> <p>(11) <u>管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務</u></p> <p>(12) <u>官公署、町内会等との渉外業務</u></p> <p>(13) <u>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（マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに防災に関する業務等を含む。）</u></p> <p>(14) <u>広報及び連絡業務</u></p> <p>(15) <u>管理組合の消滅時における残余財産の清算</u></p> <p>(16) <u>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</u></p>
<p><u>第33条の2（役員の欠格条項）新設</u></p>	<p><u>第33条の2（役員の欠格条項）</u></p> <p><u>次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。役員就任後に次の各号のいずれかに該当することが判明した役員は、当然にその地位を失うものとする。</u></p> <p>(1) <u>精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</u></p> <p>(2) <u>禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</u></p> <p>(3) <u>暴力団員等（暴力団又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</u></p>
<p><u>第34条の2（利益相反取引の防止）新設</u></p>	<p><u>第34条の2（利益相反取引の防止）</u></p> <p><u>役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</u></p> <p>(1) <u>役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u></p> <p>(2) <u>管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u></p>
<p><u>第38条（監事）</u></p> <p>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p>	<p><u>第38条（監事）</u></p> <p>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p><u>2. 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u></p> <p><u>3. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</u></p> <p><u>4. 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べることができる。</u></p> <p><u>5. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為を</u></p>

現行規約	改正案
<p>第51条（議決事項） 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案</p> <p>(3) その他の総会提出議案</p> <p>(4) 第62条に定める勧告又は指示等（管理費等滞納に関する支払い命令を含む）</p> <p>(5) 総会から付託された事項</p>	<p>するおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</p> <p>第51条（理事会の議決事項） 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。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約及び<u>使用細則等</u>の制定、変更又は<u>廃止</u>に関する案</p> <p>(3) <u>長期修繕計画の作成又は変更に関する案</u></p> <p>(4) その他の総会提出議案</p> <p>(5) <u>第16条の2（専有部分の修繕等）、第20条（敷地及び共用部分等の管理）及び第20条の3（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認</u></p> <p>(6) <u>第54条（収支予算の作成及び変更）第3項本文の場合の承認又は不承認</u></p> <p>(7) <u>第56条（管理費等の徴収）第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第53条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第(1)号に定める一般会計の取崩し</u></p> <p>(8) <u>第62条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等</u></p> <p>(9) 総会から付託された事項</p> <p>(10) <u>災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</u></p> <p>(11) <u>理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</u></p> <p>2. <u>第44条（総会の議決事項）の規定にかかわらず、理事会は、前項第(10)号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</u></p>
<p>第52条（会計年度） 管理組合の会計は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。</p>	<p>第52条（会計年度） 管理組合の会計は、毎年2月1日から翌年1月31日までとする。</p>
<p>第54条（収支予算の作成及び変更） 理事長は、毎会計年度の収支予算案を総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>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。</p>	<p>第54条（収支予算の作成及び変更） 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>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。</p> <p>3. <u>理事長は、第52条（会計年度）に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。ただし、理事会の承認を得るまでの間に支出する必要がある場合は、理事長はその責任において支出することができるものとし、当該支出の内容は速やかに理事会に報告するものとする。</u></p> <p>(1) <u>第25条（管理費）に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</u></p>

現行規約	改正案
	<p>(2) <u>総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</u></p> <p>4. <u>前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。</u></p> <p>5. <u>理事長は、第20条(敷地及び共用部分等の管理)第7項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。この場合においても、本条第1項又は第2項の承認を要しない。</u></p>
<p>第56条(管理費等の徴収)</p> <p>管理組合は、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、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落としの方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。</p> <p>2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>5. 管理組合は第1項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第61条に準拠して必要な措置をとることができる。</p> <p>3. 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。</p> <p>4. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>	<p>第56条(管理費等の徴収)</p> <p>管理組合は、第23条(管理費等)に定める管理費等及び第27条(使用料)に定める使用料について、<u>管理組合が指定する金融機関に区分所有者又は占有者(以下、本条において「区分所有者等」という。)</u>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、<u>当月分は前月の27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又は区分所有者等につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。</u></p> <p>2. <u>区分所有者等が前項の期日までに、納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、その期日の翌日から起算して支払日まで年利18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者等に対して請求することができる。</u></p> <p>3. <u>管理組合は、納付すべき金額を納付しない区分所有者等に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u></p> <p>4. <u>理事長は、第1項の規定に違反もしくは期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、理事会の決議により、管理組合を代表して、当該費用にかかわる支払い命令及び訴訟等の法的措置を迫ることができる。</u></p> <p>5. <u>前項の場合において、理事長は遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第40条第2項及び第3項の規定を準用する。</u></p> <p>6. <u>第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第24条(管理費)に定める費用に充当する。</u></p> <p>7. <u>区分所有者等は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</u></p>
<p>第60条(帳票類の作成、保管)</p> <p>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。</p>	<p>第60条(帳票類等の作成、保管)</p> <p>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、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書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>2. <u>理事長は、第30条(業務)第(3)号の長期修繕計画書、同条第(5)号の設計図書及び同条第(6)号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した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</u></p>

現行規約	改正案
	<p>所等を指定することができる。</p> <p>3. 理事長は、第46条（議事録の作成、保管等）第5項（第50条（理事会の会議及び議事）第7項及び第50条の2（電磁的方法による決議）第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第67条（規約原本等）第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>4. 前三項において、閲覧又は書面交付の請求が正当なものと認められないときは、理事長はこれを拒否すること又は開示する情報の範囲を限定することができる。</p> <p>5. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第46条（議事録の作成、保管等）第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>

(2) 附則を追加する。

現行規約	改正案
<p>附則を追加</p>	<p>附則（2022年3月21日 第36期定期総会） 第1条（変更規約の施行日） この規約の変更は、2022年3月22日から施行する。</p>

以上

変更前	変更後
(3) 利用対象者 区分所有者 (4) その他 ①本件を導入した場合でも、必要に応じて従来の紙資料での案内は継続 ②資料掲出については、画面表示のみで、印刷することは不可 ③資料掲出は一部資料に限るため、その他資料や紙での閲覧が必要な場合は、管理規約又は組合ルールに基づく閲覧申請が必要	(3) 利用対象者 区分所有者又は賃借人、及びその家族 <u>※区分所有者以外の方は利用出来る情報が制限されます。</u> (4) その他 ①同左 ②資料掲出については、画面表示のみで、印刷することは不可 <u>※ただし、組合届出様式のみ印刷可</u> ③同左

3. 理事会決議

- (1) 対 象 : 理事会決議
 (2) 利用できる方 : 理事（理事長、副理事長含む）、監事
 (3) その他

①本機能の利用には、別途専用アプリのダウンロードが必要となります。
 実際の利用にあたっては、期毎に役員となった方で話し合いの上で利用開始・停止の判断をする形を取り、従来の対面での理事会との併用を進めたいと思います。

4. 電子契約を利用した契約締結

- (1) 対 象 : 当管理組合と東急コミュニティーの間で取り交す文書の一部
 例) 管理委託契約、防災備品の購入や雑排水管清掃等の注文書、完了確認書等
 (2) 利用できる方 : 理事長（管理組合を代表して契約を締結する者）
 (3) 電子契約の利点

- ①非対面による契約業務の効率化
 ②印紙代の削減 ※電子契約で取り交わす電子ファイルは課税対象にはなりません。

(4) その他

- ①役員改選後、電子契約締結者（理事長）の『Life Time Portal』の利用登録の時期やパソコン又はスマートフォンを通じた当該システムの利用可否及び契約の内容に応じて、従来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

第三者貸与に関する届出、第三者貸与終了に関する届出、通知受領場所届、不在届、入居届、転居届、専有部分の修繕等に関する承認申請書、敷地及び共用部分等の保存行為・窓ガラス等の改良に関する承認申請書、重量物等の搬出入に関する届出

(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(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. 管理規約及び各種細則変更・制定について

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及び各種細則、届出様式の変更・制定を行う。

(1) 管理規約を以下の通り変更を行う(一部マンション標準管理規約への準拠含む)。

現行	改正案
<p>(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。</p> <p>(第1項第(1)号～第(9)号中略)</p> <p>(第(10)号以降新設)</p>	<p>(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。</p> <p><u>(10) 包括承継人： 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。</u></p> <p><u>(11) 特定承継人： 売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。</u></p> <p><u>(12) 電磁的方法： 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。</u> イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法</p> <p><u>(13) WEB 会議システム等： 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</u></p>
<p>第40条(招集手続き) 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。</p> <p>2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。</p>	<p>第40条(総会の招集手続) 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、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)及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p>

現行	改正案
<p>3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条第3項第(1)号、第(2)号及び第(4)号に掲げる事項の決議、又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5. 第42条第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>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</p>	<p>3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条(総会の会議及び議事)第3項第(1)号、第(2)号、第(4)号若しくは第(5)号に掲げる事項の決議、又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>(1) 建替えを必要とする理由</p> <p>(2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳</p> <p>(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>6. 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>(1) 売却を必要とする理由</p> <p>(2) 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項</p> <p>イ マンションが円滑化法第102条(除却の必要性に係る認定)第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定(以下「特定要除却認定」という。)を受けている場合 次に掲げる事項</p> <p>(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額</p> <p>ロ マンションが円滑化法第102条(除却の必要性に係る認定)第2項第(2)号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項</p> <p>(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項</p> <p>(1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>7. 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8. 第42条(出席資格)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。</p> <p>9. 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)にかかわらず、</p>

現行	改正案
<p>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。</p>	<p>緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>
<p>第41条（組合員の総会招集権） 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第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のあった日から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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第41条（組合員の総会招集権等） 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条（<u>議決権</u>）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は、理事長は2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（<u>会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日</u>）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。</p> <p>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。</p> <p>3. <u>第38条（監事）第3項及び前2項により招集された臨時総会においては、第39条（総会）第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面、<u>電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。</u>）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</u></p>
<p>第43条（議決権） 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。</p> <p>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、あわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>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。</p> <p>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でなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>第43条（議決権） 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。</p> <p>2. <u>専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</u></p> <p>3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>以下の各号に掲げる者でなければならない。</u></p> <p>(1) <u>その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</u></p> <p>(2) <u>その組合員の住戸に同居する親族</u></p> <p>(3) <u>他の組合員</u></p> <p>(4) <u>組合員が法人の場合には、当該法人の役員又は従業員</u></p> <p>6. 組合員又は代理人は、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。</p> <p>7. 組合員は、<u>第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</u></p> <p>8. 組合員又は代理人は、<u>第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u></p>
<p>第44条（総会の会議及び議事） 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。</p> <p>2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決</p>	<p>第44条（総会の会議及び議事） 総会の会議（<u>WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。</u>）は、前条（<u>議決権</u>）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。</p>

現行	改正案
<p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>(1) 規約の変更</p> <p>(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</p> <p>(3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>5. 前4項において、書面及び代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>6. 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、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。</p> <p>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な影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8. 第3項第(3)号の事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p>(3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起</p> <p>(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</p> <p>(5) 第20条（敷地及び共用部分等の管理）第2項に定める管理組合が行う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（保守、清掃（雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理及び経常的な補修を除く）の実施</p> <p>(6) その他理事会又は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</p> <p>4. 区分所有法第62条（建替え決議）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。</p> <p>5. マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>6. 前五項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>7. 第3項第(1)号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別な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。</p> <p>8. 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更が専有部分又は専用使用部分の使用に特別な影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 総会においては、第40条（総会の招集手続）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。</p>
<p>第45条（議決事項）</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>(4) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更</p> <p>(9) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法</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>第45条（総会の議決事項）</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>(1) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>(3) 収支決算及び事業報告</p> <p>(4) 収支予算及び事業計画</p> <p>(5) 長期修繕計画の作成又は変更</p>

現行	改正案
<p>(3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>(5) 第26条第1項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>(6) 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第（3）号の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>(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</p> <p>(8) 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え</p> <p>(10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結</p> <p>(11) その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>(6) 管理費等、使用料、第56条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第57条（管理費等の過不足）第1項ただし書の場合の費用の額並びに賦課徴収方法</p> <p>(7) 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>(8) 適正化法第5条の3（管理計画の認定）第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>(9) 第20条（敷地及び共用部分等の管理）第2項に定める管理組合が行う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（保守、清掃（雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理及び経常的な補修を除く。）の実施</p> <p>(10) 第26条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>(11) 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び第44条（総会の会議及び議事）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</p> <p>(12) 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>(13) 円滑化法第102条（除却の必要性に係る認定）第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>(14) 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条（マンション敷地売却決議）第1項の場合のマンション敷地売却</p> <p>(15) 第26条（修繕積立金）第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>(16) 第31条（業務の委託等）に定める管理委託契約の締結</p> <p>(17) 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第2項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認</p> <p>(18) その他管理組合の業務に関する重要事項</p>
<p>第47条（議事録の作成、保管） 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。</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理事がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>第46条（議事録の作成、保管等） 総会の議事については、議長は書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。</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、又は記録しなければならない。</p> <p>3. 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名又は記名押印しなければならない。</p> <p>4. 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。</p> <p>5. 理事長は、議事録及び次条の書面を保管し、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</p>

現行	改正案
<p>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。</p>	<p>示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び次条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>
<p>第46条（総会の決議に代わる書面による合意）</p> <p>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。</p>	<p>第47条（書面又は電磁的方法による決議）</p> <p>規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2. 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>(2) ファイルへの記録の方式</p> <p>3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5. 前条（議事録の作成、保管等）第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6. 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>
<p>第48条（理事会）</p> <p>理事会は理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第48条（理事会）</p> <p>理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2. 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>(1) 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>(2) 理事の職務の執行の監督</p> <p>(3) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。ただし、第38条（監事）第6項又は第7項により招集された理事会においては監事が、次条（理事会の招集手続）第2項又は第3項により招集された理事会においては、理事会に出席した理事長以外の理事の中から選任された者が議長を務める。</p>
<p>第49条（招集）</p> <p>理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2. 理事が、4分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3. 理事会の招集手続については、第40条（第4</p>	<p>第50条（理事会の招集手続）</p> <p>理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2. 理事が4分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3. 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4. 理事会の招集手続については、第40条（総会の</p>

現行	改正案
<p>項及び第5項を除く)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p><u>招集手続</u> (建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。但し、理事会において別段の定めをすることができる。</p>
<p>第50条 (理事会の会議及び議事) 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</p> <p>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。</p> <p>3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。</p>	<p>第50条 (理事会の会議及び議事) 理事会の会議 (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。</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。</p> <p>3. 第1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。</p> <p>4. 議事録については、第46条 (議事録の作成、保管等) (第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第46条第3項及び第4項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> <p>5. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。</p>
<p>第50条の2新設</p>	<p>第50条の2 (電磁的方法による決議) 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、第51条第1項第(5)号及び第(10)号に掲げる事項並びに過去の理事会において十分に審議を経たと理事長が判断した議題については、理事の過半数の承諾を得て、電磁的方法により決議することができる。この場合の電磁的方法は、理事会が指定した方法とする。</p> <p>2. 前項の場合において、質疑、意見又は賛否の表明期間は7日間を下回らない範囲とし、議案の要領及び使用する電磁的方法の種類、賛否の表明期限を理事及び監事に示して決議するものとする。</p> <p>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4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。</p> <p>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。</p> <p>5. 議事録については、第46条 (議事録の作成、保管等) (第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第46条第3項及び第4項中「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。</p>
<p>第60条 (帳票類の作成、保管) 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害</p>	<p>第60条 (帳票類等の作成、保管) 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により</p>

現行	改正案
<p>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>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又は電磁的方法による請求があったときは、これら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>2. 理事長は、第30条（業務）第(3)号の長期修繕計画書、同条第(5)号の設計図書及び同条第(6)号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これら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>3. 理事長は、第46条（議事録の作成、保管等）第5項（第50条（理事会の会議及び議事）第7項及び第50条の2（電磁的方法による決議）第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第67条（規約原本等）第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>4. 前三項において、閲覧又は書面交付の請求が正当なものと認められないときは、理事長はこれを拒否すること又は開示する情報の範囲を限定することができる。</p> <p>5. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第46条（議事録の作成、保管等）第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>
<p>第67条（規約原本）</p> <p>この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を添付した規約を規約原本とする。</p> <p>2. 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>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。</p>	<p>第67条（規約原本等）</p> <p>この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を添付した規約を規約原本とする。</p> <p>2. 規約原本は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。</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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名若しくは記名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。</p>

現行	改正案
	7. 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第46条（議事録の作成、保管等）第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。
附則を追加	附則（2022年3月21日 第36期定期総会） 第1条（変更規約の施行日） この規約の変更は、2022年3月22日から施行する。

(2) 使用細則を以下の通り改正する

- ・ 細則改正案は下線部が改正箇所

現行使用細則	電子契約対応使用細則 改正案
サニー Crest 瀬谷 使用細則	サニー Crest 瀬谷 使用細則
<p>第5条（届け出事項）</p> <p>居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては、所定の様式によるものとする。</p> <p>(1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。 (2) 専有部分を貸与するとき。</p> <p>(3) 引き続き1週間以上建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。</p> <p>(4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。 (5) その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。</p>	<p>第5条（届け出事項）</p> <p>居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法（規約第2条（定義）第(12)号に規定する送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの及び次号の電磁的記録を交付する方法をいう。）による提供を含む。）。この場合、届け出にあたっては所定の様式によるものとする。</p> <p>(1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。 (2) 専有部分を貸与するとき、又は貸与を終了させるとき (3) 引き続き1週間以上建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。</p> <p>(4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。 (5) その他、上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。</p>
<p>第6条（承認事項）</p> <p>居住者は、次に掲げる事項については、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。</p> <p>(1) 大型金庫等重量物の搬入、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、又は変更をするとき。 (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。 (4) 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替等は除く。 (5) その他上記事項に準ずる行為</p> <p>2. 前項の事項について承認を求める場合において</p>	<p>第6条（承認事項）</p> <p>居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）により届け出をし、書面又は電磁的方法による承認を得なければならない。</p> <p>(1) 大型金庫等重量物の搬入、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、又は変更をするとき。 (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。 (4) 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替等は除く。 (5) その他上記事項に準ずる行為</p> <p>2. 前項の事項について承認を求める場合において</p>

現行使用細則	電子契約対応使用細則 改正案
<p>は、書面によるものとする。ただし、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。</p> <p>3. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満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。</p> <p>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るときは、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。</p>	<p>は、書面によるものとする。ただし、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。</p> <p>3. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満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。</p> <p>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るときは、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。</p>
<p>付則</p> <p>(使用細則の施行)</p> <p>第1条 この使用細則は、管理規約施行の日から施行する。</p>	<p>附則</p> <p>(使用細則の施行)</p> <p>第1条 この使用細則は、管理規約施行の日から施行する。</p>
<p>(追加)</p>	<p><u>附 則 (2022年3月21日第36期定期総会)</u></p> <p><u>(変更細則の施行日)</u></p> <p><u>第1条 この細則の変更は、2022年3月22日から施行する。</u></p>

(3) 以下各届出様式をLife Time Portalに対応した内容で新設又は変更を行う

- ① 第三者貸与に関する届出
- ② 第三者貸与終了に関する届出
- ③ 通知受領場所届
- ④ 不在届
- ⑤ 転居届
- ⑥ 専有部分の修繕等に関する承認申請書
- ⑦ 敷地及び共用部分等の保存行為・窓ガラス等の改良に関する承認申請書
- ⑧ 重量物等の搬出入に関する届出

No. _____

サニークレスト瀬谷管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ
(届出者) 氏 名 _____ 印

第三者貸与終了に関する届出

使用細則の規定に基づき、第三者への貸与終了について次のとおり届け出ます。

貸与住戸番号	号室	被貸与者の 退去予定日	年 月 日
(フリガナ) 被貸与者氏名		退去後の 連絡先	〒 (住所)
			(TEL)

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

No. _____

サニークレスト瀬谷管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ
(届出者) 氏 名 _____ 印

通 知 受 領 場 所 届

管理規約の規定に基づき、サニークレスト瀬谷管理組合の総会の招集通知を受ける場所について、次のとおり届け出ます。

住戸番号	号室	設定・変更 年月日	年 月 日
届出の事由 (○印で囲む)	1. 設定 2. 変更 3. 廃止 (専有部分の所在地宛に変更)		
通知を 受けるべき場所	フリガナ (氏 名) 〒 (住 所) (電話番号)		

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

年 月 日

サニークレスト瀬谷
管理組合 宛
管理受託会社 宛

(居住者)

_____号室

氏 名 _____ 印

不 在 届

私は、下記のとおり_____年____月____日から_____年____月____日まで不在に致しますので、
使用細則の規定により、その旨をお届けします。

記

1. 理 由

2. 緊急連絡先

- (1) 住 所 _____
- (2) 電 話 _____
- (3) 連 絡 先 _____

3. その他連絡事項

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用しま
す。

No. _____

サニークレスト瀬谷
管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ

(届出者) 氏 名 _____ 印

転 居 届

管理規約並びに使用細則の規定に基づき、次の通り届け出ます。

住戸番号	号室	転居年月日	年 月 日
転居の事由 (○印で囲む)	1. 売買 (予定) 2. 賃貸 3. 賃貸借契約の終了 4. その他 ()		
転居先住所	フリガナ (氏 名) 〒 (住 所) (電話番号)		

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

専有部分の修繕等に関する承認申請書（使用細則第6条第1項関係）

No. _____

サニー Crest 瀬谷管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ

(区分所有者) 氏 名 _____ 印

専有部分の修繕等に関する承認申請書

管理規約第16条の2（専有部分の修繕等）第1項及び第2項並びに使用細則第6条（承認事項）第1項の規定に基づき、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
工事内容	
工事場所	
工事期間	年 月 日 () から 年 月 日 ()
工事時間	時 分 から 時 分
施工会社	業者名 _____ 担当者 _____ 連絡先 _____
フローリング工事	性能評価指数 LL- () 使用材料 _____ 製造業者名 _____
添付書類	1. 設計図 2. 仕様書 3. 工程表 4 _____ . そ の 他 (_____)

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

管理組合 欄

上記届出について、(承認・不承認) 致します。

承認の場合 ※条件: 有(別紙)・無

※修繕等を行うときは、5日前までに、工事内容・工事期間・施工業者・その連絡先を掲示等により周知すること。

※修繕等が完了した場合は、管理組合に連絡すること。

不承認の場合 理由: _____

年 月 日

サニー Crest 瀬谷管理組合 理事長 _____ 印

No. _____

サニークレスト瀬谷管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ

(区分所有者) 氏 名 _____ 印

敷地及び共用部分等の保存行為・窓ガラス等の改良に関する承認申請書

管理規約の規定に基づき、次のとおり申請します。

申請区分 (○印で囲む)	1. 敷地及び共用部分等の保存行為	2. 窓ガラス等の改良
作業・工事内容		
作業・工事場所	号室 その他 ()	
作業・工事期間	年 月 日 () から 年 月 日 ()	
作業・工事時間	時 分 から 時 分	
作業・施工会社	業者名 連絡先	担当者
添付書類	1. 設計図 2. 仕様書 3. 工程表 4. その他 ()	

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

管理組合欄

上記届出について、(承認・不承認) 致します。

承認の場合 ※条件： 有 (別紙) ・ 無

※ 修繕等を行うときは、5日前までに、工事内容・工事期間・施工業者・その連絡先を掲示等により周知すること。

※ 修繕等が完了した場合は、管理組合に連絡すること。

不承認の場合 理由： _____

年 月 日

サニークレスト瀬谷管理組合 理事長 _____ 印

No. _____

年 月 日

サニークレスト瀬谷管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(届出者) 氏 名 _____ 印

重量物等の搬出入に関する届出

使用細則の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

住戸番号	号室
予定日時	年 月 日 () 時 分 から 時 分
搬入・搬出の別 (○印で囲む)	1. 搬入 2. 搬出
届出理由 (○印で囲む)	1. 重量物・多量の物品等 品名 () 2. 引越し 3. その他 ()
作業業者	業者名 担当者 連絡先
その他連絡事項	

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

《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』の利用登録及びマンション便利メニュー利用登録（本人確認）が必要

以 上

『Life Time Portal』 画面イメージ

【議決権行使書（電子版）】

ご利用できるWeb画面のイメージ

「Life Time Portal」にログイン後、管理組合からのアンケートのページより回答してください。

① 総会の出欠意向を選択します
 ※委任をご要望の場合は、従来どおり書面でご提出をお願いいたします

② 「欠席」と回答いただいた方のみ以降の設問にて議決権を行使してください
 ※「出席」と回答いただいた方は、議案に対するご意見がございましたら、ページ下部にご入力ください

③ 「送信」ボタンを押下し、回答終了ページが表示されたら、WEBからの申請が完了です

ご回答ありがとうございました。

※上記の画像はイメージです。

【web 理事会イメージ例（アプリチャット機能）】

6. 「今月の相談ごと」質疑応答（チャット機能）

今月の相談ごと一覧

今月の相談ごと詳細

みんなで相談する

- ① ホーム画面の「今月の相談ごと」をタップし、一覧から議題をタップします。
- ② またはスケジュール下部「今月の相談ごと」で議題を選択します。
- ③ 「今月の相談ごと詳細」で内容を確認してください
- ④ 質疑応答を行う場合、「みんなで相談する」をタップしてください
- ⑤ 「みんなで相談する」画面でメッセージを送信してください
 - ✓ 左側には他の参加者のプロフィール画像と名前、日時が表示されます
 - ✓ 「送信」をタップするとチャットが更新されます。
- ⑥ ヘッダーの ◀ で「今月の相談ごと詳細」へ戻れます。

チャットメッセージを入力し、ボタンタップでメッセージを送信できます。

以上