

約則則紙
規細
理用
管使細別



ライオンズマンション
所沢下山口

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
2004.5.18	規約原本制定		
2005～2015	別紙 改定履歴参照		
2018.4.22 第30期 通常総会	管理規約 (専有部分の 用途) 第12条改定	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。 <u>2 区分所有者は、その専有部分を住 宅宿泊事業法第3条第1項の届出 を行って営む同法第2条第3項の 住宅宿泊事業に使用してはならな い。</u>
	管理規約 (役員) 第33条改定	(役 員) 第33条 管理組合に次の役職を置 く。 (1) 理事長 (2) 副理事長 (3) 会計担当理事 (4) 書記担当理事 (5) 理 事 (理事長、副理事長、会計担当理 事、書記担当理事を含む。以下 同じ。) (6) 監 事	(役 員) 第33条 管理組合に次の役職を置 く。 (1) 理事長 1名 (2) 副理事長 1名 (3) 書記担当理事 1名 (4) 理 事 (理事長・副理事長・書記担当理事を 含む) 4名 (5) 監 事 1名
	(修繕積立金 改定) 別紙5改定		別紙参照
2019.4.14 第31期 通常総会	管理規約 (役員) 第33条改定	(役 員) 第33条 管理組合に次の役職を置 く。 (1) 理事長 1名 (2) 副理事長 1名 (3) 書記担当理事 1名 (4) 理 事 (理事長・副理事長・書記担当理事を 含む) 4名 (5) 監 事 1名	(役 員) 第33条 管理組合に次の役職を置 く。 (1) 理事長 1名 (2) 副理事長 1名 (3) 書記担当理事 1名 (4) 理 事 (理事長・副理事長・書記担当理事を 含む) 3名 (5) 監 事 1名
	管理規約 (理事) 第38条改定	(理 事) 第38条 理事は、理事会を構成し、 理事会の定めるところに従い、管理 組合の業務を担当する。 2 会計担当理事は、管理費等及び使 用料の収納、保管、運用、支出等 の会計業務を行う。 3 書記担当理事は、総会及び理事会 等の議事を記録する。	(理 事) 第38条 理事は、理事会を構成し、 理事会の定めるところに従い、管理 組合の業務を担当する。 削除。 2 書記担当理事は、総会及び理事会 等の議事を記録する。

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

2019 年 6 月 9 日

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理事長



別紙 5

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	11,700	15,000	101
B1～B6	54.45	14,700	18,800	102.104.203.20.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	14,700	18,800	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	14,700	18,800	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	14,700	18,800	201.301.401.501
F1～F3	47.49	12,800	16,400	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成30年4月より適用する。

第 1 章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、ライオンズマンション所沢下山口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……………共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 規約共用部分……………区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の遵守義務)

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その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会の決議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等並びに総会の決議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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の効力)

第5条 この規約及び使用細則等並びに総会の決議は、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及び使用細則等並びに総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってライオンズマンション所沢下山口 管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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、住戸番号を付した住戸とする。

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1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り別表第2に掲げるとおりとする。

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、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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受及び専用庭、管理組合が設置するホームセキュリティ装置（以下この条、第21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 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、専用使用料を管理組合に納入しなければならない。

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

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 管理組合は、敷地及び共用部分等のうち別表第4の部分と同表に掲げる者に使用させることができる。

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、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ができる。

(専有部分の修繕等)

第16条 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、「専有部分修繕等工事実施細則」に従い、あらかじめ、理事長(第33条に定める理事長をいう。以下同じ。)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、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。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第49条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。

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、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 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。

(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には、この規約及び使用細則等並びに総会の決議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等並びに総会の決議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等並びに総会の決議に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第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。

(専有部分の管理)

第20条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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。

- 2 前条にかかわらず、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。

(窓ガラス等の改良)

第21条の2 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。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第22条 第21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23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 各区分所有者は、保険事故発生後、理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立ててはならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

3 (削除)

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26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) 管理員人件費
- (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、消毒費及びごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (8) の2 専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャー及び区分所有管理士等）の活用に必要な費用
- (8) の3 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- (9) 管理組合の運営に必要な費用
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用
- (11) ホームセキュリティに必要な費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (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
 - (3) の2 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - (3) の3 管理組合が加入する損害保険の保険料
 - (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な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、各1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 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28条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第26条に定める管理費に充当するほか、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

- 2 (削除)

第 6 章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第29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ったときに喪失する。

(届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 46 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (3) の 2 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (3) の 3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第 103 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (3) の 4 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (7) 管理組合の会計に関する業務
- (8) 修繕積立金の運用
- (9) 官公署、町内会等との渉外業務
- (10) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報及び連絡業務
- (12) の 2 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
- (12) の 3 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (13) 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32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第 8 号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門知識を有する者の活用)

第32条の2 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者(弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャー及び区分所有管理士等)に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

(ホームセキュリティにおける免責事項)

第33条の3 組合員または占有者が下記各号の一に該当する場合は、管理組合は一切その責を追わないものとする。

- (1) 第31条の届出がなかった場合。
- (2) 専有部分の電源が切れていたとき、またはホームセキュリティ装置の故障、回線等が断線していたことにより、当該専有部分から異常信号を正常に受信できなかった場合。
- (3) 前各号に定めるもののほか、管理組合の責に帰することができない事由により、ホームセキュリティを行うことができなかった場合。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長
 - (3) 会計担当理事
 - (4) 書記担当理事
 - (5) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。)
 - (6) 監事
- 2 理事及び監事は対象物件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、会計担当理事及び書記担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第34条 役員の任期は、原則として2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、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は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則等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、総会の決議により、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36条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 法令、規約及び使用細則等ならびに総会及び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。
- (3) (削除)
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務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37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38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 書記担当理事は、総会及び理事会等の議事を記録する。

(監 事)

第39条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第40条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法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3ヶ月以内に開催しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつ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41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて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、対象物件内の専有部分の所在地あて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45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。

4の2 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。

(1) 建替えを必要とする理由

(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

(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

(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

4の3 建替え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ヵ月前までに、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。

5 第43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(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、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。

(組合員の総会招集権)

第42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、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(会議の目的が建替え決議であるときは、2ヵ月と2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項及び第39条第2項により招集された臨時総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第43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44条 各組合員の議決権の割合は、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。

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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は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。

(総会の会議及び議事)

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 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) 規約の制定、変更又は廃止
 - (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を除く。）
 - (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 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、規約の制定、変更又は廃止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。
- 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41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46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) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第27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)の2 第27条第1項に定める特別の管理の実施なら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) の3 修繕積立金の保管及び運用方法

(7) 第21条第2項に定める管理の実施

(8) 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

(9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

(11) 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

(12) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

(13) その他管理組合の業務に関する重要事項

第47条 (削除)

(議事録の作成、保管等)

第48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組合員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、議事録の閲覧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。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第48条の2 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、書面による決議をすることができる。

2 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、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

(理 事 会)

第49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50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41条（建替え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6項までを除く。）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51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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第48条第2項中「総会に出席した組員」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。
(議決事項)

第52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) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第16条及び第21条の2に定める承認又は不承認
- (6) 第64条に定める勧告又は指示等
- (7) 第55条第1項の承認が得られない間の第26条に規定する経費の支出
- (8) 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第52条の2 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28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55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56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57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組員が各自開設する預金口座から口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法によ

り徴収するものとする。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、管理組合は、その未払金額について、総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用なら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。

2の2 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。

- 3 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第26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。

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議によりその一部又は全部を修繕積立金として積立てることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対し第24条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度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59条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第60条 管理組合は、第27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61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。

第62条 (削除)

(消滅時の財産の清算)

第62条の2 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共有部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第63条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 2 前項及び法令、規約又は使用細則等の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第64条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区

分所有者等」という。)が、法令、規約及び使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者等が法令、規約及び使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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は、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

(1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、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

(2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

3 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

4 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 26 条に定める費用に充当する。

5 理事長は、第 3 項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 41 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第65条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄するさいたま地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第8号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第66条 区分所有者は、管理組合が所沢市又は近隣住民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。

(細則)

第 66 条の 2 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第67条 規約及び使用細則等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 規約及び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。

(規約原本等)

第68条 この規約を証するため、総会の決議を経て理事長が署名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、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。

- 2の2 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。
- 2の3 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 2の4 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。
- 3 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。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成25年6月1日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、最初の住戸の引渡しがあった時に成立したものとす

(容認事項)

第3条 区分所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

- (1) 近隣居住者用に設置する電波障害対策用アンテナ設備(本物件敷地外に設置するものも含む)の維持管理を管理組合が行うこと。
- (2) 本物件の名称を表示するためポーチ、壁面等の一部に「ライオンズマンション所沢下山口」の標識板等を設置すること。
- (3) 本物件周辺の現況空地を含め既存低層建物用地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生ずること。
- (4) 本物件敷地内に設置される自主管理公園は、近隣居住者等第三者にも無償にて開放すること。
- (5) 本物件敷地東側には清風堂所沢工場があり、操業に伴い発生する臭気及び煙等があること。
- (6) 本物件敷地内に設置される防火水槽(地下埋設式、40t、1基)は消防水利の指定を受けること。尚、維持管理は管理組合が行うこと。
- (7) 本物件内各戸に設置するガス専用メーター(マイコンセンサー付)については、武洲ガス株式会社のリース商品であるため、下記条件となること。
 - ① 各戸に設置するガス専用メーターは、本物件全体の防災のため、全てマイコンセンサー付とすること。
 - ② ガス専用メーター(マイコンセンサー付)は、共用部分の附属物として扱うこと。
 - ③ 各戸に設置するガス専用メーター(マイコンセンサー付)の当初リース料金については、事業主において契約し料金を負担するが、当該契約期間満了時(竣工時より約9年後となる予定)以降のリース料金(現在の見積では1個当月月額390円程度)は、区分所有者の負担となること。
 - ④ 上記③のリース料金を管理費より支出すること並びにリース契約更新手続等については、本物件管理者に委任すること。

別表第1. 規約の対象となる物件の表示

名 称		ライオンズマンション所沢下山口		
敷地	所 在	埼玉県所沢市大字山口字鳥居前 1859 番地 10、1859 番 11、1859 番 12、1860 番 3、1861 番 24、字城上 1534 番 10、1534 番 11 (登記簿)		
	面 積	809.04 m ²	敷地に関する権利	所有権
建物	所 在 地	埼玉県所沢市大字山口 1859 番地の 10 (住居表示未実施地区)		
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上 5 階建、共同住宅		
		建築面積	377.02 m ²	延べ面積 1,638.94 m ²
	専 有 部 分	住 戸	戸 数	29 戸
			延 べ 面 積	1,540.21 m ²
	共 用 部 分	1. 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） ポーチ、エントランスホール、外廊下、外階段、管理事務室、ポンプ室、電気室、エレベーター機械室、バルコニー、屋上、床スラブ、外壁、界壁、基礎部分 2. 建物附属設備（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備） 給排水衛生設備、エレベーター設備、電気・ガス供給設備、防災設備、共同視聴用アンテナ設備、集合郵便受、インターネット設備、防災・防犯設備（インターホン設備およびホームセキュリティ装置を含む）、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）、防犯カメラ設備 3. 附属施設（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設） ゴミ集積所、専用庭、自主管理公園、自転車置場、受水槽置場、スロープ、防火水槽、フェンス、植込		

別表第2. 敷地及び共用部分等の共有持分割合 (分母 154,021)

持分割合 住戸番号	敷地及び 附属施設 (分 子)	共有持分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地及び 附属施設 (分 子)	共有持分 (分 子)
101号室	4,345	4,345	305号室	5,445	5,445
102号室	5,445	5,445	306号室	5,445	5,445
103号室	5,445	5,445	401号室	5,445	5,445
104号室	5,445	5,445	402号室	4,749	4,749
105号室	5,445	5,445	403号室	5,445	5,445
201号室	5,445	5,445	404号室	5,445	5,445
202号室	4,749	4,749	405号室	5,445	5,445
203号室	5,445	5,445	406号室	5,445	5,445
204号室	5,445	5,445	501号室	5,445	5,445
205号室	5,445	5,445	502号室	4,749	4,749
206号室	5,445	5,445	503号室	5,445	5,445
301号室	5,445	5,445	504号室	5,445	5,445
302号室	4,749	4,749	505号室	5,445	5,445
303号室	5,445	5,445	506号室	5,445	5,445
304号室	5,445	5,445	合計	154,021	154,021

別表第3. バルコニー等の専用使用部分の表示

専用 使用部分	区分 位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	各住戸に付属 する玄関扉、 窓枠、窓ガラ ス	通常の玄関扉、窓 枠、窓ガラスとし ての用法	区分所有権 存 続 中	無 償	当該住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）
集 合 郵 便 受	1 階	通常の郵便受と しての用法	同 上	同 上	同 上
バ ル コ ニ ー	各住戸に直接 するバルコニ ー	通常のバルコニ ーとしての用法。 ただし、建造物等 を構築又は設置 しないこと。避難 の障害となるも のを置かないこ と	同 上	同 上	当該部分に直接 する住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）
専用庭	敷地のうち、 105号室に直 接する庭。	通常の庭として の用法。ただし、 建造物等を構築 または設置しな いこと。避難の障 害となるものを 置かないこと	区分所有権 存 続 中	同 上	当該部分に直接 する住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）
ホームセキュ リティ装置 （管理組合設 置の装置）	各住戸に附属 するホームセ キュリティ装 置	通常のホームセ キュリティ装置 としての用法	区分所有権 存続中	無 償	当該住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）

別表第4. 敷地及び共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
電波障害対策用 アンテナ設備設 置 部 分	屋 上	通常の受信用アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	無 償	本物件のため、電波障害を受けている近隣居住者
電 気 室	1 階	通常の電気室としての用法	電力供給事業遂行期間中	同 上	供給事業者
管 理 事 務 室	1 階	通常の管理事務室としての用法	管理委託契約書による	同 上	業務委託を受けた者
M D F 周 辺	1 階	通常のインターネット接続設備としての用法	覚書による	同 上	インターネット設備提供者
防犯カメラ設置 場所	敷 地 内	通常の防犯カメラとしての用法	リース契約期間中	同 上	リース事業者

使 用 細 則

1. 建 物 使 用 細 則

建 物 使 用 細 則

(目 的)

第1条 ライオンズマンション所沢下山口管理規約（以下「規約」という）第17条に基づき本物件に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに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ため次のとおり建物使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第2条 区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更（玄関扉への補助錠設置をする場合を除く）をすること。
- (3) 他の組合員等に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。（ただし、居室のみで飼育できる小動物は除く）
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
- (5) 他の組合員等に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること。
- (10) バルコニー、ルーフバルコニー及び専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置をすること。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (12) バルコニー及びルーフバルコニー等に土砂を搬入すること。又、大量の水を流すこと。
- (13) バルコニー及びルーフバルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

(敷地及び共用部分の使用)

第3条 組合員等は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。

- (2) 敷地又は建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
- (3) 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- (4) 敷地内通路での不法駐車並びに所定の自転車置場外に自転車を放置すること。
- (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。
- (6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- (7) エントランスホールを子供の遊び場とすること。

(ゴミ処理)

第4条 組合員等は、ゴミの区分及び収集日等については清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

- (1) 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空ビン、空カン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
- (5) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。

(災害防止)

第5条 組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー及びルーフバルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、ジュタン、人工芝等は極力防災性のものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

(事前承認並びに連絡事項)

第6条 組合員等は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。

- (2) (削除)
- (3) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (4) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第7条 (削除)

(注意事項)

第8条 組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。(特に出前の空容器は室内に置くこと)
- (3) 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
- (4) エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又、異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きそうこと。
- (7) エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
- (8) バルコニー及びルーフバルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- (9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
- (11) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

(その他の事項)

第9条

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて応対すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

(建物使用細則の改廃等)

第10条 本建物使用細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 本建物使用細則は平成17年4月24日から効力を発する。

細 則

1. 専有部分修繕等工事実施細則
2. 窓ガラス等改良工事に関する細則
3. 管 理 組 合 届 出 細 則
4. 理 事 会 運 営 細 則
5. ホームセキュリティ運用細則
6. 役 員 選 出 細 則

専有部分修繕等工事実施細則

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション所沢下山口」管理規約第16条に基づき、区分所有者が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。）を行おうとする場合の基準及び手続きについて定めるものである。

(禁止事項)

第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 住宅の増築（出窓の新設を含む。）
- (2) バルコニーの改築、あるいはバルコニーを利用した物置の設置
- (3) 専用庭内の物置の設置や増築
- (4) その他建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニー及び庇をいう。）に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為

(承認事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヶ月前までに別に定める「専有部分修繕等工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替
- (2) 床のフローリング工事（遮音等級L-45～L-55の材質を使用する。）
- (3) 大規模な修繕（木製造作物等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- (4) バス、トイレ、台所流し台、洗濯機置場、洗面台等給排水設備に関わる工事
- (5) 主要構造部へのエアコンの直接取付
- (6) 給排水設備、ガス設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け（給排水設備に係る浄水器・洗浄便座・コンベック等設備機器の交換・取替工事を除く。）。

2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。

- (1) 設計図
- (2) 仕様書
- (3) 工程表
- (4) 上・下・左・右に位置する居住者の同意書（別紙1）

3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヶ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「専有部分修繕等工事承認書」を交付しなければならない。

4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」（別紙2）を、理事長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げ事項を遵守し、かつ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。

- (1) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- (2) 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- (3) 共有地に材料又は残材を放置しないこと。
- (4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。
- (5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第2条に定める禁止事項に違反したとき
 - (2) 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき
 - (3) 第4条に定める遵守事項に違反したとき
- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。
- 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は管理規約第64条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調 査)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、本細則に則って区分所有者が行う工事について、管理規約第17条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第7条 区分所有者以外の居住者が、本細則所定の工事を実施する場合には、第3条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

- 2 当該居住者は本細則を遵守しなければならない。

(細則の改廃等)

第8条 専有部分修繕等工事実施細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 本専有部分修繕等工事実施細則は平成17年4月24日から効力を発する。

別紙1

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理 事 長 殿

同 意 書

下記の工事に同意いたします。

記

1. 対象住戸 号 室

2. 工事内容

平成 年 月 日
号 室 氏 名 印

平成 年 月 日
号 室 氏 名 印

平成 年 月 日
号 室 氏 名 印

平成 年 月 日
号 室 氏 名 印

※平成 年 月 日
号 室 氏 名 印

(※は、区分所有者以外の居住者による工事申請の場合に当該住戸の区分所有者が記入するものとする。)

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

別紙2

平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理 事 長

殿

室 番 号

号室

氏 名

印

専 有 部 分 修 繕 等 工 事 完 了 報 告 書

平成 年 月 日付で承認をいただいた、本住戸に関する専有部分の修繕等の工事に

ついては、平成 年 月 日を以て完了致しましたのでご報告いたします。

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事に関する細則

(目 的)

第1条 この細則は、ライオンズマンション所沢下山口管理規約（以下「規約」という。）第21条の2に基づき、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。

(定義及び適用)

第2条 窓ガラス等改良工事とは、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、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。

- 2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であって、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。

(禁止事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事
- (2) 外観や景観が変更される工事
- (3) その他本マンションに不適切と理事会が判断する工事

- 2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。

(承認事項)

第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 防音、断熱等のため窓及び窓ガラスを二重窓等に変更する場合
- (2) 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合
- (3) その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合

- 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。

- (1) 仕様書
- (2) 工程表
- (3) 工事業者の連絡先

- 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」を交付しなければならない。

- 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」を、理事長に提出しなければならない。

(費用負担)

第5条 改良にかかわる費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担及び援助は行わないものとする。

2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金並びに管理費等の減免は行わない。

3 前2項の場合において管理組合総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。

(遵守事項)

第6条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

(1) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。

(2) 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。

(3) 共有地に材料または残材を放置しないこと。

(4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

(1) 第3条に定める禁止事項に違反したとき。

(2) 第4条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。

(3) 第6条に定める遵守事項に違反したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第63条に基づき、弁償士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第8条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第22条に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。

(事故による責任)

第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年4月24日から効力を発する。

別紙1 窓ガラス等改良工事に関する細則第4条による書式（例）

窓ガラス等改良申請書

平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長 殿

氏 名 印

下記により、窓ガラス等改良工事を実施することとしたいので、

ライオンズマンション所沢下山口窓ガラス等改良工事に関する細則第4条の規定に基づき、申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
4. 工事業者
5. 添付書類 仕様書、工程表、工事業者の連絡先

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における

窓ガラス等改良工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしました
ので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

（条件・理由）

以上

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

別紙3 窓ガラス等改良工事に関する細則第4条による書式(例)

窓ガラス等改良工事完了報告書

平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合
理事長 殿

氏 名 室 番 号
印 号室

本住戸に関する窓ガラス等改良工事を下記の通り実施いたしましたので、ご報告
いたします。

記

工事内容

施工業者

工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

管 理 組 合 届 出 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション所沢下山口」管理規約（以下「規約」という。）第 66 条の2の規定に基づき、管理組合への届出事項等に関して必要な事項を定めるものとする。

(各種届出)

第2条 組合員等は、専有部分の使用にあたり、次のとおり届出をしなければならない。

(1) 専有部分の貸与に係わる誓約書の届出

組合員が専有部分を第三者に貸与する場合には、貸与に係る契約の相手方に対し、規約第 19 条（専有部分の貸与）第2項の規定により、誓約書を管理組合に提出させなければならない。誓約書の様式は、別に定めるとおりとする。

(2) 区分所有権の取得及び喪失に係わる届出（区分所有者の変更）

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、規約第 30 条（届出義務）の規定により、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(3) 通知を受けるべき場所の届出（送付先住所）

組合員は、規約第 41 条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更または廃止について、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(4) 入居及び転居の届出等（占有者を含む）

組合員等が新たに入居または転居したときは、速やかにその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも同様とする。

(5) 長期不在の届出

組合員等が長期（1ヵ月以上）不在となる場合は、予めその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(6) その他届出

前各号のほか、届出について規約及び使用細則等に定めがある場合は、その定めに従うものとする。

(名簿の作成)

第3条 理事長は、前条の書面（第1号及び第6号を除く）に基づき、組合員名簿を作成する。

(届出書類の保管)

第4条 理事長は、第2条に掲げる書面を管理事務室または管理組合が定めた保管場所に保管するものとする。なお、保管期間については、総会の決議によるものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、確実な方法によって廃棄するものとする。

(その他)

第5条 理事長は、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、届出書類を開示できるものとする。

(1) 捜査機関が捜査のために必要とする場合

(2) 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合
(細則の改廃等)

第6条 本管理組合届出細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年4月24日から効力を発する。

通知受領場所届

平成 年 月 日

私は、ライオンズマンション所沢下山口「管理組合届出細則」第2条第3号の規定に基づき、ライオンズマンション所沢下山口管理組合の総会の通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

記

1. 対象住戸 号室
2. 届出の事由 (○で囲む)
 - (1) 設定
 - (2) 変更
 - (3) 廃止(専有部分の所在地宛に変更)

3. 通知を受けるべき場所

氏名

住所

電話

以上

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長 殿

氏名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

別紙2 管理組合届出細則第2条第4号による書式(例)

入 居 届

平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合
理事長 殿

私は、居住者の利益を守り、快適な共同生活を維持するために定められたライオンズマンション所沢下山口管理組合の規約及び使用細則等を遵守することを誓約し、「管理組合届出細則」第2条第4号の規定に基づき、本届を提出いたします。

棟(番館)	氏名	フリガナ (世帯主)			
号室	他同居者 名				
ご入居区分	1. 所有者 2. 所有者の親族 3. 所有者の従業員 4. 賃借人 5. その他 ()				
ご入居年月日	平成 年 月 日				
ご連絡先	通常のご連絡先1	TEL () - () - () (自宅・勤務先・携帯・その他 ())			
	通常のご連絡先2	TEL () - () - () (自宅・勤務先・携帯・その他 ())			
	緊急時のご連絡先	TEL () - () - () (実家・勤務先・携帯・その他 ())			
書類郵送先住所・電話番号 (当該マンション以外を指定される場合のみご記入ください)		〒 () - ()			都道府県 市区町村
		TEL () - () - ()			
同居者名	氏 名	続柄	性別	生年月日	職業(学校)
	上 記	本人	男・女	/ /	
				/ /	
				/ /	
				/ /	
				/ /	

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

転居届				
平成 年 月 日				
ライオンズマンション所沢下山口 管理組合 理事長 殿				
私は、ライオンズマンション所沢下山口からの転居について、ライオンズマンション所沢下山口「管理組合届出細則」第2条第4号の規定に基づき、本届を提出いたします。				
棟(番館)	氏名	フリガナ (転居者)		
号室	他転居者	名		
転居年月日	平成 年 月 日	転居区分	1. 世帯全員 2. 世帯の一部	
移 転 先 (移転先が国外の方は国内の連絡先)	〒 () - () 市 区 町 村 ℡ () - () - ()			都 道 府 県
転居理由	1. 売却 2. 売却予定 3. 賃貸に出す 4. 賃貸借契約の終了 5. その他 ()			
移転先形態	1. 持家「戸建・マンション・実家・その他 ()」 2. 賃貸「戸建・マンション・実家・その他 ()」			
1. 売却または売却予定の方はご記入ください。				
所有権移転日	平成 年 月 日	新所有者名	(担当者 :)	
仲介業者名	℡ () - () - ()			
2. 賃貸に出す方のみご記入ください。				
仲介業者名	(担当者 :) ℡ () - () - ()			

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

長 期 不 在 届

平成 年 月 日

私は、ライオンズマンション所沢下山口「管理組合届出細則」第2条第5号の規定に基づき、ライオンズマンション所沢下山口 号室を長期(1ヵ月以上)不在となることについて、下記の通り届け出ます。

記

1. 不在となる期間

平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

2. 不在となる事由

3. 不在時の緊急連絡先

氏名(名称)

住所

電話

以上

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長

殿

氏名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用細則等の定めによる場合並びに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

理 事 会 運 営 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション所沢下山口」管理規約（以下「規約」という。）第 67 条の 2 に基づき、理事会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。なお、理事会運営について、規約第 6 章第 5 節「理事会」に定める事項についてはこれに従う。

(理事会の出席資格)

第2条 理事が代理人を理事会に出席させ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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は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。

2 理事の委任を受けて代理人が出席する場合は、理事会の成立要員となる。また、発言及び議決に関しては、欠席した理事の行為とみなす。

3 理事及び監事並びに前 2 項の代理人のほか、理事長が必要と認めたものは、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。

(理事の引継)

第3条 理事の引継は次の場合に行うものとする。

(1) 理事が交代するとき

(2) その他管理組合が必要と認めたとき

2 前条の引継のうち、理事長及び会計担当理事については引継内容を記録するものとし、その他の理事については、必要に応じて引継内容を記録するものとする。

(細則の改廃等)

第4条 本理事会運営細則の改廃は、規約第 46 条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成 21 年 4 月 25 日から効力を発する。

引継書（理事長用）

引継完了日：平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口

第 期理事長（引渡者） _____ 印

第 期理事長（引受者） _____ 印

〔引継事項〕

1. 管理組合（理事会）運営に関する事項

.....

2. 次年度事業計画に関する事項

.....

3. 計画修繕工事に関する事項

.....

4. 未収納金に関する事項

.....

5. 防火管理に関する事項

.....

6. その他懸案事項

.....

.....

.....

理事会開催

- ・ 理事会の開催場所
- ・ 会場の予約方法
- ・ 費用

引継資料

- ☐ 理事長職印一式
- ☐ 損害保険証券
- ☐ 管理委託契約書（原本）
- ☐ 管理事務室鍵（鍵No： _____ ） _____ 本、 鍵（鍵No： _____ ） _____ 本
- ☐ 管理規約原本（管理事務室で保管）
- ☐ 総会議事録原本（管理事務室で保管）
- ☐ 各種点検報告書（管理事務室で保管）
- ☐ 竣工図書関係（管理事務室で保管）

ホームセキュリティ運用細則

(目 的)

第1条 この細則は、ライオンズマンション所沢下山口管理規約（以下「規約」という。）

第18条に基づき、ホームセキュリティを委託するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

(業務の内容)

第2条 管理組合は、ホームセキュリティの全部または一部を警備業者（以下「警備業務受託者」という）に委託し、警備業務受託者より提供される業務の条件ならびに範囲は、管理組合と警備業務受託者との間に締結する機械警備業務契約書に定めるところによるものとする。

2 ホームセキュリティ装置より異常事態を知らせる信号が発信された場合、専有部分に設置のインターホンシステムおよび管理事務室設置の移報装置を通じて、警備業務受託者に当該信号が送信されるものとする。

3 ホームセキュリティ装置から、非常警報等の異常事態発生をの信号を受信した警備業務受託者は、第4条の規定により組合員等が管理組合に対し届出をした当該専有部分の連絡先に連絡し、結果、異常事態発生と判断したときは、異常事態の内容確認に着手するとともに、直ちに電話で関係機関に連絡する等の措置を行い、被害拡大の防止等に努めるものとする。

4 前号の内容確認を行うため、警備業務受託者は第5条により預託した玄関鍵を使用して、当該専有部分に立ち入ることができる。

5 ホームセキュリティの提供は、専有部分の用途が住宅の場合とする。

(ホームセキュリティ装置の取扱)

第3条 防犯、救急通報に係わるホームセキュリティ装置の取扱については、警報装置の種類により次のとおりとする。

(1) ホームセキュリティ装置が防犯機器（マグネットセンサー等の侵入警戒機器）の場合、警報監視時間は、区分所有者ならびに占有者（以下「組合員等」という）において、インターホン機器での適正な警備開始（ON状態）の操作が行われた以後、警備解除（OFF状態）の操作が行われた時までとする。

また、インターホン機器が警備解除（OFF状態）の場合は、警報信号が警備業務受託者に発信されないため、組合員等が、警備操作を自己の責任において管理するものとする。

(2) ホームセキュリティ装置が救急通報機器（緊急ペダント等）の場合は、ペースメーカーなど無線による電波の影響を受ける懸念のある医療機器を使用する際は、利用できない場合があり、利用する場合は、当該機器の取扱上の注意事項を承諾のうえ、組合員等が自己の責任において利用するものとする。

- (3) ホームセキュリティ装置について、組合員等の故意または重過失により誤作動が発生し、警備業務受託者が対処した場合、別途料金が発生する場合があります、かかる料金は、当該組合員等が負担するものとする。

(緊急連絡カード)

第4条 ホームセキュリティをおこなうため、緊急連絡カードを警備業務受託者に提出し、警備業務受託者が緊急連絡カードに記載された情報を利用することを、組合員等は承諾するものとする。

(鍵の預託)

第5条 組合員等は、ホームセキュリティをおこなうため、専有部分の玄関鍵一本を警備業務受託者に預託するものとする。区分所有者は、当該専有部分を第三者に譲渡もしくは賃貸等をする場合、本業務の内容について知らせるとともに、専有部分の玄関鍵の預託が円滑に行われるよう努めるものとする。

(維持管理)

第6条 管理組合が、ホームセキュリティの委託をおこなうために設置するホームセキュリティ装置の維持管理については、以下のとおりとする。

- (1) 組合員等は、ホームセキュリティ装置の能力および使用方法について、「取扱説明」に基づき、その注意事項およびその他事項に同意し、ホームセキュリティ装置の日常の維持管理は組合員等が自己の責任において行うものとする。
- (2) 組合員等は、ホームセキュリティ装置の設置場所の移動等の必要が生じた場合は、事前に管理組合と協議するものとする。
- (3) ホームセキュリティの委託の解除等にともないホームセキュリティ装置を撤去する場合、管理組合は、撤去工事にとまなう専有部分の壁面等へのビス穴、配線、その他の加工・変更について原状回復義務を負わない。

(ホームセキュリティ装置に係わる警報機器の増設)

第7条 管理組合が設置するホームセキュリティ装置の他に、区分所有者が警報機器等増設を希望する場合、ホームセキュリティの提供条件は次のとおりとする。

- (1) ホームセキュリティは、区分所有者が警備業務受託者より購入した（警備業務受託者が販売したもので、区分所有者が第三者を経由し購入その他の方法により使用権限を有している場合も含む）機械・機器・その他器具により、管理組合と警備業務受託者と締結する機械警備業務契約書の諸条件をもって提供されるものとする。
- (2) 組合員等は、増設した警報機器の使用方法について、「取扱説明」に基づき、その注意事項およびその他事項に同意し、自己の責任において警報機器の維持管理を行うものとする。
- (3) 増設した警報機器によるホームセキュリティの提供において、組合員等が被った損害につき、管理組合は一切責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第8条 ホームセキュリティ運用細則の改廃は、規約第47条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は、総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成25年6月1日規約の発効の日から効力を発する。

役員選出細則

(目的)

第1条 ライオンズマンション所沢下山口管理規約(以下「規約」という)第33条から第39条で規定する役員の公平かつ最適な選出を行なうため次のとおり役員選出細則を定める。「規約」第33条の通り、役員は理事及び監事を総称する。

(基準)

第2条 役員の選出は次の基準で行なう。

- (1) 組合活動において決定すべき事項について公平な判断ができ、身体的にも活動に支障がない。
- (2) 「規約」第34条で規定するように再任を妨げないが、平等、公平の観点から、就任経験の少ない組合員から順に選出する。特に新規に居住をする組合員は、原則として役員に就任するものとする。
- (3) 可能であれば、役員はできるだけ異なる階からの選出が望まれる。

(手続き)

第3条 役員の選出は下記の順序で行なう。

- (1) 理事会は就任2年目の通常総会で次期役員(1年後に就任予定)を指名する。「規約」第34条で、役員の任期は2年と規定されている。
- (2) 選任された役員候補者は互選により役員就任までにその役職を決定する。
- (3) 役員就任時の総会議事録に役職、氏名等を記載する。

(届出)

第4条 役員に就任できない特段の事情のある組合員は理事会に対し書面でその旨通知を行なえるが、内容を理事会が審査し、受理、不受理を決定するものとする。

(人数)

第5条 理事長、副理事長、監事は各1名とする。それ以外の理事の人数、役職は、前期の理事会において決定する。

(細則の改廃等)

第6条 本役員選出細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

附 則

第1条 規約並びにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成 25 年 10 月 1 日から効力を発する。

別 紙

1. 専有部分修繕等工事申請書
2. 専有部分修繕等工事承認書
3. 誓 約 書
4. 区 分 所 有 者 変 更 届
5. 管 理 費 等 負 担 額 表

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長 殿

氏 名

印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、

ライオンズマンション所沢下山口管理規約第16条の規定に基づき、申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
4. 施工業者
5. 添付書類 設計図、仕様書および工程表

以上

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年4月24日より有効とする。

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専有部分の
修繕等の工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしました
ので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

以上

ライオンズマンション所沢下山口 管理組合

理事長

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる
場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年4月24日より有効とする。

誓 約 書

平成 年 月 日

私は、 (賃貸人) との ライオンズマンション所沢下山口 号室

(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、「ライオンズマンション所沢下山口」管理規約および使用
細則等に定める事項を誠実に遵守すること。

以上

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理事長 殿

住 所

氏 名

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる
場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合

2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年4月24日より有効とする。

区分所有者変更届

平成 年 月 日

このたび ライオンズマンション所沢下山口 号室の所有名義を変更しましたので届け出ます。

なお、私は新組合員に「ライオンズマンション所沢下山口」の管理規約および使用細則等を確かに継承し、総て承諾のうえ名義変更いたしました。

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日
2. 組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日
3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する
4. 旧組合員の転出先 (住所)
(電話番号)
5. 新組合員の連絡先 (住所)
(電話番号)

以上

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理事長 殿

新旧区分所有者(組合員)氏名(旧組合員)

印

(新組合員)

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年4月24日より有効とする。

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	10,600	9,120	101
B1～B6	54.45	13,300	11,430	102.104.203.205.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	13,300	11,430	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	13,300	11,430	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	13,300	11,430	201.301.401.501
F1・F2	47.49	11,600	9,970	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成16年8月分より平成17年7月分まで適用する。

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	11,200	9,990	101
B1～B6	54.45	14,000	12,520	102.104.203.205.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	14,000	12,520	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	14,000	12,520	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	14,000	12,520	201.301.401.501
F1・F2	47.49	12,200	10,920	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成17年8月分より平成18年7月分まで適用する。

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	11,200	10,860	101
B1～B6	54.45	14,000	13,610	102.104.203.205.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	14,000	13,610	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	14,000	13,610	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	14,000	13,610	201.301.401.501
F1・F2	47.49	12,200	11,870	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成18年8月分より平成19年7月分まで適用する。

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	11,700	11,730	101
B1～B6	54.45	14,700	14,700	102.104.203.205.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	14,700	14,700	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	14,700	14,700	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	14,700	14,700	201.301.401.501
F1・F2	47.49	12,800	12,820	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成19年8月分より平成20年7月分まで適用する。

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別修繕費 (円)	号 室
A	43.45	11,700	12,600	101
B1～B6	54.45	14,700	15,790	102.104.203.205.303.305. 403.405.503.505
C1～C3	54.45	14,700	15,790	103.204.304.404.504
D1～D3	54.45	14,700	15,790	105.206.306.406.506
E1～E3	54.45	14,700	15,790	201.301.401.501
F1・F2	47.49	12,800	13,770	202.302.402.502

※ 本負担額表は平成20年8月分より適用する。

別紙 5 改正前

管理費等負担額表(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	特別修繕費 (円)	号室
A	43. 45	11, 700	12, 600	101
B1 ~ B6	54. 45	14, 700	15, 790	102.104.203.205.303.305 403.405.503.505
C1 ~ C3	54. 45	14, 700	15, 790	103.204.304.404.504
D1 ~ D3	54. 45	14, 700	15, 790	105.206.306.406.506
E1 ~ E3	54. 45	14, 700	15, 790	201.301.401.501
F1 ・ F2	47. 49	12, 800	13, 770	202.302.402.502

別紙 5 改正後

管理費等負担額表(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	特別修繕費 (円)	号室
A	43. 45	10, 900	12, 600	101
B1 ~ B6	54. 45	13, 600	15, 790	102.104.203.205.303.305 403.405.503.505
C1 ~ C3	54. 45	13, 600	15, 790	103.204.304.404.504
D1 ~ D3	54. 45	13, 600	15, 790	105.206.306.406.506
E1 ~ E3	54. 45	13, 600	15, 790	201.301.401.501
F1 ・ F2	47. 49	11, 900	13, 770	202.302.402.502

【改定履歴】

規約改正履歴一覧表

総 会 日	施工年月日	改定内容
	H16.5.18	規約原本制定
H17.4.24	H17.4.24	マンション標準版管理規約が改正されたことに伴い、これを準拠した内容に改定
		(改定箇所等については、本改定が決議された総会議事録を参照)
		[改定事項]
		・管理規約 改定
		・建物使用細則 改定
		・窓ガラス等改良工事に関する細則 制定
		・理事会運営細則 制定
		・会計処理細則 制定
		・管理組合届出細則 制定
		・管理費改定(増額)に伴い、別紙 5 の変更
H19.4.22	H19.4.22	・管理費改定(増額)に伴い、別紙 5 の変更
H20.4.20	H20.4.20	・別表第 1 に「防犯カメラ設備」を追記。
		・別表第 4 に防犯カメラ設備に関して追記。
		・別紙 5 の旧称表記を修正。
H21.4.25	H21.4.25	・理事会運営細則に理事長引継書を追加。
H22.4.24	H22.6.1	・インターネット設備導入に伴い管理規約別表 4 を変更
H25.4.21	H25.6.1	・会計処理細則 廃止
H25.4.21	H25.6.1	・トータルセキュリティサービス導入に伴う管理規約 改正 別表第 1、別表第 3 の変更 ・ホームセキュリティ運用細則制定
H25.8.30	H25.10.1	・役員選出細則 制定
H27.4.26	H27.8.1	・管理費改定(減額)に伴い、別紙 5 の変更

以上は、ライオンズマンション所沢下山口管理組合の現に有効な規約の内容であり、その内容は規約原本（平成 16 年 5 月 18 日発効）及び平成 27 年 4 月 26 日規約変更を決議した総会決議の内容と相違ありません。

平成 27 年 10 月 26 日

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

理事長 村 火 室 人



原 本

2023年4月8日

ライオンズマンション所沢下山口管理組合
組 合 員 各 位

ライオンズマンション所沢下山口管理組合

ライオンズマンション所沢下山口管理組合 第35期通常総会招集のお知らせ

拝啓 組合員の皆様には、平素より当マンションの管理組合運営にご協力頂きまして厚く御礼申し上げます。

さて、この度第35期の会計決算を終えましたので、管理規約第40条3項に基づき、下記により第35期通常総会を開催いたします。お忙しい毎日とは思いますが、是非ともご出席下さいますようお願い申し上げます。

なお、お手数ですが、出欠者整理のため別紙「出欠票（兼委任状）」にご記入ご捺印の上、4月14日（金）迄に管理室ポストにご提出下さいますようお願い申し上げます。

また、当マンションにお住まいでない方は、同封の封筒にてご返送願います。

敬具

※当日の出席の有無にかかわらず、必ず、別紙の「出欠票（兼委任状）」をご提出下さいますようお願い申し上げます。

記

1. 総会日時 2023年4月23日（日）10時00分より
2. 総会場所 当マンションエントランス
3. 持 参 品 本総会招集のお知らせ、管理規約等
4. 総会次第
 - (1) 開会の辞
 - (2) 挨拶
 - (3) 議長選出及び議事録署名人指名
 - (4) 議 事

承認

第3号議案 管理規約一部改定案承認の件

- (5) そ の 他
- (6) 閉会の辞

以上

第3号議案 管理規約一部改定案承認の件（特別決議）

本總會第2号議案に上程しているマンション管理適正評価制度への登録に際して、より良い評価を獲得するため、組合員皆様に影響を及ぼさない範囲での管理規約改定を行います。その趣旨は概ね国土交通省発行の標準管理規約（国が定める管理規約のモデル）に準拠させる内容となります。現存する管理規約も当時の標準管理規約に沿って作成されたものではありませんが、作成から本日に至るまで、細かい改定が多くされておりますので、当該部分について適合させていくことが主な目的となります

改定項目を下表にまとめましたので、ご参照ください。

ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

※本議案は管理規約第45条3項の定めにより、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要となります。

【決議事項】

1. 下表の通り管理規約を一部改正する
2. 施行日：2023年4月23日

〔改正比較表〕

現行	改定案
規定なし	<u>（暴力団員の排除）</u> <u>第18条の2 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。</u> <u>（1）契約の相手方が暴力団員（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。）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。</u>

現行	改定案
	<u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三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。</u>
(敷地及び共用部分等の管理) 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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。 2 <u>前条にかかわらず</u>、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。	(敷地及び共用部分等の管理) 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の<u>保存行為</u>(<u>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。</u>)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 3 <u>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。</u> 4 <u>前項の申請及び承認の手続きについては、第16条第2項、第3項及び第5項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と読み替えるものとする。</u> 5 <u>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。</u> 6 <u>理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u>

現行	改定案
(必要箇所への立入り) 第22条 第21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。	(必要箇所への立入り) 第22条 第21条及び第21条の2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 <u>第1項から第3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つて、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、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u> 5 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。
規定なし	(役員の欠格条項) 第34条の2 <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。</u> (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> (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> (3) <u>暴力団員等（暴力団員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> 2 <u>役員が、前項各号のいずれかに該当するに至った場合には、その役員はその地位を失う。</u>
規定なし	(利益相反取引の防止) 第35条の2 <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> (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> (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>
(監 事) 第39条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。	(監 事) 第39条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

現行	改定案
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。	2 監事は、いつでも、理事及び第36条第1項(2)に規定する職員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。 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。 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為を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。 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間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は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。
(議決事項) 第52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。	(議決事項) 第52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。 (1)～(8)省略。 (9) 第57条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 (10) 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 2 第46条の規定にかかわらず、理事会は、前項(9)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。
(管理費等の徴収) 第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。	(管理費等の徴収) 第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を毎月末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は、別に定めるところによる。

現行	改定案
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、管理組合は、その未払金額について、総会の決議を経て遅延損害金と、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。 2の2 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進行することができる。 3 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第26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。	2 組合員及び占有者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、<u>年利10%（年365日の日割計算）</u>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、その組合員及び占有者に対して請求することができる。 3 <u>管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員及び占有者に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u> 4 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進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、第26条に定める費用に充当する。 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。
(帳票類等の作成、保管) 第61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。	(帳票類等の作成、保管) 第61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 <u>理事長は、長期修繕計画書、設計図書、修繕等の履歴情報及び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。</u> 3 <u>理事長は、第48条第3項（第51条第2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68条第2項及び第2項の3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。</u>

