

管理規約等改訂履歴登録書

物件No.	076	物件名	ヴィオスガーデン城山
-------	-----	-----	------------

管理開始日	2000.03.22
最新規約集配布日	2018.08.23
最新更新日	2023.01.25

マンション業務部 回覧		
部長 波	課長 佐	変更確認 須
23.1.25	23.1.25	23.1.25
波	波	貝

⇒	管理事務室 FAX	⇒
		⇒
		⇒
		⇒

PDF Data up
須
23.2.08
貝

改訂日	総会	改訂内容
2004.07.01		平成16（2004）年6月20日第4回通常総会までの改正管理規約集配付（添付）
2005.06.26	第5回通常	規約第65条（管理費等の徴収）改正（ファクタリング、引落日変更：末日→1日）
2008.06.22	第8回通常	①フレンドリークラブ細則改正 （運営委員数変更：10名以内→削除（制限なし）） ②駐車場使用細則改正 （収容可能寸法一部緩和（上段区画全高1,550mm→1,800mm）） ③防犯カメラ運用細則設定
2010.06.27	第10回通常	①規約第81条（容認事項）八（3）の様式4（入居・現況届）改正
2011.06.19	第11回通常	①規約第23条（窓ガラス等の改良）改正（窓ガラス改良を戸別実施できるものとする。） ②窓ガラス等の改良工事に係る細則設定
2012.06.24	第12回通常	①管理規約改正 第30条（駐車場積立金）：駐車場料積立率改定（20%→10%）
2013.06.23	第13回通常	①管理規約改正 第41条（役員の任期）：就任、退任日を明記（登記の際指摘を受けたため） ②駐車場使用細則改正 第3条（契約の資格者）：契約条件緩和（自動車保有→原則保有）
2014.06.29	第14回通常	①管理規約改正 第26条（管理費等）電波障害対策積立金 削除 第31条（電波障害対策積立金）削除 第32条（フレンドリークラブ会費）電波障害対策積立金 削除 ②会計処理細則 第2条（会計種目）四 電波障害対策積立金 削除
2015.06.21	第15回通常	第4号議案 管理規約第30条（駐車場積立金）変更承認の件【特別決議】
2016.06.26	第16回通常	第3号議案 管理規約第32条（フレンドリークラブ会費）・第66条（管理費等の過不足）変更承認の件【特別決議】 第5号議案 管理費改定承認の件
2017.06.25	第17回通常	第5号議案 管理規約第12条（専有部の用途）変更承認の件【特別決議】 第6号議案 集会室等使用細則第6条（禁止事項）及び「集会室使用申込書」変更承認の件
2018.06.24	第18回通常	第3号議案 管理規約第30条（駐車場積立金）変更承認の件【特別決議】 第5号議案 管理規約集の発行に伴う軽微な変更承認の件【特別決議】 第6号議案 集会室等使用細則第6条（禁止事項）および「集会室等使用申込書」変更承認の件
2019.06.30	第19回通常	第3号議案 自転車置場使用細則変更承認の件 第6号議案 管理規約第40条（役員）・理事会運用細則変更承認の件【特別決議】
2020.08.30	第20回通常	第2号議案 管理費改定承認の件 第5号議案 集会室等使用細則変更承認の件
2022.06.26	第22回通常	第2号議案 管理規約変更（WEB会議システム等）承認の件【特別決議】 第3号議案 理事会運用細則変更（理事の特別の利害関係等）承認の件

【第 7 号議案】(特別決議)

管理規約一部改正に関する承認の件

掲題の件、当管理組合法人が組合員より徴収致しております管理費等につきましては、口座振替にて管理組合法人の口座へ収納されておりますが、口座振替依頼データ及び口座振替結果データは、フロッピーディスク(以下「FD」と称します。)にて宅配業者を介して管理会社と銀行間でFDの受け渡しを行っております。

本年 4 月 1 日より「個人情報保護法」が施行されましたことから、上記の第三者を介してFDを受け渡しする方法では組合員の個人情報が漏洩するリスクもありますことから、FD方式を取り止め専用電話回線による※パソコン方式へ切り替え致したいと存じます。

このパソコン方式につきましては、別紙の通り 2 つの方法がありますが理事会にて検討を行いました結果、「1. 集金代行方式」を採用したいと考えております。パソコン方法へ変更致しますと、現在、管理費等の収納日時は翌月分を当月末日に自動振替致しておりますが、変更後は当月分を当月 1 日(銀行休業日は翌営業日)に自動振替となります。

従いまして、下記の通り管理規約の一部が変更となる本議案を上程致しますので、ご審議の上ご承認下さいますよう宜しくお願い致します。なお、パソコン方式へ変更致しますと、みずほ銀行以外、別紙の金融機関より管理費等の自動振替が可能となります。

※ パソコン方式

金融機関のパソコンと管理会社のパソコンを電話回線で結び、管理費等の口座振替データを送受信する方式。個人情報の取扱者は銀行と管理会社の二者だけとなり情報漏洩のリスクはかなり少ない。

記

現行

第 6 5 条 (管理費等の徴収)

管理組合法人は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 3 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自動振替の方法により第 6 8 条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の末日に一括して徴収する。

改正

第 6 5 条 (管理費等の徴収)

管理組合法人は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 3 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自動振替の方法により第 6 8 条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月の 1 日に一括して徴収する。

以上

【第 4 号議案】

フレンドリークラブ細則変更に関する承認の件

今後のフレンドリークラブ活動内容充実のため、運営委員会の人数制限を撤廃することをご提案いたします。

つきましては、下記の通り、フレンドリークラブ細則変更案をご提案いたしますので、ご審議の上ご承認下さいますよう宜しくお願い致します。

以上

【管理規約集 49頁】

変 更 前	変 更 後
第7条（役員） 運営委員会には、次の役員を置く。 一 委員長 1名 二 副委員長 2名 三 運営委員（委員長、副委員長を除く。 以下同じ。） 10名以内	第7条（役員） 運営委員会には、次の役員を置く。 一 委員長 1名 二 副委員長 2名 三 運営委員（委員長、副委員長を除く。 以下同じ。） ※ 10名以内（削除）

以上

【第 5 号議案】

駐車場使用細則変更に関する承認の件

当マンション敷地内駐車場の空き区画は 3 月末現在 53 区画（内訳 共用棟パズル式 38 台、神社側ピット式中段 4 台、神社側ピット式下段 11 台）となっています。

理事会では駐車場の空き区画が発生している状況を踏まえ、稼働率を上げるため検討した結果、共用棟パズル式駐車場上段区画の高さを緩和することといたしました。

高さを緩和することによって、車高のある車両が駐車できることになり、駐車台数の増加が見込まれます。

つきましては、下記の通り、駐車場使用細則変更案をご提案いたしますので、ご審議の上ご承認下さいますよう宜しくお願い致します。

また、メーカーである石川島運搬機械㈱に確認したところ、高さの緩和について公式見解として認めることができないが、非公式ながら安全性については問題ないとの見解をふまえ、理事会として上段区画に限り高さを緩和することといたしました。

なお、現状のセンサーを取り外し車高制限をなくした場合、新たなセンサーを設置する、上段区画の車が他段に駐車しないよう工夫するなど、不利益が生じないような措置を講じることを前提とします。

以上

【管理規約集 53頁】

変 更 前	変 更 後
<p>第 2 条（入庫可能車両） 前条に定める各駐車場に入庫できる車両は次のとおりとする。</p> <p>・ ・</p> <p>七 共用棟パズル 全長 4,850 mm、 全幅 1,850 mm、 全高 1,550 mm、 重量 1,800 kg 以内の車両</p>	<p>第 2 条（入庫可能車両） 前条に定める各駐車場に入庫できる車両は次のとおりとする。</p> <p>・ ・</p> <p>七 共用棟パズル <u>地下・1 段・2 段・3 段</u> 全長 4,850 mm、 全幅 1,850 mm、 全高 1,550 mm、 重量 1,800 kg 以内の車両</p> <p><u>4 段</u> 全長 4,850 mm、 全幅 1,850 mm、 <u>全高 1,800 mm、</u> 重量 1,800 kg 以内の車両</p>

以上

防犯カメラ運用細則

ヴィオスガーデン城山管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）は、管理規約第 19 条に基づき、防犯カメラ設備の管理、運用について、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下、「細則」という。）を定める。

第 1 条（目的）

防犯カメラ設備は、区分所有者および同居する親族ならびに占有者の防犯ならびに共用部分等の維持保全を目的として設置する。その管理、運用については、プライバシーに十分配慮するものとする。

第 2 条（設置場所および台数）

防犯カメラ設備の設置場所および台数は、設置目的にかなうよう、総会で決議する。

第 3 条（記録映像の閲覧）

代表理事および防災・防犯担当理事ならびに希望者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧できるものとする。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、代表理事または防災・防犯担当理事の判断により閲覧できるものとする。この場合、代表理事または防災・防犯担当理事は速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪行為、マンションへの汚損、破損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合
- 三 公的機関から要請があった場合
- 四 理事会が必要と認めた場合

第 4 条（閲覧申請方法）

閲覧を希望する者は、様式 1 に定める記録映像閲覧申請書に必要事項を記入して、管理組合法人に申請する。

第 5 条（記録映像閲覧の方法）

防犯カメラの記録映像を閲覧する場合は、代表理事または防災・防犯担当理事の立会いを必要とする。なお閲覧の際には記録映像の複写は認めない。

第 6 条（守秘義務）

記録映像を閲覧した者は、閲覧によって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

第 7 条（記録映像の貸与）

管理組合法人は、次の各号に該当するときは、理事会の決議を経て、記録映像の複製または記録メディア本体を貸与することができる。

- 一 犯罪捜査その他の理由により警察当局より然るべく手続きを経て要請があったとき
 - 二 裁判所より命令があったとき
 - 三 その他の公的機関から理由の提示があり、かつ然るべく手続きを経て要請があったとき
2. 前項の貸与で緊急を要する場合、代表理事は理事会の決議を経ることなく記録映像の複製または記録メディア本体を貸与することができる。この場合、代表理事は直ちに防災・防犯担当理事へ通知し、その後速やかに理事会に報告しなければならない。

第 8 条 (記録映像の保存・取扱い)

記録映像の内 2 週間を超えたものは随時上書きされるが、管理組合法人は 2 週間分の記録映像の保管を約するものではない。ただし、管理組合法人が特に保存を必要と判断した映像については、この限りではない。

第 9 条 (保守および管理)

防犯カメラ設備の機器、記録映像、閲覧申請書の保守および管理は、管理組合法人の責任のもとに実施する。

第 10 条 (細則の改廃)

本細則の改廃は、管理規約第 59 条によるものとする。

(附 則)

第 1 条 (細則の発効)

この細則は、平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

様式 1 (記録映像閲覧申請書)

平成 年 月 日

ヴィオスガーデン城山管理組合法人
代表理事 殿

氏名 _____ 号室 _____ 印 _____

記録映像閲覧申請書

私は、ヴィオスガーデン城山防犯カメラ運用細則第 4 条の規定に基づき、防犯カメラ映像記録の閲覧を希望いたします。

記

1. 記録映像の閲覧を希望する目的

2. 閲覧を希望する記録映像の録画期間

平成 年 月 日 時 分～ 時 分

平成 年 月 日 時 分～ 時 分

3. 閲覧を希望する記録映像の録画対象エリア

また、本件の記録映像の閲覧について、以下のことを誓約いたします。

1. 記録映像の閲覧により得た情報について、秘密を厳守いたします。
2. 記録映像の閲覧により得た情報について、本申請書記載の目的以外に利用いたしません。

管理組合法人記入欄	代表理事印	受付者印

ヴィオスガーデン城山管理組合法人
代表理事 殿

提出日:平成 年 月 日

入居・現況届

※
号室

下記の通り入居 (する・している) ことを届出いたします。

1. 入居日 平成 年 月 日

2. 入居者 災害時などの緊急連絡時に使用しますので、できるだけ詳しくご記入をお願いします。 ※必須

世 帯 主			
入居者 ①	フリガナ※	年齢	区分所有者との関係※
	お名前※	才	<input type="checkbox"/> 区分所有者本人 <input type="checkbox"/> 共有者 <input type="checkbox"/> 親族 <input type="checkbox"/> 賃借人 <input type="checkbox"/> 従業員 <input type="checkbox"/> その他
	緊急連絡先①※ <small>※携帯電話、携帯メールなど緊急時に連絡可能な連絡先をご記入ください。</small>	携帯電話	メール
	緊急連絡先②	連絡先 (勤務先・親族など)	
緊急連絡先③	連絡先 (勤務先・親族など)		

世 帯 主 以 外 の 入 居 者				
	お名前※	年齢	続柄	緊急時連絡先 (携帯電話・勤務先・学校名など)
②	フリガナ	才		
③	フリガナ	才		
④	フリガナ	才		
⑤	フリガナ	才		
⑥	フリガナ	才		

3. 区分所有者連絡先 入居者が「区分所有者本人」以外の場合、必ず記入して下さい。

区 分 所 有 者	フリガナ	
	お名前	区分所有者が法人の場合は法人名をご記入ください。
	連絡先	住所 電話 FAX メール @

【第 4 号議案】(特別決議)

窓ガラス等の改良工事に係る管理規約変更 窓ガラス等の改良工事に係る細則 承認の件

掲題の件につきまして、当マンションでは窓ガラス等の開口部は共用部分であることから、管理規約第 2 3 条において「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については、管理組合法人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」とあり、区分所有者の判断で窓ガラスの改良工事を実施することができませんでした。

これは、複層ガラスや防犯ガラスへの変更等を区分所有者の判断にて設置することができないということです。

つきましては、窓ガラスの改良についての問い合わせや相談が多くなってきたことから、今期理事会にて審議した結果、管理組合法人の責任と負担において計画修繕を実施しないものについては、規約第 2 3 条へ条文追加と使用細則を制定し、その範囲内で、区分所有者による工事を承認することといたしました。

ご審議の上ご承認の程よろしくお願いいたします。

以上

【管理規約集 8 頁】

変 更 前	変 更 後
<p>第 2 3 条 (窓ガラス等の改良) 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に資するものについては、管理組合法人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>第 2 3 条 (窓ガラス等の改良) 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に資するものについては、管理組合法人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><u>2. 管理組合法人は、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。</u></p>

※ 第 2 項を追加

窓ガラス等の改良工事に係る細則（案）

ヴィオスガーデン城山管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）は、管理規約第 23 条に基づき、次のとおり各住戸に付属する窓枠・窓ガラス・玄関扉（以下「窓ガラス等」という）その他の開口部に係わる工事であって、防犯・防音・又は断熱等の住宅の性能の向上等に資する工事を各区分所有者が、その責任を負担において実施するために「窓ガラス等の改良に関する細則」（以下「細則」）を定める。

第 1 条（工事できる場合）

窓ガラス等その他開口部に係わる工事であり、防犯・防音・又は断熱等の住宅性能の向上等に資する工事については、管理組合法人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こととする。

2. 自己の住戸に付属する窓ガラス等の工事を希望する区分所有者は、工事の目的と必要性を本細則第 4 条による方法にて、理事会に諮り、その承認を得た場合に限り、その責任と負担においてその工事を実施できる。

第 2 条（承認の条件）

理事会は、区分所有者の工事申請においては、以下の条件を充たすと判断した場合に限り、申請された工事を承認する。

- 一 申請のあった工事を、計画修繕として 1 年以内に実施する予定のないこと。但し、その工事を即時に実施する具体的な必要性が確認される場合はこの限りでない。
- 二 申請者に、その工事を必要とする具体的な被害又は不利益の発生並びにその可能性が認められること。
- 三 工事によって、建物・設備に回復困難な破損等発生する可能性が低いと施工業者からの確認書が提出されること。
- 四 工事による近隣住戸への騒音・臭気等の影響に配慮し、苦情のあった場合には誠意をもって対応することを約束すること。
- 五 工事によって色・形状等の外観に、近隣住戸との違和感が発生しないと認められる部材を使用すること。

第 3 条（承認される工事の種類）

理事会承認の対象となる窓ガラス等の工事は以下のものとする。

- 一 防音・防犯・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換
- 二 既設サッシに内窓又は外窓を増設する工事
- 三 その他、防音・防犯・及び住宅性能の向上のために行われると認められる工事
- 四 防犯・安全性の維持保全のために行われる工事

第 4 条 (手続き)

承認は、あらかじめ管理組合法人にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

第 5 条 (管理組合による工事の実施)

管理組合法人が計画修繕として管理規約第 2 3 条の工事を行う場合は、管理組合法人は、合理的な範囲で、以下の取り扱いをすることができる。

- 一 管理組合法人が予定する工事仕様が、既に実施された第 4 条申請者の行った工事の仕様と同一である場合には、工事を行わないこと。
- 二 管理組合法人の行う工事の仕様が、既に実施された第 4 条申請者の行った工事の仕様と異なる場合には、建物全体の外観の統一、その他管理組合全体の利益になると理事会が判断した場合には、当該部分について工事を行うこと。

2. 前項の工事に対して、第 4 条の申請を行ったものは、費用の償還、工事の拒絶等一切の不服申し立てをすることができない。

第 6 条 (細則の改廃等)

本細則の改廃は、管理規約第 5 9 条によるものとする。

(附 則)

この細則は、平成 2 3 年 6 月 1 9 日から施工する。

様式 1 (窓ガラス等の改良に係る工事届出書)

平成 年 月 日

ヴィオスガーデン城山管理組合法人
代表 理 事 殿

号室

組合員 氏名 印

窓ガラス等の改良工事に係る工事申請書

今般、下記要領で管理規約第 23 条 2 項に基づき、自己の住戸に附属する窓枠・窓ガラス・玄関扉 (以下「窓ガラス等」という) その他の開口部に係る工事を、別添の図により実施いたしたく届出いたします。

なお、工事に際しては管理規約、全体使用細則および細則等の各条項を遵守することを誓約するとともに万一本工事中または完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任で解決することといたします。

記

1. 工事内容および種類 (窓ガラス等の改良工事に係る細則第 3 条各号)

2. 工事予定期間 (自) 平成 年 月 日

(至) 平成 年 月 日 日間

3. 施工業者名

4. 添付資料 (レ印)
- 設計図
 - 仕様書
 - 工程表
 - その他

5. 確認事項

- ◇ 上記工事の実施を承認戴いた場合には、当方の責任と負担で工事を実施し、工事によって付属した窓ガラス等は、管理組合法人の資産となることを承認します。
- ◇ 工事の要否を判断するために、管理組合法人が専有部内に立ち入ることを承認します。
- ◇ 私の責任と負担で実施した工事について、管理組合が、窓ガラス等の改良工事に係る細則第 5 条による取り扱いをした場合には、一切の不服を申し立てないことを承認いたします。

以上

様式 2 (窓ガラス等の改良に係る工事承認書)

_____ 号室

_____ 殿

承認書

貴殿より届出のありました平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日付窓ガラス等の改良工事について、
審議した結果を通知いたします。

記

1. 申出のあった工事について承認いたします。なお、工事中における近隣者および
共用部分の使用には十分配慮されますようお願いするとともに、工事が完了した場
合は速やかに管理組合法人へご連絡ください。
2. 申出のあった工事について、下記理由の通り保留・不承認といたします。

以上

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

ヴィオスガーデン城山管理組合法人

代表理事

【第 8 号議案】(特別決議)

管理規約第 30 条(駐車場積立金)変更 承認の件

管理規約第 30 条(駐車場積立金)を次の通り変更することを提案いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 10 ページ】

改正前	変更後
<p>第 30 条(駐車場積立金) 管理組合法人は、駐車場使用料(第 16 条の駐車場等使用料のうち駐車場部分をいう。)の 20%を駐車場積立金として積み立てるものとし、積み立てた駐車場積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う駐車場施設の入替 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる駐車場施設の入替 三 敷地および共用部分等の変更 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 <p>2. 駐車場積立金については、本条に定めるものを除き、前条を準用する。</p>	<p>第 30 条(駐車場積立金) 管理組合法人は、駐車場使用料(第 16 条の駐車場等使用料のうち駐車場部分をいう。)の 10%を駐車場積立金として積み立てるものとし、積み立てた駐車場積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う駐車場施設の入替 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる駐車場施設の入替 三 敷地および共用部分等の変更 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 <p>2. 駐車場積立金については、本条に定めるものを除き、前条を準用する。</p>

〔議案説明〕

前号議案でご説明した通り、今後駐車場の契約数が減少する試算となっております。

保守業者の変更、機械式駐車場の段階的な解体により、駐車場使用料の駐車場積立金会計への積立額を現行の 20%から 10%に減らすことが可能になりました。

以上

【第 4 号議案】(特別決議)

管理規約第 41 条 (役員任期) 変更 承認の件

管理規約第 41 条 (役員任期) を次の通り変更することを提案いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 41 ページ】

改正前	変更後
第 4 1 条 (役員任期) 役員任期は 1 年間とし、再任を妨げない。ただし、同一の者 (同一住戸の別人は同一の者とみなす。) が連続して 5 回を超える再任はできないものとする。	第 4 1 条 (役員任期) 役員任期は、 <u>毎年通常総会終了時から翌年の通常総会終了時までの 1 年間</u> とし、再任を妨げない。ただし、同一の者 (同一住戸の別人は同一の者とみなす。) が連続して 5 回を超える再任はできないものとする。

〔議案説明〕

当管理組合法人は毎年登記変更を行っておりますが、代表理事の登記変更をする際に、役員退任日、就任日が明確でないと指摘を受けたため、変更することにいたしました。

以上

【第 5 号議案】

駐車場使用細則変更 承認の件

駐車場使用細則第 3 条 (契約の資格者) を次の通り変更することを提案いたします。
ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 53 ページ】

改正前	変更後
<p>第 3 条 (契約の資格者) 駐車場使用契約の資格者 (以下「有資格者」という。) は、管理規約および本細則に別段の定めがない限り、ヴィオスガーデン城山に現に居住する区分所有者および同居する親族ならびに占有者で、自動車を保有 (本人および同居の親族名義または本人および同居の親族が経営する法人名義で所有もしくは専用使用し、公的証明が可能なことをいう。また、リース等の場合は自動車検査証の使用者欄に記載されている者を所有者とみなす。以下同じ。) または駐車場使用契約締結日から 3 ヶ月以内に自動車を保有する予定のある者でなければならないものとする。</p>	<p>第 3 条 (契約の資格者) 駐車場使用契約の資格者 (以下「有資格者」という。) は、管理規約および本細則に別段の定めがない限り、ヴィオスガーデン城山に現に居住する区分所有者および同居する親族ならびに占有者で、<u>原則として</u>自動車を保有 (本人および同居の親族名義または本人および同居の親族が経営する法人名義で所有もしくは専用使用し、公的証明が可能なことをいう。また、リース等の場合は自動車検査証の使用者欄に記載されている者を所有者とみなす。以下同じ。) または駐車場使用契約締結日から 3 ヶ月以内に自動車を保有する予定のある者でなければならないものとする。</p>

〔議案説明〕

当マンションの駐車場の契約者は自動車を保有していることを条件としておりましたが、現状駐車場の空き区画が発生していることから、契約台数を増やす目的として、住まわれている方で、自動車を保有していなくても、自動車を使用していれば、契約可能といたしました。

なお、契約の当事者は今まで通り区分所有者と管理組合法人となります。

以上

【第4号議案】（特別決議）

電波障害対策積立金会計廃止 承認の件

竣工当初より、当マンションが原因で電波障害が発生する近隣住戸に対し、当マンションの電波障害対策施設から電波を供給してまいりました。

平成23年7月24日に地上デジタル放送に完全移行しておりますが、完全移行前の平成21年2月に電波障害が発生する近隣住戸地域において、地上デジタル放送の受信状態の調査を実施したところ、地上デジタル放送の受信障害が発生する住戸が一部残ったため、継続して電波障害対策を行ってまいりました。

平成25年5月31日に東京スカイツリーからの電波送信が完全移行したことを機会に、近隣住戸地域における地上デジタル放送の受信状態の調査を平成25年8月に改めて実施したところ、地上デジタル放送の受信状態が良好であることが判明いたしました。そこで、電波障害対策設備の撤去工事を平成26年3月までに行いました。

電波障害対策施設の撤去に伴い、電波障害対策会計と電波障害積立金の徴収が必要なくなることから、電波障害対策会計を廃止することにいたしました。また、管理規約第31条第1項五に基づき、残高を修繕積立金会計へ繰り入れます。

それに伴い管理規約の電波障害対策に係る箇所を変更いたします。

ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

■決議内容：

- ・毎月徴収している電波障害対策積立金を、平成 26 年 8 月分(平成 26 年 8 月 1 日引
 落し)から廃止
- ・電波障害対策積立金会計残額の修繕積立金会計への繰り入れ(管理規約第 31 条)
- ・管理規約および会計処理細則の変更 ※ 電波障害対策積立金残額を修繕積立金会
 計へ繰り入れた時点で変更

【管理規約集 8 ページ・10 ページ】

改 正 前	改 正 後
<p>第 2 6 条 (管理費等)</p> <p>区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合法人に納入しなければならない。</p> <p>(1) 管理費 (2) 修繕積立金 (3) <u>電波障害対策積立金</u></p> <p>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用持分に応じて算出するものとする。</p> <p><u>第 3 1 条 (電波障害対策積立金)</u></p> <p><u>管理組合法人は、各区分所有者が納入する電波障害対策積立金を積み立てるものとし、積み立てた電波障害対策積立金は、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。</u></p> <p><u>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う電波障害対策施設の修繕</u></p> <p><u>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる事項の調査</u></p> <p><u>三 敷地および共用部分等の変更</u></p> <p><u>四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査</u></p> <p><u>五 電波障害対策施設の維持管理の必要がなくなり電波障害対策積立金を廃止した場合の修繕積立金への繰り入れ</u></p> <p><u>2. 電波障害対策積立金については、本条に定めるものを除き、第 2 9 条を準用する。</u></p>	<p>第 2 6 条 (管理費等)</p> <p>区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合法人に納入しなければならない。</p> <p>(1) 管理費 (2) 修繕積立金</p> <p>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用持分に応じて算出するものとする。</p> <p><u>第 3 1 条 (電波障害対策積立金) 削除</u></p>

改正前	改正後
<p>第32条（フレンドリークラブ会費） フレンドリークラブ会費は次の各号に掲げるフレンドリークラブの運営に要する経費に充当する。</p> <p>一 会議費 二 広報および連絡業務に要する費用 三 委員活動費 四 調査、取材、委託等に要する費用 五 備品、消耗品、事務用品等の購入費用 六 その他フレンドリークラブの管理、運営に要する費用</p> <p>2. <u>フレンドリークラブ会費は、管理費、修繕積立金、駐車場積立金および電波障害対策積立金とは区別して経理しなければならない。</u></p>	<p>第32条（フレンドリークラブ会費） フレンドリークラブ会費は次の各号に掲げるフレンドリークラブの運営に要する経費に充当する。</p> <p>一 会議費 二 広報および連絡業務に要する費用 三 委員活動費 四 調査、取材、委託等に要する費用 五 備品、消耗品、事務用品等の購入費用 六 その他フレンドリークラブの管理、運営に要する費用</p> <p>2. <u>フレンドリークラブ会費は、管理費、修繕積立金、駐車場積立金とは区別して経理しなければならない。</u></p>

【会計処理細則 管理規約集 46 頁】

改正前	改正後
<p>第2条（会計種目） 管理組合法人の会計種目は、次のとおりとする。</p> <p>一 一般（管理費）会計 二 修繕積立金会計 三 駐車場積立金会計 四 <u>電波障害対策積立金会計</u> 五 <u>総会で定められた特別会計</u></p>	<p>第2条（会計種目） 管理組合法人の会計種目は、次のとおりとする。</p> <p>一 一般（管理費）会計 二 修繕積立金会計 三 駐車場積立金会計 四 <u>総会で定められた特別会計</u></p>

以上

【第4号議案】(特別決議)

管理規約第30条(駐車場積立金)変更 承認の件

管理規約第30条(駐車場積立金)を次の通り変更することを提案いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集10ページ】

改正前	変更後
<p>第30条(駐車場積立金)</p> <p>管理組合法人は、駐車場使用料(第16条の駐車場等使用料のうち駐車場部分をいう。)の10%を駐車場積立金として積み立てるものとし、積み立てた駐車場積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ol style="list-style-type: none">一 一定年数の経過ごとに計画的に行う駐車場施設の入替二 不測の事故その他特別の事由により必要となる駐車場施設の入替三 敷地および共用部分等の変更四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 <p>2. 駐車場積立金については、本条に定めるものを除き、前条を準用する。</p>	<p>第30条(駐車場積立金)</p> <p>管理組合法人は、駐車場使用料(第16条の駐車場等使用料のうち駐車場部分をいう。)の5%を駐車場積立金として積み立てるものとし、積み立てた駐車場積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ol style="list-style-type: none">一 一定年数の経過ごとに計画的に行う駐車場施設の入替二 不測の事故その他特別の事由により必要となる駐車場施設の入替三 敷地および共用部分等の変更四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 <p>2. 駐車場積立金については、本条に定めるものを除き、前条を準用する。</p>

〔補足説明〕

駐車場利用料の振替割合を現行の10%から、振替を止める、5%の振替割合の2案で試算しましたが、建替え時に影響の無い5%を振り返ることにいたしました。

以上

【第3号議案】(特別決議)

管理規約第32条(フレンドリークラブ会費)・ 第66条(管理費等の過不足)変更 承認の件

現在、管理規約では管理費に余剰が生じた場合は、総会の決議を経ることにより修繕積立金へ繰り入れることが可能となっております。

フレンドリークラブ会費についても同様に余剰が生じた場合、管理費へ繰り入れることができるよう変更することをご提案いたします。

また、管理費に余剰が生じた場合は修繕積立金のみ繰り入れることができますが、フレンドリークラブ会費へも繰り入れることができるよう変更することをご提案いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 10 ページ】

改正前	変更後
<p>第32条(フレンドリークラブ会費) フレンドリークラブ会費は次の各号に掲げるフレンドリークラブの運営に要する経費に充当する。</p> <p>一 会議費 二 広報および連絡業務に要する費用 三 委員活動費 四 調査、取材、委託等に要する費用 五 備品、消耗品、事務用品等の購入費用 六 その他フレンドリークラブの管理、運営に関する費用</p> <p>2. フレンドリークラブ会費は、管理費、修繕積立金、駐車場積立金とは区分して経理しなくてはならない。</p>	<p>第32条(フレンドリークラブ会費) フレンドリークラブ会費は次の各号に掲げるフレンドリークラブの運営に要する経費に充当する。 <u>また、収支決算の結果、フレンドリークラブ会費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度におけるフレンドリークラブ会費に充当する。</u></p> <p>一 会議費 二 広報および連絡業務に要する費用 三 委員活動費 四 調査、取材、委託等に要する費用 五 備品、消耗品、事務用品等の購入費用 六 その他フレンドリークラブの管理、運営に関する費用</p> <p>2. フレンドリークラブ会費は、管理費、修繕積立金、駐車場積立金とは区分して経理しなくてはならない。</p> <p><u>3. 第1項の余剰金は、総会の決議を経ることにより管理費へ繰り入れることができる。</u></p>

改正前	変更後
<p>第66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には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。</p> <p>2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第26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。</p> <p>3 第1項の余剰金は、総会の決議を経ることにより修繕積立金へ繰り入れることができる。</p>	<p>第66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には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。</p> <p>2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第26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。</p> <p>3 第1項の余剰金は、総会の決議を経ることにより修繕積立金、または、<u>フレンドリークラブ会費</u>へ繰り入れることができる。</p>

以上

【第5号議案】

管理費改定 承認の件

一般会計収支改善活動でご説明した通り、別添資料の通り管理費を改定することをご提案いたします。ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

改定額 : 現行単価 113 円/m² → 改定単価 123 円/m²

金額の改定時期については、本総会での承認後に銀行手続きを行う関係上、平成 28 年 9 月分（平成 28 年 9 月 1 日引落分）より改定とさせていただきますので、あわせてご承認をお願いいたします。

以上

部屋タイプ別 月額管理費金額

NO	タイプ種類	部屋番号	床面積	住戸数	面積	新築時 (a)		改定率 (c)		現行 (b)	現行との差額 (b)
						平米単価	¥138	平米単価	¥113		
1	eA	123-224-324-424-524-624-724-824	63.99	8	511.92	¥8,890	¥7,230	¥7,870	¥640		
2	eB	124-225-325-425-525-625-725-825	63.99	8	511.92	¥8,890	¥7,230	¥7,870	¥640		
3	eC, eC'	125-126-226-227-326-327-426-427-526-527-626-627-726-727-826-827	67.22	16	1,075.52	¥9,340	¥7,595	¥8,268	¥673		
4	eD	127-228-328-428-528-628-728-828	73.00	8	584.00	10150	¥8,249	¥8,979	¥730		
5	eE	128-229-329-429-529-629-729	72.89	7	510.23	¥10,130	¥8,236	¥8,965	¥729		
6	eF	129-230-330-430-530-630-730	86.65	7	606.55	¥12,040	¥9,791	¥10,657	¥866		
7	eF'	130-231-331-431-531-631-731	87.04	7	609.28	¥12,100	¥9,835	¥10,705	¥870		
8	eG	131-232-332-432-532-632-732	88.14	7	616.98	¥12,250	¥9,959	¥10,841	¥882		
9	eH	923	58.50	1	58.50	¥8,130	¥6,610	¥7,195	¥585		
10	eI	924	58.50	1	58.50	¥8,130	¥6,610	¥7,195	¥585		
11	eJ	925	61.73	1	61.73	¥8,580	¥6,975	¥7,592	¥617		
12	eK	926	61.73	1	61.73	¥8,580	¥6,975	¥7,592	¥617		
13	eL	927	67.33	1	67.33	¥9,360	¥7,608	¥8,281	¥673		
14	eM	829	63.44	1	63.44	¥8,820	¥7,168	¥7,803	¥635		
15	eN	830	77.29	1	77.29	¥10,740	¥8,733	¥9,506	¥773		
16	eO	831	78.73	1	78.73	¥10,940	¥8,896	¥9,683	¥787		
17	eP	1023	83.55	1	83.55	¥11,610	¥9,441	¥10,276	¥835		
18	eQ	1024	84.41	1	84.41	¥11,730	¥9,538	¥10,382	¥844		
19	eR	928	99.25	1	99.25	¥13,800	¥11,215	¥12,207	¥992		
20	sA	113-213-313-413-513-613-713-813-913-1013-1113-1212-1312-1411-1511-1610	102.61	16	1,641.76	¥14,260	¥11,594	¥12,621	¥1,027		
21	sB	114-214-314-414-514-614-714-814-914-1014-1114-1213-1313-1412-1512-1611	80.27	16	1,284.32	¥11,160	¥9,070	¥9,973	¥803		
22	sC, sC1	115-215-315-415-515-615-715-815-915-1015-1115-1214-1314-1413-1513-1612	80.71	16	1,291.36	¥11,220	¥9,120	¥9,927	¥807		
23	sD, sD1	116-216-316-416-516-616-716-816-916-1016-1116-1215-1315-1414-1514-1613	99.24	16	1,587.84	¥13,790	¥11,214	¥12,206	¥992		
24	sE	217-317-417-517-617-717-817-917-1017-1117-1216-1316-1415-1515-1614	73.80	15	1,107.00	¥10,260	¥8,339	¥9,077	¥738		
25	sF	117-218-318-418-518-618-718-818-918-1018-1118-1217-1317-1416-1516-1615	74.26	16	1,188.16	¥10,320	¥8,391	¥9,133	¥742		
26	sG	118-219-319-419-519-619-719-819-919-1019-1119-1218-1318-1417-1517-1616	76.24	16	1,219.84	¥10,600	¥8,615	¥9,377	¥762		
27	sH	119-220-320-420-520-620-720-820-920-1020-1120-1219	76.15	12	913.80	¥10,580	¥8,604	¥9,366	¥762		
28	sH13	1319	92.20	1	92.20	¥12,820	¥10,418	¥11,340	¥922		
29	sH14	1418	77.95	1	77.95	¥10,840	¥8,808	¥9,587	¥779		
30	sI	120-221-321-421-521-621-721-821-921-1021	76.23	10	762.30	¥10,600	¥8,613	¥9,376	¥763		
31	sI11	1121	94.07	1	94.07	¥13,080	¥10,629	¥11,570	¥941		
32	sI12	1220	77.95	1	77.95	¥10,840	¥8,808	¥9,587	¥779		
33	sI	121-222-322-422-522-622-722-822	72.47	8	579.76	¥10,070	¥8,189	¥8,913	¥724		
34	sJ10	1022	74.18	1	74.18	¥10,310	¥8,382	¥9,124	¥742		
35	sJ9	922	88.43	1	88.43	¥12,290	¥9,992	¥10,876	¥884		
36	sK	122-223-323-423-523-623-723-822	99.58	8	796.64	¥13,840	¥11,252	¥12,248	¥996		
37	wA, wA1	101-201-301-401-501-601-701-801-901-1001-1101	98.39	11	1,082.29	¥13,680	¥11,118	¥12,101	¥983		
38	wB, wB1	102-202-302-402-502-602-702-802-902-1002-1102	86.12	11	947.32	¥11,970	¥9,731	¥10,592	¥861		
39	wB12	1201	102.15	1	102.15	¥14,200	¥11,542	¥12,564	¥1,022		
40	wB13	1301	87.90	1	87.90	¥12,220	¥9,932	¥10,811	¥879		
41	wC, wC1	103-203-303-403-503-603-703-803-903-1003-1103-1203-1302	86.30	13	1,121.90	¥12,000	¥9,751	¥10,614	¥863		
42	wC14	1401	104.72	1	104.72	¥14,560	¥11,833	¥12,880	¥1,047		
43	wC15	1501	90.47	1	90.47	¥12,580	¥10,223	¥11,127	¥904		
44	wD, wD1	104-204-304-404-504-604-704-804-904-1004-1104-1203-1303-1402-1502-1601	78.19	16	1,251.04	¥10,870	¥8,835	¥9,617	¥782		
45	wE, wE1	105-205-305-405-505-605-705-805-905-1005-1105-1204-1304-1403-1503-1602	77.81	16	1,244.96	¥10,820	¥8,792	¥9,570	¥778		
46	wF, wF1	106-206-306-406-506-606-706-806-906-1006-1106-1205-1305-1404-1504-1603	77.55	16	1,240.80	¥10,780	¥8,763	¥9,538	¥775		
47	wG, wG1	107-207-307-407-507-607-707-807-907-1007-1107-1206-1306-1405-1505-1604	76.15	16	1,218.40	¥10,580	¥8,604	¥9,366	¥762		
48	wH, wH1	108-208-308-408-508-608-708-808-908-1008-1108-1207-1307-1406-1506-1605	72.55	16	1,160.80	¥10,080	¥8,198	¥8,923	¥725		
49	wI, wI1	109-209-309-409-509-609-709-809-909-1009-1109-1208-1308-1407-1507-1606	72.55	16	1,160.80	¥10,080	¥8,198	¥8,923	¥725		
50	wJ, wJ1	110-210-310-410-510-610-710-810-910-1010-1110-1209-1309-1408-1508-1607	67.65	16	1,082.40	¥9,400	¥7,644	¥8,320	¥726		
51	wK, wK1	111-211-311-411-511-611-711-811-911-1011-1111-1210-1310-1409-1509-1608	67.65	16	1,082.40	¥9,400	¥7,644	¥8,320	¥726		
52	wL, wL1	112-212-312-412-512-612-712-812-912-1012-1112-1211-1311-1410-1510-1609	67.65	16	1,082.40	¥9,400	¥7,644	¥8,320	¥726		

管理規約第12条（専有部分の用途）変更 承認の件

外国人旅行者の増加に伴い、ホテル需要がひっ迫し、個人住宅（宿泊施設）を貸し出す人向けのウェブサイトを利用した住戸の一部外部貸出が話題になっています。

分譲マンションの場合、管理規約、使用細則、マンションのルールを知らない旅行者等、不特定多数の人が出入りする状況は、セキュリティの低下問題、ゴミ分別不徹底等につながる恐れがあるため、安心・安全で快適な居住環境を損なう懸念があります。

当理事会では、以上のような問題をなくすため、国が進める特区民泊や、施行予定の民泊新法で定めるところのいわゆる民泊を禁止することにいたしました。

一般的には、管理規約第12条の「専ら住居」目的のマンションであれば、そのみで当然に民泊禁止の趣旨を含んでいると解されますが、民泊禁止の趣旨を念のために明確にするために管理規約の変更を提案いたします。

つきましては、ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 6ページ】

改正前	変更後
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>（新設）</u>	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. 以下の用途は前項に定める住宅としての使用には当らないものとする。ただし、理事会の決議を経て代表理事が承認する場合はこの限りではない。</u> <u>一 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊）</u> <u>二 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）</u>

以上

【第6号議案】

集会室等使用細則第6条（禁止事項）及び 「集会室等使用申込書」変更 承認の件

集会室等での喫煙について、現在の使用細則ではシアタールームのみが禁止となっていますが、昨今の社会事情を鑑みその他の共用施設においても禁止することとし、集会室等使用細則を変更することにいたしました。

また、集会室等をマンション居住者以外の方との交流の場として使用されることが増えておりますが、共用施設への破損やマナー等における問題も発生しています。そこで、「集会室等使用申込書」に居住者以外の使用者の人数を記入する欄を設けるとともに、集会室を使用する際の注意事項について申込受理書に記載することにいたしました。

つきましては、ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 77ページ】

改正前	変更後
第6条（禁止事項） 集会室等を使用する者は、次の行為をしてはならない。 一～六（略） 七 シアタールームにおいての飲食および喫煙 八～十（略）	第6条（禁止事項） 集会室等を使用する者は、次の行為をしてはならない。 一～六（略） 七 <u>クラブサロン、音楽室、和室、パーティールーム</u> においての喫煙、シアタールームにおいての飲食および喫煙 八～十（略）

【管理規約集 79ページ】

次ページ参照

ヴィオスガーデン城山管理組合法人
代表理事殿

平成 年 月 日

号室

(使用責任者) 氏名 印

集会室等使用申込書

私は、ヴィオスガーデン城山集会室等使用細則第5条の規定に基づき、下記の施設の使用申込みをいたします。なお、使用に当たっては同細則に定められた事項を遵守します。

記

1. 使用施設 クラブサロン (共用棟3階)
 音楽室 (共用棟3階)
 和室 (共用棟3階)
 パーティールーム (共用棟4階)
 シアタールーム (共用棟5階)
2. 使用日時 平成 年 月 日
時 分より 時 分まで
3. 使用目的 _____
4. 使用人数 _____人 (うち居住者以外の利用者 _____人)
5. 特記事項 _____

申込受理書

貴殿より申請された使用申込を受理いたしました。

平成 年 月 日

・予約された開始時刻に鍵を貸し出します。使用時間内に鍵の返却をお願いします。
・集会室等の利用に際し、居住者以外の利用者の自転車等による来訪はご遠慮ください。

受付者 _____

【第3号議案】

自転車置場使用細則変更 承認の件

第18回通常総会（2018年6月24日開催）で承認されました、自転車置場の運用方法の見直しの実態に即すために、自転車置場使用細則を変更いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 52 ページ】

改正前	変更後
<p>第3条（登録）</p> <p>使用者は、自転車置場を使用する前に、様式1に定める自転車置場使用届出書により、使用する自転車を管理組合法人に登録しなければならない。</p> <p>2. 使用者は、前項の登録と同時に管理組合法人より発行されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。</p>	<p>第3条（登録）</p> <p>使用者は、自転車置場を使用する前に、様式1に定める自転車置場使用届出書により、使用する自転車を管理組合法人に登録しなければならない。</p> <p>2. 使用者は、前項の登録と同時に管理組合法人より発行されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付し、<u>管理組合法人から指定された場所に駐輪しなければならない。</u></p>

以上

【第6号議案】(特別決議)

管理規約第40条(役員)・理事会運用細則変更 承認の件

役員を選任については、役員の半数が再任するよう努めるものとありますが、近年、その努力目標を達成できていない状況が続いています。

そこで、理事会運営の継続性を確保するため、立候補および輪番制による選任の他に、再任者の枠を設けることといたしました。

つきましては、次の通り管理規約、理事会運用細則の変更を提案いたしますので、ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

【管理規約集 11～12 ページ】

改 正 前	変 更 後
<p>【管理規約】 第40条(役員) 管理組合法人に次の役員を置く。</p> <p>一 代表理事(理事長) 1名 二 副理事長 2名 三 会計担当理事 1～2名 四 理事(代表理事、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 17～19名 五 監事 1名</p> <p>2. 役員は、ヴィオスガーデン城山に現に居住する組合員またはその同居の親族で成人した者のうちから、総会で選任する。ただし、同一住戸から複数の者が同時に役員となることができない。</p> <p>3. 組合員が法人である場合は、前項の「組合員」を「組合員の代表者」と読み替えるものとする。</p> <p>4. 代表理事、副理事長、会計担当理事および監事は、役員の互選により選任する。</p>	<p>【管理規約】 第40条(役員) 管理組合法人に次の役員を置く。</p> <p>一 代表理事(理事長) 1名 二 副理事長 2～3名 三 会計担当理事 1～2名 四 理事(代表理事、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 17～27名 五 監事 1名</p> <p>2. 役員は、ヴィオスガーデン城山に現に居住する組合員またはその同居の親族で成人した者のうちから、総会で選任する。ただし、同一住戸から複数の者が同時に役員となることができない。</p> <p>3. 組合員が法人である場合は、前項の「組合員」を「組合員の代表者」と読み替えるものとする。</p> <p>4. 代表理事、副理事長、会計担当理事および監事は、役員の互選により選任する。<u>再任候補者の担当職務については、理事会運用細則に定める。</u></p>

改 正 前	変 更 後
<p>【理事会運用細則】 第1条（職務規定）</p> <p>二 副理事長 定数2名 三 会計担当 定数1名 四 総務・渉外担当 定数1～2名 五 防災・防犯担当 定数1～2名 六 施設担当 定数1～2名 七 植栽・環境担当 定数1～2名 八 営繕・設備担当 定数1～3名 九 フレンドリークラブ担当 定数2名 十 書記 定数1～2名 十一 広報担当 定数1～2名</p> <p>※ 変更箇所のみ記載</p> <p>第6条（役員選出の方法） 一 会計年度終了後2週間以内に再任候補者を決する。</p> <p>二 再任候補者決定後、募集期間を2週間とする次期役員候補の立候補者を公募する。</p> <p>三 立候補者公募締切り後2週間までに、役員輪番表により定数に達するまで候補者を決する。</p> <p>四 代表理事は、前号までによって決した候補者を招集し、総会開催までに第1条に定める担当理事、ならびに監事を互選により選出しなければならない。</p>	<p>【理事会運用細則】 第1条（職務規定）</p> <p>二 副理事長 定数2名+再任枠1名 三 会計担当 定数1名+再任枠1名 四 総務・渉外担当 定数1～2名+再任枠1名 五 防災・防犯担当 定数1～2名+再任枠1名 六 施設担当 定数1～2名+再任枠1名 七 植栽・環境担当 定数1～2名+再任枠1名 八 営繕・設備担当 定数1～3名+再任枠1名 九 フレンドリークラブ担当 定数2名+再任枠1名 十 書記 定数1～2名+再任枠1名 十一 広報担当 定数1～2名+再任枠1名</p> <p>※ 変更箇所のみ記載</p> <p>第6条（役員選出の方法） 一 会計年度終了後2週間以内に再任候補者を決する。<u>また、再任候補者が担当職務を希望する場合は、互選を経ることなく再任枠に就くことができる。同一職務に複数の再任希望がある場合は、協議により他の再任枠へ就く等、重複を解消する。</u></p> <p>二 再任候補者決定後、募集期間を2週間とする次期役員候補の立候補者を公募する。</p> <p>三 立候補者公募締切り後2週間までに、役員輪番表により定数に達するまで候補者を決する。</p> <p>四 代表理事は、前号までによって決した候補者を招集し、総会開催までに第1条に定める担当理事、ならびに監事を互選により選出しなければならない。</p>

以上

【第2号議案】

管理費改定 承認の件

第1号議案の補足資料『一般会計収支改善について』にて説明いたしました通り、管理費の改定を提案いたします。ご審議の上、ご承認をお願いします。

改定額 : 現行単価123円/m² → 改定単価147円/m²

部屋タイプ別の月額管理費一覧表を次ページに掲載してございます。

金額の改定時期については、本総会での承認後に銀行手続きを行う関係上、2020年11月分(2020年11月2日引落し)より改定とさせていただきますので、あわせてご承認をお願いいたします。

卸売タイプ別 管理費金額

NO	タイプ種別	抽戻番号	床面積	坪単	入居時		(平成17年改定)		(平成23年改定)		集約案		現行との差額
					平米単価	計	平米単価	計	平米単価	計	平米単価	計	
1	eA	123-224-324-424-524-624-724-824	69.99	511.92	¥8,890	¥71,120	¥7,230	¥57,840	¥62,960	¥57,406	¥75,248	¥1,636	
2	eB	124-225-325-425-525-625-725-825	69.99	511.92	¥8,890	¥71,120	¥7,230	¥57,840	¥62,960	¥57,406	¥75,248	¥1,636	
3	eC	125-226-326-426-526-626-726-826-926	67.22	1,075.52	¥9,340	¥149,440	¥7,695	¥121,520	¥132,288	¥9,681	¥185,006	¥1,613	
4	eD	127-228-328-428-528-628-728-828	79.00	584.00	¥10,150	¥80,145	¥8,249	¥65,992	¥71,731	¥10,781	¥85,848	¥1,762	
5	eE	128-229-329-429-529-629-729	72.89	510.23	¥10,150	¥74,010	¥8,236	¥59,562	¥62,755	¥10,714	¥74,938	¥1,749	
6	eF	129-230-330-430-530-630-730	86.65	605.55	¥12,040	¥104,280	¥9,791	¥68,837	¥74,599	¥12,737	¥89,159	¥2,089	
7	eF	130-231-331-431-531-631-731	87.04	609.23	¥12,100	¥105,040	¥9,835	¥69,846	¥74,599	¥12,794	¥89,558	¥2,089	
8	eG	131-232-332-432-532-632-732	88.14	616.88	¥12,250	¥107,625	¥9,959	¥71,841	¥75,867	¥12,966	¥90,622	¥2,116	
9	eH	132-233-333-433-533-633-733	58.50	58.50	¥8,130	¥47,610	¥6,610	¥44,810	¥47,195	¥8,699	¥48,699	¥1,404	
10	eI	924	58.50	58.50	¥8,130	¥47,610	¥6,610	¥44,810	¥47,195	¥8,699	¥48,699	¥1,404	
11	eJ	925	61.73	61.73	¥8,580	¥52,975	¥6,975	¥43,375	¥47,592	¥9,074	¥49,074	¥1,482	
12	eK	926	61.73	61.73	¥8,580	¥52,975	¥6,975	¥43,375	¥47,592	¥9,074	¥49,074	¥1,482	
13	eL	927	67.33	67.33	¥9,360	¥62,808	¥7,608	¥49,831	¥53,281	¥9,897	¥59,897	¥1,616	
14	eM	928	63.44	63.44	¥8,820	¥55,982	¥7,168	¥47,168	¥50,603	¥9,325	¥53,325	¥1,622	
15	eN	77.29	77.29	¥10,740	¥83,333	¥8,733	¥65,506	¥69,506	¥11,361	¥61,361	¥1,865		
16	eO	81	78.73	78.73	¥10,940	¥86,186	¥8,896	¥68,896	¥72,821	¥11,573	¥61,573	¥1,880	
17	eP	1023	83.55	83.55	¥11,610	¥96,441	¥9,441	¥70,441	¥74,281	¥10,276	¥61,276	¥2,005	
18	eQ	1024	84.41	84.41	¥11,730	¥98,538	¥9,538	¥71,730	¥75,578	¥10,382	¥62,026	¥2,026	
19	eR	928	99.25	99.25	¥13,800	¥137,175	¥11,215	¥112,215	¥12,207	¥14,589	¥14,589	¥2,382	
20	SA	118-213-313-413-513-613-713-813-913-1013-1113-1212-1312-1411-1511-1610	102.61	1,641.76	¥14,260	¥1,462,800	¥11,594	¥1,185,604	¥1,262	¥201,936	¥241,328	¥2,462	
21	SB	114-214-314-414-514-614-714-814-914-1014-1114-1213-1313-1412-1512-1611	80.27	1,284.32	¥11,160	¥89,700	¥9,070	¥72,450	¥75,927	¥11,799	¥168,794	¥1,926	
22	SC	115-215-315-415-515-615-715-815-915-1015-1115-1214-1314-1413-1513-1612	80.71	1,291.38	¥11,220	¥90,120	¥9,120	¥74,920	¥78,492	¥11,864	¥169,824	¥1,837	
23	SD	116-216-316-416-516-616-716-816-916-1016-1116-1215-1315-1414-1514-1613	99.24	1,687.84	¥13,790	¥137,924	¥11,214	¥103,248	¥107,077	¥14,588	¥233,408	¥2,382	
24	SE	217-317-417-517-617-717-817-917-1017-1117-1216-1316-1415-1515-1614	73.80	1,107.00	¥10,260	¥75,300	¥8,339	¥65,285	¥68,077	¥10,848	¥162,720	¥1,771	
25	SF	117-218-318-418-518-618-718-818-918-1018-1118-1217-1317-1416-1516-1615	74.26	1,183.16	¥10,320	¥76,512	¥8,391	¥67,248	¥70,133	¥10,916	¥174,656	¥1,783	
26	SG	118-219-319-419-519-619-719-819-919-1019-1119-1218-1318-1417-1517-1616	76.24	1,219.84	¥10,600	¥80,928	¥8,615	¥73,372	¥76,377	¥10,207	¥179,312	¥1,830	
27	SH	119-220-320-420-520-620-720-820-920-1020-1120-1219	92.20	92.20	¥12,820	¥118,820	¥10,418	¥100,418	¥103,366	¥11,194	¥184,328	¥2,213	
28	SH13	1319	92.20	92.20	¥12,820	¥118,820	¥10,418	¥100,418	¥103,366	¥11,194	¥184,328	¥2,213	
29	SH14	1418	77.95	77.95	¥10,840	¥84,040	¥8,808	¥68,808	¥71,340	¥11,458	¥111,458	¥1,871	
30	SI	120-221-321-421-521-621-721-821-921-1021	94.07	94.07	¥13,080	¥122,896	¥10,629	¥100,629	¥103,576	¥11,205	¥112,050	¥2,258	
31	SI11	121	94.07	94.07	¥13,080	¥122,896	¥10,629	¥100,629	¥103,576	¥11,205	¥112,050	¥2,258	
32	SI12	122	77.95	77.95	¥10,840	¥84,040	¥8,808	¥68,808	¥71,340	¥11,458	¥111,458	¥1,871	
33	SI13	123	72.47	72.47	¥10,070	¥72,526	¥8,189	¥65,512	¥68,913	¥10,663	¥85,224	¥1,740	
34	SI14	922	88.43	88.43	¥12,260	¥107,920	¥9,992	¥80,992	¥84,376	¥12,999	¥129,999	¥2,123	
35	SI10	1022	74.18	74.18	¥10,310	¥76,382	¥8,382	¥65,124	¥68,124	¥10,904	¥117,104	¥2,390	
36	SK	122-223-323-423-523-623-723-823	99.58	796.64	¥13,540	¥134,016	¥11,252	¥90,016	¥97,964	¥14,638	¥117,104	¥2,390	
37	WA, WA1	101-201-301-401-501-601-701-801-901-1001-1101	99.39	1,082.29	¥13,680	¥135,680	¥11,118	¥100,118	¥103,111	¥14,463	¥159,093	¥2,862	
38	WB, WB1	102-202-302-402-502-602-702-802-902-1002-1102	86.12	947.32	¥11,970	¥102,704	¥9,731	¥84,041	¥87,512	¥12,659	¥139,249	¥2,067	
39	WB12	1201	102.15	1,021.5	¥14,200	¥144,840	¥11,542	¥103,664	¥107,116	¥15,016	¥161,016	¥2,462	
40	WB13	1301	87.90	87.90	¥12,220	¥106,811	¥9,932	¥81,611	¥85,111	¥12,921	¥121,921	¥2,110	
41	WC, WC1	103-203-303-403-503-603-703-803-903-1003-1103-1203-1302	86.30	1,121.90	¥12,000	¥103,200	¥9,751	¥81,614	¥85,111	¥12,686	¥164,918	¥2,072	
42	WC14	1401	104.72	1,047.2	¥14,560	¥151,833	¥11,833	¥100,833	¥103,880	¥15,393	¥165,393	¥2,513	
43	WC15	1501	90.47	90.47	¥12,580	¥113,223	¥10,223	¥84,223	¥87,272	¥13,299	¥132,299	¥2,172	
44	WD, WD1	104-204-304-404-504-604-704-804-904-1004-1104-1203-1303-1402-1502-1601	78.19	1,261.04	¥10,370	¥81,370	¥8,895	¥71,360	¥74,417	¥11,493	¥133,888	¥1,876	
45	WE, WE1	105-205-305-405-505-605-705-805-905-1005-1105-1204-1304-1403-1503-1602	77.81	1,244.96	¥10,820	¥84,792	¥9,570	¥74,072	¥77,120	¥11,438	¥133,120	¥1,868	
46	WF, WF1	106-206-306-406-506-606-706-806-906-1006-1106-1205-1305-1404-1504-1603	77.55	1,240.80	¥10,780	¥81,780	¥9,763	¥74,040	¥77,088	¥11,399	¥132,384	¥1,861	
47	WG, WG1	107-207-307-407-507-607-707-807-907-1007-1107-1206-1306-1405-1505-1604	76.15	1,218.40	¥10,580	¥79,604	¥9,604	¥73,664	¥76,712	¥11,194	¥129,104	¥1,828	
48	WH, WH1	108-208-308-408-508-608-708-808-908-1008-1108-1207-1307-1406-1506-1605	76.15	1,218.40	¥10,580	¥79,604	¥9,604	¥73,664	¥76,712	¥11,194	¥129,104	¥1,828	
49	WI, WI1	109-209-309-409-509-609-709-809-909-1009-1109-1208-1308-1407-1507-1606	72.65	1,160.80	¥10,080	¥73,168	¥8,318	¥66,328	¥69,376	¥10,664	¥120,624	¥1,741	
50	WJ, WJ1	110-210-310-410-510-610-710-810-910-1010-1110-1209-1309-1408-1508-1607	72.55	1,162.40	¥10,080	¥73,168	¥8,198	¥65,198	¥68,246	¥10,664	¥120,624	¥1,741	
51	WK, WK1	111-211-311-411-511-611-711-811-911-1011-1111-1210-1310-1409-1509-1608	67.65	1,080.40	¥9,400	¥63,920	¥7,644	¥58,320	¥61,368	¥9,944	¥109,944	¥1,624	
52	WL, WL1	112-212-312-412-512-612-712-812-912-1012-1112-1211-1311-1410-1510-1609	67.65	1,082.40	¥9,400	¥64,120	¥7,644	¥58,520	¥61,568	¥9,944	¥109,944	¥1,624	

平均面積 = 78.89 ㎡

年額(12ヶ月) 平均面積 = 78.89 ㎡

年額(12ヶ月) 平均面積 = 78.89 ㎡

年額(12ヶ月) 平均面積 = 78.89 ㎡

年額(12ヶ月) 平均面積 = 78.89 ㎡

【第5号議案】

集会室等使用細則変更 承認の件

集会室等（クラブサロン、音楽室、和室、パーティールームおよびシアタールーム）の予約方法について、今後フロントの営業時間の変更に備えて、次の通り改定いたします。

ご審議の上ご承認くださいますようお願いいたします。

【管理規約集 78 ページ】

改正前	変更後
<p>第5条（予約の方法） 集会室等の使用を希望する者は、様式1に掲げる集会室等使用申込書により、使用日時、使用目的、人数、使用責任者当を明記の上、予約時間に相当する使用料を添えてフロントへ申し込むものとする。 2. 前項の申込みは使用日時の前月同日午前10時より先着順にて受け付ける。</p>	<p>第5条（予約の方法） 集会室等の使用を希望する者は、様式1に掲げる集会室等使用申込書により、使用日時、使用目的、人数、使用責任者当を明記の上、予約時間に相当する使用料を添えてフロントへ申し込むものとする。 2. 前項の申込みは使用日時の前月同日<u>フロント営業開始時刻</u>より先着順にて受け付ける。</p>

以上

【第2号議案】(特別決議)

管理規約変更 承認の件

新型コロナウイルス感染拡大のような緊急事態の状況下であっても、当マンション建物・設備等の維持管理、皆様の生活環境維持のためには、管理組合運営を止めることはできません。そのためにも、管理組合運営の中核である「理事会」機能の維持が大変重要であることは、皆様もご理解いただけることと存じます。

つきましては、緊急事態に陥った場合でも、理事会、総会がITを活用して機動的に運営できるよう、管理規約の一部を標準管理規約(国土交通省が作成している管理規約の雛形)に基づいて一部変更することをご提案いたします。

また、理事会における決議における、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ように、一部変更することをご提案いたします。

ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

※ 変更案につきましては、次ページ以降を参照してください。

※ IT活用に係る管理規約の変更は、あくまでITを活用した理事会、総会の運営ができるよう条文を改訂するものです。実際の運用については、今後の検討課題となります。

以上

【管理規約集】

現 行	変 更 後
第1章 総 則	第1章 総 則
<p>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。</p> <p>※ 一～九 (略)</p>	<p>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。</p> <p>※ 一～九 (略)</p> <p><u>十 電磁的方法</u> <u>電子情報処理組織を利用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に定めるものをいう</u></p> <p><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つて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</u></p> <p><u>ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの (以下「電磁的記録」という。)を交付する方法</u></p> <p><u>十一 WEB会議システム等</u> <u>電気通信回線を介して、即時性および双方向性を備えた映像およ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48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2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所および議案を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>※ 以下略</p>	<p>第48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2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所(<u>WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法</u>)および議案を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>※ 以下略</p>

現 行	変 更 後
<p>第51条 (議決権) 組合員は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。</p> <p>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。</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総会招集者に届け出なければならない。</p> <p>4. 組合員は、書面また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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員も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総会招集者に提出しなければならない。</p> <p>7. 白紙委任状(受任者を定めない委任状をいう。)をもって議決権を行使する組合員は、その議決権行使に係る権限を総会招集者に委任したものとみなす。</p> <p>8. 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>	<p>第51条 (議決権) 組合員は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。</p> <p>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。</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総会招集者に届け出なければならない。</p> <p>4. 組合員は、書面また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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員も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. <u>組合員または代理人は、代理権を証する書面を総会招集者に提出しなければならない。</u></p> <p>7. 白紙委任状(受任者を定めない委任状をいう。)をもって議決権を行使する組合員は、その議決権行使に係る権限を総会招集者に委任したものとみなす。</p> <p>8. 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p> <p>9. <u>組合員または代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u></p>
<p>第52条 (総会の会議および議事) 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に当たる組合員が出席しなければならない。</p> <p>※ 以下略</p>	<p>第52条 (総会の会議および議事) 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、前条第1項に定める議決権総数の半数以上に当たる組合員が出席しなければならない。</p> <p>※ 以下略</p>

現 行	変 更 後
<p>第58条（理事会の会議および議事） 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54条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第54条第3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>第58条（理事会の会議および議事） 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><u>2. 理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。</u></p> <p>3. 議事録については、第54条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第54条第3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><u>4. 第1項および第2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</u></p>

【第3号議案】

理事会運用細則変更 承認の件

管理規約第41条（役員任期）2項で「役員は、管理組合法人の運営に鑑み、役員半数が再任するよう努めるものとする。」となっておりますが、ここ数年、半数が再任しておりません。

そこで、当理事会では、円滑な管理組合運営、引き継ぎができるよう理事会運用細則の変更を検討してまいりました。

また、第2号議案で審議いただきました、特別な利害関係を有する理事の議決および運営について、明文化することを検討してまいりました。

つきましては、変更した理事会運用細則について、ご審議の上、ご承認をお願いいたします。

※ 変更案につきましては、次ページ以降を参照してください。

以上

現 行	変 更 後
<p>第3条 (理事会) 理事会は代表理事が招集するものとし、原則として1ヶ月に1回以上の理事会を開催するものとする。</p> <p>2. 理事会を招集する場合は、会日の1週間前までに理事および監事に通知しなければならない。ただし、緊急を要し、かつ理事全員の承諾があった場合、代表理事はその期間を短縮できるものとする。</p> <p>3. 理事会において決議されるものとした事項について、理事全員の書面による合意があったときは、理事会の決議があったものとみなす。</p>	<p>第3条 (理事会) 理事会は代表理事が招集するものとし、原則として1ヶ月に1回以上の理事会を開催するものとする。</p> <p>2. 理事会を招集する場合は、会日の1週間前までに理事および監事に通知しなければならない。ただし、緊急を要し、かつ理事全員の承諾があった場合、代表理事はその期間を短縮できるものとする。</p> <p>3. 理事会において決議されるものとした事項について、理事全員の書面による合意があったときは、理事会の決議があったものとみなす。</p> <p><u>4. 理事会開催にあたり、冒頭にて管理規約第58条第4項を確認するとともに、理事会決議について特別の利害関係を有する理事はその旨を申告するよう要請するものとする。</u></p> <p><u>5. 代表理事および理事会は必要に応じて、本細則第7条第2項に規定のアドバイザーを理事会に陪席させることができる。アドバイザーは、代表理事および理事会が求めたときに、引き継ぎ等に関する参考意見を述べるることができる。</u></p>
<p>第4条 (議決手順) 理事会での決議は管理規約第58条および第59条に定めるもののほか、次の手順によって行う。ただし、管理規約で定められているものおよび総会から附託された事項以外のものを決議することはできない。</p> <p>一 不定期な支払いは理事会による決議を経た後に発注しなければならない(ただし、第1条に定める代表理事の決裁による場合を除く。)</p> <p>二 不定期で、1回の支払いが50万円を超えるものは、同仕様による2者以上の見積りを取った上で決議しなければならない</p> <p>三 定期で、年間の支払いが100万円を超えるものは、同仕様による2者以上の見積りを取った上で決議しなければならない(ただし、前期以前より継続している業務委託契約によるものはその限りではない。)</p>	<p>第4条 (議決手順) 理事会での決議は管理規約第58条および第59条に定めるもののほか、次の手順によって行う。ただし、管理規約で定められているものおよび総会から附託された事項以外のものを決議することはできない。</p> <p>一 不定期な支払いは理事会による決議を経た後に発注しなければならない(ただし、第1条に定める代表理事の決裁による場合を除く。)</p> <p>二 不定期で、1回の支払いが50万円を超えるものは、同仕様による2者以上の見積りを取った上で決議しなければならない</p> <p>三 定期で、年間の支払いが100万円を超えるものは、同仕様による2者以上の見積りを取った上で決議しなければならない(ただし、前期以前より継続している業務委託契約によるものはその限りではない。)</p>

四 会計年度をまたいで支払いの継続するリース契約は、期間が5年以内のものに限り、本体価格を対象として第一号および第二号を準用する

五 原則として2年以上の長期に渡る契約行為は総会の決議を経なければならない（ただし、違約金等の負担を伴うことなく、通知から3ヶ月以内に自己都合による契約解除ができる場合を除く。）

第7条（書類等の引継ぎ）

代表理事および理事会は任期満了等に伴いその業務を新たな役員に引き継ぐときは、下記引渡し物件の目録を作成し、新たな代表理事および理事会は確認の上、目録どおりの引渡しを受けなければならない。

- 一 管理規約原本
- 二 全体使用規則、各細則原本
- 三 管理組合設立総会議事録原本および議案書
- 四 通常総会および臨時総会議事録原本および議案書
- 五 理事会議事録原本
- 六 設計図書一式
- 七 模様替許認可等の組合員届出書
- 八 決算報告書
- 九 業務委託契約書および仕様書
- 十 駐車場、バイク置場使用契約書
- 十一 その他の契約書類
- 十二 金庫および小口現金
- 十三 預貯金通帳および有価証券
- 十四 現金出納帳および預貯金出納帳
- 十五 収入支出基本台帳
- 十六 備品台帳
- 十七 固定資産台帳および有価証券台帳
- 十八 支払証拠書類
- 十九 収入支出伝票および附属書類
- 二十 組合員による理事会申入書綴り
- 二十一 志村親和町会会則
- 二十二 損害保険証券
- 二十三 その他

四 会計年度をまたいで支払いの継続するリース契約は、期間が5年以内のものに限り、本体価格を対象として第一号および第二号を準用する

五 原則として2年以上の長期に渡る契約行為は総会の決議を経なければならない（ただし、違約金等の負担を伴うことなく、通知から3ヶ月以内に自己都合による契約解除ができる場合を除く。）

六 各決議について、特別の利害関係を有する理事の有無を理事会議事録に記録するものとする。

第7条（書類等の引継ぎ）

代表理事および理事会は任期満了等に伴いその業務を新たな役員に引き継ぐときは、下記引渡し物件の目録を作成し、新たな代表理事および理事会は確認の上、目録どおりの引渡しを受けなければならない。

- 一 管理規約原本
- 二 全体使用規則、各細則原本
- 三 管理組合設立総会議事録原本および議案書
- 四 通常総会および臨時総会議事録原本および議案書
- 五 理事会議事録原本
- 六 設計図書一式
- 七 模様替許認可等の組合員届出書
- 八 決算報告書
- 九 業務委託契約書および仕様書
- 十 駐車場、バイク置場使用契約書
- 十一 その他の契約書類
- 十二 金庫および小口現金
- 十三 預貯金通帳および有価証券
- 十四 現金出納帳および預貯金出納帳
- 十五 収入支出基本台帳
- 十六 備品台帳
- 十七 固定資産台帳および有価証券台帳
- 十八 支払証拠書類
- 十九 収入支出伝票および附属書類
- 二十 組合員による理事会申入書綴り
- 二十一 志村親和町会会則
- 二十二 損害保険証券
- 二十三 その他

<p>(新設)</p>	<p><u>2. 理事および監事は、その退任後一年間を期限として理事会のアドバイザーに就任することとする。アドバイザーは、代表理事および理事会、ならびに後任の役員からの求めに応じて、引き継ぎに必要な情報の提供を行うものとする。</u></p> <p>第9条（理事の特別の利害関係） <u>管理規約第58条第4項の規定に関し、理事はその就任にあたり、理事会における議決について特別の利害関係を有する場合には議決に加わらないことを書面にて確認するものとする。</u></p> <p><u>2. 総会において監事は、理事会の決議における特別の利害関係を有する理事の有無を報告するものとする。この報告は、総会議事録に記録するものとする。</u></p>
-------------	--