

中島公園ハウス 管理組合

# 管理規約原本

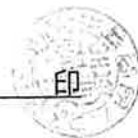
本書を管理規約原本として保管するものとし、管理規約原本成立の証として当管理  
総会の議事録写しを合綴する。

組合

中島公園ハウス 管理

組合

理事長



管理組合規約  
(改定規約)

中島公園ハウス管理組合

2021年11月20日 第47期定期総会にて改定

管理組合規約  
(改定規約)

中島公園ハウス管理組合



## 管理組合規約目次

第1章	総 則	1
第2章	専有部分等の範囲	2
第3章	敷地及び共用部分等の共有	3
第4章	用 法	3
第5章	管 理	6
	第1節 総 則	6
	第2節 費用の負担	7
第6章	管理組合	9
	第1節 組 合 員	9
	第2節 管理組合の業務	10
	第3節 役 員 会	11
	第4節 総 会	12
	第5節 理 事 会	17
第7章	会 計	18
第8章	雑 則	20

# 中島公園ハウス管理組合管理規約

## 第 1 章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、中島公園ハウス（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。

### (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。

- 一 区分所有権 構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう。〔「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〕
- 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。（区分所有法第2条第2項）
- 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。（区分所有法第6条第3項）
- 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物部分をいう。（区分所有法第2条第3項）
- 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及びこの規約により共用部分とされた附属の建物をいう。（区分所有法第2条第4項）
- 六 敷地 建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう。（区分所有法第2条第5項）
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。
- 十 敷地利用権 敷地に関する権利をいう。（区分所有法第2条第6項）
- 十一 敷地権 敷地利用権について、本マンションの敷地に登記された権利をいう。

### (規約等及び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、第18条に定める使用細則等（以下「使用細則等」という。）及び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、使用細則等及び総会の決議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。

(規約等及び総会の決議の効力)

第5条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続等により承継した者）及び特定承継人（売買、交換、贈与、競落等により承継した者）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、使用細則等及び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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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中島公園ハウス管理組合（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

(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（附属専用設備を含む。）とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物及び設備の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

なお、界壁（住戸間の間仕切り壁）は、内部仕上げ部分を専有部分とする。

二 玄関扉及び玄関扉枠は、錠、ドアガード（チェーン）、ドアクローザー、ドアスコープ、蝶番及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 外気にふれる外窓枠及び外窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。ただし、網戸は専有部分とする。（網戸張替等の際には、既存色と同等のものを使用すること）

3. 前項により、専有部分内及びこれに接する隔壁内及び床面内並びに天井内部に設置された配管類及び配線等は、組合と所有者の共同管理設備とし、管理の主体は所有者とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に記載された共用部分及び附属施設とする。

### 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、別表第4に掲げるとおりとする。

2. 前項の床面積の計算は、躯体コンクリートの内側水平投影面積による。

(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用するものとし、他の用途（不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供することを含む。）に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を不特定の者を対象とした居住目的等の不正な目的で、且つ、消防法又は建築基準法等の関係法規に抵触する不正なシェアハウス等に供してはならない。

3 区分所有者は、如何なる理由であれ、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項の住宅宿泊事業や国家戦略特別区域法の特認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等の宿泊事業に使用してはならない。

(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权)

- 第14条 区分所有者は、別表第3に表示された部分について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。
2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、前項によりその区分所有者が専用使用权を有している部分を使用することができる。
  3. バルコニーに構造物を築造したり、岩石、土壌等を持込んで造園することはできない。

(駐車場の使用)

- 第15条 管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者に別途使用契約を締結することにより使用させることができる。
2. 前項により使用契約を締結している区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
  3. 駐車場の専用使用权を与えられた者といえども、管理費等を3ヵ月滞納した場合は専用使用权を失い、組合がその管理を行うものとする。
  4. 組合員は、駐車場の専用使用权を組合の承認なくいかなる第三者にも譲渡・転貸してはならない。
  5. 組合員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あるいは貸与したときは、その組合員の駐車場の専用使用权は消滅する。
  6. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を引続き専用使用することができる。ただし、この場合組合員は、その旨組合に届け出て承認を得なければならない。
  7. 駐車場使用契約第9条の規定により、天災、地震、火災、盗難、その他の被害など組合の責に帰すべからざる理由により専用使用者の自動車その他の物件に損害が生じても、組合は一切の責任を負わないものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第16条 管理組合は、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に無償で使用させることができる。なお、下記記載の管理事務とは、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2条第六号の「管理事務」をいう。

(使用貸借・無償)

建 物	管理用倉庫、機械室その他対象 物件の管理の執行上必要な施設	管理事務を受託し、又は請け 負った者
	電気室	北海道電力(株)

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（駐

車場及び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17条 区分所有者は、その専有部分について、次に掲げる行為を行おうとするときは、あらかじめ、第35条に定める理事長にその旨を申請し、工事に着手する3日前までに書面による承認を受けなければならない。
- 一 修繕、改造、模様替え、間取りの変更及び仕上げ材の変更
  - 二 電気、ガス、給排水設備に関する新設、増設、移設及び取替え
2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表等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、第50条に定める理事会の決議を経なければならない。ただし、共用部分等、他の区分所有者又は占有者に影響を及ぼす恐れがないと理事長が認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。
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。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第19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、使用細則等に定める事項及び総会の決議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、使用細則等に定める事項及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方から、その旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
3. 専有部分を貸与した結果生ずる事故、紛争等の解決は全て専有部分を貸与した区分所有者が責任を負うものとする。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

#### (区分所有者の責務)

第 20 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。

2. 区分所有者は、その専有部分を、次の各号に掲げる行為に供してはならない。また、その専有部分を、次の各号に掲げる行為を行う者に譲渡又は貸与してはならない。
  - 一 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条に定める業種の利用
  - 二 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第 2 条第二号に定める暴力団及び同条第三号に定める指定暴力団又はその構成員若しくは準構成員の利用
  - 三 前各号に該当しない反社会的組織の利用
  - 四 不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供すること等、共同の利益に反する行為をする者又は行為をする恐れのある者

#### (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、

- 一. 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、専用使用权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。
  - 二. 規約第 7 条第 3 項により共用部分として規定された配管等に故障があった場合、その原因が専有部分の使用によることが明らかであるときは、その専有部分を所有する区分所有者の責任となり、その修理に要する費用を負担しなければならない。
2. 前項ただし書の場合における管理及び使用において、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該専用使用权を有する者が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。
  3. 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。
  4. 理事長は、電気・ガス・水道等ライフラインや、消防・防災・防犯設備・その他共用部分等についての不具合が発生した場合には、区分所有法に定める保存行為として、理事会決議を経ることなく必要な是正行為を行うことができるものとする。

#### (窓ガラス等の改良)

第 22 条 共用部分のうち各住戸に附属する玄関扉・玄関扉枠、窓ガラス・窓枠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23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24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる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。

- 一 共用部分等の火災保険
- 二 個人賠償責任保険
- 三 施設賠償責任保険
- 四 その他総会において決議された損害保険

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額（第二号を除く。）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第25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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 駐車場等使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下あわせて「使用料」という。）

2. 管理費の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した額とする。
3. 前項各号に掲げる利用料の額については、別に定めるものとする。

4. 修繕積立金等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した額とする。

(承継人に対する債権の行使)

第26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（相続等により承継した者）及び特定承継人（売買、交換、贈与、競落等により承継した者）に対しても請求することができる。

組合員が、第25条に規定する管理費等の支払を滞納した場合に発生する組合の債権については、組合員の区分所有権及び建物に備付けた動産の上に、組合は法律第7条による先取特権を有する。

2. 前項の先取特権の対象となる組合の債権の中には、管理費及び修繕積立金（大規模修繕に伴う分担金を含む）のほか、共用部分の変更に関する分担金、並びに第29条に規定する使用料等を含むものとする。

(管理費)

第27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。

- 一 管理員人件費
- 二 備品費、通信費その他の事務費
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 委託業務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十 公租公課
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 弁護士費用その他訴訟等法手続きに要する費用
- 十三 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金等)

第28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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 天災地変、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及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となる事項の調査

五 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. 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がある場合には、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、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
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。
5. 第1項による組合員の修繕積立額は、第10条第1項に規定された共有持分比率により算出され、総会において決議された額とする

（使用料）

- 第29条 第15条に定める使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（組合が組合員の共同の利益のため、組合の業務として一括共同購入をし、共用の設備を通じて各戸に供給している給湯料及び暖房費用分担金並びに水道使用料等、以下あわせて「使用料」という。）は、第27条に定める経費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。
2. 水道使用料については、札幌市の定める料金に據るものとし、区分所有者は入居の如何にかかわらず基本料金を支払うものとする。
  3. 区分所有者は、第25条第1項の規定により、規約に定められた使用料を管理組合に納入しなければならない。
  4. 第1項の給湯料、暖房費用分担金及び水道使用料については、特別経理により、その収支を明確にしなければならない。

## 第 6 章 管 理 組 合

### 第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第30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31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。専有部分を第三者に貸与する場合においても同様とする。

## 第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 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
  - 二 組合管理部分の修繕
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
  - 五 適正化法第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
  - 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
  - 七 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
  - 八 区分所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
  - 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
  - 十 修繕積立金の運用
  - 十一 官公署、町内会等との渉外業務
  - 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
  - 十三 防災に関する業務
  - 十四 広報及び連絡業務
  - 十五 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
  - 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
  - 十七 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
2. 管理組合は、各住戸部分に対し、水道事業者から配水される水道水の一括購入による供給に関する業務（メーター類の検針業務を含む）を行う。

(業務の委託等)

第33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条第八号の「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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 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。

### 第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事 4名以上（理事長を含む）
  - うち 理事長 1名
  - 理事 3名
- 二 監事 1名

2. 理事及び監事は本マンションに居住する組合員のうちから、総会で選任する。
3. 組合員が法人である場合は、本マンションに現に居住する従業員等が当該法人の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。
4. 理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

- 第36条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
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。

(役員誠実義務等)

- 第37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、役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支



払と報酬を受けることができる。

3. 役員は、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ている者（規約、使用細則等に違反している者及び総会の決議に違反している者、用途違反者、管理費等の長期滞納者等）など役員としてふさわしくないとして理事会で判断されたときは、総会の決議を経て解任されることがあるものとする。
4. 役員は、正当な事由なくして、その職務上知り得た組合員の秘密を漏らしてはならない。その職務を退いた後においても同様とする。

（理事長）

第38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。

- 一 規約、使用細則等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
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
  3. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合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。

（理事）

第39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。

（監事）

第40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41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か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。

(総会の招集手続)

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の7日前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）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47条第3項第一号から第三号まで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。
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。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 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
  - 三 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
  - 四 建物につき修繕積立金等として積み立てられている金額
6. 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。
7. 第44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。
8. 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43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45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か月と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。この場合の招集手続きは前条第1項から第7項までを準用する。
3. 前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44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45条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 1戸の専有部分を数人で共有している場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて1の組合員とみなす。
3. 前項により1の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、次のいずれかに該当する者でなければならない。
  - 一 組合員の配偶者又は一親等の親族
  - 二 他の組合員又はその組合員の配偶者若しくは一親等の親族
  - 三 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員
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。

(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。

- 一 収支決算及び事業報告

- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
  
- 六 第28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り入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替え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
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第3項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び第50条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 第24条第1項の損害保険の付保
- 十六 第16条第2項に規定する第三者使用の承認
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の会議および議事)

- 第47条 総会の会議は、第45条第1項に定める議決権総数（書面又は代理人を含む）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、議長を含む出席組合員の議決権の過半数で決する。  
 なお、可否同数の場合は否決とする。
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。
- 一 規約の制定、変更又は廃止
  - 二 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。）
  - 三 法律第58条第1項（専有部分の使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）、第60条第1項（占有者に対する引渡請求）の訴えの提起
  - 四 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
  - 五 法律第47条第1項による管理組合の法人化
  - 六 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項第一号において、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項第二号において、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項第三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42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。

(書面による決議)

- 第48条 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. 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。

(議事録の作成、保管等)

- 第49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(合計3名)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。

## 第 5 節 理 事 会

(理事会)

第 5 0 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。

(理事会の招集)

第 5 1 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 4 2 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 7 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 5 2 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. 止むを得ない事由により理事が理事会に出席できないときは、次の各号のいずれかに該当する者のうちから代理人を選任し、理事会に出席させることができる。

一 理事の配偶者又は一親等の親族

二 理事が法人の場合には、その役員又は従業員

3. 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。

4. 議事録については、第 4 9 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 4 9 条第 2 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。

(議決事項)

第 5 3 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。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 その他の総会提出議案

五 第 1 7 条に定める承認又は不承認

六 第 5 9 条第 4 項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起（訴訟代理人の選任を含む。）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 2 7 条に定

- める管理費からの支出
- 七 第65条第1項及び第3項に定める勧告又は指示等
- 八 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第54条 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55条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第56条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等、第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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57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。
3. 理事長は、第55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。
  - 一 第27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。
  - 二 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。
4. 第53条第六号に定める場合においては、本条第1項及び第2項の適用を受けない。

(会計報告)

第58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59条 管理組合は、第25条に定める管理費等について、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61条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の10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。

2. 1戸の専有部分を数人で共有している場合、いずれか1名の組合員の預金口座から前項に定める自動振替を行うものとする。
3. 組合員が第1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、その支払期日の翌日から起算して支払日に至るまで年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
4. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない組合員に対し、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（支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起）を進行することができる。
5. 第3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27条（管理費）に定める費用に充当する。
6. 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60条 収支決算の結果、管理費等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、管理組合は総会の決議により管理費の余剰を修繕積立金に振り替えることができる。

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て第25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61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62条 管理組合は、第28条第1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63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、これらを見せなければならぬ。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。

(消滅時の財産の清算)

第64条 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用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

(理事長の勧告及び指示等)

第65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、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、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. 区分所有者等がこの規約、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、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専有部分、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。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置及びこれらのために管理組合が負担することとなった一切の諸費用の償還のための請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること

二 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

4. 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。

5. 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27

条に定める費用に充当する。

6. 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42条第2項及び第3項の規定を準用する。

(義務違反者に対する措置)

- 第66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。

(合意管轄裁判所)

- 第67条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する札幌地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。  
2. 第46条第十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68条 区分所有者は、管理組合が札幌市又は近隣住民と締結した次の協定について、誠実に遵守しなければならない。  
区分所有者は、当ハウスによる電波障害を受ける近隣居住者が発生した場合は、これらの居住者に対し、ハウスに電波障害防止施設の設置を承諾し、無償で管理物件存続期間中使用させること及び保守点検のため、ハウス内に立ち入ることを承諾する。なお、この施設の維持管理費及び取替費用等は区分所有者全員の負担とする。

(細則)

- 第69条 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70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、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71条 この規約を証するため次の各号のいずれかに定める方法により規約原本を作成

- ・更新するものとする。
  - 一 区分所有者全員が規約に記名押印する方法
  - 二 区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴したものと規約をあわせもつ方法
  - 三 規約が総会決議において設定・変更された場合において、理事長が規約に規約原本とする旨を記載し、記名押印をしたものと、当該総会議事録の写しを合綴する。  
なお、規約原本への記名押印は規約の設定・変更が総会決議された時点の理事長とする。
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等の保管場所を掲示しなければならない。

(組合所定の掲示場所)

第72条 規約で規定する組合所定の掲示場所とは、正面玄関管理事務所前とする。

(防火管理者)

第73条 管理組合は、消防法所定の防火管理者を選任する。

2. 防火管理者は、消防法第8条第1項に定める防火管理業務を行うため、原則として現に居住する組合員のうちから、理事会で防火管理者を選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、2021年11月20日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 中島公園ハウス管理組合は、1988年5月29日に設立されたものとする。

(経過措置)

第3条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が管理組合との間で締結したマンションの管理に関する契約は、この規約の効力が発生する日において、管理組合と締結したものとみなす。ただし、妥当性の欠くものについては、管理組合はこれを拒否又は修正することができる。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		中島公園ハウス		
敷 地	所 在 地	札幌市中央区南15条西1丁目1番30		
	面 積	2,122.47㎡(登記簿・実測とも)		
	権利関係	所有権	地 目	宅 地
建 物	構造等	鉄筋コンクリート増、陸屋根、地上7階建、地上1階、塔屋2階 共同住宅 1棟 延床面積：6,890.49㎡ 建築面積：954.29㎡		
	専有部分	住戸部分 延床面積5,154.49㎡、トランクルーム		
附属施設		駐車場施設、フェンス、外灯設備、 庭園、植込等建物に付属する施設		

別表第2 共用部分の範囲

1. エントランスホール、風除室、廊下、階段室、ボイラー室、電気室、エレベーター室、同機械室、ダストルーム、ピロティ、塔屋、屋根、外壁、界壁、床、基礎部分等専有部分に属しない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、共用給排水衛生設備、ガス配管設備、物干場、ボイラー設備、共用給湯暖房設備、消火設備、避雷設備、メールコーナー、その他各種配線配管等専有部分に属しない「建物の付属物」
3. 管理事務室、会議室、清掃員控室及びそれらの付属物
4. バルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス（専用使用部分）

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区 分	バルコニー、玄関扉・窓枠・窓ガラス
1. 位 置	各住戸に付属するバルコニー、玄関扉・窓枠・窓ガラス
2. 専用使用権者	各住戸の区分所有者
3. 期 間	区分所有権存続中
4. 条 件	無 償

別表第4 共用持分

室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A 104	141	A1 201	147	A1 301	147	A1 401	147
D 105	145	A 202	141	A 302	141	A 402	141
B 106	143	B 203	141	B 303	141	B 403	141
E 107	166	A 204	141	A 304	141	A 404	141
H 108	50	D 205	145	D 305	145	D 405	145
G 109	45	B 206	141	B 306	141	B 406	141
G 110	45	E 207	166	E 307	166	E 407	166
I 111	39	H 208	50	H 308	50	C 408	140
J 112	60	G 209	45	G 309	45	F 409	108
J 113	60	G 210	45	G 310	45	F 410	108
I 114	39	I 211	39	I 311	39	C 411	140
		J 212	60	J 312	60		
		J 213	60	J 313	60		
		I 214	39	I 314	39		
		G 215	45	G 315	45		
		G 216	45	G 316	45		
		H 217	50	H 317	50		
室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	計	10,000/ 10,000
A1 501	146	A1 601	146	A1 701	146		
A 502	141	A 602	141	A 702	141		
B 503	141	B 603	141	B 703	141		
A 504	141	A 604	141	A 704	141		
D 505	145	D 605	145	D 705	145		
B 506	142	B 606	142	B 706	142		
E 507	166	E 607	166	E 707	166		
C 508	140	C 608	140	C 708	140		
F 509	108	F 609	108	F 709	108		
F 510	108	F 610	108	F 710	108		
C 511	140	C 611	140	C 711	140		

別表第5 管理費等

タイプ	H3年改定		S63年改定	月額：円
	管理費	修繕積立金	暖房料	
A	10,500	9,720	10,800	
A1	10,800	9,720	11,300	
B	10,500	9,720	10,800	
C	10,400	9,720	10,800	
D	10,600	9,720	11,100	
E	12,300	11,340	12,800	
F	8,000	7,300	8,400	
G	3,500	3,240	3,600	
H	3,900	3,240	3,900	
I	3,000	2,440	3,000	
J	4,600	4,060	4,700	

使用料

イ. 駐車場使用料 屋根つき 15,000円  
 屋根なし 10,000円

ロ. 暖房料 毎年10月から翌年4月まで負担とする。

S63年改定

ハ. 給湯料 基本料金 3㎡まで 3,200円  
 従量料金 4㎡から 240円/㎡

## 第 47 期定期総会議事録

日 時：2021年11月20日（土） 午後1時00分～午後2時35分

場 所：ホテルマイステイズ札幌中島公園 地下1階「ラ・ファソン」  
北海道札幌市中央区南14条西1丁目1-20

### 組合員総数及び議決権総数

組合員総数 83名・ 議決権総数 89個

### 出席組合員数及び出席議決権数

	出席組合員数	出席議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名	71個
率	78.3%	79.7%

同席者 管理会社:住友不動産建物サービス株式会社（下川氏）

### 内 訳

委任状提出者 32名（議長 32名）、37個（議長 37個）

議決権行使書提出者 24名（議決権 25個）

第1号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第2号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第3号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第4号議案	承認する 22名（議決権 23個）	承認しない 2名（議決権 2個）	未記入 0名（議決権 0個）
第5号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第6号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第7号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第8号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）
第9号議案	承認する 24名（議決権 25個）	承認しない 0名（議決権 0個）	未記入 0名（議決権 0個）

### 議 案

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 第1号議案 | 第47期事業報告及び管理費等収支決算報告の件             |
| 第2号議案 | 管理規約一部改定（管理員宅変更）の件【特別決議】           |
| 第3号議案 | 管理規約一部改定（敷地及び共用部分等の管理）の件【特別決議】     |
| 第4号議案 | 使用細則一部改定（ペットの飼育等に関して）の件【特別決議】      |
| 第5号議案 | 使用細則一部改定（バイク・自転車の駐輪に関して）の件【特別決議】   |
| 第6号議案 | 使用細則一部改定（バルコニー等の使用）の件【特別決議】        |
| 第7号議案 | 規約原本作成に関する規約改定及び管理規約原本制定承認の件【特別決議】 |
| 第8号議案 | 第48期事業計画案及び管理費等収支予算案承認の件           |
| 第9号議案 | 第48期管理組合役員選任の件                     |

定刻となり、当マンション管理規約規定により、吉田理事長が議長となり開会を宣し、委任状及び議決権行使書を含む出席組合員の議決権総数について確認報告が行われ、本総会は適法に成立する旨が宣せられた。

続いて議長より、本総会の議事録署名人として301号室唯木氏及び710号室高田氏が指名され、直ちに議案の審議に入った。

### 第1号議案 第47期事業報告及び管理費等収支決算報告の件

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われた。引き続き、唯木監事より、収支報告の内容及び理事の職務執行に関する監査の結果、いずれも適正である旨の報告にあわせて、管理会社へ議事録をより詳細に記載すべき等の要望がなされた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権総数の過半数の賛成により原案どおり承認された。

〈主な質疑応答〉

【質疑】滞納の期限はあるのか。(出席組合員)

【応答】5年で時効となるためそれまでに対応する必要がある。(管理会社)

【意見】決算報告書で未収金の水道や暖房料金の未収が多い様に感じる。(書面)

【応答】滞納を解消するよう行っていく。(管理組合)

### 第2号議案 管理規約一部改定(管理員宅変更)の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

#### 【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名/総数83名 (78.3%)	71個/総数89個 (79.7%)

記

【管理規約改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
別表第2 共用部分の範囲 1. エントランスホール、風除室、廊下、階段室、ボイラー室、電気室、エレベーター室、同機械室、ダストルーム、ピロティ、塔屋、屋根、外壁、界壁、床、基礎部分等専有部分に属しない「建物の部分」 2. エレベーター設備、電気設備、共用給排水衛生設備、ガス配管設備、物干場、ボイラー設備、共用給湯暖房設備、消火設備、避雷設備、メールコーナー、その他各種配線配管等専有部	別表第2 共用部分の範囲 1. 省略 2. 省略



分に属しない「建物の付属物」 3. 管理事務室、管理員宅、清掃員控室及びそれらの付属物 4. バルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス (専用使用部分)	3. 管理事務室、管理員宅、 <u>会議室</u> 、清掃員控室及びそれらの付属物 4. 省略
---	--

以上

### 第3号議案 管理規約一部改定（敷地及び共用部分等の管理）の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

#### 【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名/総数83名 (78.3%)	71個/総数89個 (79.7%)

記

#### 【管理規約改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
(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、 一. 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。 二. 規約第7条第3項により共用部分として規定された配管等に故障があった場合、その原因が専有部分の使用によることが明らかであるときは、その専有部分を所有する区分所有者の責任となり、その修理に要する費用を負担しなければならない。  2～3 省略	(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、 一. 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。 二. 規約第7条第3項により共用部分として規定された配管等に故障があった場合、その原因が専有部分の使用によることが明らかであるときは、その専有部分を所有する区分所有者の責任となり、その修理に要する費用を負担しなければならない。  2～3 省略  <u>4 理事長は、電気・ガス・水道等ライ</u> <u>フラインや、消防・防災・防犯設備・そ</u> <u>他共用部分等についての不具合が発生</u> <u>した場合には、区分所有法に定める保存</u> <u>行為として、理事会決議を経ることなく</u> <u>必要な是正行為を行うことができるもの</u> <u>とする。</u>

以上

〈主な質疑応答〉

【質疑】改定案に“理事会決議を経ることなく”とあるが理事長判断でなんでも行えるということでしょうか。(出席組合員)

【応答】共用部分に不具合が発生し早急に直さなければならないときなどを想定している。(管理会社)

【質疑】金額に上限なく理事長判断で行ってよろしいのでしょうか。(出席組合員)

【応答】今までも行っているが工事金額が高額になるものに関してはその都度理事会にて報告している。(議長)

#### 第4号議案 使用細則一部改定（ペットの飼育等に関して）の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

#### 【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	22名	23個
計	63名/総数83名 (75.9%)	69個/総数89個 (77.5%)

#### 記

#### 【使用細則改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
(対象物件内での共通の禁止事項) 第3条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 ～ 十七 省略  十八 他の区分所有者等に迷惑をかけるようなペット（犬・猫等含む）を飼育すること。また、本マンションに持ち込むこと。	(対象物件内での共通の禁止事項) 第3条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 ～ 十七 省略  十八 <u>本マンション</u> で他の区分所有者等に迷惑をかけるようなペット（犬・猫等含む）を飼育すること。また、本マンションに持ち込むこと。

以上

第5号議案 使用細則一部改定（バイク・自転車の駐輪に関して）の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名/総数83名 (78.3%)	71個/総数89個 (79.7%)

記

【使用細則改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
<p>(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)</p> <p>第7条 区分所有者等は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 ～ 十三 省略</p> <p>十四 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用及び管理組合が禁止した行為。</p>	<p>(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)</p> <p>第7条 区分所有者等は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 ～ 十三 省略</p> <p><u>十四 敷地内にバイクを駐輪すること。</u></p> <p>十五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用及び管理組合が禁止した行為。</p>
<p>(注意事項)</p> <p>第16条 区分所有者等は、日常生活において次の事項に注意する。</p> <p>一 ～ 七 省略</p> <p>2 省略</p>	<p>(注意事項)</p> <p>第16条 区分所有者等は、日常生活において次の事項に注意する。</p> <p>一 ～ 七 省略</p> <p><u>八 自転車を常時駐輪するときは、管理組合指定のシールを自転車に貼ること。</u></p> <p>2 省略</p>

以上

第6号議案 使用細則一部改定（バルコニー等の使用）の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名/総数83名 (78.3%)	71個/総数89個 (79.7%)

記

【使用細則改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
<p>(バルコニー等の使用)</p> <p>第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等を通常の用法に従って使用するものとし、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。</p> <p>なお、専用使用権者のバルコニー等の使用方法に起因して、他の区分所有者等並びに管理組合、その他の第三者に迷惑・損害を与えた場合には、当該専用使用権者がその責任を全て負うこととし、管理組合及び管理受託者は一切の責めを負わないものとする。</p> <p>一 二 省略</p> <p>三 突風・強風の際の落下・飛散の危険性、火災時の延焼の恐れがある物品等を設置しないこと。 (1)～(6)省略</p> <p>四～七 省略</p>	<p>(バルコニー等の使用)</p> <p>第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等を通常の用法に従って使用するものとし、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。</p> <p>なお、専用使用権者のバルコニー等の使用方法に起因して、他の区分所有者等並びに管理組合、その他の第三者に迷惑・損害を与えた場合には、当該専用使用権者がその責任を全て負うこととし、管理組合及び管理受託者は一切の責めを負わないものとする。</p> <p>一 二 省略</p> <p>三 突風・強風の際の落下・飛散の危険性、火災時の延焼の恐れがある物品等を設置しないこと。 (1)～(6)省略</p> <p><u>(7)バルコニーに、シェード、パラソル、テント等を設置してはならない。</u></p> <p>四～七 省略</p>

以上

(主な質疑応答)

【質疑】バルコニーには何も置いてはいけないということでしょうか。(出席組合員)

【応答】使用細則にプランターや鉢植えに関してはこの限りではないとあるので制限はされていない。(管理会社)

第7号議案 規約原本作成に関する規約改定及び管理規約原本制定承認の件【特別決議】

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により原案どおり承認された。

【賛成票の内訳】

	賛成組合員数	賛成議決権数
会場出席者	9名	9個
委任状	32名	37個
議決権行使書	24名	25個
計	65名/総数83名 (78.3%)	71個/総数89個 (79.7%)

記

【管理規約改定】

※改定箇所：下線部

現行	改定
<p>(規約原本等)</p> <p>第71条 この規約を証するため、この規約に基づき初めて選出された役員全員が署名捺印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2. この規約を変更した場合は、これを証するため、理事長が署名捺印した規約1通を作成し、従来の規約の廃止及び新しい規約の設定を決議した総会議事録をそれに添付して規約原本とする。</p> <p>3. 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>4. 理事長は所定の掲示場所に規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>(規約原本等)</p> <p>第71条 <u>この規約を証するため次の各号のいずれかに定める方法により規約原本を作成・更新するものとする。</u></p> <p><u>一 区分所有者全員が規約に記名押印する方法</u></p> <p><u>二 区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴したものと規約をあわせもつ方法</u></p> <p><u>三 規約が総会決議において設定・変更された場合において、理事長が規約に規約原本とする旨を記載し、記名押印をしたものと、当該総会議事録の写しを合綴する。</u></p> <p><u>なお、規約原本への記名押印は規約の設定・変更が総会決議された時点の理事長とする。</u></p> <p><del>2. この規約を変更した場合は、これを証するため、理事長が署名捺印した規約1通を作成し、従来の規約の廃止及び新しい規約の設定を決議した総会議事録をそれに添付して規約原本とする。</del></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等の保管場所を掲示しなければならない。</p>

以上

**第8号議案 第48期事業計画案及び管理費等収支予算案承認の件**

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権の過半数の賛成により原案どおり承認された。

**第9号議案 第48期管理組合役員選任の件**

議長の指名により、予め配付された資料に基づき管理会社より詳細に説明が行われ、質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権の過半数の賛成により原案どおり承認された。

**【第48期役員】**

	理事長
	理事
	理事
	理事
	監事

(敬称略)

※総会終了後、役員相互選により上記の役職が決定した。

以上

(その他意見)

【意見】管理費会計の剰余金が赤字になっているので対策を検討した方がいい。(出席組合員)

【意見】水道料会計に剰余金があるので移し替えを検討した方がいい。(出席組合員)

【意見】裏の出入口が暗いので明るくしてほしい。(出席組合員)

【意見】ごみ庫前のスペースにプラスチックごみの籠があるためもう少し広くしてほしい。(出席組合員)

【意見】管理員がいない時間帯で正面玄関の消防・救急隊専用ボタンを押してマンションに入ってきている。注意喚起した方がいい。(出席組合員)

以上の議案をもって本日の議事が全て終了したので、議長は、午後2時35分閉会を宣した。

以上、本会議の議事の経過及び結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び2名の議事録署名人はこれに署名押印する。

2021年12月6日

名 称 中島公園ハウス管理組合

所 在 地 札幌市中央区南15条西1丁目1-30

議 長 \_\_\_\_\_

印

議事録署名人 \_\_\_\_\_

印

議事録署名人 \_\_\_\_\_

印

