

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第43期総会の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 宅配ボックス使用細則の新設
2. 効力発生 2022年12月14日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2022年12月13日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

横瀬 美保



宅配ボックス新設、及び宅配ボックス使用細則制定 承認の件

当マンションでは、宅配ボックスは設置されていないため、不在時には受取りができない状況です。昨今の社会情勢から、宅配ボックス需要は高く、今期理事会にて検討した結果、居住者の利便性・マンションの価値向上を鑑みて、下記のとおり、新設する議案を上程することを決定致しました。

また、併せて宅配ボックス使用細則の制定を諮りたいと思いますので、添付資料を参照の上、承認賜ります様、宜しくお願い申し上げます。

●議決事項

1. 設置宅配ボックス概要、及び設置場所
 - ・メーカー: 田島メタルワークス製
 - ・ノーマルタイプの高さ60cmタイプ 5 個、高さ30cmタイプ 5 個の合計 10 個を、集合郵便受下の空きスペースへ設置
 - ・配達業者が任意の暗証番号を設定し預入れる仕様
2. 設置費用: 税込 990,000 円
3. 支払口座: 修繕積立金口座からの支払い
4. 宅配ボックス使用細則の制定: 次ページのとおり
5. その他事項: 理事会へ一任

宅配ボックス

使用細則

宅配ボックス使用細則

中銀京橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、中銀京橋マンション管理規約（以下「規約」という。）第 17 条の規定に基づき、次のとおり宅配ボックス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第 1 条 本細則は区分所有者又は占有者並びにそれらの同居の家族（以下「居住者等」という。）の宅配ボックスの円滑な使用ならびに管理を目的とする。

（使用者の資格）

第 2 条 宅配ボックスを使用することができる者（以下「使用者」という。）は、中銀京橋マンション（以下「本マンション」という。）に現に居住する居住者等とする。

（使用の原則）

第 3 条 宅配ボックスは、使用者が不在時に各種配達小荷物等を使用者等に代わって受取、一時保管をするために設置する。

2 使用者の在宅時には、宅配ボックスを使用してはならない。

（保管の制限）

第 4 条 次の各号に掲げる物品は、宅配ボックスに入庫してはならない。

- （1）重量が 30kg 以上のもの
- （2）寸法が宅配ボックス内寸を超えるもの又は、内寸を超えて膨張するもの
- （3）動物及び植物
- （4）発火・引火・爆発等のおそれのある危険物、劇薬及び悪臭を発するもの
- （5）現金及び株券・債券等の有価証券類、宝石・貴金属、再生・代替・補償不可能なもの
- （6）犯罪の用に供されるおそれのあるもの、その他公序良俗に反するもの
- （7）生鮮食品、その他腐敗しやすいもの
- （8）封書・葉書類
- （9）受取人の特定できないもの
- （10）10万円相当額を超える高額なもの（宅配便限度額を除く）
- （11）宅配ボックスを汚損又は漏水破損するおそれがあるもの
- （12）宅配ボックス内の荷物センサーが感知できないもの
- （13）その他保管に適さないと認められるもの

（保管期間）

第 5 条 保管物の保管期間は、原則 5 日間を上限とする。

（保管物の処置）

第 6 条 次に掲げる場合には、本マンションの理事会は、宅配ボックスを開扉のうえ、保管又は、破棄等の適切な処置をとることができる。

- （1）保管物が第 4 条の各号に該当する疑いのあるとき。
- （2）保管期間が経過したにもかかわらず、保管物の引き取りがないとき。

（清掃のための開扉）

第 7 条 管理組合又は管理組合から管理業務を委託されたもの（再委託含む。）（以下「管理受託者」という。）は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉の上、点検・清掃を行うことができる。

（保管の責任）

第 8 条 管理組合及び管理受託者は、宅配ボックス内に保管される物品の破損、変質、紛失及び盗難などの管理責任、補償責任及び賠償責任を負わない。

（利用上の注意）

第 9 条 宅配ボックスの利用者は下記の注意をすること。

- （1）本宅配ボックス内に入らないこと。
- （2）本宅配ボックスにぶら下がる等危険な行為をしないこと。

(3) 本宅配ボックスの開扉時、扉に頭等をぶつけないように注意すること。

(4) 本宅配ボックスの利用後は直ちに扉を完全に閉めること。

(破損等による損害賠償)

第10条 使用者が故意又は過失により宅配ボックスを破損した場合には、当該使用者は管理組合に対しその損害を賠償しなければならない。

(定めなき事項)

第11条 本細則に定めなき事項については、理事会にて協議し決定する。

(変更)

第12条 本細則の改廃及び変更については規約第56条によるものとする。

附 則

1 本細則は、宅配ボックス設置日から、施行するものとする。

中銀京橋マンション管理組合

第 43 期通常総会議事録

	2022 年 12 月 13 日 (火) 18 時 00 分～ 19 時 30 分	
場 所	八丁堀区民館	
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数 41 名	議 決 権 総 数 43 個
出席組合員数 及び議決権数 ※複数戸所有者 がいるため、総数 は異なる	出席組合員数 合計 31 名 (会 場 出 席 数 3 名) (委任状出席数 17 名) (議決権行使数 11 名) (出席率 75.6%)	出席議決権数 合計 33 個 (会 場 出 席 数 3 個) (委任状出席数 18 個) (議決権行使数 11 個) (出席率 76.7%)
陪席者	伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 尾留川氏 (以下管理会社)	

総会開催前に、管理会社より、「マンション管理適正化の推進に関する法律」第 72 条に基づく管理受託契約の内容等に関する重要事項説明会が開催された。

1. 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、横瀬理事長から開会宣言がなされた。出席状況の報告があり、管理規約第 44 条に基づき、本総会は有効に成立する旨の報告がなされた。

2. 議長選出

管理規約第 44 条 5 項に基づき、議長は横瀬理事長が務めることが報告された。

3. 議事録署名人選出

管理規約第 52 条 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として、神谷氏及び増井氏を指名し、議案の審議に入った。

4. 議事

●第1号議案 第43期事業報告及び収支決算報告 承認の件

議長の指名により、管理会社から議案の概要説明がなされた。

特に質疑応答は無く、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）

反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第2号議案 管理委託契約締結（更新） 承認の件

議長より、議案の概要説明がなされた。

特に質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）

反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第3号議案 宅配ボックス新設、及び宅配ボックス使用細則制定 承認の件

議長の指名により、管理会社から議案の概要説明がなされた。

特に質疑応答はなく、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本議案は承認された。

また、設置場所は、奥側（ELV側）の集合郵便受下のスペースから並べることも決定した。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）

反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第4号議案 共用部保険中途更改に伴う、預け金計上 承認の件（特別決議）

議長の指名により、管理会社から議案の概要説明がなされた。

特に質疑応答はなく、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4分の3以上の賛成により本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）

反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第5号議案 第44期 事業計画案及び収支予算案 承認の件

議長の指名により、管理会社から議案の概要説明がなされた。

特に質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）

反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第6号議案 第44期 管理組合役員選任 承認の件

議長の指名により、管理会社から議案の概要説明がなされた。

質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 3 個 ・ 委任状出席数 18 個 ・ 議決権行使数 11 個）
 反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

※総会閉会后、臨時理事会にて決定した役員役職は以下のとおり。

理事長 1103 号室 横瀬 美保
 副理事長 1004 号室 松島 祥子
 理事 704 号室 増井 澄代
 監 事 701 号室 神谷 一夫

5. 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は閉会を宣した。

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

2022 年 12 月 13 日

組合名称	中銀京橋マンション管理組合	
議 長	横 瀬 美 保	
議事録署名人	神 谷 - 夫	
議事録署名人	増 井 澄 代	

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第42期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第54条～56条（Web会議システム等の理事会に係る管理規約）の一部改正
2. 効力発生 2021年12月22日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2022/ 年 / 2月 2 / 日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

横 瀬 美 保



Web 会議システム等の理事会に係る管理規約改定

承認の件(特別決議)

本議案は、管理規約第49条第3項:「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 規約の変更」に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

2020年、ウイルス感染症(新型コロナウイルス等)が流行し、人と人の接触を減らすことが求められた他、生活様式の変化が余儀なくされました。そのため、管理組合活動の一つである理事会についても、その一部が制限され、開催方法の見直しが求められる状況です。

現在、パソコンやスマートフォンの普及や通信環境の充実により、リモートでの各種作業が社会に浸透してまいりました。

管理組合活動の一つである理事会についても、リモートでの開催を選択可能とするため、当マンションの管理規約改定議案を上程致します。ご承認賜われますよう、宜しくお願い申し上げます。

【メリット】

- ・同一の空間に集まることなく会議が行えるため、感染症対策ができる。
- ・場所を問わず、どこからでも参加できる。
- ・土日にかかわらず、理事会スケジュールが自由に選択できる 等

【議決事項】

1. 現行管理規約の一部改定(改定箇所:下線太字)
2. 施行時期:2021年12月22日

現在の管理規約	変更後の管理規約
第54条(招集)	第54条(招集)・
1 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 前項の理事会の招集を理事長がしない場合には、前項の理事は、理事会を招集することができる。 4 理事会の招集手続においては、第45条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会にお	1～4・・・【現状のまま変更なし】 5 <u>理事会を有線、無線その他の電磁的方式により、符号、音響又は影像を送り、伝え、又は受ける方式で適時的確な意見表明が互いにできる方法(以下、「Web 会議システム等」という。)により開催する場合、その参加方法(システムの設置場所、ダイヤルイン番号、パスコード等)は、招集権</u>

いて別段の定めをすることができる。	<u>者が決定して通知するものとする。</u>
第55条(理事会の会議及び議事)	第55条(理事会の会議及び議事)
1 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 理事会の会議に理事本人が出席できない場合は、その配偶者又は同居の親族(一親等)に限り、代理で出席させることができる。 3 議事録については、第52条(第4項を除く。)の規定を準用する。	1~2 ……【現状のまま変更なし】 <u>3 Web 会議システム等にて会議に参加した理事は、理事会に出席したものとみなし、議事に参加できるものとする。</u> <u>4 議事録については、第52条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第53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。</u> <u>5 理事全員が Web 会議システム等で出席している場合は、理事長の所在場所を開催場所として記載する。</u>
第56条(議決事項)	第56条(議決事項)
1 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 理事会(<u>Web 会議システム等による開催を含む</u>)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。

中銀京橋マンション管理組合

第 42 期通常総会議事録

	2021 年 12 月 21 日 (火) 18 時 00 分～ 19 時 00 分	
場 所	八丁堀区民館	
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数 41 名	議 決 権 総 数 43 個
出席組合員数 及び議決権数 ※複数戸所有者 がいるため、総数 は異なる	<u>出席組合員数 合計 31 名</u> (会 場 出 席 数 6 名) (委任状出席数 16 名) (議決権行使数 9 名) (出席率 75.6%)	<u>出席議決権数 合計 33 個</u> (会 場 出 席 数 6 個) (委任状出席数 17 個) (議決権行使数 10 個) (出席率 76.7%)
陪席者	伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 尾留川氏 (以下管理会社)	

総会開催前に、管理会社より、「マンション管理適正化の推進に関する法律」第 72 条に基づく管理受託契約の内容等に関する重要事項説明会が開催された。

1. 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、横瀬理事長から開会宣言がなされた。出席状況の報告があり、管理規約第 44 条に基づき、本総会は有効に成立する旨の報告がなされた。

2. 議長選出

管理規約第 44 条 5 項に基づき、議長は横瀬理事長が務めることが報告された。

3. 議事録署名人選出

管理規約第 52 条 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席理事のうち、松島氏及び谷川氏を指名し、議案の審議に入った。

4. 議事

●第1号議案 第42期事業報告及び収支決算報告 承認の件

議長の指名により、管理会社から第 1 号議案の概要説明がなされた。また、消耗品費：11836 円（電動ポット・IH 対応笛吹ケトル）については、管理会社で調査した結果、前年

度購入したものを、管理員が破損させたものと推定される結果だったことから、管理会社から管理組合へ、返金する旨のお詫びと報告もなされた。

その後、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の過半数の賛成により本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 10 個）
反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第2号議案 管理委託契約締結（更新） 承認の件

議長より、第2号議案の概要説明がなされた。

質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 10 個）
反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第3号議案 自動ドア保守契約締結 承認の件

議長の指名により、管理会社から第3号議案の概要説明がなされた。

質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 10 個）
反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第4号議案 Web会議システム等の理事会に係る管理規約改定承認の件
（特別決議）

議長の指名により、管理会社から第4号議案の概要説明がなされた。

質疑応答はなく、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4分の3以上の賛成により本議案は承認された。

賛成 33 個（出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 10 個）
反対 0 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 0 個）

●第5号議案 第43期 事業計画案及び収支予算案 承認の件

議長の指名により、管理会社から第5号議案の概要説明がなされた。

以下、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の過半数の賛成により本議案は承認された。

※質疑応答概略

（質問①）積立金会計予算の、排水管更新工事について、該当箇所は。また、給水管は工事しないのか。

（回答①）玄関外の PS 内にある、排水縦管が該当であり、専有部の横引き管は各所有者に

てリフォーム対応頂く箇所なので該当しない。また、給水管については、過去総会にて決議された長期修繕計画書上は、第54期が実施計画年度となっている。

(質問②) 雑排水管清掃(毎年7月実施)について、居住者へ投函している案内文を、外部居住の所有者にも郵送してほしい。

(回答②) 第43期実施から、郵送するよう管理会社へ依頼する。

賛成 33個(出席者数 6個 ・ 委任状出席数 17個 ・ 議決権行使数 10個)

反対 0個(出席者数 0個 ・ 委任状出席数 0個 ・ 議決権行使数 0個)

●第6号議案 第43期 管理組合役員選任 承認の件

議長の指名により、管理会社から第5号議案の概要説明がなされた。

質疑応答はなく、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本議案は承認された。

賛成 33個(出席者数 6個 ・ 委任状出席数 17個 ・ 議決権行使数 10個)

反対 0個(出席者数 0個 ・ 委任状出席数 0個 ・ 議決権行使数 0個)

※役員役職は以下のとおり。

理事長 1103 号室 横瀬 美保

副理事長 1004 号室 松島 祥子

理事 304 号室 谷川 道子

監事 701 号室 神谷 一夫

(5) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は19時00分に閉会を宣した。

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

2021年 月 日

組合名称	中銀京橋マンション管理組合	
議長	横瀬 美保	
議事録署名人	松島 祥子	
議事録署名人	谷川 道子	

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第40期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 ・ 文章管理細則制定の追加
2. 効力発生 2019年12月20日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2019年 12月 20日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

横 瀬 美 保



文書管理細則制定 承認の件

本議案は、管理規約17条《使用細則》に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

【上程理由】

当管理組合で保管する文書は、年を追うごとに増え続けており、近い将来、保管スペースの確保が難しくなると予測されます。しかしながら、現状では文書ごとに保管場所や保管期間などを定めた明確なルールが存在せず、当管理組合における文書管理は、管理会社の運用に頼ったものとなっています。

そこで、当管理組合におきましては、今後の適正かつ持続可能な文書管理を実現するため、管理規約第57条の定めに基づき文書管理細則を上程いたします。当細則制定について、ご承認をお願い致します。

記

【承認を求める事項】

「文書管理細則」の制定

【文書管理細則に規定した主な項目】

第1条 趣旨

第2条 定義

第3条 文書管理責任者

第4条 保存年限

第5条 廃棄

第6条 個人情報の管理

第7条 業務の委託

第8条 細則の改廃

附則 発効日、保管文書保存基準

以上

文書管理細則（案）

第1条（趣旨）

本細則は、中銀京橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）が管理する文書の整理、保管並びに廃棄等（以下「文書管理」という。）に関して、必要な事項を定めるものとする。

第2条（定義）

本細則において、「文書」とは、管理事務室等（以下「保管場所」という。）管理組合で保管する管理組合業務に関する書類をいう。

第3条（文書管理責任者）

理事長を「文書管理責任者」として、本細則に定める文書管理に関する業務を行うものとする。

第4条（保存年限）

保存年限とは、文書が廃棄されるまでの年限をいい、その基準は別に定める「管理事務室保管文書保存基準」による。

- 2 保存年限は、原則として文書の成立した日（使用契約書等期間の定めのある文書については、当該使用契約等の終了日）の属する会計年度終了日の翌日から起算することとする。ただし、別に定める場合は、その定めに従うものとする。

第5条（廃棄）

保存期間の満了した文書は、文書管理責任者の責任において廃棄する。

- 2 文書の廃棄は、不正使用、秘密漏洩等に十分留意し、裁断、焼却、溶解または消除（電磁的方法による記録の場合。）の方法により行うものとする。

第6条（個人情報の管理）

管理組合の組合員及び居住者の個人情報が記載されている文書については、個人情報保護法を遵守し、適切に取扱うものとする。

第7条（業務の委託）

管理組合は、当該業務に関する業務の一部を、マンション管理業者等第三者に委託することができる。ただし、他の法律等により秘密保持が義務付けられている者に限る。

第8条（細則の改廃）

本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附 則

第1条（細則の発効）

本細則は、2019年12月20日より効力を発する。

中銀京橋マンション管理組合

保管文書保存基準

	保管書類名	保存期間
	竣工図書（建築確認書類、取扱説明書（共用部・専有部）含む）	永久保管
	販売時重要事項説明書	永久保管
	総会議案書	永久保管
	総会議事録	永久保管
	理事会議事録	永久保管
	管理規約（原本）	永久保管
	大規模修繕工事竣工図書	永久保管
	領収証・請求書等綴り	5年
	管理委託契約に係る重要事項説明書	5年
	管理委託契約書	5年
	管理規約に定める各種手続書類	3年
	管理事務報告書（77条書面）	3年
	月次管理業務報告書	3年
	未収金状況・督促関連資料	解消から3年
	管理業務日誌	3年
	各種契約書	契約満了から3年
	損害保険証書	更新から1年
	長期修繕計画	更新から1年
法定書面	消防設備点検報告書（2回/年 実施） ※1回/3年報告義務	3年
法定書面	昇降機定期点検報告書（1回/年 実施） ※1回/1年報告義務	3年
法定書面	建築設備定期検査（1回/年 実施） ※1回/1年報告義務	3年
法定書面	特定建築物定期調査報告書（1回/3年 実施） ※1回/3年報告義務	3年
	雑排水管清掃作業報告書（1回/年 実施）	3年
	植栽管理作業報告書（1回/年 実施）	3年
	その他点検報告書	3年
	工事見積書・工事請書・工事完了報告書	永久保管

中銀京橋マンション管理組合

第 40 期通常総会議事録

	2019 年 12 月 20 日(金) 18 時 30 分～ 19 時 50 分	
場 所	八丁堀区民間 5 号室	
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 41 名	議決権総数 43 個
出席組合員数 及び議決権数	<u>出席組合員数</u> 30 名 (会場出席数 6 名) (委任状出席数 17 名) (議決権行使数 7 名) (出席率 73.1%)	<u>出席議決権数</u> 30 個 (会場出席数 6 個) (委任状出席数 17 個) (議決権行使数 7 個) (出席率 69.7%)
その他出席者	伊藤忠アーバンコミュニティ(株) (以下管理会社) 柏尾氏、小林氏、南園管理員	

(1) 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、横瀬理事長から開会宣言がなされた。上記の通り出席状況の報告が議長よりあり、管理規約第 44 条により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第 44 条 5 項に基づき、議長は横瀬理事長が務めることで了承された

(3) 議事録署名人選出

管理規約第 52 条 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席理事の中から松島氏及び山口氏を指名し議案の審議に入った。

※尚、議案審議前に管理会社より、「マンション管理適正化の推進に関する法律」第 72 条に基づく管理受託契約の内容等に関する重要事項説明会が開催された。

(4) 議 事

第1号議案 第40期事業報告及び収支決算報告 承認の件

議長の指名により管理会社より総会資料に基づき第 1 号議案の説明がなされた。
神谷監事より、第 40 期監査報告がなされた。質疑応答は下記の通り。

(質問) 環境整備用品の科目から支出している内容はなんですか？

(回答) 清掃用品のモップをかけるフリーハンドルと、ネコよけマット、箒や塵取りを購入しております。

(質問) モップフリーハンドルはどこにありますか？

(回答) 駐車場の洗い場の横に設置をしております。

(意見) 環境整備用品と雑費の科目があるので、来期からは、内容を精査して科目の振り分けをしてもらいたい。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個 (出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個)

反対 1 個 (出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個)

第2号議案 管理委託契約締結 (更新) 承認の件

議長より、総会資料及び重要事項説明の内容に基づき第2号議案の説明がなされ管理会社との管理委託契約締結について説明がなされた。質疑応答はなく採決に入った。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個 (出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個)

反対 1 個 (出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個)

第3号議案 文章管理細則制定 承認の件

総会資料に基づき、管理会社より、文章管理細則制定について説明があり文章の保存基準についての説明がなされた。質疑応答はなく採決に入った。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個 (出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個)

反対 1 個 (出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個)

第4号議案 防犯カメラ増設案 承認の件

総会資料に基づき、管理会社より防犯カメラの更新及び、増設案について説明がなされた。質疑応答は下記の通り。

(質問) データの保存はどのくらいできますか？

(回答) 設定にもよりますが、データは 14 日間程保存されます。

(質問) どこに増設されますか？

(回答) 現在 3 台のカメラを、エレベーター内、エントランス通路、ごみ置場の 3 か所に設置をしておりますが、新たにエレベーターと非常口を確認出来るよう増設致します。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個 (出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個)

反対 1 個 (出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個)

第5号議案 第41期 事業計画案及び収支予算案 承認の件

議長の指名により管理会社より総会資料に基づき第 5 号議案の説明がなされた。質疑応答は下記の通り。

(質問) 予算で積立金の給排水の設備点検費用はなんですか？

(回答) マンションも築 40 年が経過し、給水、排水管も老朽化して来ております。それに伴い、給水管と排水管が閉塞していないか調査をさせていただき、今後理事会で検討をして行きたいと考えております。

(質問) 調査結果の報告はあるのですか？

(回答) 結果は理事会にて報告をさせていただきます。

(質問) 外溝付属施設の工事費について説明してください。

(回答) 外溝付属施設の工事は、理事会で承認をいただきました、ゴミ置場の改修工事と、花壇の地中に埋設されております配管の調査費用となります。今後ゴミ置場はフェンスで囲い、扉をつけてゴミの投げ捨てができないように改修工事を実施します。花壇に埋設されている配管ですが、どのように繋がっているのか不明な為、専門業者を入れて調査し、花壇から水が流れ出てしまう事がないように修繕をするための費用となります。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個 (出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個)

反対 1 個 (出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個)

第6号議案 管理組合役員選任 承認の件

議長より総会資料に基づき第6号議案の説明がなされた。第41期の役員は下記の通り。

役員	1103号室	横瀬美保
役員	1004号室	松島祥子
役員	604号室	山口敏子
役員	701号室	神谷一夫

質疑応答はなく採決に入った。

議長が本議案の決議事項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本議案は承認された。

賛成 29 個（出席者数 6 個 ・ 委任状出席数 17 個 ・ 議決権行使数 6 個）
反対 1 個（出席者数 0 個 ・ 委任状出席数 0 個 ・ 議決権行使数 1 個）

(8) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は 19 時 50 分に閉会を宣した。

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

2019 年 12 月 20 日

名 称	中銀京橋マンション管理組合	
議 長	横瀬 美保	
議事録署名人	松島 祥子	
議事録署名人	山口 敏子	

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第 39 期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所
 - ・個人情報使用細則の追加
 - ・管理規約 37 条改正
2. 効力発生 平成 30 年 12 月 21 日
3. 添付書面
 - ① 総会議案（写し）
 - ② 総会議事録（写し）

以上

2018 年 12 月 21 日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

奥井 昭 男



個人情報使用細則制定承認の件

2017年5月30日に改正個人情報保護法が施行され、改正前までは、5,000件以下の個人情報を取り扱う事業者は同法の適用外とされておりましたが、改正後は全ての事業者に個人情報保護法が適用されることになりました。これに伴い、マンション管理組合も個人情報取扱事業者に位置づけられ、同法が適用されることとなりました。

これを受け、当管理組合におきましても、より個人情報の取扱いに関するルールを明確にするべく個人情報取扱細則を作成し、本議案を上程する運びとなりました。

また、細則内において、公的機関より防犯カメラの閲覧提供を含む個人データの開示請求があった際、事務手続き等を管理会社への委託事項として追加しておりますので、それに合わせ、防犯カメラ使用細則も改定いたしたく、併せて議案上程いたします。
ご承認の程、よろしくお願いいたします。

記

■承認事項

- ・「個人情報取扱細則」制定の承認

【個人情報取扱細則に規定した主なルール】

- ① 利用目的の特定、目的外利用の禁止（第2条、第4条）
- ② 利用目的の通知・公表（第3条）
- ③ 安全管理措置（第5条）
- ④ 第三者提供の制限（第6条）
- ⑤ 保有する個人情報の訂正等（第7条）
- ⑥ 役員の遵守義務（第8条） ※誓約書あり
- ⑦ 管理会社への委託（第9条）

※委託先の監督（第1項）

※捜査等を理由とする防犯カメラ映像の閲覧要求に対する対応の管理受託者への一任（第2項）

※制定内容は次ページ参照

以上

個人情報取扱細則

中銀京橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理組合が取得する区分所有者、占有者その他の第三者（以下「区分所有者等」という。）にかかる個人情報の取扱いについて、以下のとおり個人情報取扱細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条 （定義）

本細則において使用する次の各号の用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

一 個人情報保護法

個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号。その後の改正を含む。）をいう。

二 個人情報

個人情報保護法第2条第1項に定める個人情報をいう。

三 個人データ

個人情報保護法第2条第6項に定める個人データをいう。

四 保有個人データ

個人情報保護法第2条第7項に定める保有個人データをいう。

五 本人

個人情報保護法第2条第8項に定める本人をいう。

六 規約

中銀京橋マンション管理規約をいう。

七 規約等

規約その他管理組合の定める細則、規則等をいう。

八 本マンション

管理組合の管理する中銀京橋マンションをいう。

九 帳票類

管理組合が、規約等または建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。）その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のために取得し、または作成する、個人情報の含まれる書面または電磁的記録をいう。

十 理事長

規約第40条に定める理事長をいう。

十一 役員

規約第37条に定める役員をいう。

第2条 （利用目的の特定）

管理組合が取得する個人情報の利用目的は、次の各号のとおりとする。なお、管理組合が、管理組合所定の様式により、本人から直接書面（電磁的方法を含む。）で個人情報を取得する場合、当該個人情報は、各様式の内容に応じた目的の達成のために利用するほか、次の各号の利用目的の範囲内で利用するものとし、管理組合は、その取得にあたって本人に対しあらかじめその旨明示するものとする。

- 一 組合員名簿その他の帳票類の作成のため
- 二 総会開催案内その他管理組合から区分所有者等に対する連絡文書の配布のため
- 三 日常管理における事務連絡または災害その他緊急事態発生時の緊急連絡のため
- 四 管理組合に対する申請・問合せ等に対応するため
- 五 前各号のほか、規約等または区分所有法その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のため

第3条 （利用目的の公表）

管理組合は、前条各号に定める個人情報の利用目的について、前条の定めをもって、個人情報保護法第18条第1項に定める利用目的の公表とするほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 2 組合員が第三者にかかる個人情報を記載した書面を提出する場合、組合員から当該第三者に対し、利用目的を説明することとする。

第4条 （利用目的の範囲内での利用）

管理組合は、第2条各号に掲げる利用目的、または同条なお書きに基づきあらかじめ本人に明示した利用目的の範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ本人の同意を得た場合、または個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めのある場合は、この限りでない。

第5条 （安全管理措置）

管理組合は、個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のため、次の各号を遵守するものとする。

一 帳票類の保管

理事長は、帳票類を、管理組合の事務所に設置された施錠可能な場所で保管しなければならない。

二 電磁的記録の保護

前号にかかわらず、電磁的記録による帳票類を、管理組合の事務所に設置されたコンピュータ（以下「コンピュータ」という。）において保管する場合は、コンピュータ及び当該帳票類に各々パスワードを設定しなければならない。また、当

該パスワードは、一定期間の経過毎に変更するものとする。

三 消去・廃棄

帳票類またはこれに含まれる個人情報のうち、利用目的の達成のために不要となったものを消去または廃棄するときは、完全消去または破砕処分その他これらを復元または再利用することのできない方法により行わなければならない。

四 持ち出しの制限

帳票類は、第2条に定める利用目的の達成のために必要な場合を除き、管理組合の事務所内から持ち出してはならない。

第6条 （第三者提供の制限）

管理組合は、次の各号に定める場合を除き、個人データを本人以外の第三者に提供してはならない。

一 あらかじめ本人の同意がある場合

二 個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めがある場合

三 管理組合から管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。その後の改正を含む。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者（以下「管理受託者」という。）に対して提供する場合

四 管理受託者のほか、個人情報保護法において、個人データの提供にあたりあらかじめ本人の同意を要する第三者に該当しない旨の定めのある者に対して提供する場合

2 組合員名簿その他個人情報の含まれる帳票類について閲覧請求があったときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることとする。

第7条 （保有個人データにかかる事項の公表）

管理組合は、個人情報保護法第27条第1項に基づき、保有個人データにかかる以下の各号の事項について、本条の定めをもって公表するほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

一 個人情報取扱事業者の名称

中銀京橋マンション管理組合

二 すべての保有個人データの利用目的

第2条に定めるとおりとする。

三 区分所有者等から保有個人データにかかる利用目的の通知の求め、または保有個人データの開示、内容の訂正、追加もしくは削除、利用の停止もしくは消去、もしくは第三者への提供の停止の請求があった場合の、当該求めまたは請求の受付方法

本人または代理人が、中銀京橋マンション管理組合事務所へ、管理組合事務所に備え付けの所定の書面で申し出る方法により受け付ける。

なお、この申し出を行う者は、当該書面のほか、別途中銀京橋マンション管理組合の指定する本人確認書類をあわせて提出しなければならない。

四 当管理組合における保有個人データの取扱いに関する苦情等の申出先
中銀京橋マンション管理組合事務所

第8条 (役員の遵守義務)

総会の決議により役員に選任された者は、その就任（再任を含む。）にあたり、管理組合に対し、所定の様式による誓約書を提出し、当該誓約書に記載された事項を遵守しなければならない。

第9条 (管理会社への委託)

管理組合は、管理受託者に対し、個人データの取り扱いを含む業務を委託するときは、管理受託者との間で締結する管理事務の委託にかかる契約（以下「管理委託契約」という。）において、管理受託者が管理委託契約に基づき知り得た情報に関する守秘義務その他当該情報の適切な取扱いに関する規定を設けるものとする。

2 管理組合は、警察、検察、税務機関その他の公的機関から、法令に基づく強制執行または任意の捜査、質問、調査等（以下「捜査等」という。）への協力として、管理組合の保有する個人データの開示（防犯カメラの閲覧提供を含む。）を求められた場合の、当該捜査等への協力にかかる次の各号の事務を、管理受託者へ一任する。

- 一 捜査等への協力の求めの根拠となる法令の確認、精査、協力の可否の決定または協力を行うこととした場合の協力の範囲もしくは手段等の決定
- 二 捜査等への協力の求めの内容が、当マンションに設置された防犯カメラの映像の閲覧提供（複写を含む。）であるときは、閲覧提供にかかる立会いその他の付帯事務

第10条 (規定外事項)

本細則に定めなき事項は、規約等、個人情報保護法、区分所有法その他の法令に従うものとする。

第11条 (改廃)

本細則の改廃手続は、規約第50条第4項によるものとする。

附 則

第1条（発効日）

本細則は、2018年12月21日より発効する。

中銀京橋マンション管理組合 御中

誓 約 書

私は、貴管理組合役員に就任するにあたり、任期中および任期満了後といえども、その職務上知り得た区分所有者、居住者その他の第三者にかかる個人情報を適切に取り扱うとともに、漏えい又は第三者に対する無断開示その他の不正な取扱いを行わないことを誓約いたします。

_____年____月____日

第_____期 理事 ・ 監事
(※該当するものに○)

中銀京橋マンション管理組合_____号室

氏 名 _____ 印

※個人情報は個人情報取扱細則に従い管理いたします。

管理規約第37条改正(案)承認の件【特別決議】

本議案は、管理規約第50条4号（規約の変更）に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

役員の資格要件の緩和することでスムーズな理事会運営を実施するため今期理事会において検討の結果、下記のとおり役員の資格要件緩和を議案上程することと致しました。国土交通省による「マンション標準管理規約（単棟型）」コメントにおいて示されているとおり、配偶者や一親等の親族に限り役員就任を認める内容での改正（案）です。

何卒、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

1. 決議内容

- （1）改正内容：管理規約第37条2項改正（案）（改正箇所：下線）
- （2）施行時期：2018年12月21日

現況の管理規約	変更後の管理規約
第37条2項（役員）	第37条2項（役員）
理事及び監事は、中銀京橋マンションの組合員及びその配偶者のうちから、総会で選任する。	理事及び監事は、中銀京橋マンションの組合員及び組合管理活動について委任を受けている親族（配偶者および一親等）から、総会で選任する。

※なお、本議案は特別決議のため組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決します。

中銀京橋マンション 第 39 期 通常総会議事録

中銀京橋マンション管理組合

日 時		平成 30 年 12 月 21 日 (金) 19 時～20 時 15 分
開催場所	名 称	八丁堀区民館 5 号室(洋室)
	所在地	中央区八丁堀 4-13-12

(組合員総数 41 名 議決権総数 43 名)

出席数	6名	6件
委任状出席数	24名	24件
議決権行使書数	6名	8件
合 計	36名	38件

議 事

定刻、管理規約の規定により理事長が議長となり、第 39 期通常総会の開会を宣した。

その後、議長は組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数について管理会社よりの報告を受け、通常総会は適正に成立する旨を宣言する。その後直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案 「第 39 期事業報告及び収支決算報告」承認の件

管理会社より、第 39 期事業報告及び収支決算報告に関する説明があった。本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数 6 個	委任状出席数 24 個	議決権行使数 8 個)
反対	0 個	(出席者数 0 個	委任状出席数 0 個	議決権行使数 0 個)

第 2 号議案 「管理委託契約締結(更新)」承認の件

管理会社より、管理委託契約締結(更新)に関する説明があった。本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数 6 個	委任状出席数 24 個	議決権行使数 8 個)
反対	0 個	(出席者数 0 個	委任状出席数 0 個	議決権行使数 0 個)

第3号議案「改正宅建業法に関する対応方針」承認の件

管理会社より、改正宅建業法に関する対応方針に関する説明があった。

Q 費用負担は誰になるのか

A 個人負担となります。

Q 今迄どのくらいの問い合わせがあるか

A 首都圏でもほとんど問い合わせの事例がない。

上記のような質問があった。本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数 6 個	委任状出席数 24 個	議決権行使数 8 個)
反対	0 個	(出席者数 0 個	委任状出席数 0 個	議決権行使数 0 個)

第4号議案「個人情報取扱細則制定」承認の件

管理会社より、個人情報取扱細則制定に関する説明があった。

質問事項は下記の通り。

Q カメラの映像は何日くらい残るのか

A 14 日間保存され、以降古い物から消されます。

本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数 6 個	委任状出席数 24 個	議決権行使数 8 個)
反対	0 個	(出席者数 0 個	委任状出席数 0 個	議決権行使数 0 個)

第5号議案「管理規約第37条改正案」承認の件（特別決議）

管理会社より、管理規約第37条改正案に関する説明があった。

質問事項は下記の通り。

Q 規約を細かく決めないと行けなくなるので、定めていない部分は標準管理規約に準ずるではダメですか？

A 今迄の規約を見直し、来期規約を作り変えることとした。

本議案の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成により、承認した。

【組合員】

賛成	36 名	(出席者数 6 名	委任状出席数 24 名	議決権行使数 6 名)
反対	0 名	(出席者数 0 名	委任状出席数 0 名	議決権行使数 0 名)

【議決権】

賛成	38 個	(出席者数 6 個	委任状出席数 24 個	議決権行使数 8 個)
反対	0 個	(出席者数 0 個	委任状出席数 0 個	議決権行使数 0 個)

第 6 号議案「第 40 期事業計画案及び収支予算案」承認の件

管理会社より、第 40 期事業計画案及び収支予算案に関する説明があった。

質問事項は下記の通り。

Q 管理費会計予算案の連結送水管耐圧試験は何ですか？

A 3 年に 1 回実施しております。連結送水管の耐圧試験となります。

本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数	6 個	委任状出席数	24 個	議決権行使数	8 個)
反対	0 個	(出席者数	0 個	委任状出席数	0 個	議決権行使数	0 個)

第 7 号議案「第 40 期管理組合役員選任」承認の件

管理会社より、第 40 期事業計画案及び収支予算案に関する説明があった。

質問事項は下記の通り。

Q 役員の役職決めは、理事の互選かと思うので、役職の記載が最初から入っているのはおかしい

A こちらの記載に関してはお詫びするとともに、今後このように記載しないように致します。

本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

賛成	38 個	(出席者数	6 個	委任状出席数	24 個	議決権行使数	8 個)
反対	0 個	(出席者数	0 個	委任状出席数	0 個	議決権行使数	0 個)

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は閉会を宣した。

本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議長の指名する 2 名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名押印する。

年 月 日

東京都中央区入船 3-1-10
中銀京橋マンション管理組合

亀井様

議 長

松島様

議事録署名人

横瀬様

議事録署名人

亀井昭男



松島 祥子



横瀬 美保



管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第38期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 管理規約第12条(専有部分の用途)に追加
 使用細則第1条(専有部分及び専用使用部分の使用)に追加
 使用細則第2条(共用部分の使用)に追加
2. 効力発生 2017年12月22日
3. 添付書面 ① 総会議案(写し)
 ② 総会議事録(写し)

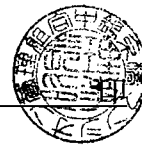
以上

2017 年 12 月 22 日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

豊 中 昭 男



民泊禁止に関する管理規約改定 承認の件【特別決議】

今般、外国人旅行客の増加に伴い、住戸の一部外部貸出（いわゆる民泊）が話題になっています。民泊でのトラブルを防止し、資産価値の維持を目的として管理規約（第12条）にて、専有部分の用途を定める規定を定め、民泊等インターネット等の広告による民泊形態を制限する。

本議案は、管理規約50条4項（規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止）に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

記

【承認内容】

管理規約第12条（専有部分の用途）に追加

【規約変更の効力】

2017年12月22日から効力を発する。

管理規約 第12条（専有部分の用途）

（1～5は変更をしないため省略しています）

6. 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。
7. 理事長は、専有部分が前項に供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。
8. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が第6項に供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が第6項に供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入ることを請求することができる。
9. 理事長は、区分所有者又は占有者が専有部分を第6項の用途に供していると認めたときは、理事会の承認を得ることなく、当該区分所有者又は占有者に対しその用途の中止を請求することができる。

以上

使用細則改定 承認の件

理事会では、民泊形態への対策、共用部分の使用について検討し、使用細則へ禁止事項として下記条文を追記することを決議いたしました。

本議案は、管理規約50条4項（規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止）に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

記

【承認内容】

使用細則第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）に追加
使用細則第2条（共用部分の使用）に追加

【規約変更の効力】

2017年12月22日から効力を発する。

使用細則 第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

（1～20は変更をしないため省略しています）

21. 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すること。

使用細則 第2条（共用部分の使用）

（1～9は変更をしないため省略しています）

10. マンション玄関脇の植栽部分に、私物を置いたり、私的に植物を植えること。

以上

中銀京橋マンション 第 38 期 通常総会議事録

中銀京橋マンション管理組合

日 時		平成 29 年 12 月 21 日 (木) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 00 分	
開催場所	名 称	八丁堀区民館 5 号室(洋室)	
	所在地	中央区八丁堀 4-13-12	
組合員総数 及び 議決権総数		組合員総数 41 名	議決権総数 43 件
出席組合員数及び議 決権数(委任状及び議 決権行使書含む)		出席組合員数 38 名	議決件数 38 件

議 事

定刻、管理規約の規定により理事長が議長となり、第 38 期通常総会の開会を宣した。

その後、議長は組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数について管理会社よりの報告を受け、通常総会は適法に成立する旨を宣すると共に、議事録署名人に議長及び横瀬氏を指名した。その後直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案「第 38 期業務報告及び管理費等収支決算報告」承認の件

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第 2 号議案「管理委託契約更新」承認の件

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第 3 号議案「民泊禁止に関する管理規約改定」承認の件【特別決議事項】

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第 4 号議案「使用細則改定」承認の件

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第5号議案「第39期管理費等収支予算案承認の件」

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第6号議案「第39期管理組合役員選任の件」

議長より第39期の管理組合選任について説明があった。質疑応答は特になく、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は閉会を宣した。

本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議長の指名する1名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名押印する。

2018 年 1 月 26 日

東京都中央区入船3-1-10
中銀京橋マンション管理組合

議 長

亀井 昭 男



議事録署名人

松島 祥子



管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第35期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 駐車場運用細則
 第9条（駐車料金）
 駐車場使用申込書・駐車場使用契約解約届
 使用料の金額
2. 効力発生 2014年12月20日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
 ② 総会議事録（写し）

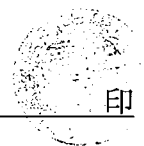
以上

2014年12月28日

中銀京橋マンション管理組合

理事長

亀井 昭 男



『駐車場運営細則 変更（駐車料金）』 承認の件

【 議案上程の趣旨 】

当期理事会では駐車場の空き区画の対応について協議してまいりました。

現在は使用契約者がおらず空き状況が顕著であることや、近隣駐車場の価格帯が下がってきていることもあり、利用率を向上させるために駐車場の利用料金を改定し、使用契約者増を図ることが必要と判断いたしました。

具体的な利用料金については継続して審議してまいりますが、理事会で料金を決定するためには現在の運営細則の変更が伴いますので、本議案を上程することとなりました。

以下をご確認のうえ、ご承認をよろしくお願いいたします。

【 変更内容 】

- 「駐車場運営細則」における変更点は以下のとおりです。

1. 第9条 駐車料金

現行		改定後
駐車料金は、月額40,000円也とする。	⇒	駐車料金は、理事会が決定する。

2. 「駐車場使用申込書」ならびに「駐車場使用契約解約届」

現行		改定後
使用料の金額 月額40,000円	⇒	使用料の金額 月額_____円

【 開始時期 】

- 2014年12月20日より運用開始

【 承認事項 】

- 当マンションにおける駐車場運営細則の変更についての承認

【備考】

- 今回の総会で承認された内容が永遠継続する訳ではありません。必要に応じて管理規約や使用細則の見直し・変更は必要となります。

以上

中銀京橋マンション 第 35 期 通常総会議事録

中銀京橋マンション管理組合

日 時		平成 26 年 12 月 19 日(金)午後7時 05 分～午後 8 時 20 分	
開催場所	名 称	八丁堀区民館 6 号室	
	所在地	中央区八丁堀 4-13-12	
組合員総数 及び 議決権総数		組合員総数 41 名	議決権総数 43 件
出席組合員数及び議 決権数(委任状及び議 決権行使書含む)		出席組合員数 26 名	議決件数 27 件

議 事

定刻、管理規約の規定では理事長が議長を務めることとなっているが、理事長の指名により横瀬副理事長が議長となり、第 35 期通常総会の開会を宣した。

その後、議長は組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数について管理会社よりの報告を受け、通常総会は適法に成立する旨を宣すると共に、議事録署名人に加藤氏及び亀井氏を指名した。その後直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案「第 35 期業務報告及び管理費等収支決算報告」承認の件

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

(質疑応答)

Q: マンション総合保険は、どこを対象としているのですか。

A: マンションにおける共用部分が保険対象となります。

第 2 号議案「管理委託契約更新」承認の件

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第 3 号議案「自動火災報知設備受信機交換に伴う修繕積立金取崩し」承認の件

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第4号議案「駐車場運営細則 変更(駐車料金)」承認の件

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第5号議案「第36期管理費等収支予算案承認の件」

議長の指名により、管理会社より第36期管理費等収支予算案に関する説明があった。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

(質疑応答での確認事項)

Q:第36期に計画されている「特殊建築物定期調査」について、特殊建築物とは何を指しているのですか。

A:工場や病院などが特殊建築物とされていて、マンション(共同住宅)も特殊建築物に該当します。特殊建築物定期調査の調査範囲につきましては、これまでに実施された調査報告書が管理室に保管されていますので、ご確認下さい。

第6号議案「第36期管理組合役員選任の件」

議長より第36期の管理組合選任について説明があった。特に質疑応答は無く、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は閉会を宣した。

本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議長の指名する2名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名押印する。

平成26年12月19日

東京都中央区入船3-1-10
中銀京橋マンション管理組合

議長

加藤 武



議事録署名人

奥井 昭男



議事録署名人

神谷 一夫



管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

中銀京橋マンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した 33 期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

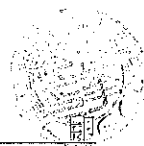
1. 改正箇所 第 37 条（役員）の一部改正
第 61 条（管理費等の徴収）
2. 効力発生 平成 24 年 12 月 19 日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2012 年 12 月 19 日

中銀京橋マンション管理組合

理事長 横瀬 美保



延滞管理費等回収に係る管理規約一部改定の件

当マンション管理組合における長期的な問題である「管理費等延滞者問題」を今後スムーズに管理組合として解決してゆくために、管理規約の一部を変更いたします。

このことにより、管理組合理事会が主体となり「長期の管理費等延滞者」への法的対応が円滑に行われることとなります。

つきましては、本議案により管理規約の一部改定をご承認頂きたく、本議案を上程いたします。

記

《改定前》

管理規約 第7章 会計

(管理費等の徴収)

第61条

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、その未収金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

《改定・追加後》

(管理費等の徴収)

第61条

【2を変更】

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、その未収金額について年利14% (年365日の日割計算) の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

【5を追加】

5 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。

以上

役員人数（理事）に係わる管理規約一部改定の件

管理組合業務の運営迅速化のため、管理組合役員の理事を現行の4～5名より3名へ定員数の変更を致します。

つきましては、管理規約の一部を下記のとおり変更する案につき、ご承認を賜ります様宜しくお願い申し上げます。（下線部分が変更箇所です。）

なお、本案が承認となった場合は、改定事項は、総会承認後、平成24年12月19日より実施といたします。

現行

第37条（役員）

1 管理組合に次の役員を置く。

- | | | |
|---|------|-------------------------|
| 一 | 理事長 | 1名 |
| 二 | 副理事長 | 1名 |
| 三 | 理事 | 4～5名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） |
| 四 | 監事 | 1名 |

改定案

第37条（役員）

1 管理組合に次の役員を置く。

- | | | |
|---|------|-----------------------|
| 一 | 理事長 | 1名 |
| 二 | 副理事長 | 1名 |
| 三 | 理事 | 3名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） |
| 四 | 監事 | 1名 |

以上

第5号議案

管理費等収納方法変更に係る管理規約一部改定の件

今までは三菱東京UFJ銀行の本支店のみしかご利用できなかった管理費等の徴収方法に関して、利便性を考慮し、集金代行会社を利用していた徴収方法へと切り替えます。

このことにより、ほぼ全国どこの銀行・信用金庫口座からでも管理費等の引き落としが可能となります。また、現在までは銀行にてフロッピーディスクへ個人情報データをデータ入力してもらい、それを管理会社まで持ち運んでいたことが、コンピューター同士での通信に変わりますので、各組合員の個人情報漏えいの危険性も少なくなることとなります。(別途の手数料はかかりません)

つきましては、本議案により管理規約の一部改定をご承認頂きたく、本議案を上程いたします。

記

《改定前》

管理規約 第7章 会計

(管理費等の徴収)

第61条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第31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63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、・・・(以下省略)

《改定後》

(管理費等の徴収)

第61条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第31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63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、・・・(以下省略)

【引落口座変更希望の方へ】

本議案が承認されましたら、管理費等の徴収方法を三菱東京UFJ銀行の自動振替から三菱UFJファクターによる集金代行方式に変更します。

引落口座の変更を希望する組合員の方へは、ファクタリング依頼書を管理会社より郵送いたしますので、管理会社の担当者までご連絡ください。

(伊藤忠アーバンコミュニティ㈱ 首都圏事業第1部 金井：03-3662-5537)

※引落口座に変更がない場合は、現在のままで結構です。

以上

中銀京橋マンション 第 33 期 通常総会議事録

中銀京橋マンション管理組合

日 時		平成 24 年 12 月 18 日 (火) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 30 分	
開催場所	名 称	中央区八丁堀区民会館 7号室	
	所在地	中央区八丁堀 4-13-12	
組合員総数 及び 議決権総数		組合員総数 40 名	議決権総数 43 件
出席組合員数及び議決 権数(委任状及び議決 権行使書含む)		出席組合員数 34 名	議決件数 36 件

議 事

定刻、管理規約の規定に基づき横瀬理事長が議長となり、第 33 期通常総会の開会を宣した。その後、議長は組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数について管理会社よりの報告を受け、通常総会は適法に成立する旨を宣すると共に、議事録署名人に加藤氏及び鬼原氏を指名した。その後直ちに議案の審議に入った。

第1号議案「第 33 期業務報告及び管理費等収支決算報告承認の件」

議長の指名により、管理会社より本議案に関する説明があった。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

(質疑応答)

Q:管理費等長期延滞者問題は改善されたか。

A:数年前と比べると、改善された。しかし、1名だけ長期化している。今回の総会で議案が承認されれば、管理組合として「法的処置」に対応しやすい規約に改定される予定。

Q:マンションの保険はどのようなことが補償されるのか。

A:水ぬれ、風災、火災、破損、汚損などが補償対象となっている。

第2号議案「管理委託契約更新承認の件」

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第 3 号議案「延滞管理費等回収に係る管理規約一部改定の件」

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員賛成 32:反対 2、議決権賛成 34:反対 2 の票数にて、これを承認した。

第4号議案「役員人数(理事)に係る管理規約一部改定の件」

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第5号議案「管理費等収納方法変更に係る管理規約一部改定の件」

議長より、本議案に関する説明があった。説明の後、特に質疑応答もなかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第6号議案「第34期管理費等収支予算案承認の件」

議長の指名により、管理会社より第34期管理費等収支予算案に関する説明があった。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

(質疑応答での確認事項)

- ・ 「駐車場収入の改善策」を理事会で検討してゆく。

第7号議案「第34期管理組合役員選任の件」

議長より第34期の管理組合選任について説明があった。特に質疑応答は無く、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は閉会を宣した。

本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議長の指名する2名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名押印する。

平成24年12月18日

東京都中央区入船3-1-10
中銀京橋マンション管理組合

議 長 横 瀬 美 保



議事録署名人 加 藤 武



議事録署名人 鬼 原 啓 司



中銀京橋マンション

管理規約・使用細則等

平成20年4月

中銀京橋マンション管理組合

目 次

管 理 規 約	1
管理規約付属書類（各種届出書類）	2 3
使 用 細 則	2 7
駐車場運営細則 及び 使用契約書等	3 3
駐輪場運営細則 及び 駐輪場利用申込書	4 5
トランクルーム使用細則 及び トランクルーム使用申込書	5 1

管 理 規 約

中銀京橋マンション管理規約

目 次

第 1 章	総 則	3
第 2 章	専有部分等の範囲	4
第 3 章	敷地及び共有部分等の共有	4
第 4 章	用 法	5
第 5 章	管 理	7
第 1 節	総 則	7
第 2 節	区分所有者の不良入居者排除責任	8
第 3 節	費用の負担	9
第 6 章	管理組合	10
第 1 節	組 合 員	10
第 2 節	管理組合の業務	11
第 3 節	役 員	11
第 4 節	総 会	13
第 5 節	理 事 会	16
第 7 章	会 計	17
第 8 章	雑 則	18
	付 則	20
別表第 1	対象物件の表示	21
別表第 2	共有部分の範囲	21
別表第 3	敷地及び共用部分等の共有持分割合	22
別表第 4	バルコニー等の専用使用权	22
書式 1	専有部分修繕等工事申請書	23
書式 2	賃貸借等届ならびに使用者の誓約書（第三者使用に関する届出）	24
書式 3	組合加入（名義変更）届	25
書式 4	事務所使用願	26

中銀京橋マンション管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、中銀京橋マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 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。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって中銀京橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を中銀京橋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、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 1階作業所（以下「作業所部分」という。）

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

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。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専用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以下の設備については、その専有部分の範囲は、次のとおりとする。

一 ガス及び給水設備については仕切弁（ゲートバルブ）以降、電気設備については、各戸のメーター以降の2次側

二 排水設備については、各戸の各排水口より堅主管に至るまでの配管及び附属設備

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分のうち住戸部分は原則として住宅として使用するものとし、作業所部分は作業所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 前項にかかわらず区分所有者が別表の書式により理事会宛てに住戸の事務所使用の使用願を提出し、次項各号に適合し、許可された場合に限り住戸を事務所として使用することができる。
- 3 使用願を受理した理事会は、届出の内容について揭示し、組合員に報告する。又、理事会は、以下の各号を基準として事務所使用について検討し、基準に適合した場合に限り許可することができるものとする。

但し、理事会で判断できない場合理事長は、臨時総会を開催し決定しなければならない。

- 一 不特定多数の出入りの有無
- 二 荷物等の搬入・搬出の有無
- 三 電話回線の多数使用
- 四 騒音・振動・電磁波等を発する機械の設置の有無
- 五 日曜日及び夜間使用の有無
- 六 火気等防災上の安全性の有無

- 4 使用願の内容に変更が生じた場合には再度使用願を理事会に提出し、前項の許可を受けなければならない。

- 5 前2項の使用願を提出せず事務所使用をした場合は、当該区分所有者に対し、10万円の罰金を請求することができる。尚、徴収した罰金の10万円は、管理費等に充当できるものとする。

(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4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、及び1階作業所に面する敷地（以下この条、第21条第1項及び別表第4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 1階作業所に面する敷地について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、特定の区分所有者及びその家族並びに占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。但し、占有者が駐車場を使用する場合は、当該住戸の区分所有者が連帯保証人になるものとする。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

- 5 使用者が住戸を退去する時は、退去する日をもって原則として契約を解除するものとする。

(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使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設……管理業務を受託し、又は請け負った者

- 二 電気室……東京電力株式会社

- 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、広告塔・看板の設置等のために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。

(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に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

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

(敷地及び共用部分等の管理)

第20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 専有部分である設備のうち枝管、枝線等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、総会の普通決議を経て管理組合がこれを行うことができる。
- 3 第7条第3項に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の区分所有者又は占有者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。ただし、管理組合が付保する損害保険が適用される場合には、その受領保険金の全額を当該復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。
- 4 前項の原状復旧を当該専有部分の区分所有者又は占有者がすみやかに完了しない場合には、理事長は、理事会の決議により代執行し、その費用を当該区分所有者又は占有者に負担させることができる。
- 5 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあるものと推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行なうものとする。ただし、原因が第3項に該当することが判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。

(必要箇所への立ち入り)

第21条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

- 2 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第22条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 施設管理者賠償責任保険

ハ 個人賠償責任保険

二 その他必要と思われる損害保険

二 理事長は、前号（ロを除く）の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

2 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、原則として火災保険契約を締結するものとする。

第2節 区分所有者の不良入居者排除責任

（不良入居者の定義）

第23条 「不良入居者」とは次の一ないし六号までに定める各号のいずれかに該当する者をいう。

一 指定暴力団の構成員及びその親交者並びにその家族

二 当マンションの専有部分、共用部分、附属施設等に暴力団の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物を掲示又は搬入し、若しくはさせた者

三 当マンション内において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、麻薬、覚醒剤、鉄砲刀、火薬類に関する犯罪を敢行し、又はその恐れのある者

四 当マンション内において、暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理者、出入りの者に迷惑、不安感、不快感を与える者

五 当マンション内及びその周辺において街宣車を使用する等社会的な相当性を欠く政治活動、強制的な宗教団体への勧誘寄付等社会的な相当性を欠く宗教活動、無限連鎖講防止法、訪問販売等に関する法律に違反する経済活動を実行し、又は実行する恐れのある者

六 その他、当マンション内及びその周辺において、前各号に規定する以外の一切の公序良俗に反する行為を現に行い又は行う恐れのある者

（区分所有者の不良入居者排除責任）

第24条 区分所有者は、当マンションの価値及び機能の維持、増進を図るため、その専有部分及び共用部分の適正な管理を、常に行わなければならない、前条に定める不良入居者であってはならない。

2. 区分所有者は、その専有部分を区分所有者以外の第三者に譲渡又は貸与しようとする場合は、不良入居者に譲渡又は貸与してはならない。又、区分所有者が専有部分を貸与した第三者が不良入居者であることが判明したとき、当該区分所有者は、管理組合に対し、賃貸借契約を解除し、第三者に退去を求める義務を負うと共に、管理組合の不良入居者排除措置に全面的に協力しなけ

しなければならない。

3. 区分所有者は、当マンション内に不良入居者を居住させ、又は反復継続して出入りさせてはならない。

(前条に違反した組合員の責務)

第25条 組合員が第23条に定める不良入居者に該当するようになった場合において、かかる区分所有者の存在により、他の区分所有者の共同生活に著しく障害が生じた場合、管理組合は、かかる区分所有者にその専有部分の使用禁止を請求できる。

第3節 費用の負担

(管理費等)

第26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 特別修繕費

三 不在区分所有者負担金

2 管理費、修繕積立金の額については、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。

(承継人に対する債権の行使)

第27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28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 管理人人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

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 管理委託費

九 管理組合の運営に要する費用

十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第29条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 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 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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

4 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費及び不在区分所有者負担金とは区分して経理しなければならない。

5 管理組合は、修繕積立金を「マンション積立総合保険」の掛け金として運用することができる。

(不在区分所有者負担金)

第30条 当マンションに居住していない区分所有者は、通信、管理等、不在のため管理組合にかかる負担について、総会で定める金額を負担するものとし、その負担金は管理費に組入れる。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。

(本節に定める費用の滞納者に対する措置)

第32条 区分所有者が第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料の支払いを3ヶ月以上滞った場合は、管理組合は、滞納管理費等並びに滞納使用料の回収につき、必要な法的手続きを弁護士又は司法書士に依頼して行うことができる。その場合の弁護士又は司法書士に対する相当報酬は当該滞納者の負担とする。

尚、当該滞納解消のために要した費用も、当該滞納者の負担とする。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第33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34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35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51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 管理費及び使用料の徴収
- 三 組合管理部分の修繕
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 五 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
- 六 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
- 七 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 八 修繕積立金の運用
- 九 官公署、町内会等との渉外業務
- 十 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十一 防災に関する業務
- 十二 広報及び連絡業務
- 十三 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36条 管理組合は、前条の定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--------|----|
| 一 理事長 | 1名 |
| 二 副理事長 | 1名 |

三 理 事 4～5名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）

四 監 事 1名

2 理事及び監事は、中銀京橋マンションの組合員及びその配偶者のうちから、総会で選任する。
役員に欠員が生じた場合には理事会で補充選任する事が出来る。

3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第 38 条 役員の任期は、総会から総会間での2年間とし、毎年半数交代制とする。但し、再任を妨げない。

2 補充の役員の任期は、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 役員が組合員又はその配偶者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 39 条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応じ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 40 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、第 50 条第 1 項第八号及び第 56 条第 1 項第六号に基づく訴えの提起により、原告となったときは、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。この通知は、第 45 条第 2 項から第 3 項までの規定を準用する。ただし、第 50 条第 1 項第八号により、訴えの提起がなされた場合に、区分所有者全員にその旨が記載された議事録を配布することをもって、訴訟提起の通知とみなすことができるものとする。

4 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。

5 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 41 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 42 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 43 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 44 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。

(招集手続)

第 45 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 10 日前までに、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、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 49 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第 47 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合には、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 46 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 48 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があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44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47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48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の議決権とみなす。
- 3 前項により一の議決権とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を予め総会開始までに、理事長に届け出なければならない。但し、住戸を夫婦で共有する場合は、この限りでない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 7 前項の規定にかかわらず、組合員の配偶者が総会に出席する場合には、組合員の委任に基づくものと見做し、代理権を証する書面の提出は、これを要しない。

（総会の会議及び議事）

第49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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の変更
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
 - 三 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
 - 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有部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
- 5 前 4 項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第 3 項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第 3 項第二号において、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 45 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 50 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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第 29 条第 2 項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第 20 条第 2 項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 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（ただし、第 57 条第 1 項第七号に基づき、訴えを提起する場合を除く。）
- 九 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 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え

十一 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

十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 51 条 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第 52 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、議長および議長の指名する 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、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

(理事会)

第 53 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 54 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 前項の理事会の招集を理事長がしない場合には、前項の理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続においては、第 45 条（第 4 項及び第 5 項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第 55 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 理事会の会議に理事本人が出席できない場合は、その配偶者又は同居の親族（一親等）に限り、代理で出席させることができる。

3 議事録については、第 52 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第56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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
 - 三 長期修繕計画作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第68条に定める勧告又は指示等
 - 六 訴訟の提起（民事訴訟法に定める少額訴訟制度に基づく訴えも含む。訴えを提起する場合においては、区分所有法第26条第4項に定める管理者に、特段の事情がある場合を除き第41条第2項に基づき、理事長が就くものとする。）
 - 七 総会から付託された事項
 - 八 役員に欠員が生じた場合の補充役員の選任
 - 九 その他理事会が必要と認めた事項
- 2 理事会は、不測の事故その他緊急を要すると認められる場合（予測を含む）は、一会計年度内で、緊急の支出をなすことができる。この場合において、直近に開催される総会において、第49条において報告し、承認を得なければならない。

第7章 会 計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第28条、第29条、第31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59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60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 61 条 管理組合は、第 26 条に定める管理費等及び第 31 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 63 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 28 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 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年利 14% の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第 28 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 62 条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 27 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 63 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 64 条 管理組合は第 29 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 65 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 8 章 雑 則

(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。

(理事長の勧告及び指示等)

第 67 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、規約又は使用細則に違反したとき、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 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第 68 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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 50 条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(法的措置に要する費用の負担)

第 69 条 区分所有者又は占有者が管理規約、使用細則等に違反し、管理組合がその解決の為に法的措置を講じた場合には、管理組合は弁護士費用その他法的措置に要した費用の全額を違反者に対して請求することができる。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第 70 条 区分所有者は、管理組合が中央区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。

(規約外事項)

第 71 条 規約及び使用細則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)

第 72 条 この規約を証するため、理事長が記名押印した規約を 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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成19年12月14日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、昭和59年2月16日に成立したものとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		中銀京橋マンション
敷 地	所 在 地	東京都中央区入船三丁目1番2号
	面 積	公簿面積 314.86㎡ 実測面積 315.06㎡
地	権利関係	所有権
建 物	構 造 物	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 塔屋2階 共同住宅 1棟 建築面積 208.96㎡ 建築延面積 2,205.15㎡
	専有部分	住戸部分 延床面積 1,853.07㎡ 作業所部分 延床面積 56.66㎡
その他付属施設		駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備植樹等建物に付属する施設

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高架水槽、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、消防・防災設備、電気錠設備集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
- 3 駐車場、自転車置場、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水設備、ゴミ集積所、消火栓等専有部分に属さない建物の付属物で「建物に直接付属しない設備」
- 4 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの付属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持 分 表			
タイプ別	戸 数	1戸当たり万分比	万分比合計
201、301、401、501、601、701、801、901 1001、1101	1 0	2 3 4 . 1 6	2 , 3 4 1 . 7
202、302、402、502、602、702、802、902 1002、1102	1 0	2 1 3 . 6 4	2 , 1 3 6 . 4
203、303、403、503、603、703、803、903 1003、1103	1 0	2 1 3 . 6 4	2 , 1 3 6 . 4
204、304、404、504、604 704、804、904、1004、 1104、1202	1 1	2 4 4 . 6 4	2 , 6 9 1 . 1
1201	1	3 9 7 . 7 0	3 9 7 . 7
店舗	1	2 9 6 . 7 0	2 9 6 . 7
合 計	4 3		1 0 , 0 0 0

別表第4 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階に面する敷地
1 位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属する 玄関扉、窓枠、窓ガ ラス	別添図のとおり
2 専用使用 権者	当該専用部分の 区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の区分所有者

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

中銀京橋マンション
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ので、中銀京橋マンション使用細則第4条の規定に基づき申請いたします。

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、仕様書及び工程表

専用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は、実施することを承認します。

(条件)

中銀京橋マンション管理組合

理事長

印

書式 2

賃貸借等届ならびに使用者の誓約書
(第三者使用に関する届出)

中銀京橋マンション
管理組合 理事長 殿

届出日 平成 年 月 日

届出者 印

室 番 号	号 室			
このたび、私の所有する上記住戸を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。				
使用者の 氏名等	氏名	印	室 ()	
	入居日 (予定日)	平成 年 月 日		
区分所有者 との関係 (該 当項目を○で 囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 使用人 その他 ()			
使用者の 誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、管理規約、使用細則、諸規制を 遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者 印			
区分所有者の 連絡 (転居)	氏名	印	室 ()	
先	住所			
仲介業者	氏名	室 ()		
	住所			
書類送付	平成 年 月 日			
備考欄	受付日 平成 年 月 日			

書式 3

組合加入（名義変更）届

中銀京橋マンション
管理組合 理事長 殿

届出日 平成 年 月 日

届出者

印

室 番 号	号 室		
このたび、上記住戸を（売買・贈与・相続・その他）により所有名義を変更しましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。 尚、管理費等については、平成 年 月（ 月 日の引落分）から新区分所有者の負担とします。			
新区分所有者	氏名	印	室（ ）
	連絡先	入居日（予定）平成 年 月 日 賃貸の有無 有 ・ 無	
旧区分所有者	氏名	印	室（ ）
	連絡先（転居先）		
仲介業者	業者名	担当者	
	住所	室（ ）	
* 管理費等の金額	管理費 円	修繕積立金 円	使用料 円
* 引落手続き	書類送付 平成 年 月 日 引落手続 済 ・ 未		
備考欄			

事務所使用願

中銀京橋マンション
管理組合理事長 殿

届出日 平成 年 月 日
届出者 印

区分所有室番号 中銀京橋マンション 号室	
このたび、上記専有部分を事務所として使用致したく中銀京橋マンション管理規約第9条に従い下記のとおり届出致します。	
区分所有者	氏名 富 ()
	住所
使用者	使用会社名
	使用会社 富 () 希望回線数
	業種(具体的に) 荷物の搬入・搬出の頻度
	営業時間 : ~ :
	責任者氏名 役職
	責任者住所
	責任者 富 ()
占有者 (社員氏名)	1 富 ()
	2 富 ()
	3 富 ()
	4 富 ()
	5 富 ()
仲介業者	氏名 富 ()
	住所
備考欄	
添付書類 1 会社登記簿謄本	
2	
受付日平成 年 月 日	
決済日平成 年 月 日	
許可 不許可 理由	

使 用 細 則

中銀京橋マンション使用細則

(前文)

本管理規約第 17 条及び第 19 条に基づき本マンションの使用並びに居住者の共同の利益を守り快適な共同生活を維持するため次の通り使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第 1 条

1 区分所有者ならびに居住者は、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) 本管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること。
- (3) 建物外部より外観の変更をすること。
- (4) 犬、猫等の動物を飼育すること。
- (5) 住居を楽器等の教室として使用すること
- (6) 楽器等を夜間長時間使用すること。
- (7) 住居を常時集会等に使用すること。
- (8) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- (9) 騒音、振動または電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (10) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- (11) 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、火薬類を持ち込み、保管、製造をすること。
- (12) 体育用具など重量物を室内で投てき・落下させること。
- (13) バルコニーにサンルーム・物置・池等これらに類する構造物を構築または設置すること。
- (14) 窓、バルコニーから物を投げ棄てること。
- (15) 専用使用部分の外観を変更すること。
- (16) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (17) バルコニーに土砂・塵芥・発火物・水等を搬入すること。
- (18) 周辺道路への自転車の放置又は自動車及び二輪車の違法駐車。
- (19) 専用バルコニーに突風、強風の際、落下・飛散等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること。(原則として「作業所」は例外とする。)
- (20) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をすること。

- 2 専有部分の維持管理は、当然に当該居住者の責任と負担において行わなければならない。又、専用使用部分は、居住者の責任と負担で管理しなければならない。但し、外観、材質等の問題上、管理組合が管理することが適当であると認めたものは、この限りでない。

(共用部分の使用)

第2条 区分所有者並びに居住者は、共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 受水槽・ポンプ室・その他立ち入り禁止場所および危険な場所に立ち入ること。
- (2) 屋上に緊急時以外に出入り、使用すること。
- (3) 敷地又は建物の外周、その他の共用部分及び施設に、看板、広告、標識等の工作物の構造、設置をすること。
- (4) 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の場所に取り付け、若しくは壁面に吊り下げること。
- (5) 共用部分を不法に占有したり、物品・ごみ等を放置すること。
- (6) 階段室・廊下等、火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ私物を置くこと。
- (7) バルコニーに大量の水を流すこと
- (8) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
- (9) その他前各号に準ずる行為で理事会で禁止した事項。

(組合への通知事項)

第3条 区分所有者並びに居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること
- (2) 長期不在（1ヶ月以上）
- (3) 引越・移転・売却。

(組合の承諾事項)

第4条 区分所有者並びに居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に届出を行い、その承認を得なければならない。

- (1) 電気・ガス・給排水設備・通信設備の新設・増設・変更。
- (2) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事。
- (3) 大型金庫・ピアノ等重量物の搬入・据付・移転。

(ごみ処理)

第5条 区分所有者並びに居住者はごみ処理につき次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専用部分よりの塵芥は、各居住者自身で袋にまとめて付設のポリバケツ置場に持参すること。
- (2) ビニール・ゴム・皮革類など分別ゴミは日、分別用ポリバケツに入れる。
- (3) 空ビン・空カン・ダンボール・本箱等は、所定の日時に所定の場所へ持参すること。

(4) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ区清掃局に連絡し、その指示に従い処理する。

(災害防止)

第6条 区分所有者並びに居住者は、災害防止のため、平素から備付けの消火器具、避難施設の位置、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、非常警報装置、防火扉の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニーは、廊下と同様に緊急時の避難通路となるため物置等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) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- (7) 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。
- (8) 防災、防火訓練には積極的に参加しこれらの行事に協力すること。

(注意事項)

第7条 区分所有者ならびに居住者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、施錠又はドアチェーンを装填し、防犯に留意すること。
- (2) エレベーターは自動運転となっており、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。又異常の場合はエレベーター内に備え付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (3) 重量物や容量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、予め理事長又は管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (4) 幼児のみのエレベーターの使用は厳禁するとともに子供達が遊びに使用しないよう注意すること。
- (5) エレベーター内では跳んだり、振動を与えたりせず、静粛に載ること。
- (6) 廊下、エレベーター内他喫煙設備の無い場所での喫煙はしないこと。
- (7) 各階エレベーターホールの清潔保持については各自協力すること（特に出前の空き容器は室内に置くこと）。
- (8) バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、豪雨時に雨排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、洗面所、トイレ、洗濯機置場等の溢水には充分注意すること。
- (10) トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。
- (11) テンプラ油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので流さないこと。
- (12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

(その他)

第8条

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な者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) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (3) 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損汚損した場合はその居住者が賠償すること。
- (4) 火災報知器、防犯設備等の非常器具類を非常時以外に使用しないこと。

(細則の改廃等)

第9条 本細則の改廃及び変更については、管理規約第50条によるものとする。

付 則

本細則は管理規約発効の日から施行する。

駐車場運営細則

中銀京橋マンション駐車場運営細則

(総則)

第1条 中銀京橋マンション管理組合(以下「管理組合」という。)は、中銀京橋マンション管理規約第15条の規定により、中銀京橋マンション内の駐車施設を有料駐車場として運営し、中銀京橋マンション管理規約第37条の規定により当該業務を第三者に委託するため、本細則を定める。

(利用者の制限)

第2条 駐車場の利用者は、原則として中銀京橋マンションの組合員又はその家族並びに占有者の所有する車に限るものとし、利用台数は一戸につき1台限りとする。

2 駐車場を利用できる自動車は、自家用乗用車又は自家用貨物兼用乗用車とする。

(利用申込)

第3条 駐車場の利用希望者は、管理組合が別に定める「自動車駐車場利用申込書」に必要事項を記載の上、組合理事長に提出するものとする。

(申込の審査)

第4条 管理組合理事長は前条により駐車場の利用申込を受けたときは、組合理事会において適否を決定する。

(駐車場契約)

第5条 管理組合は前条により駐車場の利用者を決定したときは、当該利用者に別に定める自動車駐車契約を締結する。

(解約届)

第6条 駐車場利用の解約を希望するときは、1ヶ月の期間をもって管理組合が別に定める「自動車駐車契約の解約(または予告)届」を管理組合理事長に提出するものとする。

(駐車場利用証明書の発行)

第7条 管理組合は、自動車駐車場契約を締結したものに対して「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第8条 駐車時間は、1日24時間とし、利用者は随時所定の場所に駐車することが出来るものとする。

(駐車料金)

第9条 駐車料金は、月額40,000円也とする。

(駐車料金の変更)

第10条 施設の改善又は一般物価の変動により必要と認めるときは、一ヶ月の予告期間をもって駐車料金の変更をすることができる。

(駐車料金の支払)

第11条 使用者は各月の28日までに翌月分の駐車料金を受託者の定める方法により支払うものとする。

尚、契約期間が一ヵ月に満たない場合の駐車料金は、日割計算(10円未満は四捨五入)とする。

(利用規則)

第12条 利用者は、管理組合が駐車場利用細則を定めた場合は、これを遵守しなければならない。

(契約書等)

第13条 この細則に規定する自動車駐車契約書、利用申込書又は解約届の様式及び駐車場利用規則などは管理組合理事会が決定し、または変更する。

(業務委託の範囲)

第14条 この細則に基づく業務の委託範囲は駐車場の運営に付帯する事務並びに駐車料金の徴収及び保管とする。

(駐車料金等の措置)

第15条 駐車料金の収入は中銀京橋マンション管理規約第32条により駐車場の管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金に充当するものとする。

(細則の改廃等)

第16条 本細則の改廃及び変更については、中銀京橋マンション管理規約第50条によるものとする。

(施行)

第17条 この細則は管理規約発効の日から施行する。

平成 年 月 日 (:)

中銀京橋マンション管理組合 御中

駐 車 場 使 用 申 込 書

1. 申込者

中銀京橋マンション _____ 号室 (区分所有者・家族・賃借人・ _____)

氏 名 _____ 印 _____

連絡先 TEL _____ (自宅 ・ 勤務先)

2. 自動車の内容 車 種 名 _____

車両登録番号 _____

3. 使用開始希望日 平成 年 月 日

《管理組合記入欄》

・ 駐車場所 No. _____

・ 使用料月額 40,000円

・ 自動引落とし手続き 済 (月 日) ・ ()

・ 使用契約書締結 済 (月 日) ・ ()

理事長印

管理室印

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

中銀京橋マンションマンション _____ 号室

氏名 _____ 印

駐車場使用に関する変更届

※変更項目をご記入下さい。

1. 変 更 日 平成 年 月 日

2. 車両登録番号 _____

3. 車 種 名 _____

4. 車両所有者氏名 _____

5. 車両所有者連絡先 【住所】 _____

【電話】 _____

6. その他の事項 _____

《管理組合記入欄》

理事長印

管理員印

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

駐車場使用契約解約届

1. 申 込 者 : _____号室 氏名 _____印

2. 駐車場番号 : No. _____

3. 車 種 等 : _____

4. 解 約 理 由 : 転出 ・ 廃車 ・ その他 ()

5. 解約希望日 : 平成 年 月 日

《管理組合記入欄》

使用料の金額 月額40,000円

理事長印

管理室印

自動車駐車場利用契約書

中銀京橋マンション管理組合（以下「甲」という）と_____
（以下「乙」という）とは、甲の運営する中銀京橋マンション管理組合有料駐車場第_____
号内に乙の保有する下記の自動車を駐車するため、次条以下のとおり本
契約を締結する。

自動車の表示

- (1) 車両形式 _____
- (2) 車両登録番号 _____
- (3) 車両所有者氏名 _____
- (4) 車両使用者氏名 _____
- (5) 区分所有者氏名 (_____ 号室) _____

第1条（駐車場使用の証明）

甲は乙の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律第4条第1項の規定に
基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所要の証明を行う。

第2条（駐車料金）

駐車料金は月額金40,000円也と定め、乙は本契約締結と同時に当該月額を甲に
支払い、以後毎月末日までに翌月分を甲の定める方法により支払うものとする。

但し、月の途中で契約締結の場合は日割計算とする。

2 乙が月の途中において解約した場合でも甲はその月の月額分を返還しないもの
とする。

第3条（契約の期間）

本契約の有効期間は、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日より平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日までの
期間とする。但し、甲及び乙から申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件
をもって、更に一年間更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様
とする。

第4条（乙の賠償義務）

乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗人その他乙に関する者が故意又は過失によ
り本駐車場、駐車施設並びに駐車中の他の自動車に損害を与えたときは、乙は自己の
責任において、その損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。

第5条（甲の責任）

甲は駐車場内に駐車してある自動車を、常時監視する義務を負わないものとする。

2 天災地変、火災、盗難及びその他の被害については、甲は一切その責を負わない
ものとする。

第6条（乙の義務）

乙は駐車場の利用に際しては甲の別に定める駐車場運営細則及び甲又は甲の指定す
る者の指示を遵守しなければならない。

なお、自己保有車の車種等に変更があった場合は乙は書面により、速やかに甲に届けなければならない。

第7条（使用権の譲渡禁止）

乙は届け出た以外の他人に本駐車場を利用せしめ、あるいは本契約上の権利を譲渡することはできない。

第8条（駐車料金の変更）

甲は施設の改善又は一般物価の変動等により必要と認めるときは、契約期間内といえども1ヶ月の予告期間をもって駐車料金を変更することができる。

第9条（解約）

本契約期間中に解約しようとするときは、甲又は乙は1ヶ月前に各々相手方に予告しなければならない。但し、乙は予告に代え1ヶ月分の料金を甲に支払って即時に解約できるものとする。

第10条（契約の解除）

本契約に違反したるときは、何等通知催告を要しないで、甲は乙に対して、この契約を解除することができる。

2 乙が区分所有者であるときは、乙が中銀京橋マンシオンの区分所有権を喪失したときは、この契約は何等通知を要しないで自動的に解除される。

3 乙が区分所有者でない占有者であるときは、乙が占有権原を与えられた区分所有者が中銀京橋マンシオンの区分所有権を喪失したときは、この契約は何等通知を要しないで自動的に解除される。

4 前3項に該当する場合、乙はその駐車場を即時に明渡しをしなければならない。

第11条（一時使用中止）

甲は、中銀京橋マンシオンの改修工事その他本駐車場を使用する必要があるときは、乙に対し、必要な期間、本駐車場の使用を中止するよう求めることができ、乙はこれを承諾する。この使用中止については、乙は甲に損害賠償その他何らの金銭的請求をすることができないが、中止期間中の駐車料金は発生しないものとする。

第12条（連帯保証）

丙（区分所有者）は、本契約に基づいて乙が甲に対して負担する一切の債務を、乙と連帯して保証する旨を約する。

第13条（業務の代行）

甲の業務を甲の指定する管理会社が代行できるものとする。

この契約を証するため、契約書3通を作成し、それぞれ記名捺印の上、各1通ずつ保有する。

平成 年 月 日

甲 中銀京橋マンション管理組合

理事長

印

乙

印

〔中銀京橋マンション_____号室〕

丙 (乙が区分所有者でない場合の区分所有者)

印

〔中銀京橋マンション_____号室〕

中銀京橋マンション駐車場使用規定

駐車場使用者は、次の事項を遵守するものとする。

1. 敷地内においては騒音防止に努め、夜間にあつては前照燈を減光し、徐行して安全運転を励行すること。
2. 駐車場では、指定の場所に整然と駐車すること。
3. 駐車場に引火物・危険物等の持込みをしないこと。
4. 駐車場では喫煙をしないこと。
5. 駐車場及びその付近に紙屑、その他汚物を捨てないこと。
6. 自動車内には貴重品等の物品を放置せず、自動車から離れる時は必ず施錠すること。
7. 管理組合が行なう敷地内の不法駐車排除に積極的に協力すること。
8. 駐車場使用者は互いに協力、協調して事故の防止に努めること。
9. 駐車場には、如何なる工作物の架設又は設置をしないこと。
10. 駐車場は自動車の駐車のための使用とし、他の目的には使用しないこと。
11. 前各号に掲げるもののほか管理組合の指示に従うこと。

以上

駐輪場運営細則

(

()

中銀京橋マンション駐輪場運営細則

(利用者の資格等)

第1条 自転車置場を使用するもの（以下「使用者」という。）は、区分所有者及びその家族又は占有者とする。

2 自転車置場は1住戸につき1台分を原則として管理組合の指定する場所に駐輪する。

3 自転車置場に空きがある場合は、管理組合は前号の定めにかかわらず管理組合の指定する方法にて1住戸に2台分以上を使用させることができる。

(登録)

第2条 使用者は、自転車置場を使用する以前に管理組合に使用する自転車等を登録しなければならない。

2 使用者は、第1項の登録と同時に管理組合より交付されるステッカーを、その使用する自転車等の見やすい箇所に貼付しなければならない。

3 前項の登録用ステッカー及び月間使用料は次のとおりとする。

(1) ステッカー料 150円

(2) 使用料(月間)

①自転車 400円

②オートバイ(50CC以下) 1,300円

③オートバイ(250CC以下) 2,000円

④オートバイ(251CC以上) 2,500円

(違反者の処分)

第3条 管理組合は、適宜役員立会いのもと自転車置場を点検し、違反者を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。ステッカーの無い自転車等は違反者と見なす。

2 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。

3 第1項の処分に対しては、使用者は管理組合に対して何らかの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

(使用者の管理)

第4条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について、管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

(届け出)

第5条 使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合又は賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理組合に届け出なければならない。

(譲渡禁止)

第6条 使用者は、その使用権を他に譲渡することはできない。

(ステッカー料等の処分)

第7条 ステッカー料等の収入金は本管理規約第32条によりそれらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

(細則の改廃等)

第8条 本細則の改廃は、管理規約第50条によるものとする。

2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

付 則

本細則は、管理規約発効の日から効力を発する。

駐輪場利用申込書

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

申込者 _____号室 区分所有者（占有者）

氏名 _____ 印

私儀 当マンション管理組合運営の駐輪場を利用致したく、下記のとおり申込み致します。

記

利用台数 _____台

使用開始日 平成 年 月 日

（注）

1. 自転車置場の権利を譲渡したり転貸することは一切認めません。
2. 自転車以外の使用を禁止致します。
3. 自転車等の保全については使用者自身の責任において行うものとします。
4. 自転車には必ず「ステッカー」を貼っていただきます。貼っていないものについては無断使用と判断し撤去処分をする場合があります。

平成 年 月 日 承認

トランクルーム使用細則

中銀京橋マンション トランクルーム使用細則

本トランクルームを使用するにあたっては、次の事項を遵守および了承するものとする。

1. トランクルーム本来の使用方法で使用する事。
2. 改造、模様替え等現状を変更しない事。
3. 危険物の持ち込みまたは保管をしない事。
4. 動植物の飼育または栽培をしない事。
5. その他前各号に類似の行為をしない事。
6. 次の事由が生じたときは、自己の責任と負担によって、損害を賠償しまたは修理・取替えをしなければならない。
 - (ア) 区分所有者、その家族、賃借人その他関係者の故意または過失によって、他のトランクルーム使用者に損害を与えたとき。
 - (イ) トランクルームの鍵または錠を毀損または紛失したとき及び変更したいとき。ただし、この場合には、甲にその旨を報告し、その指示に従うこと。
7. 天災地変、火災、盗難、漏水またはその他甲の責めに帰すべきでない事由によって、保管物に損害が生じても、甲は一切責任を負わない事。
8. その他トランクルーム使用に関しては、別に定めるトランクルーム使用契約書による。
9. 本トランクルームの使用を申込む者は、「トランクルーム使用申込書」（別紙様式）を管理組合に提出するものとする。
 - ②管理組合は前規定に基づきトランクルームの使用申込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める公平な方法によりその使用者を決定するものとする。
 - ③トランクルームの使用契約の期間は3年間とする。

以上

※ 平成15年10月21日 第24期通常総会第3号議案（次頁）参照

「トランクルーム設置」承認に関する件

今般、第2回大規模修繕工事の実施に伴い、当マンション外部階段脇敷地に設置されていた受水槽が撤去されました。当理事会にて受水槽跡地の有効活用を検討した結果、下記内容のトランクルーム（レンタル倉庫）を設置する方針と致しました。

つきましては、次のとおり決定・実施致したく、本総会に上程致しますので、ご承認賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

記

1. 設置案の概要

① 設置場所	外部階段脇敷地（受水槽設置跡地）
② 設置戸数	計6戸（床面積）（間口×奥行き×高さ 単位：mm） A：2戸（大：約1.0坪 1,800×1,800×2,100）パネルハウス B：3戸（中：約0.8坪 1,500×1,800×2,100）パネルハウス C：1戸（小：約0.2坪 1,200×500×1,100）既製物置
③ 施工費	1,785,000円（消費税込）※修繕積立金会計より取崩します
④ 施工業者	大木建設株式会社

2. 使用契約案の概要

①使用期間	3年間（期間経過後、再度、利用希望者を募る）
②使用料（年払い）	A：年額72,000円（月額6,000円） B：年額60,000円（月額5,000円） C：年額12,000円（月額1,000円）
③使用者の決定	理事会にて当初及び期間経過後に希望者を募り、希望者多数の場合は位置を含めて抽選とする
④使用契約書	管理規約第56条七項（総会から付託された事項）として理事会の決議にて定める

3. その他

詳しい設置工事細目等については、理事会に一任するものとします。

以上

※ 平成15年10月21日、第24期通常総会承認

中銀京橋マンション トランクルーム使用契約書

中銀京橋マンション管理組合（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、トランクルームの使用に関し、次のとおり契約を締結する。

契約区画 No. _____

第1条 乙は、トランクルームの使用に関し、本契約に定めるところに従い使用するものとする。

第2条 乙は、使用料として月額金 _____ 円を甲に支払うものとする。

第3条 乙の使用料の支払いは、本契約締結と同時に1年分前払いとし、甲の指定する方法により支払うものとする。尚、月途中の契約及び解除に伴う使用料の日割計算はしないものとする。

第4条 本契約の有効期間は、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日より平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日の ____ 年間とする。

第5条 当施設を使用する区分所有者及びその家族又は占有者は、甲の別に定めるトランクルーム使用細則に基づき、使用するものとする。

第6条 乙は第三者に本トランクルームを使用せしめ、もしくは本契約上の権利を譲渡することはできないものとする。

第7条 乙が本契約に違反したとき、又は使用料の支払を延滞したとき、もしくはやむを得ない事情のため本トランクルームが使用不能となったときは、甲は10日間の予告期間をもって無条件にて本契約を解除することができるものとする。

第8条 本契約が解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに本トランクルームを現状に復して甲に明け渡すものとする。万一、乙において、本トランクルームを明け渡さなかった場合には、甲は任意に残留物を撤去処分することができ、これに関して乙は異議等を申し述べないものとする。又、撤去等に要する費用は乙の負担とするものとする。

第9条 甲は、施設の改善又は経済事情の変動等により必要と認めたときは、契約期間中といえども1か月の予告期間をもって本使用料を変更することができる。

第10条 本契約に疑義あるとき、又は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。又、何れにも定めのない事項については、総会の決議によって解決するものとする。

本契約の成立の証として、本契約書2通を作成し甲・乙各1通を保有するものとする。

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲 中銀京橋マンション管理組合

理事長 _____ 印

乙 中銀京橋マンション _____ 号室

氏名 _____ 印

