

第 32 期第 1 回臨時総会議事録

開催日時	： 2017 年 2 月 19 日（日）13：30～13:40
開催場所	： 四谷御苑マンション集会室（202 号室）
議 題	： 第 1 号議案 電力の自由化に伴うマンション共用部分の電力会社の変更 に関する件＜特別決議＞
	第 2 号議案 シェアハウスや民泊を禁止とする管理規約の改正に関する 件＜特別決議＞
	第 3 号議案 管理使用規則の改正等に関する件

管理規約第 42 条 第 5 項により理事長が総会の議長を務め開会を宣した。
議長は議決権総数並びに議決件数について確認を行い、本総会は管理規約第 47 条にもとづき成立する旨を宣し、議案の審議に入った。

項 目	区分所有者	議決権
①総数	77 名	81 議決権
②有効数	65 名	68 議決権
（内 出席数）	（8 名）	（10 議決権）
（内 委任状）	（12 名）	（12 議決権）（注 1）
（内 議決権行使書）	（45 名）	（46 議決権）
有効割合（②÷①）	84.4%	84.0%

注 1：委任状の各委任先は、多数意見への委任もしくは当総会に出席した区分所有者及び区分所有者の住戸を借り受けた者のどちらかであった。

～ 記 ～

第 1 号議案 電力の自由化に伴うマンション共用部分の電力会社の変更＜特別決議＞

議長より議案説明書に基づき電力の自由化に伴うマンション共用部分の電力会社の変更に関する説明がなされた。質疑なく、承認を諮ったところ、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成のもと原案通り承認された。

【賛成 61（出席 10、委任状 12、議決権行使書 39 を含む）、反対 0、
棄権（議決権行使書）7】

【承認事項】

- ① 共用部分の電力契約会社を東京ガス㈱に変更する。
- ② 電力会社変更に伴い、管理規約の改正を行う。尚、改正した管理規約については、本総会後に施行する。

第 2 号議案 シェアハウスや民泊を禁止とする管理規約の改正＜特別決議＞

議長より議案説明書に基づきシェアハウスや民泊を禁止とする管理規約の改正に関する説明がなされた。質疑なく、承認を諮ったところ、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成のもと原案通り承認された。

【賛成 61（出席 10、委任状 12、議決権行使書 39 を含む）、反対 0、
棄権（議決権行使書）7】

【承認事項】

管理規約の改正を行う。尚、改正した管理規約については、本総会後に施行する。

第 3 号議案 管理使用規則の改正

議長より議案説明書に基づき管理使用規則の改正に関する説明がなされた。質疑なく、承認を

諮ったところ、賛成多数のもと原案通り承認された。

【賛成 61（出席 10、委任状 12、議決権行使書 39 を含む）、反対 0、
棄権（議決権行使書）7】

【承認事項】

管理使用規則を管理使用細則の内容に改正する。尚、改正した管理規約については、本総会後に施行する。

閉会

議長より、以上をもって本日の議事を終了した旨が述べられ、閉会した。
本議事録の署名人として議長より理事2名が指名された。

2017 年 2 月 19 日

四谷御苑マンション管理組合

理事長

_____ 印

議事録署名人

_____ 印

議事録署名人

_____ 印

【第1号議案承認】

新規約	旧規約
(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事務（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。）を受託し、又は請け負った者 二 電気室 契約電力事業者 三 ガス施設 契約ガス供給事業者 四 水道施設 東京都水道局 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（専有使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。	(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事務（マンションの管理と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。）を受託し、又は請け負った者 二 電気室 東京電力株式会社 三 ガスガバナ― 東京ガス株式会社 四 水道施設 東京都水道局 2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専有しよう部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

【第2号議案承認】

新規約	旧規約
(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、原則として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。 2. 店舗、事務所、作業所等、上記以外に使用する場合は、別に定める使用細則により事前に管理組合の承認を得なければならない。 3. 区分所有者がその専有部分について賃貸契約を結ぶとき、その契約期間が3か月に満たない場合は管理組合の承認を得なければならない。 4. 専有部分の賃借人は、管理組合の承認を得なければ、専有部分を転貸することができない。 5. 区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を直接・間接を問わず、「シェアハウス・民泊」に供してはならない。また、「シェアハウス・民泊」に供することを目的とした転貸及び改築・改装もこれを認めない。	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、原則として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。 2. 店舗、事務所、作業所等、上記以外に使用する場合は、別に定める使用細則により事前に管理組合の承認を得なければならない。

なお、本規約において「シェアハウス・民泊」とは、専有部分の一部（以下、「専有部分」という）の利用形態が以下に掲げる各項のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。 一. 専有部分の居室（キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様）の数（以下「室数」という）を超える数の者（区分所有者・区分所有者の親族・占有者、占有者の親族（以下あわせて「縁故者」という）を除く）による継続的な居住、宿泊、または滞在。 二. 室数を超えない数の不特定の者（縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名、及び職業（就業就学先も含む）を把握していない者をいう）による居住または宿泊。 三. 縁故者を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。	
【追加】（暴力団員の排除） 第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。 一. 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること 二. 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。 三. 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。	規定なし

【第3号議案承認】

四谷御苑マンション管理使用細則

当マンションは集合住宅であり、共同生活の秩序保持、並びに共用部分の保護のため、住民は区分所有者・占有者を問わずすべて以下の細則を遵守しなければならない。また、以下にない事項でも管理組合が掲示等で特に指示した事項に従わなければならない。

☆共用部分

- 1) エントランス、廊下、階段、エレベーター、各戸ベランダ、南側避難通路、屋上(1101号専有部分を除く)、これらを合わせて共用部分とする。
- 2) 私物(荷物・自転車・ベビーカーなど)はすべて専有部分に格納するものとし、共用部分に置いてはならない。
- 3) 共用部分で子どもを遊ばせてはならない。
- 4) 共用部分はすべて区分所有者、占有者が善良なる管理者の注意をもって使用・維持しなければならない。落書きや悪戯をしたり、傷付けたりしてはならない。
- 5) 共用部分では、飲酒・喫煙をしてはならない。
- 6) 共用部分では、大声での会話や、音の出る作業等をしてはならない。
- 7) 共用部分に広告またはこれに類するものを取付けまたは掲示してはならない。
- 8) 屋上は指定された通路以外の場所に立ち入ってはならない。

☆エレベーター

- 1) エレベーターは終日自動式で稼働しているのでこれを正しく操作すること。
- 2) エレベーターに落書きや悪戯をしたり、傷付けたりしないこと。
- 3) エレベーター内掲示板の掲示物にみだりに触れたり、掲示位置を変えたりしないこと。
- 4) 幼児は同伴者なしにエレベーターを使用してはならない。
- 5) エレベーター内ないし周囲で子どもを遊ばせてはならない。
- 6) エレベーターに異常が発生した場合は備付けの通報装置でエレベーター管理会社に連絡すること。
- 7) 地震等の災害時の避難にはエレベーターを使用してはならない。

☆ベランダ

- 1) 各戸のベランダは専有部分ではなく共用部分のため、防水層を傷つけるような行為をしてはならない。
- 2) ベランダで喫煙してはならない。また、痰・唾・ガムなどを吐き捨ててはならない。
- 3) 植木鉢等をベランダに置く場合は、落下の危険のない場所を選ぶこと。
また、水やりの際は階下に配慮すること。
- 4) ベランダの排水溝は定期的に清掃し、洗濯機等の排水が妨げられないようにすること。

☆生活

- 1) ゴミは袋に詰め、指定の曜日時刻、分別方法を守り、所定の場所に出さなくてはならない。
一時的にでも所定の場所以外の共用部分に放置してはならない。
- 2) 専有部分内であっても、他の居住者の健康と平穏を害するような騒音を立ててはならない。
音の出る運動や遊戯、テレビ・ラジオなどの音量には十分に注意すること。
- 3) 台所や洗面所の排水口に、排水管を詰まらせるようなもの(紙屑、野菜屑、油、残飯など)を流し込んではいけない。
- 4) トイレの便器には水に溶けるもの以外は流してはならない。
- 5) 各個室の玄関は防水していないため、水を流してはならない。
- 6) 裸・下着・寝間着等、公衆にふさわしくない格好で共用部分を通行してはならない。
- 7) 管理人に私的雑務を依頼してはならない。

☆届出義務

以下の事項を行う場合は予め理事会に届出なくてはならない。

- 1) 引越、重量物や大型物品の搬入
- 2) 専有部分の修理・改造・模様替え・造作の新設などを行う場合。
- 3) 電気・ガス・給排水など、建物設備の容量に影響を及ぼす設備の新設・器具類の設置・除去・変更など。
- 4) 入居、退去、売却、購入など。
- 5) 長期にわたって留守にする場合。
- 6) その他管理組合が特に指示する事項。

☆禁止事項

- 1) 建物内にガソリン・灯油・揮発油等の発火性・引火性の高いもの、その他危険物を持ち込んで
はならない。
- 2) 隣接する建物との間や、南側避難通路などにゴミや物を投げ込んでではない。

☆管理人の業務時間は以下の通りとする。

月～金 午前 9 時 00 分 ～ 午後 5 時 00 分 (但し水曜は 午前 8 時 00 分 ～ 午後 4 時 00 分)
(昼休み 12 時 00 分～1 時 00 分)

日曜・祝祭日は原則として業務を行わない。