

広報 976号 別冊

第45回通常総会特別議案

- 第3号議案 つつじ野団地管理規約、関連細則の一部変更に関する件
- 第4号議案 自転車及びバイク置場に関する細則の一部変更に関する件
- 第5号議案 長期修繕計画書見直し業務（第4回）の実施に関する件
- 第6号議案 受水槽修繕工事実施に関する件
- 第7号議案 マンション管理認定制度への申請に関する件

つつじ野団地管理規約、関連細則の一部変更に関する件

「つつじ野団地管理規約」は、国の「マンション標準管理規約（団地型）」を参考に制定し、法制度の改正や当団地を取り巻く情勢の変化等に対応して見直し検討を行ってきました。

令和6年6月に「マンション標準管理規約」の改正が国土交通省から発表され、法務・企画委員会では、その内容に沿って「つつじ野団地管理規約」の見直し検討を行った結果、同規約の一部変更、及び関連する「つつじ野団地細則」の一部変更について、理事会に提言しました。これを受けて、理事会で審議した結果、下記のとおり「つつじ野団地管理規約、関連細則」の一部変更を提案します。

記

1. 規約の一部変更内容

国土交通省のマンション標準管理規約改正を参考に、今後、当団地の実態に即した管理運営に必要と思われる規約について改正する。

- (1) 総会の通知や、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分への立ち入りなど、管理組合を適切に機能させるためには、区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要があるが、その事実を確認する方法が現行規定では不十分なため、以下のとおり規定を追加する。
 - ・組合員の資格、住所等に変更があった場合は直ちに管理組合に届け出る規定（変更案規約第33条の2を参照、以下同じ）。
 - ・組合員が専有部分を第三者に貸与した場合は、当該第三者が専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出する規定（変更案規約第20条4項）。
 - ・理事長が作成・保管する書類に新たに組合員（区分所有者）名簿及び居住者名簿（「組合員名簿等」という。）を位置づけ、組合員名簿等を更新する規定（変更案第70条の2）。
- (2) 区分所有者の不明や不存在などにより、区分所有者の共同の利益が害され、またはその恐れがある場合、理事長は理事会の決議を得て所在等を探索することができる規定を新設。また、その探索費用を当該区分所有者に請求できる仕組みを新規定する（変更案第60条十三号、第71条の2）。
- (3) 現行規定では、理事長は総会議事録を保管することが定められているが、議案書等の総会資料に関する規定がなく、総会議事録だけでは議事の内容をすべて把握することができない恐れがあるため、総会資料の保管に関する規定を新設する。
また、総会資料に準じて、理事会で使用した議事録等の種々資料の保管についても規定を新設する（変更案第55条の2、第59条第4項）。
- (4) 未収になっている管理費等の回収を法的手段等で一部回収した場合において、現行ではその充当をどのように扱うか不明なため、理事会の判断で債務弁済の充当順序を決めることが可能となる規定を追加する（変更案第66条第5項）。

2. 関連細則の一部変更内容

- ・理事のなり手不足が深刻化するなか、理事の員数を減らし、理事会を維持しようとする

る管理組合も多いため、標準管理規約では規約そのものに変更はないものの、理事の員数に関しての標準管理規約第35条関係のコメントでは、現行の「理事の員数については次のとおりとする」から「理事の員数については次の数を参考とする」に変更し、理事の員数について柔軟性を持たせた。

- ・これを受け、当団地の「次期班長、次期副班長、次期地区委員及び次期役員候補者の選出等に関する細則」の第5条（次期理事候補者の街区別定数）について、「別表2により街区別に選出」とあるが、これを「別表2を参考に街区別に選出」に変更し、地区別に適任者を柔軟に選出することが可能となるよう規定を変更する。

3. 規約条文の変更内容

- (1) 第20条（専有部分の貸与）に「借用した旨の届出」について新たに第4項を追加。
- (2) 第33条（届出義務）に、新たに「第33条の2（届出の変更）」を追加。
- (3) 第55条（議事録の作成、保管等）に、「第55条の2（団地総会資料の保管等）」を新設。
- (4) 第59条（理事会の会議及び議事）に、「第4項として理事会資料の保管」について追加。
- (5) 第60条（議決事項）に、「第十三号として団地建物所有者の所在等の探索」について追加。
- (6) 第66条（管理費の徴収）に、「第5項として債務弁済順序」の規定を追加。
- (7) 第70条（帳票類の作成、保管）の第1項に表記されている「組合員名簿」を削除。
第2項の、「理事長は、第55条第3項（第59条第2項において準用される場合を含む。）」を「理事長は、第55条第3項（第59条第3項において準用される場合を含む。）」とし、参照条文の文言を一部変更。
同条に、「第70条の2（組合員の名簿等の作成、保管）」について新設。
- (8) 第71条（理事長の勧告及び指示等）に、「第71条の2（団地建物所有者の所在等の探索）」を新設。

4. 関連細則条文の一部変更内容

次期班長、次期副班長、次期地区委員及び次期役員候補者の選出等に関する細則の第5条（次期理事候補者の街区別定数）の「別表2により街区別に選出するものとする」を「別表2を参考に街区別に選出するものとする」に一部変更。

5. 施行日

- (1) つつじ野団地管理組合規約の変更は、令和7年5月25日から施行。
- (2) 次期班長、次期副班長、次期地区委員及び次期役員候補者の選出等に関する細則の一部変更は令和7年2月16日から施行。

6. 条文等の変更詳細は、別紙「つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表」及び「つつじ野団地細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表」を参照してください。

以上

〈別表 1〉 つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（1）

現行規約	規約変更案	コメント
（専有部分の貸与） 第20条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則等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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等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。 3 当該第三者の義務違反行為によって生じる損害賠償及び紛争処理等については、当該団地建物所有者は連帯してその責めに任じなければならない。 （組合員の資格） 第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となつたときに取得し、団地建物所有者でなくなつたときに喪失する。 （届出義務） 第33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。 2 組合員及びその同一世帯に属する居住者（以下「組合員等」という。）は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により管理組合に通知しなければならない。 - 一 他の者に住宅を貸与しようとするとき。 - 二 組合員等が引続き3ヶ月以上住宅に居住しなくなるとき。	（専有部分の貸与） 第20条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則等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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等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。 3 当該第三者の義務違反行為によって生じる損害賠償及び紛争処理等については、当該団地建物所有者は連帯してその責めに任じなければならない。 4 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、<u>専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。</u> （組合員の資格） 第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となつたときに取得し、団地建物所有者でなくなつたときに喪失する。 （届出義務） 第33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。 2 組合員及びその同一世帯に属する居住者（以下「組合員等」という。）は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により管理組合に通知しなければならない。 - 一 他の者に住宅を貸与しようとするとき。 - 二 組合員等が引続き3ヶ月以上住宅に居住しなくなるとき。	借用書の提出について、新たに第4項を追加

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（2）

現行規約	規約変更案	コメント
三 その他各号に準じる行為で、理事会が指定した事項 第4節 団地総会 （議事録の作成、保管等） 第55条 団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しななければならない。 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名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しななければならない。	三 その他各号に準じる行為で、理事会が指定した事項 <u>（届出の変更）</u> <u>第33条の2 組合員は、届け出た内容に変更が生じた場合は、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。</u> 第4節 団地総会 （議事録の作成、保管等） 第55条 団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しななければならない。 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名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しななければならない。 <u>（団地総会資料の保管等）</u> <u>第55条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議案書及び付随する資料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。</u>	届出の変更として新たに第33条の2を追加 総会資料の保管等について新設

つづじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（3）

第5節 理事会 （理事会の会議及び議事） 第59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3分2で決する。 2 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。 3 議事録については、第55条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第55条第2項中「議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員」とあるのは「1名の理事会に出席した理事」と、「これに署名押印」とあるのは「この所の定位置に押印」と読み替えるものとする。 （議決事項） 第60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 その他の団地総会提出議案 - 五 専門的知識を有する者の活用に関する事項 - 六 管理組合資金の運用に関する事項 - 七 第12条第2項、第16条第2項ただし書きに定める承認	2 理事長が保管すべき付随する資料とは、第54条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として総会において配付された資料などが該当する。 第5節 理事会 （理事会の会議及び議事） 第59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3分2で決する。 2 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。 3 議事録については、第55条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第55条第2項中「議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員」とあるのは「1名の理事会に出席した理事」と、「これに署名押印」とあるのは「この所の定位置に押印」と読み替えるものとする。 4 理事会で使用した資料については、第55条の2の規定を準用する。 （議決事項） 第60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 その他の団地総会提出議案 - 五 専門的知識を有する者の活用に関する事項 - 六 管理組合資金の運用に関する事項 - 七 第12条第2項、第16条第2項ただし書きに定める承認	理事会資料の保管について追加
--	---	-----------------------

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（4）

現行規約	規約変更案	コメント
は不承認 八 第17条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認 九 第37条第3項に定める理事長、副理事長の選任及び解任 十 第64条第3項に定める承認又は不承認 十一 第66条第4項に定める未納の管理費等及び駐車場使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行 十二 第71条に定める勧告又は指示等 十三 団地総会から付託された事項 十四 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十五 その他管理組合業務の軽易な事項 2 第54条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十四号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てたるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。 （管理費等の徴収） 第66条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び駐車場使用料について、管理組合が指定する金融機関に各自が開設する預金口座から口座振替の方法により第68条に定める口座に受け入れることとし、前月分及び当月分を毎奇数月の10日（ただし金融機関の休業日にあたる場合には、翌営業日とする。以下「納入期限」という。）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。	は不承認 八 第17条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認 九 第37条第3項に定める理事長、副理事長の選任及び解任 十 第64条第3項に定める承認又は不承認 十一 第66条第4項に定める未納の管理費等及び駐車場使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行 十二 第71条に定める勧告又は指示等 十三 第71条の2第1項に定める団地建物所有者の所在等の探索 十四 団地総会から付託された事項 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十六 その他管理組合業務の軽易な事項 2 第54条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十四号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てたるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。 （管理費等の徴収） 第66条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び駐車場使用料について、管理組合が指定する金融機関に各自が開設する預金口座から口座振替の方法により第68条に定める口座に受け入れることとし、前月分及び当月分を毎奇数月の10日（ただし金融機関の休業日にあたる場合には、翌営業日とする。以下「納入期限」という。）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。	理事会決議事項に団地建物所有者の所在等の探索を追加

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（5）

現行規約	規約変更案	コメント
2 管理費等の納入方法について、細則に定めるほか必要な事項については、理事会で定めることができる。 3 管理組合は、第1項の納入期限の月末までに納付すべき金額を納付しない団地建物所有者に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。この場合、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士等に支払う費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その団地建物所有者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駐車場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、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。 5 第3項に基づき請求した遅延損害金、弁護士等に支払う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28条に定める費用に充当する。 6 団地建物所有者は、納付した管理費等及び駐車場使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	2 管理費等の納入方法について、細則に定めるほか必要な事項については、理事会で定めることができる。 3 管理組合は、第1項の納入期限の月末までに納付すべき金額を納付しない団地建物所有者に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。この場合、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士等に支払う費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その団地建物所有者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駐車場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、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。 5 <u>収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。</u> 6 第3項に基づき請求した遅延損害金、弁護士等に支払う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28条に定める費用に充当する。 7 団地建物所有者は、納付した管理費等及び駐車場使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	債務弁済順序の規定を新設
(帳票類の作成、保管) 第70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を閲覧しなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 2 理事長は、第55条第3項（第59条第2項において準用	(帳票類の作成、保管) 第70条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 2 理事長は、第55条第3項（第59条第3項において準用	帳票類の作成・保管の規定から組合員名簿を削除 参照条項修正

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（6）

現行規約	規約変更案	コメント
される場合を含む。）、本条第1項、第76条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	される場合を含む。）、本条第1項、第76条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。 <u>（組合員名簿等の作成、保管）</u> <u>第70条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成して保管し、緊急連絡等の必要性が認められた場合に限り運用する。</u> <u>2 理事長は、第20条第2項又は第33条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</u> <u>3 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</u>	組合員名簿等の保管について、新たに第70条の2を追加
<u>（理事長の勧告及び指示等）</u> 第71条 団地建物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「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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。	<u>（理事長の勧告及び指示等）</u> 第71条 団地建物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「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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。	

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（7）

現行規約	規約変更案	コメント
3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び付属施設において不法行為を行ったとき又はその行為をすおそれがある場合には、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の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること 二 土地、団地共用部分及び付属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他の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28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、団地建物所有者のために、原告又は被告となつたときは、遅滞なく、団地建物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49条第2項及び第3項の規定を準用する	3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び付属施設において不法行為を行ったとき又はその行為をすおそれがある場合には、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の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること。 二 土地、団地共用部分及び付属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他の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28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、団地建物所有者のために、原告又は被告となつたときは、遅滞なく、団地建物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49条第2項及び第3項の規定を準用する (団地建物所有者の所在等の探索) 第71条の2 団地建物所有者が第33条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、土地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、団地建物所有者の所在等を探索することができる。	第71条の2に団地建物所有者の所在等の探索を新設

つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：変更案）対比表（8）

現行規約	規約変更案	コメント
～省略～ 附則（条文省略）	2 相続人不存在などの理由により法的処置を行った場合は、理事長は、理事会の決議を経て、裁判所が選任した清算人などから未納の管理費等及び法的に処置に要した費用を受け取ることができる。 3 理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該団地建物所有者に請求することができる。 4 前項に定める費用の請求については、第6条第4項の規定を準用する。 5 第3項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。 ～省略～ 附則（条文省略） 附則 この変更規約は、令和7年5月25日から効力を発する。	

〈別紙 2〉 つつじ野団地管理細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表（1）

現行規約	規約変更案	コメント
管理規約 第 3 5 条 5 役員候補者等の選出方法等に関しては、別に細則を定めるものとする。 次期班長、次期副班長、次期地区委員及び次期役員候補者の選出等に関する細則 (次期理事候補者の街区別定数) 第 5 条 次期理事候補者は、つつじ野団地の街区の住戸数を考慮し、別表 2 により街区別に選出するものとする。 ～省略～ 附則（条文省略）	管理規約 第 3 5 条 5 役員候補者等の選出方法等に関しては、別に細則を定めるものとする。 <u>次期班長、次期副班長、次期地区委員及び次期役員候補者の選出等に関する細則</u> (次期理事候補者の街区別定数) 第 5 条 次期理事候補者は、つつじ野団地の街区の住戸数を考慮し、<u>別表 2 を参考に街区別に選出するものとする。</u> ～省略～ 附則（条文省略） <u>附則 この変更細則は、令和 7 年 2 月 1 6 日に遡って効力を発する。</u>	街区別理事の人数に柔軟性を持たせる

第4号議案

自転車及びバイク置場使用細則の一部変更に関する・件

理事会では、道路交通法が令和5年7月に改正され、ペダル付電動付自転車、「特定小型原動機付自転車」（電動キックボード等）など新しいタイプの電動自転車が登場し、当団地の自転車・バイク置場の環境も大きく変化してきているため、法務・企画委員会に細則の変更について諮問しました。これにより、同委員会では、現行細則の見直しと検討を行い、「自転車及びバイク置場使用細則」の一部変更案を理事会に答申しました。

これを受けて、理事会では審議した結果、下記のとおり「自転車及びバイク置場使用細則」の一部変更案を提案します。

記

1. 一部変更内容

- (1) 細則で定める「バイク」の定義について全面的に改正する。従来のガソリン二輪車に加え、新たに電動バイク、ナンバープレートが必要な原動機付自転車（特定小型原動機付自転車、特例特定小型原動機付自転車等）を追加し新たに定義として定める。

また、各種電動自転車に共通しているのはナンバープレート（軽自動車税の申告）の取付義務であるため、今回の定義付けにより通常自転車との区分の明確化を図る。

- (2) 「電動アシスト自転車（駆動補助機付自転車）」は、モーターのみで走行する能力はなく、道路交通法上では「自転車」として扱われるため、同自転車については、新たに定義付けし、電動車との区分の明確化を図る。

2. 細則条文の変更内容

- (1) 第2条（定義）十三号バイクに、近年設定された電動バイク等を新たに定義。十四号として電動アシスト自転車を新設し、同自転車を定義付け。十六号自転車置場使用者に、電動アシスト自転車を追加。十八号ステッカーに、電動アシスト自転車を追加。
- (2) 第4条（駐輪義務等）に、電動アシスト自転車を追加。
- (3) 第5条（使用の申込み等）に、電動アシスト自転車を追加。
- (4) 第6条（使用の承認）2項に、電動アシスト自転車を追加。
- (5) 第8条（禁止事項）に、電動アシスト自転車を追加。
- (6) 第11条（保管等の責任）に、電動アシスト自転車を追加。

3. 施行日

この変更細則は、令和7年5月25日から施行。

4. 条文等の変更詳細は、別紙「自転車及びバイク置場使用細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表」参照してください。

以上

自転車及びバイク置場使用細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表（1）

現行細則	細則約変更案	コメント
自転車及びバイク置場使用細則 (定義) 第2条 この細則において、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。 ～省略～ 十三 バイク 原動機付自転車及び自動二輪車をいう。 十四 電動カート 道路交通法で定める原動機を用いる車いす及び歩行補助車等をいう。 十五 自転車置場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて自転車置場に自転車又は電動カートを駐輪するメゾネット棟居住者及び中高層棟居住者をいう。 十六 バイク置場使用者（条文省略）	(定義) 第2条 この細則において、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。 ～省略～ 十三 バイク 原動機付自転車、自動二輪車、電動バイク、ナンバプレートが必要な原動機付自転車（特定小型原動機付自転車、特例特定小型原動機付自転車等）をいう。 十四 電動アシスト自転車 道路交通法で定める人の力を補うため原動機を用いる自転車をいう。 十五 電動カート 道路交通法で定める原動機を用いる車いす及び歩行補助車等をいう。 十六 自転車置場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて自転車置場に自転車又は電動アシスト自転車、電動カートを駐輪するメゾネット棟居住者及び中高層棟居住者をいう。 十七 バイク置場使用者（条文省略）	近年設定された電動バイク等を新たに定義する 電動アシスト自転車の定義を新たに追加 電動アシスト自転車を追加

自転車及びバイク置場使用細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表（2）

十七 ステッカー 自転車置場に自転車又は電動カート駐輪の承認を受けたことを証する自転車置場使用標章をいう。 ～省略～ （駐輪義務等） 第4条 メゾネット棟居住者及び中高層棟居住者は、その保有する自転車又は電動カートを自転車置場以外の土地及び共用部分等に駐輪してはならない。 ～省略～ （使用の申込み等） 第5条 メゾネット棟居住者及び中高層棟居住者は、自転車置場に自転車又は電動カートを駐輪しようとするときは、管理組合からステッカーの交付を受けなければならない。 ～省略～ （使用の承認） 第6条 （条文省略） 2 ステッカーの交付を受けた自転車置場使用者は、駐輪する自転車又は電動カートの車体の見やすい位置に貼付しなければならない。	十八 ステッカー 自転車置場に自転車又は電動アシスト自転車、電動カート駐輪の承認を受けたことを証する自転車置場使用標章をいう。 ～省略～ （駐輪義務等） 第4条 メゾネット棟居住者及び中高層棟居住者は、その保有する自転車又は電動アシスト自転車、電動カートを自転車置場以外の土地及び共用部分等に駐輪してはならない。 ～省略～ （使用の申込み等） 第5条 メゾネット棟居住者及び中高層棟居住者は、自転車置場に自転車又は電動アシスト自転車、電動カートを駐輪しようとするときは、管理組合からステッカーの交付を受けなければならない。 ～省略～ （使用の承認） 第6条 （条文省略） 2 ステッカーの交付を受けた自転車置場使用者は、駐輪する自転車又は電動アシスト自転車、電動カートの車体の見やすい位置に貼付しなければならない。	電動アシスト自転車 を追加 電動アシスト自転車 を追加 電動アシスト自転車 を追加 電動アシスト自転車 を追加
--	--	---

自転車及びバイク置場使用細則改正対象条文（現行細則：変更案）対比表（3）

～省略～ （禁止事項） 第8条 自転車置場使用者は、自転車置場に自転車又は電動カート等の部品その他の物品を放置してはならない。 ～省略～ （保管等の責任） 第11条 自転車置場及びバイク置場における自転車、電動カート及びバイクの保管等については、自転車置場使用者及びバイク置場使用者の責任において行うこととし、管理組合は一切責任を負わないものとする。 ～省略～ 附則（条文省略）	～省略～ （禁止事項） 第8条 自転車置場使用者は、自転車置場に自転車又は電動アシスト自転車、電動カート等の部品その他の物品を放置してはならない。 ～省略～ （保管等の責任） 第11条 自転車置場及びバイク置場における自転車、電動アシスト自転車、電動カート及びバイクの保管等については、自転車置場使用者及びバイク置場使用者の責任において行うこととし、管理組合は一切責任を負わないものとする。 ～省略～ 附則（条文省略） 附則 この変更細則は、令和7年5月25日に遡り効力を発する。	電動アシスト自転車 を追加 電動アシスト自転車 を追加
---	--	---

第5号議案

長期修繕計画書見直し業務（第4回）の実施に関する件

現在の長期修繕計画書については、令和2年5月の第40回通常総会で承認されています。

高額な費用を要した第3回大規模修繕工事が令和7年2月に終了したことから、長期修繕計画書見直し業務（第4回）について、下記のとおり実施することを提案します。

記

1 長期修繕計画書見直し業務（第4回）の内容

- ① 現在の長期修繕計画書（令和2年5月総会承認）の見直し計画案を作成します。
- ② 国土交通省から発表された長期修繕計画標準様式に基づき作成します。

2 概算費用

4,800,000円（団地修繕積立金から支出）

3 実施時期

総会決議後

4 実施業者及び選定理由

（株）改修設計 （東京都新宿区西新宿6-14-1）

[選定理由]

（株）改修設計は、当団地の長期修繕計画書の策定、見直し業務（第1、2、3回）を実施していることから、当団地の建物や設備等にも精通している。

また、第3回大規模修繕工事の設計・監理業務を行い、特に問題もなく完了していることも考慮し、引き続き第4回長期修繕計画書見直し業務を依頼することは適任と考えます。

5 業務請負契約締結等

業務請負契約締結等については、理事会一任の承認をお願いします。

以 上

第6号議案

受水槽修繕工事実施に関する件

つつじ野団地の給水は、4街区の受水槽からポンプで各戸へ給水する方式です。今回の第3回大規模修繕工事で受水槽建屋の工事を実施した際に、受水槽より水漏れが発生しているのが確認されました。給水設備は、重要なインフラ施設であると同時に居住者の安全・安心を確保するために漏水補修工事を実施するものです。

長期修繕委員会において補修方法の検討を進め、理事会で審議した結果、下記のとおり受水槽修繕工事の実施を提案します。

記

1 工事内容

受水槽内部をエポキシ樹脂系塗装剤でライニングします。

2 概算費用

30,000,000円（税込み）

内訳 工事費見積額 27,500,000円

予備費 2,500,000円

3. 工事実施時期

・総会決議後

4. 選定業者

日本設備工業株式会社（東京都中央区日本橋箱崎町36番2号）

[選定理由]

当団地給排水管工事実施業者である日本設備工業(株)と、今回の第3回大規模修繕工事実施業者である建装工業(株)の2社へ技術提案と見積もり依頼を行った。日本設備工業(株)はエポキシ樹脂系塗装方式による提案で、建装工業(株)はFRP方式の提案があり、仕様や工法は異なるが工事費の安価な、日本設備工業(株)を選定しました。見積り金額は下記のとおりです。

① 日本設備工業(株) 27,500,000円

(天井面を除く3面エポキシ塗装)

② 建装工業(株)

53,020,000円

(天井面を除く3面FRP)

5 工事請負契約締結等

工事請負契約締結等については、理事会一任の承認をお願いします。

以 上

第7号議案

狭山市マンション管理計画認定制度への申請に関する件

当団地が所在する埼玉県狭山市がマンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進計画」を策定しました。この計画は、マンションの管理状態を向上させることを目的としており、適切な管理運営が行われているマンションに対して認定を行うものです。

当団地は、この認定基準に十分合致しているため、認定を受けることで、団地全体の価値向上を図ることが期待されます。

認定を受けるメリット

資産価値の向上： 認定を受けることにより、団地の管理が適切であることが公的に証明されるため、資産価値の向上が期待されます。これにより、将来的な売却や賃貸時にも有利な条件で取引ができる可能性が高まります。

管理運営の質の向上： 認定基準を満たすためには、日常の管理運営が適切に行われている必要があります。これにより、居住者の満足度が向上し、快適な生活環境が維持されることが期待されます。

申請の詳細

本議案の承認を得た場合、管理組合は狭山市に対してマンション管理計画認定制度の申請を行います。申請時期については、管理規約や修繕計画、管理組合の運営状況などの資料が必要となります。申請時期につきましては、理事会に一任をお願いいたします。

以上