管理規約改訂履歴

No.

マンションNo	マンション名	引渡し日	
２４００	あべのシャルム	年月日	

改訂日			内容	備考
年	月	日		
			規約原本	オープン時
2012	6	16	ペット飼育細則制定	平成24年度定期総会
2013	6	15	各種使用細則制定	平成25年度定期総会
2017	6	18	民泊・シェアハウス禁止	平成28年度定期総会
2018	2	18	自転車置場使用規則変更	平成28年度定期総会
2019	6	15	自転車置場使用細則変更	令和1年度定期総会
2022	6	11	第39条(役員の任期)一部改正	令和4年度通常総会
2022	6	11	第56条(招集)一部改正	令和4年度通常総会
2022	6	11	第57条(理事会の会議及び議事)一部改正	令和4年度通常総会
2022	6	11	第73条(規約原本)一部改正	令和4年度通常総会

第３号議案

管理規約第３９条（役員の任期）一部改正承認について【特別決議】

【提案主旨】

管理規約第３９条第１項に記載されている役員任期と、現状の理事会運営の実態に相違があるため、管理規約第３９条の一部変更をご提案致します。

【決議内容】

以下の通り管理規約を一部変更する。尚、現行規約からの変更箇所は下線部の通りとする。

現行	改訂案
第３９条 １．役員の任期は、毎年４月１日から翌々年の３月３１日までの２年とする。ただし、再任は妨げない。 ２．役員に欠員が生じたときは、遅滞なく補充し、後任者の任期は前任者の残任期間とする。 ３．任期の満了また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おいては、その役員はその地位を失う。	第３９条 １．役員の任期は、毎年通常総会終了時から翌々年の通常総会終了時までの２年とする。ただし、再任は妨げない。 ２．役員に欠員が生じたときは、遅滞なく補充し、後任者の任期は前任者の残任期間とする。 ３．任期の満了また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おいては、その役員はその地位を失う。

〈附則２　本規約の一部改正〉

第３条　第３９条の一部改正は令和４年６月１１日より施行する。

以上

第４号議案

管理規約第５６条（招集）第５７条（理事会の会議及び議事）一部改正承認について【特別決議】

【提案主旨】

新型コロナウイルス感染症の収束がみえない現状であり、一堂に会しての理事会はクラスターリスクが高いと考えられます。従来の対面形式だけでなく、オンラインでのＷｅｂ理事会開催を認めるため管理規約第５６条、第５７条の一部変更をご提案致します。

【決議内容】

以下の通り管理規約を一部変更する。尚、現行規約からの変更箇所は下線部の通りとする。

現行	改訂案
第５６条 １．理事会は、理事長が招集する。 ２．理事が３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、理事長はすみ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４７条（第４項から第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。	第５６条 １．理事会は、理事長が招集する。 ２．理事が３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、理事長はすみ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４７条（第４項から第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。 ４．理事長は、災害等の緊急事態等の場合は、Ｗｅｂ会議システム（汎用的なネットワーク、機器、ソフトウェアを使い音声・ビデオ・テキスト・画面共有により遠隔にいる相手と会議ができる仕組み。以下同じ。）を利用する方法により理事会を開催することができる。
第５７条 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。 なお、理事に事故のある場合は、同居する当該理事の配偶者または一親等の成人の親族に限り、その代理出席を認めることができる。 ２．議事録については、第５４条（第４項を除く）の規定を準用する。	第５７条 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。なお、理事に事故のある場合は、同居する当該理事の配偶者または一親等の成人の親族に限り、その代理出席を認めることができる。 ２．議事録については、第５４条（第４項を除く）の規定を準用する。 ３．なお、５６条第４項の方法にて理事会を開催した場合、このＷｅｂ会議に参加する理事は、出席理事とみなして議決権を行使することができる。

（附則２　本規約の一部改正）

第３条　第５６条、５７条の一部改正は令和４年６月１１日より施行する。

以上

第５号議案

管理規約第７３条（規約原本）一部改正承認について【特別決議】

【提案主旨】

管理規約第７３条第１項によると、規約を変更した場合、区分所有者全員が記名押印した新たな規約原本を作成しなければならない又は規約の変更を想定していないと解釈されます。そこで、管理規約を変更したときの規約原本の定義・整備手順を明確にするため管理規約第７３条の一部変更をご提案致します。

【決議内容】

以下の通り管理規約を一部変更する。尚、現行規約からの変更箇所は下線部の通りとする。

現行	改訂案
第７３条 １．この規約を証するため、区分所有者全員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、区分所有者また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。	第７３条 １．この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約、又は区分所有者総数及び議決権総数の各４分の３以上の多数により総会で決議された旨が記載された議事録を添付した規約を一通作成し、これを規約原本とする。 ２．規約原本は、理事長が保管し、区分所有者また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．規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、１通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。 ４．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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な諸規則を記載した書面の閲覧をさせなければならない。 ５．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。

〈附則２　本規約の一部改正〉

第３条　第７３条の一部改正は令和４年６月１１日より施行する。

以上

第２号議案

ペット飼育について（ペット飼育細則の変更）

【特別決議】

今期理事会では、居住者のペットの飼育マナーやモラルの低下による苦情があとをたたないことから、ペット飼育について考え直してまいりました。理事会では、ペット飼育に関するアンケートを実施してできるかぎり現状の実態を把握するとともに、またそのアンケートをもとにペット飼育者やペットを飼育していない方も含めて、居住者の皆様の率直な意見と今後の方向性を決定するため、ペットに関する懇談会を全３回実施しました。

３回開催した懇談会で様々な意見がありましたが、「竣工当初からペット飼育を認める方向と飼育禁止の２つの説明がなされており、各々の説明を受けた方がいるために居住者の認識がまったく違う状態になっている」ことがわかりました。このままではいつまでたっても本問題は解決しないため、本総会でシャルムの方針を決定したいと考えています。

理事会としては、昨今の新築マンションでも当初からペット飼育が可能なマンションが多くなっている背景があることと、すでにペットを飼育してもよいと説明を受けて入居している方もいることから、今更ながらにペットの飼育を禁止するわけにはいかず、また禁止しても完全に遵守させることは不可能ではないかと考えています。
ただ反面として、ペットの飼育が禁止されていることを前提にマンションを購入された方やペットが嫌いな方も実際におられることから、その方々にご納得いただくためにはルールを守らないペットの飼育者に対して細則の見直しが必要であり、その細則の遵守が承認いただく条件だと考えております。

つきましては、今後は別紙のとおりペット飼育細則を変更し、ペット飼育者はその細則を遵守してもらうことで管理組合として管理していきたいと考えておりますので、皆様方のご承認をお願い致します。

ペット飼育細則

ペットの飼育に関し、本マンションに居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）が守るべき事項について、規約第19条に基づき次のとおり細則を定める。

第 1 条（飼育動物の制限）

本マンションにおいて飼育できる動物の種類は、次のとおりとする。

一　市販の鳥かご、一般家庭用の水槽内で飼育できる小鳥、金魚。

二　ＪＲなどの交通機関への持込みを許される大きさの容器に入れて、持運びのできる体長（首の付け根から尻尾の付け根）は５０ｃｍ以内、また体重１０ｋｇ以内の犬または猫の２匹を上限とする。（体長および体重は成長時の数値。また、犬、猫あわせて２匹とする。）

2　本マンション内では、次に掲げるペットは、飼育できない。

一　猛獣、爬虫類。

二　鷲、鷹など人に危害を及ぼすおそれのある鳥類。

三　その他、管理組合の判断により不適当とされた小動物。

第 2 条（飼育の手続き）

犬および猫の飼育を希望する者は、管理組合に対して申請を行い、許可を得なければならない。

2　飼育者は、犬および猫の飼育を中止した場合は、その旨を管理組合に届け出なければならない。

3　前２項の申請および届出は、ペット飼育申請書（別に定める様式）により、管理事務所を経由して管理組合に提出するものとする。

4　飼育の申請を行う場合は、ペット飼育申請書に次の書類を添付しなければならない。

一　ペット飼育誓約書

二　犬の場合は法に定められた狂犬病予防注射および登録が行われていることを証する書類

5　管理組合は、前２項に掲げる書類の審査を行い、飼育内容が適正であると認めたときは、ペット飼育許可証（別に定める様式）およびラベル（別に定める様式）を交付するものとする。

第 3 条（飼育の明示）

飼育者は、前条第５項に定めるラベルを玄関に貼り付けなければならない。

2　犬を飼育する場合は、保健所が交付するラベルをあわせて貼り付けなければならない。

第 4 条（予防注射等）

犬の飼育者は、毎年、法で定められた狂犬病予防注射および登録を行なわなければならない。

2　飼育者は、獣医師による定期的な健康診断を年１回以上受けさせなければならない。

3　第１項の予防注射および登録ならびに健康診断の結果は、管理組合に報告しなければならない。

4　前項の報告は、健康診断等報告書（別に定める様式）をもって、管理事務所を経由して管理組合に提出するものとする。

第 5 条（遵守事項）

飼育者は、良識ある飼育に努めるとともに、次の事項を遵守しなければならない。

一　専有部分（住戸）内で飼育すること

二　バルコニー等で給餌、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等をしないこと。また窓を開けたままで住戸内でブラッシングしないこと

三　エレベーター、廊下、階段等の共用部分、敷地内においては、首輪をして引き紐でつないだ上、抱きかかえること、あるいは容器に入れること。

四　共用緑地等の共用部分において遊ばせないこと。
五　動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声のないよう注意すること。また、フローリング仕上げの床を通じた他の住戸への騒音により迷惑をかけないこと
六　その他、他の居住者の迷惑となる行為をしないこと

第 6 条（飼育許可の取消）

管理組合は、飼育者がこの細則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示することができる。

2　居住者は、特定の飼育者による飼育の中止を、管理組合に申請することができる。

3　前項の報告は、理由を記した飼育中止申請書(別に定める様式)をもって、管理事務所を経由して管理組合に提出するものとする。

第 7 条（損害賠償）

飼育者は自己の飼育する動物が、他の居住者または第三者もしくは建物等に対して傷害、汚損、破損等の損害を与えた場合、その責任を負い、誠意をもって損害の賠償等、問題解決にあたるものとする。

第 8 条（盲導犬等）

居住者が、盲導犬、聴導犬、介助犬の動物（以下「盲導犬等」という）を必要とする場合は、管理組合および居住者は、盲導犬等の必要性に十分配慮するものとする。

2　盲導犬等については、次に掲げる項目の適用を除外する。

一　第１条第２項
二　第５条第三号

第 9 条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会の決議による。

2　本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

第2号議案

各種使用細則（駐車場、トランクルーム）の変更について

今期理事会では、きたる大規模改修工事に向けて、共用施設の使用細則に関する条文を見直しました。見直しにあたっては、中高層共同住宅使用細則モデルや管理会社の他マンション等の事例を踏まえ、細則自体を全面的に見直しいたしました。細則および契約書の詳細は別紙に記載しておりますので、ご参照ください。なお、主な変更ポイントは以下のとおりです。皆さまがたのご承認をお願いいたします。

【駐車場使用細則の見直しのポイント】

1. 「申込者の資格」を「使用者の資格」へ変更（契約者を区分所有者へと明確化）
2. 「契約期間」の変更（期間を1年から2年、契約満了日を「3月31日」から「締結日から2年」へ変更）
3. 駐車場使用契約書の内容変更
   ① 使用契約書の居住者の項目を削除、理事長と区分所有者との契約とする。
   ② 車種と車両番号の記載を追記。
   ③ 契約期間の開始日を追記。
   ④ 機械式駐車場においての車両規格を追記。

【トランクルーム使用細則の見直しのポイント】

1. 「申込者の資格」を「使用者の資格」へ変更（契約者を区分所有者へと明確化）
2. 「契約期間」の変更（期間を1年から2年、契約満了日を「3月31日」から「締結日から2年」へ変更）
3. トランクルーム使用契約書の内容変更
   ① 使用契約書の居住者の項目を削除、理事長と区分所有者との契約とする。
   ② 契約期間の開始日を追記。
   ③ 使用権の喪失を追記（3ヶ月以上管理費等の滞納により使用権を喪失）

以上

※変更する箇所は太字のゴシック体で表記しています。

駐　車　場　使　用　細　則（案）

管理組合は、規約第１７条および第１９条に基づき駐車場使用規則を次のとおり定める。

第１条（総則）

この細則は、あべのシャルム管理規約（以下「規約」という。）に基づき、あべのシャルムの駐車場利用に関し必要な事項を定めることを目的とする。

第２条（使用者の資格）

１．駐車場を使用できる者（以下「使用者」という。）は、原則として、本マンションに居住する組合員もしくはその同居人ならびに占有者、店舗・事務所の組合員ならびに占有者に限るものとし、第３条に基づき、１住戸につき１台を限度として駐車場を使用することができる。

２．前２項の方法によってなお駐車場に空きがある場合、**駐車場誓約書（別に定める様式）に従い、１住戸あたり複数の駐車区画を使用することができる。**

３．自動車の所有者は、駐車場使用契約締結後２ヶ月以内に購入又は名義変更予定者を含むものとする。

４．前３項のにかかわらず、理事長が特に認めた場合はこの限りでない。

第３条（駐車を認める車輌及び駐車場所の制限）

１．駐車を認める車輌は、あらかじめ指定した駐車スペース内において乗降できる車輌であり、機械式駐車場においては、以下の装置の積載限度を超えない車輌に限るものとする。ただし、車両の制限について理事長が特に認めたときはこの限りでない。

２．機械式駐車場を使用する組合員はメーカーの取扱説明書の注意事項に従い操作し、事故の防止に努めるとともに、次の各事項をあらかじめ了承し、遵守すること。

（１）機械操作

一　車輌の大きさおよび重量（荷物・付属品等積載物を含む）は、下記の規格限度を超えないものとすること。

＜大型用＞　No.１～No.１２

種　　類	全　長(mm)	全　幅(mm)	全　高(mm)	重　量(Kg)
機械式２段	5,300	1,950	1,550	2,200

＜中型用＞　No.１３～No.４１、No.４３、No.４５～No.４６

種　　類	全　長(mm)	全　幅(mm)	全　高(mm)	重　量(Kg)
機械式２段	5,050	1,800	1,550	1,800

注）上記数値範囲内であっても車種・年式によっては収容できない場合があります。
全幅寸法にはドアミラーは含まれておりません。

二　装置には、車以外の物を乗せないこと。

三　装置内では、荷物の積み降ろし、同乗者の乗降、洗車等を行わないこと。

四　装置の操作は、装置内に人がいないことおよび装置周囲が安全であることを確認してから行うこと。

五　装置の作動中は、危険なので装置内に入らないこと。

2．駐車方法

一　駐車はバックにて行うこと。台の中央部に入れ車止めに当てて駐車し、パーキングブレーキを引いておくこと。

二　急停止、急発進はしないこと。

3．使用上の注意

一　車輌が装置と接触したときおよび装置に異常を感じたときは、ただちに設備保守会社または管理員に連絡すること。

二　装置内に絶対立ち入らないこと。装置内にキー等を落下させた場合、ただちに設備保守会社または管理員に連絡することとし、自ら立ち入らないこと。

三　装置等故障の原因となる場合があるので、装置内にゴミを落としたりしないよう注意すること。

第４条（契約の申込み）

駐車場を使用希望する組合員は、「駐車場使用申込書（別紙様式１）」を理事長に提出し、その際、自動車検査証の写し、自動車損害賠償責任保健証明書の写しおよびその他理事長が指示した書類を添付するものとする。

第５条（使用者の決定等）

理事長は、前条の規定により、駐車場使用申し込みをうけたときは、申込書の審査を行い、駐車場所を決定する。

第６条（駐車場使用契約）

理事長は、前条の規定により駐車場所を決定した後、使用開始までに組合員と「駐車場使用契約書（別紙様式２）」と契約を締結する。

第７条（解約）

使用者が本契約期間中に解約しようとするときは、解約日の１ヶ月前までに「解約届（別紙様式３）」を理事長に提出しなければならない。

第８条（契約の期間）

1．別段の申し入れがない限り、駐車場の契約期間は２年間とし、終了期日の１ヶ月前までに管理組合および使用する組合員のいずれもが別段の意思表示をしないときは、引き続き１年間ずつ更新されるものとする。

2．専有部分を譲渡または貸与する場合、および管理組合の総会において使用者の改選など駐車場に関する変更の決議があった場合には、使用権を喪失するものとし、無償で明け渡すものとする。

第９条（証明書の発行）

理事長は、「自動車の保管場所の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生じたときは、契約を締結した者に対して証明書を発行することができる。

第１０条（駐車時間）

駐車時間は、２４時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができる。

第１１条（使用料）

１．駐車場の使用料は以下に定めるものとし、組合員は駐車場使用料を管理費とともに管理組合に納入するものとする。なお、支払方法については、原則として管理組合の預金口座に自動振込をすることとする。

	上段	下段
機械式（大型用）	２２，０００円	２１，０００円
機械式（中型用）	２０，０００円	１９，０００円
身体障害者用平面式	２０，０００円	
施設用平面式	２５，０００円	

２．管理組合は、過誤納による場合または第１８条の場合を除き、前項の使用料を一切払い戻ししないものとする。

第１２条（保証金）

１．**組合員**は**契約締結後**、使用料の３か月分に相当する額を保証金として管理組合に支払うものとする。

２．理事長は、過誤納による場合または第７条により契約を解約もしくは第１６条により契約を解除したときは、前項の保証金を当該組合員に返還する。その際の保証金に利子はつけないものとする。ただし、組合員が負担しなければならない債務があるときは、保証金からその額を控除することができるものとする。

３．前項のただし書きの場合において、保証金の額が控除額に満たないときは、理事長は**組合員**からその不足額を徴収することができる。

第１３条（使用料の変更）

１．理事長は、駐車場の維持費の変更があった場合、または第１１条１項に定める使用料が近隣の駐車料金もしくはその他の使用料等と比較して不相応に至ったときは、総会の決議を経て、同使用料の額を変更することができる。

２．前項の使用料の変更に伴い、保証金の額についても変更することができる。

第１４条（禁止事項）

使用者は、次の各号に定める行為をし、あるいはさせてはならない。

（１）駐車場を損傷するような行為をすること。

（２）駐車場内でみだりに火気を使用し、または危険な行為をすること。

（３）駐車中の他の車を汚損、または破損するおそれのある行為をすること。

（４）指定された箇所以外に駐車することおよび駐車する権利を他人に譲渡し、または転貸すること。

（５）あべのシャルムの環境を乱すおそれのある悪臭、または騒音を発する行為をすること。

（６）駐車場を駐車目的以外に使用すること。
（７）前各号のほか、理事長が管理上必要に応じて禁止した事項。

第１５条（損害賠償および原状回復）
１．あべのシャルム管理組合は、駐車場における盗難、自動車相互の接触または衝突等により生じた損害ならびに天災地変、その他不可抗力による損害あるいは人身事故について、一切その賠償を負わない。
２．使用者またはその関係者が故意または過失により駐車場あるいは建物等に損傷を与えたときはすみやかに原状に回復しなければならない。

第１６条（契約解除）
理事長は、使用者が次の各号の１に該当するときは、契約を解除することができる。
（１）使用者が第２条に定める資格を失ったとき。
（２）使用料を３ヶ月分以上滞納したとき。
（３）契約期間が満了したとき。
（４）使用者が第１８条の規定により駐車場を明け渡すこととなったとき。
（５）その他本使用細則もしくは駐車場使用契約書に違反したとき、または理事長の指示に従わなかったとき。

第１７条（駐車場の一時明け渡し）
管理組合が駐車場の一部または全部について、一部使用する必要がある場合、使用者は使用期間中であってもこれを一時明け渡さなければならない。

第１８条（駐車場の廃止）
１.管理組合は総会の決議を経て、駐車場の一部または全部について廃止することができる。
２．前項により駐車場が廃止された場合、第８条に定める使用期間中であっても、使用者は駐車場を明け渡さなければならない。
３．前項の明け渡しの場合、第１１条の規定により納付された使用料は、明渡日以降返還する。**ただし、明渡日が月の途中の場合であっても日割計算はしないものとする。**

第１９条（使用料の使途）
管理組合は、本使用細則に基づき受領した使用料は、駐車場の維持運営費に充当し、これに剰余金が生じた場合は、修繕積立金として積み立てなければならない。ただし、総会の決議を経て、その一部または全部を翌年度に繰り越すことができる。

第２０条（駐車場の出入口）
１．駐車場の出入口の自動開閉ゲートは、使用者各自が送信機によって操作する。
２．前項の送信機は、理事長が使用を承認し、貸与した者に限り使用できるものとする。
３．前項の送信機は、理事長が使用者に対して１個に限り貸与するものとする。なお、送信機の電池は使用者の負担とする。

第２１条（送信機の管理義務）

1．使用者は、送信機が貸与品であることを鑑み、細心の注意をもって取り扱わなければならない。
2．送信機を紛失または破損した場合は、直ちに理事長へ届け出るものとする。
3．前項の場合、理事長は前条第３項の規定にかかわらず、再度、送信機を貸与することができるが、送信機の購入費用を貸与者に請求するものとし、使用者はその費用を支払わなければならない。
4．使用者は、紛失した送信機を発見した場合は、直ちに理事長へ返還しなければならない。この場合、その送信機が使用可能な場合に限り再貸与時に徴収した費用のうち半額を払い戻すものとする。

第２２条（送信機の使用制限）

1．送信機の使用者に当たっては、次の事項を遵守すること。
（１）送信機を第三者に貸与してはならない。
（２）送信機を契約車両以外（縁故者の車両、配達車両、工事車両等）の出入りに使用してはならない。
2．前号の各号に違反したときは、理事長は駐車場使用契約を即刻解除することができる。

第２３条（送信機のない車両）

1．送信機の貸与を受けていない車両は、原則として敷地内に入れない。ただし、次の車両については理事長の許可を得て出入りを認めるものとする。
（１）引越車両
（２）宅配車両・荷捌き車両
（３）冠婚葬祭車両
（４）事前承認車両（郵便、ゴミ収集車両等）
2．前項に定めるもののほか、警察、消防等緊急車両については、理事長の許可なく侵入できるものとし、自動開閉ゲートにその際生じた破損についての復旧費用は、請求しないものとする。

付則

第１条　本使用細則は総会承認後より施行する。

あ べ の シ ャ ル ム
駐 車 場 使 用 契 約 書

下記表示の組合員（以下「甲」という。）とあべのシャルム管理組合（以下「乙」という。）とは、「あべのシャルム」（以下「本マンション」という。）の駐車場について、本日、次の通り使用契約（以下「本契約」という。）を締結した。

その証として本契約書２通を作成し、甲および乙が記名押印のうえそれぞれ１通ずつ保有する。

年　　月　　日

甲　組合員　　号室
（車種　　車輌番号　　）
氏　名　　㊞

乙　あべのシャルム管理組合
理事長　　㊞

第１条（使用契約の成立）

乙は、本マンションの共用部分である下記表示の駐車場（以下「本駐車場」という。）を「あべのシャルム管理規約」（以下「管理規約」という。）第１７条の定めに基づき、本契約書により、甲が区画および第１３条第１項第一号に定める規格に適合する自動車の駐車場として使用することを承認する。

契約の対象となる駐車場＿＿＿＿＿＿号駐車場（駐車場配置図参照）

第２条（契約の期間）

１．本契約の期間は、＿＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日より＿＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日までの２年間とする。

２．契約期間終了の１ヶ月前までに、甲・乙いずれもが別段の意思表示をしないときは、本契約は引き続き同一条件をもって１年間ずつ更新されるものとする。ただし、専有部分を譲渡または貸与する場合および 管理規約に定める総会において使用者の改選など本駐車場に関する変更の決議があった場合、ならびに第１２条の定めによる場合には、本契約は解除されるものとし、甲は本駐車場を無償で明け渡すものとする。

第３条（使 用 料）

１．本駐車場の使用料は月額＿＿＿＿＿＿＿＿円とし、甲は利用の有無にかかわらず原則として毎月末日までに、その翌月分を乙に支払う。なお、月途中の解約の日割計算は行わないものとする。

２．前項に定める使用料は、契約期間の途中であっても、総会において改定の決議があっ

た場合には変更する。

第４条（必要事項の届出）

甲は、駐車する自動車の種類・登録番号その他、乙が管理上必要と認める事項を、乙にあらかじめ届け出なければならない。

第５条（使用上の注意）

１．甲は、管理規約に定める駐車場使用規則に基づき本駐車場を使用し、乙より指示がある場合にはこれに従うとともに、不必要な警笛やエンジンによる騒音を発生させるなど、本マンションの他の入居者に迷惑をおよぼす行為を行ってはならない。

２．甲は、敷地および共用部分等本マンション内で洗車をしてはならない。ただし、洗車スペースにおける洗車を除く。

第６条（自動車の保管責任）

甲は、本駐車場における自動車およびその積載物の保管について、その責任と負担において行うものとし、不可抗力による、または第三者による自動車等の盗難・破損などの事故について、乙は責任を負わない。

第７条（事故の防止および責任）

１．甲は、本マンション内での自動車の運転に当り、徐行を励行するなど事故の防止に努めなければならない。

２．甲は、本マンション内にて自動車による事故を生じた場合には、すみやかに乙に届け出るとともに、その責任と負担においてこれを処理、解決する。

第８条（駐車場の修繕）

１．甲が、故意または過失により本駐車場（付帯設備がある場合にはこれも含む。）を破損した場合は、すみやかに乙に届け出るとともに、その修繕の費用を負担しなければならない。

２．前項以外の修繕については、管理規約の共用部分等の修繕の定めに従い、乙が必要と判断した場合に行う。

第９条（関係者との連帯責任）

甲は、その家族などの関係者が本駐車場を使用する場合には、関係者にも本契約による使用上の定めを遵守させ、その行為について連帯して責任を負わなければならない。

第 10 条（構造変更の制限）

甲は、管理規約に定める共用部分等の変更の手続を経て乙が承認した場合を除き、本駐車場に構築物を築造するなどその構造を変更する行為を行ってはならない。

第 11 条（第三者への処分の制限）

甲は、本駐車場の使用権限を第三者に譲渡および他に転貸借してはならない。

第 12 条（契約の解除）

１．甲は、本契約期間中に解約しようとするときは、書面をもって解約日の１ヶ月前までに乙に届け出しなければならない。

２．甲が本マンションの専有部分の区分所有権を譲渡したときは、その移転日をもって本契約も解除されるものとする。ただし、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は本駐車場を使用することができる。

３．甲が３ヶ月に亘って使用場所を駐車場として使用しない場合は、本契約は解除されるものとし、無条件で乙に明渡さなければならない。

4．甲が３ヶ月以上使用料を支払わない時は本契約は解除されるものとし、無条件で乙に明渡さなければならない。

5．甲が本契約の定めに違反した場合、乙は相当の期限を定めて催告（ただし、本条第３項、第４項の場合を除く。）を行い、その期限をすぎてもなお義務を履行しないときは、乙は甲に通知することにより本契約を解除することができる。

第 13 条 （機械式駐車場）

1．駐車を認める車輌は、あらかじめ指定した駐車スペース内において乗降できる車輌であり、機械式駐車場においては、以下の装置の積載限度を超えない車輌に限るものとする。

2．機械式駐車場を使用する組合員はメーカーの取扱説明書の注意事項に従い操作し、事故の防止に努めるとともに、次の各事項をあらかじめ了承し、遵守すること。

（1）機械操作

一　車輌の大きさおよび重量（荷物・付属品等積載物を含む）は、下記の規格限度を超えないものとすること。

＜大型用＞　No.１～No.１２

種　　類	全　長(mm)	全　幅(mm)	全　高(mm)	重　量(Kg)
機械式２段	5,300	1,950	1,550	2,200

＜中型用＞　No.１３～No.４１、No.４３、No.４５～No.４６

種　　類	全　長(mm)	全　幅(mm)	全　高(mm)	重　量(Kg)
機械式２段	5,050	1,800	1,550	1,800

注）上記数値範囲内であっても車種・年式によっては収容できない場合があります。
全幅寸法にはドアミラーは含まれておりません。

二　装置には、車以外の物を乗せないこと。

三　装置内では、荷物の積み降ろし、同乗者の乗降、洗車等を行わないこと。

四　装置の操作は、装置内に人がいないことおよび装置周囲が安全であることを確認してから行うこと。

五　装置の作動中は、危険なので装置内に入らないこと。

2．駐車方法

一　駐車はバックにて行うこと。台の中央部に入れ車止めに当てて駐車し、パーキングブレーキを引いておくこと。

二　急停止、急発進はしないこと。

3．使用上の注意

一　車輌が装置と接触したときおよび装置に異常を感じたときは、ただちに設備保守会社または管理員に連絡すること。

二　装置内に絶対立ち入らないこと。装置内にキー等を落下させた場合、ただちに設備保守会社または管理員に連絡することとし、自ら立ち入らないこと。

三　装置等故障の原因となる場合があるので、装置内にゴミを落としたりしないよう注意すること。

第 14 条 （特約事項）

1．乙が駐車場内の保守点検、修繕工事の為、一時車輌撤去を甲に申し出たときは、何ら異議を申し立てず乙の指示に従うものとする。また、甲は車輌の一時撤去に伴い費用負

担が生じてもこれを乙に請求せず、撤去期間についての使用料の減額を乙に請求しないものとする。

2.駐車設備の故障等により、駐車設備または甲の車輌が一時的に使用不能となった場合、甲は、甲の車輌の使用不能に伴う費用負担が生じてもこれを乙に請求せず、また、故障期間についての使用料の減額を乙に請求しないものとする。ロボットゲート設備の機械装置の故障により一時的に使用不能となった場合も同様に扱うものとする。

第 15 条 （管理者変更による引継ぎ）

管理規約に基づき、新たな管理者が選任された場合には、乙は新たな管理者に本契約における地位を引継ぐものとする。

第 16 条 （約定外事項）

本契約に定めのない事項については、法令、管理規約および駐車場使用規則に従い、甲・乙誠意をもって協議のうえ解決する。

以 上

トランクルーム使用細則（案）

規約第１６条の規定により、本マンションのトランクルーム（以下「トランクルーム」という。）を円滑かつ有効に利用することを目的として、規約第１９条に基づき次のとおり規則を定める。

第１条　**（使用者の資格）**

トランクルームを**使用することができる者（以下「使用者」という。）**は、原則として本マンションに居住する住宅の区分所有者及びその同居人並びに住宅の区分所有者から専有部分の貸与を受けたものもしくはその同居人に限るものとする。

第２条　（契約の申込み）

トランクルームを使用希望する**区分所有者**は、理事長と所定のトランクルーム使用契約を締結しなければならない。

２．前項の場合、トランクルームの区画は、原則として１戸当たり１区画とする。ただし、トランクルームの区画に余裕があるときは、理事長は希望するものに対し条件を付してトランクルームを契約することができる。

第３条　（使用場所）

使用者は、指定された使用場所を使用しなければならない。ただし、当初に使用する区分所有者に限り、売主が定めるものとする。

第４条　（使用期間）

別段の申入れがない限り契約期間は２年間とし、終了期日の１ヶ月前までに管理組合および使用する区分所有者のいずれもが別段の意思表示をしないときは、引続き１年間ずつ更新されるものとする。ただし、専有部分を譲渡する場合、および管理組合の総会において使用者の改選などトランクルームに関する変更の議決があった場合には、使用権を喪失するものとし、無償で明け渡すものとする。

第５条　（使用者の責任）

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、収納品の盗難、紛失等の損害賠償を管理組合に請求することはできない。

第６条　（使 用 料）

使用者は、トランクルーム使用料（小１，５００円、中２，５００円、大３，５００円）を管理費とともに管理組合に納入するものとする。なお、１ヶ月に満たない使用についても１ヶ月分の使用料を納付しなければならない。

２．トランクルームを使用する組合員が３ヶ月以上管理費等を支払わないときは、使用権を失うものとする。

第７条　（禁止事項）

使用者は、次の行為をしてはならない。

一　爆発のおそれのある物品、悪臭を発する物品、危険な物品などの収納

二　トランクルーム内での火気の使用

三 トランクルームの形状の変更
四 他の居住者に迷惑または危害をおよぼすおそれのある行為

第８条　（鍵の管理）
１．使用者がトランクルームの鍵を紛失したとき、または区分所有者が専有部分を第三者に譲渡したときは、ただちに管理組合に届け出なければならない。
２．前項の場合、管理組合は錠前を交換するものとする。ただし、錠前交換に要する費用（１区画につき５，０００円）は、当該使用者が負担するものとする。

第９条　（原状回復）
使用者は、故意または過失により、トランクルームの諸設備に損害を与えた場合は、使用者の責任と負担において原状回復を行うものとする。

第１０条　（事務および会計業務）
管理組合はトランクルームに関する事務手続きおよび会計業務を行う。

第１１条（使用料の改定）
使用料の改定は規約第５０条第１項の規定に従って行う。

第１２条　（規則の改廃等）
１．本規則の改廃は、総会の決議による。
２．本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

あ べ の シ ャ ル ム
トランクルーム使用契約書

下記表示の区分所有者（以下「甲」という。）とあべのシャルム管理組合（以下「乙」という。）とは、「あべのシャルム」（以下「本マンション」という。）のトランクルームについて、本日、次の通り使用契約（以下「本契約」という。）を締結した。

その証として本契約書２通を作成し、甲および乙が記名押印のうえそれぞれ１通ずつ保有する。

年　　月　　日

甲　　組合員　　号室

氏　　名　　㊞

乙　大阪市阿倍野区旭町３丁目２番５
あべのシャルム管理組合

理　事　長　　㊞

第１条（使用場所）

甲が使用するトランクルームは次のとおりとする。　　ＮＯ＿＿＿＿＿＿

第２条（使用目的）

甲は第１条記載のトランクルームを、倉庫の用途以外の目的に使用してはならない。

第３条（契約期間）

１．本契約の期間は、＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日より＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日までの２年間とする。

２．契約期間終了の１ヶ月前までに、甲・乙いずれもが別段の意思表示をしないときは、本契約は引き続き同一条件をもって１年間ずつ更新されるものとする。ただし、専有部分を譲渡または貸与する場合および管理規約に定める通常総会（以下「総会」という。）において使用者の改選などトランクルームに関する変更の決議があった場合、ならびに第１１条の定めによる場合には、本契約は解除されるものとし、甲はトランクルームを無償で明け渡すものとする。

第４条（使　用　料）

１．使用料は、月額＿＿＿＿＿＿円とする。甲は、毎月管理規約に定める管理費等の徴収日までに、使用料を支払うものとする。なお、月途中の解約の日割計算は行わないものとする。

２．前項に定める使用料は、契約期間の途中であっても、総会において改定の決議があった場合には変更する。

第５条（譲渡、転貸等の禁止）

甲は、事由の如何を問わず、本契約に基づく権利を第三者に譲渡、転貸、無償貸与ならびに担保提供の権利の設定または移転等の処分をしてはならない。

第６条（損 害 賠 償）

乙は甲に対し、天災地変その他乙の責に帰さない事由による火災・盗難等によって生じた損害については、何等責任を負わない。

第７条（鍵 の 管 理）

甲は、トランクルームの鍵を紛失したときは、ただちに乙に届け出なければならない。この場合、乙は甲より錠前交換費（５，０００円）を徴収するものとする。

第８条（棚 の 設 置）

甲は、トランクルーム内に棚を設置することができる。ただし、費用は甲が負担するものとし、契約解除の際には甲の責任において撤去しなければならない。

第９条（解約の申し入れ）

甲は、トランクルーム使用契約を契約期間中に解約しようとするときは、書面をもって解約日の１ヶ月前までに乙に通知しなければならない

第１０条（契約終了時の明渡し義務）

契約期間の満了もしくは中途解約または解除により本契約が終了したときは、甲は直ちに自己の費用をもって収納する物品等を撤出し、トランクルームを乙に明け渡さなければならない。

第１１条（契約の解除）

甲が、トランクルーム使用規則もしくは本契約に違反したときは、乙は甲に対し何等の通知または催告を要しないで、直ちに本契約を解除できる。

第１２条（管理者変更による引継ぎ）

管理規約に基づき、新たな管理者が選任された場合には、乙は新たな管理者に本契約における地位を引き継ぐものとする。

以 上

第４号議案【特別決議】

管理規約第13条改定＜民泊・シェアハウス禁止＞

昨今社会問題となっている「民泊」（所有者が費用を徴収する目的で自宅等の住宅を宿泊施設として利用する行為）、「シェアハウス」について、当マンションの専有部分を当該施設として利用されることを規制するため、管理規約第13条（専有部分の用途）を下記のとおり改定したくご提案します。

【現　行】

第 13 条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を別図１に掲げる用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、対象物件の現状を著しく害しない範囲において、理事会（第55条に定める「理事会」をいう。）の承認を得た場合はこの限りではない。

【改定案】

第13条（専有部分の用途）

住宅区分所有者は、その専有部分である住戸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　施設区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の組合員の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

3　各区分所有者は他の用途［不特定の第三者（会員組織に基づく第三者を含む）を対象として宿泊（民泊）及びシェアハウス等、所有者が費用を徴収する目的で専有部分を宿泊施設として改修及び利用する行為］に供してはならない。

4　理事長は、専有部分が第１３条第１項及び２項に違反しているかどうか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することができる。

5　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１３条第１項及び２項に違反する用途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１３条第１項及び２項に違反する用途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認めるよう協力を求めることができる。

6　理事長（第４２条に定める理事長をいう）は、専有部分が前項に違反する用途に供されていると認めたときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分を前項に違反する用途に供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第１３条第５項の協力を拒んだ場合も同様である。

以上

第１号議案

親子自転車用駐輪場の設定及び自転車置場使用細則変更について

近年、子供用のイスが付いている親子自転車の台数増加により、当マンションでも駐輪場利用者から「通行しにくく、危ない」「駐輪スペースが非常に狭い」等の声が上がっております。
その対策として、理事会としては試験運用しておりました東階段出入口前平面自転車置場及び新たな親子自転車専用の駐輪区画を１階電気室前に設けることとし、自転車置場使用細則を変更して、正式な親子自転車置場としての運用を開始したいと考えております。

ご承認の程、よろしくお願いします。
※親子自転車置場の位置図及び自転車置場使用細則変更箇所は別紙をご参照下さい。

附　　則

一　本細則は、平成２９年２月１８日開催の臨時総会承認後から効力を発する。

あべのシャルム自転車置場使用細則変更（案）

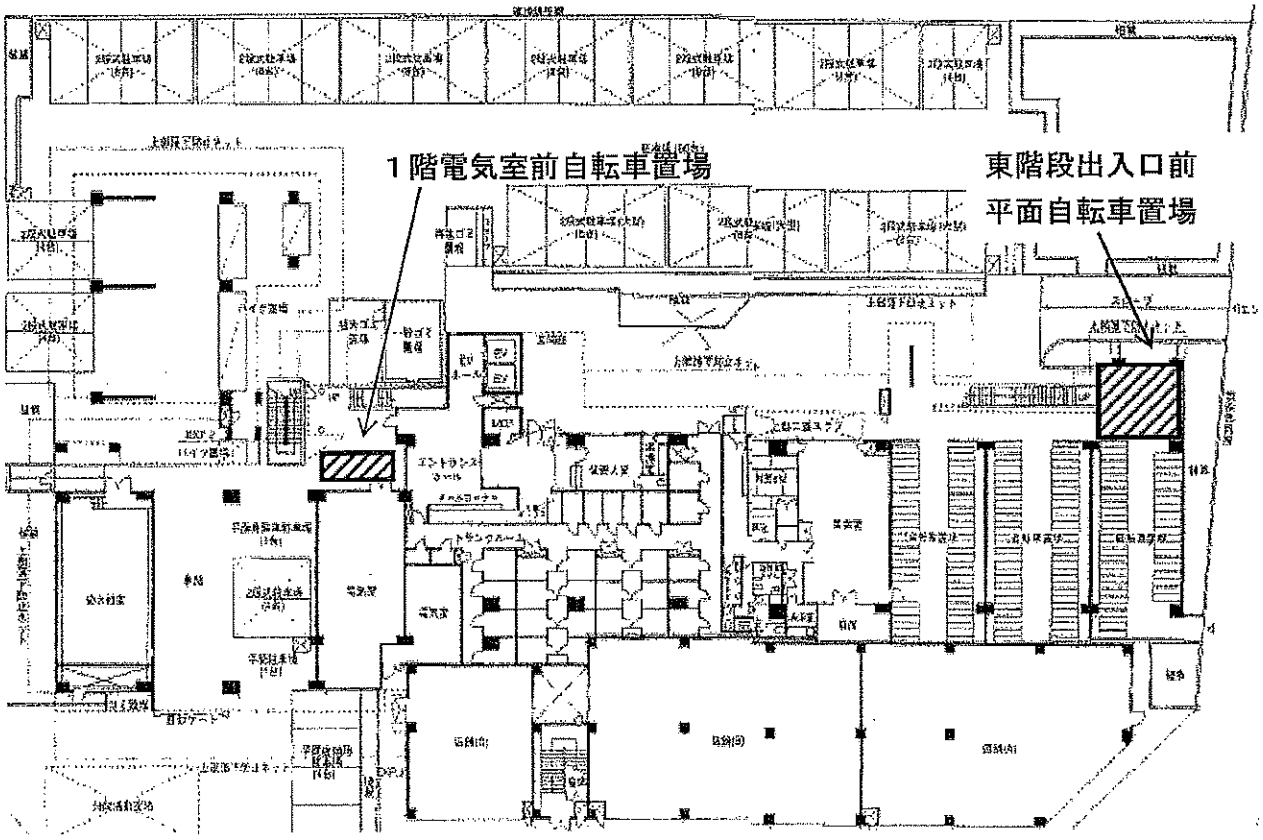
条文	改定前	改定後
第２条　３	あべのシャルムへの訪問等の駐輪については、前２項に関わらず、その訪問先の居住者又は営業者において、理事会の決議により理事長が指定した自転車置場又は敷地内に訪問先を自転車に添付し駐輪できるものとする。	あべのシャルムへの訪問等の駐輪については、前２項に関わらず、理事会の決議により指定した自転車仮置場とする。
第３条	使用者が所有する自転車は、すべて登録制とし、入居と同時に使用者は、その所有台数を理事長に届け出なければならない。又、所有台数に変更が生じた場合も同様とする。この場合、届出にあたっては、理事会が定めた所定の様式によるものとする	使用者が所有する自転車は、すべて登録制とし、入居と同時に使用者は、駐輪場使用台数を管理組合に届け出た上で、使用台数を含めて登録を受けなければならない。又、所有台数に変更が生じた場合も同様とする。この場合、届出にあたっては、理事会が定めた所定の様式によるものとする。
第３条　３	理事長は、登録した者に対して登録済ステッカーを交付し、交付を受けたものは、そのステッカーを登録自転車の見えやすい箇所に貼付しなければならない。	管理組合は、登録した者に対して登録証ステッカーを交付し、交付を受けたものは、そのステッカーを登録自転車の見えやすい箇所に貼付しなければならない。
第３条　４	登録は、毎年４月１日に更新し、当該年度の登録済証及び新ステッカーを交付する。	登録は２年以内に更新し、更新時に新たな登録証ステッカーを交付する。
第４条（８）	登録済ステッカーを必ず貼付し、汚損等により認識できなくなった場合は、直ちに理事長に届け出ること。	登録証ステッカーを必ず貼付し、汚損等により認識できなくなった場合は、直ちに管理組合に届け出ること。
第６条	理事長は、登録していない（ステッカーの貼付のない）自転車の駐輪を発見した場合は、理事会が調査の上、その所有者が使用者の場合は、その自転車の登録を行い、使用者以外の場合は、理事会が別に定める基準に従い廃棄処分することができる。	管理組合は、登録していない（ステッカーの貼付のない）自転車の駐輪を発見した場合は、該当自転車に警告を貼付し、一定期間に所有者が現われない場合は撤去することができる。 尚、ステッカー貼付の無い自転車所有者は管理組合に対し、損害賠償の請求ならびに異議の申し立てをすることはできない。
（増設等） 第８条	新設	自転車置場について、親子自転車置場を設けることとする。尚、親子自転車とは小学校入学前の子供を乗せるチャイルドシートが付いた自転車を指す。
第８条　２	新設	東階段出入口前平面自転車置場については、原則親子自転車専用区画とする。（下図参照）

あべのシャルム自転車置場使用細則変更（案）

第８条　３	新設	１階電気室前自転車置場（下図参照/最大８台）のスペースについては、原則親子自転車専用区画とし、利用者は第３条４項の登録更新時に募集を行い駐輪場所を指定し、希望多数の場合は抽選で決定する。尚、抽選で外れた場合や抽選日以降の申込は順番待ちとして受け付けする。 ※初回抽選日は平成２９年４月とする。
第８条　４	新設	第８条３項において登録は各住戸１台とし、子供が小学校に入学した時点で返却しなければならない。一方空きがある場合は複数台可能とするが、新規希望者が現れた場合は譲渡しなければならない。
第８条　５	新設	第８条３項の対象自転車は主として親子自転車とし、その他駐輪ラックにタイヤが収まらないような自転車等の使用申請については、親子自転車の申込みに空きがある場合に限り理事会で審議し、決定する。

附　　則

一　本細則は、平成２９年２月１８日開催の臨時総会承認後から効力を発する。

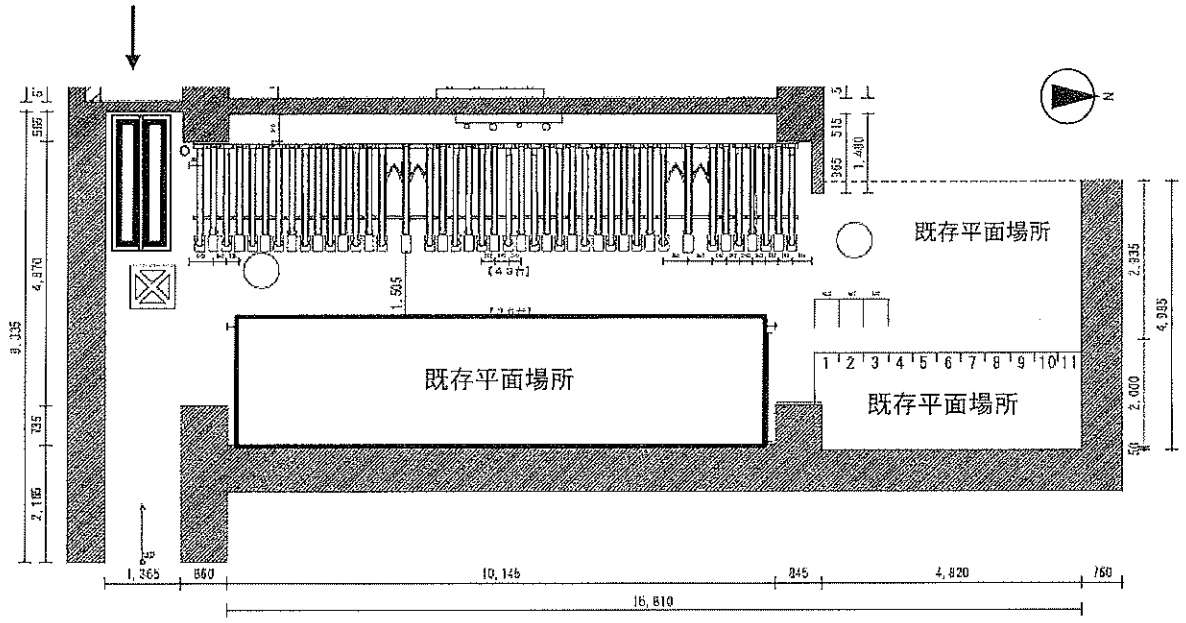


第３号議案

自転車置場使用細則変更について

前期通常総会で「自転車置場使用細則変更・一部ラック撤去について」の議案が可決承認されておりますが、下記位置についても平面化駐輪区画として２台利用することについてご提案しますので、ご承認のほどよろしくお願いいたします。
なお、ブロック分けの運用については、平面区画のうち、「東出入口前平面自転車置場」に含めることといたします。

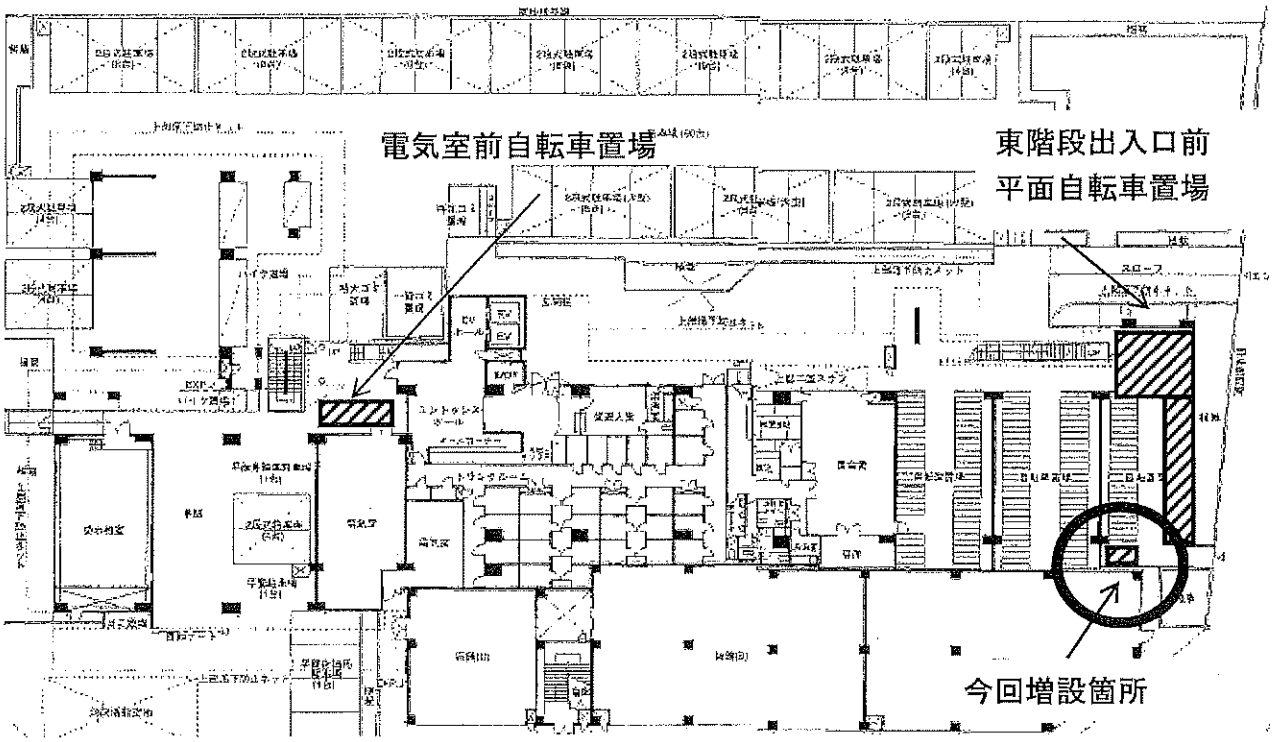
【今回増設箇所：二重枠箇所】



＜自転車置場使用細則＞

条文	変更前	変更後
第８条　３	平面区画（別図　自転車置場　平面区画位置参照/最大 36 台）のスペースについて、管理組合は平面区画の募集を行った上で希望者の駐輪場所を指定し、希望多数の場合は抽選により決定する。 尚、抽選で外れた場合や抽選日以降の申込は順番待ちとして受け付けする。	平面区画（別図　自転車置場　平面区画位置参照/最大 38 台）のスペースについて、管理組合は平面区画の募集を行った上で希望者の駐輪場所を指定し、希望多数の場合は抽選により決定する。 尚、抽選で外れた場合や抽選日以降の申込は順番待ちとして受け付けする。

＜自転車置場　平面区画位置＞



※平面化駐輪区画は上記 ▨ 箇所とする。

付　　則

一　本使用細則の変更箇所は、令和元年６月１５日開催の令和元年度あべのシャルム通常総会承認後から効力を発する。

第３号議案　管理規約一部改定承認の件【特別決議】

規約の改正について

昨年度の通常総会において、組合員本人でなく配偶者など親族名義で管理組合理事・監事（以下、「役員」と記す。）へ正式に就任できるよう規約改正を求める意見が出されました。現状は組合員の名義において同居する配偶者または一親等の親族が代理出席する形を取っていましたが、これを正式な役員として就任できるよう求めるご意見でした。

さらに、シャルムも竣工してからこの秋には丸25年を迎えようとしています。組合員も高齢化が進んで業務遂行が十分担えない状況や高齢者施設へ入居されるなど、その結果、役員辞退も相次いでいます。

このような現状を打開するためには、一定範囲の親族に正式な役員へ就いていただくことも必要であると判断し、これに関する条文の改正をご提案させていただくものです。

なお、改正案を検討するに当たっては、長谷工コミュニティからこれに関する他のマンション規約について例示があり、さらに、それを踏まえて大阪市マンション管理支援機構相談員からも助言をいただいて作成しております。

まず、第38条の改正です。第1項は変更なく、第2項は従前の代理出席扱いを取っていた条文の第57条第1項を発展させる形を取って正式に役員就任を認めることとし、さらに、配偶者以外の親族については、シャルムでは高齢の兄弟姉妹でお住まいも珍しくないため一親等から二親等へと拡大しました。

次に、従前の第3項は第5項へ変更します。そして、新たな第3項として、法人所有における役員の選任に当たっては、当該法人役員または従業員であることを管理組合に対して明確にしていただくため、当該法人からその候補者名を書面で提出いただくこととしました。

次の新たに設ける第4項は、第2項に追加で規定された配偶者または二親等以内の親族と新たな第3項で規定された当該法人役員または従業員が役員に就任する場合、管理組合業務を遂行する中で発生させた損害については、その責めは役員と当該組合員が共同して対応することとしました。

一方、第57条第1項に規定された代理出席に関する条文は、第38条第2項の改正により削除する考え方もありましたが、理事の不測の事態を鑑みて、あくまでも代理出席を認めるという立ち位置でこれを残すことにしました。ただし、第38条第2項で今回の追記に基づいて就任された理事については、その時点で配偶者または二親等以内の親族として就任していますので、これに該当しないものとしました。さらに、第38条第2項では配偶者以外の親族を二親等まで認めることにしましたので、第57条第1項についても一親等から二親等へと改正します。また、第38条第2項では「成年」という表記を用いましたが、従前の第57条第1項は「成人」という表記を用いていました。しかし、民法では「成年」と表記されていますので、統一する形で「成年」へ改正します。

改　正　案

○現行（関連条文のみ記載）

（役員の選任）

第 38 条　理事長、副理事長及び会計担当理事は理事の互選により選任する。

２　理事及び監事は、総会の決議により組合員の中から選任する。ただし、理事若しくは監事のうち、１名以上は施設の組合員の中から選任する。

３　監事は理事を兼ねることはできない。

（理事会の会議及び議事）

第 57 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。

なお、理事に事故ある場合は、同居する当該理事の配偶者または一親等の成人親族に限り、その代理出席を認めることができる。

２　議事録については、第 54 条（第４項を除く）の規定を準用する。

○改正案（関連条文のみ記載）

（役員の選任）

第 38 条　理事長、副理事長及び会計担当理事は理事の互選により選任する。

２　理事及び監事は、総会の決議により組合員**または組合員と同居する配偶者または二親等以内の成年親族（以下「配偶者等」という。）**の中から選任する。ただし、理事若しくは監事のうち、１名以上は施設の組合員の中から選任する。

３　前項の規定にかかわらず、組合員が法人である場合は、当該法人の役員または従業員を理事または監事に選出する候補者名について、所定の期日までに書面にて理事長へ提出しなければならない。

４　前二項より選任された配偶者等及び法人の候補者に関わる責めについては、当該組合員と共同して負わなければならない。

５　監事は理事を兼ねることはできない。

（理事会の会議及び議事）

第 57 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。なお、理事に事故ある場合は、**当該理事が組合員である場合のみ、**同居する当該理事の配偶者または二親等の成年親族に限り、その代理出席を認めることができる。

２　議事録については、第 54 条（第４項を除く）の規定を準用する。

（第 38 条第 3 項関係 提出書面 事例案）

△△年△△月△△日

あべのシャルム管理組合
　理事長　◇◇◇◇　様

○○○○株式会社
代表取締役社長　□□□□　㊞

管理組合役員の候補者名報告について

貴管理組合が▽▽年▽▽月▽▽日に開会される通常総会において、新たに選任される役員候補者については、弊社では次の社員を理事候補として選出しましたので報告します。

なお、通常総会で当該社員が理事に選任され、その後、社員が関わる管理組合業務において、万一、貴管理組合に損害・名誉棄損等を与える事象が認められた場合は、○○○○株式会社がその責めを負うことを承諾します。

記

管理組合就任予定役職：理事
候　補　者　名：☆☆☆☆
生　年　月　日：◎◎年◎◎月◎◎日生
法人内の役職等：支店長

以上

第４号議案

管理費および修繕積立金の変更（管理規約変更）について

【特別決議】

マンションは堅固な建物ですが、美観・機能を保つためには長期計画的に修繕を行い、建物の価値を維持・保全していく必要があります。
そのために修繕積立金を集めておりますが、当マンションの修繕積立金は１戸あたり約 2,000 円程度あり、住宅金融支援機構が示す修繕積立金の目安でも平均月額が 9,000 円と大きく乖離しております。また今年度理事会で策定した長期修繕計画でも平成 37 年（築 25 年目）に不足を生じることが想定されたことから、今回修繕積立金の増額改定を行いたく存じます。
また、長期修繕計画を策定していくにあたり、今までは管理費会計から生じる余剰金を修繕積立金へ振り替えてきましたが、管理費と修繕積立金の会計区分を考え、管理費の余剰分を減額したいと考えております。具体的な額については、以下の表のとおりとなります。
尚、管理規約第２８条２項に記載する管理費および修繕積立金額も変更となりますが、通常、標準管理規約では管理費および修繕積立金等賦課徴収方法の変更は普通決議（過半数決議）であることを考慮し、今回の変更で同文の削除を合わせてご提案します。
つきましては、皆様方のご承認をお願いいたします。

※　金額の変更は平成 24 年 8 月 1 日から実施します。

	現行		変更案	
管理費	住宅　190 円/㎡ 施設　160 円/㎡	平均 15,673 円/戸	住宅　155 円/㎡ 施設　125 円/㎡	平均 12,753 円/戸
修繕積立金	住宅　25 円/㎡ 施設　25 円/㎡	平均 2,086 円/戸	住宅　60 円/㎡ 施設　60 円/㎡	平均 5,006 円/戸

（各戸の管理費および修繕積立金一覧は次頁のとおりです。）