

グリフィン横浜・桜木町管理組合

第16期 臨時総会議案書

第1号議案 長期修繕計画改定に関する件

当マンションも竣工から15年が経過し、大規模修繕等に対応する長期修繕計画の見直し、検討が必要になってまいりました。今後の指針となる長期修繕計画を提案致しますので、ご審議願います。

本案は大規模修繕工事をフルスペックで実施する場合を想定しております。今後、建物を確認しながら大規模修繕工事の実施箇所についても検討し、工事費用削減を図ります。

建物は年数を重ねるごとに徐々に劣化が進んでいく為、経過年数に合わせ修繕計画の見直しを行っていく必要があります。建物維持管理を適正に行う為、長期修繕計画を基に今後の通常総会にて修繕積立金の改定等の資金計画に関し審議を行っていくことと致します。

[長期修繕計画書(案)参照]

第2号議案 修繕積立金改定に関する件

マンション建物(=共用部分)の経年による劣化を回復するためには、円滑な計画修繕の実施と具体的な資金計画の策定が必要となります。長期修繕計画等から第1回目の大規模修繕工事に必要な資金が不足してしまう現状を考慮した結果、修繕積立金の早期改定が必要と考えました。これに対する皆様からのご意見を伺うため、平成28年7月、11月に修繕積立金改定に関するアンケートを実施致しました。アンケート結果を慎重に検討した結果、下記のとおり本議案を上程することと致しました。ご審議願います。

【改定案】 第17期より専有面積×225円(=225円/㎡)
第22期より専有面積×375円(=375円/㎡)
(各部屋の改定金額は添付資料ご参照願います)

【改定時期】 第17期 平成29年5月分から(平成29年5月1日引き落とし予定)
第22期 平成34年5月分から(平成34年5月2日引き落とし予定)

【概要】 長期修繕計画上、第1回目の大規模修繕工事資金にはおおよそ充足するものの、施工範囲の縮小や施工業者の選定を工夫することで費用削減を図れる見通しです。第38期に予定する第2回目の大規模修繕工事直前まではおおよそ資金が不足しないことを想定しています。

第1回アンケート結果(平成28年7月25日集計)

| | 回答数 | 回答比(39票) | 全体比(62票) |
|-------------------|-----|----------|----------|
| A案(約3,000円150円/㎡) | 11票 | 28.2% | 17.7% |
| B案(約4,500円225円/㎡) | 20票 | 51.2% | 32.2% |
| 反対 | 8票 | 20.5% | 12.9% |

第2回アンケート結果(平成28年11月25日集計)

| | 回答数 | 回答比 (40票) | 全体比 (62票) |
|----------------------------------|-----|-----------|-----------|
| A案 (約4,000円200円/m ²) | 16票 | 40% | 25.8% |
| B案 (約4,500円225円/m ²) | 24票 | 60% | 38.7% |

第3号議案 管理規約一部改訂に関する件 (特別決議事項)

昨今の社会情勢等を考慮し管理規約の一部改訂することとします。管理規約の変更はグリフィン横浜・桜木町管理規約第46条(総会の会議及び議事)第3項第1号に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご審議願います。

① 「シェアハウス」対策の内容追加(管理規約 第12条、19条追加)

マンションの住戸部分を改造して多人数の居住の用に供するいわゆる「シェアハウス」については、建築基準法等の法令には抵触しない場合であっても建物の維持管理や共用部分等の使用、共同生活には好ましくないとして管理規約で禁止する管理組合が増えています。

また最近では、訪日客の急増などにより宿泊施設が不足していることから、本来は旅館業法による許可が必要であるにもかかわらず、無許可で戸建てやマンションの空き部屋に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」が増えており、これによるトラブルも相次いでいるようです。

政府はすでに国家戦略特区で旅館業法を特例で適用除外とし、訪日客向けの民泊を認める制度を設けていますが、さらに旅館業法の省令改正等により基準を緩和したり、新たな基準を設けたりすることで実質的に民泊を解禁しようとしています。

しかし、当マンションは、管理規約第12条(専有部分の用途)に定められているとおり、住宅専用のマンションですから、旅館業やこれに準じた営業行為は元々禁止されています。

理事会では、シェアハウス等への転用防止策や専有部分の用途を明確にすることについて検討致しましたが、管理規約を変更し、具体的に規定しておくべきとの結論に達しました。

つきましては、マンションの1住戸をシェアハウスやグループホーム、ウィークリーマンションなどとして使用することやいわゆる民泊などマンションの住戸を不特定の者に求刑・宿泊施設として使用させることは禁止であることを明確にするため、規約第12条及び第20条(専有部分の貸与)について、別紙のとおり変更することをご提案致します。

② 「暴力団排除条項」の新設(管理規約 第73条新設)

理事会で専有部分を暴力団事務所として使用すること並びに暴力団その他の反社会的勢力(以下「暴力団等」という)の構成員の所有を禁ずることなどを定める、いわゆる暴力団等排除条項の導入が必要であると考え議案として上程します。

[添付比較表参照]

以上

別表第3 管理費・修繕積立金負担表(案)

| 室番号・タイプ | 改定前 | | 専有面積 | 共用持分比率 (共用持分 1,402,600) | 改定案(第17期) | | 改定案(第22期) | |
|---------|-------------|---------------|-----------|-------------------------------|-------------|---------------|---------------|-----------|
| | 管理費 (月額) | 修繕積立金 (月額) | | | 管理費 (月額) | 修繕積立金 (月額) | 修繕積立金 (月額) | |
| | 413円/331円* | 75円/56円* | | | 413 | 225 | 375 | |
| 駐車場* | | 32,800 | 5,600 | 99.125 | 99.125 | 40,900 | 22,300 | 37,100 |
| 201 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 202 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 203 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 204 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 205 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 301 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 302 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 303 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 304 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 305 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 401 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 402 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 403 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 404 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 405 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 501 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 502 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 503 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 504 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 505 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 601 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 602 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 603 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 604 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 605 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 701 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 702 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 703 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 704 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 705 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 706 | F | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 707 | G | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 708 | H | 8,200 | 1,400 | 19.795 | 19.795 | 8,200 | 4,400 | 7,400 |
| 801 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 802 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 803 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 804 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 805 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 806 | F | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 807 | G | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 808 | H | 8,200 | 1,400 | 19.795 | 19.795 | 8,200 | 4,400 | 7,400 |
| 901 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 902 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 903 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 904 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 905 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 906 | F | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 907 | G | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 908 | H | 8,200 | 1,400 | 19.795 | 19.795 | 8,200 | 4,400 | 7,400 |
| 1001 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1002 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1003 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1004 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1005 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1006 | F | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1007 | G | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1008 | H | 8,200 | 1,400 | 19.795 | 19.795 | 8,200 | 4,400 | 7,400 |
| 1101 | A | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1102 | B | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1103 | C | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1104 | D | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1105 | E | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1106 | F | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1107 | G | 8,300 | 1,500 | 20.075 | 20.075 | 8,300 | 4,500 | 7,500 |
| 1108 | H | 8,200 | 1,400 | 19.795 | 19.795 | 8,200 | 4,400 | 7,400 |
| 月額 | 小計 | 571,800 | 102,600 | 1402,600 | 1402,600 | 579,900 | 314,300 | 524,100 |
| 年額 | 合計 | 6,861,600 | 1,231,200 | | | 6,958,800 | 3,771,600 | 6,289,200 |

←単価(円)

100円未満切捨て

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

① 第12条(専有部分の用途)及び第19条(専有部分の貸与)を次のとおり変更する。

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|--|
| <p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、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。</p> <p>2 (新設)</p> <p>3 (新設)</p> <p>4 (新設)</p> <p>5 (新設)</p> | <p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。</p> <p>2 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。</p> <p>一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に1世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)</p> <p>二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)</p> <p>三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)</p> <p>四 休憩・宿泊施設(対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)</p> <p>3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。</p> <p>4 専有部分の用途について、第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</p> |
| <p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約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。</p> | <p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>一 第12条第2項第一号の使用等を目的として、1住戸について1世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約等を締結しないこと及び第12条第2項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>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。</p> | <p>二 <u>貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用途に使用させないこと。</u></p> <p>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等にこの規約及び使用細則に定める事項並びに<u>総会の決議</u>を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの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。</p> |
|--|--|

② 第20条(区分所有者の責務)変更及び第73条(暴力団排除規定)を次のとおり新設する。

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|--|--|
| <p>(区分所有者の責務)</p> <p>第20条 区分所有者は、本物件について、その価値およ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。</p> <p>2. 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡または貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、暴力団構成員およびこれらに準ずる者(以下「暴力団関係者等」という。)に譲渡および貸与してはならない。</p> <p>3. 区分所有者は、自ら暴力団関係者となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。</p> <p>4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団関係者等を居住させまたは反覆して出入りさせてはならない。</p> <p>5. 専有部分に暴力団関係者等が居住しまたは反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。</p> <p>6. 前項の決議は、区分所有者および議決権総数の各4分の3以上の多数で決する。</p> <p>7. 第5項の訴訟手続きに要する費用(弁護士費用を含む。)は、当該専有部分の区分所有者の負担とする。</p> <p>8. 区分所有者は、管理組合が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡、または貸与をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理組合宛に届出なければならない。</p> <p>9. 前項の規定を遵守しないことによって他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。</p> <p>10. 区分所有者は第三者に使用させ、万一使用者が撤去の際管理組合に損害を与えた場合は、区</p> | <p>(区分所有者の責務)</p> <p>第20条 区分所有者は、本物件について、その価値およ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。</p> <p>2. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>3. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>4. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>5. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>6. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>7. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>8. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>9. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> <p>10. 第73条暴力団排除規定新設のため削除</p> |

| | |
|------------------------------|---|
| <p>分所有者の責任において賠償するものとする。</p> | |
| <p>(新設)</p> | <p>(暴力団排除規定)</p> <p>第 73 条 区分所有者は、その専有部分を譲渡または貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、暴力団構成員およびこれらに準ずる者(以下「暴力団関係者等」という。)に譲渡および貸与してはならない。</p> <p>2. 区分所有者は、自ら暴力団関係者となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。</p> <p>3. 区分所有者は、その専有部分に暴力団関係者等を居住させまたは反覆して出入りさせてはならない。</p> <p>4. 区分所有者は次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>(1) 本対象物件への暴力団組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件掲示又は搬入。</p> <p>(2) 対象物件内又は本物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係のある者のこれらの犯罪行為の実行。</p> <p>(3) 本対象物件内又は近隣する場所において風俗営業等に関する業務を行い、他の居住者、管理者、出入業者等に迷惑、不安感、不快感を与える等、理事会が判断した行為。</p> <p>5. 区分所有者は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、当該契約を解約することができること。</p> <p>6. 専有部分に暴力団関係者等が居住しまたは反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。</p> <p>7. 前項の決議は、区分所有者および議決権総数の各 4 分の 3 以上の多数で決する。</p> <p>8. 第 6 項の訴訟手続きに要する費用(弁護士費用を含む。)は、当該専有部分の区分所有者の負担とする。</p> <p>9. 区分所有者は、管理組合が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡、または貸与をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理組合宛に届出なければならない。</p> <p>10. 前項の規定を遵守しないことによって他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。</p> |

| | |
|--|--|
| | 11. 区分所有者は第三者に使用させ、万一使用者が撤去の際管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。 |
|--|--|

附則追加

| 現 行 規 約 | 変 更 案 |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>(規約の発効)</p> <p>第1条 この規約は、最初の住戸の引渡しがあったときから効力を発する。</p> | <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>(規約の発効)</p> <p>第1条 (同 左)</p> |
| <p style="text-align: center;">(追 加)</p> | <p style="text-align: center;"><u>附 則 (平成29年1月14日 第16期臨時総会)</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(変更規約の施行期日)</u></p> <p>第1条 この規約の変更は、平成29年1月14日から施行する。</p> <p style="text-align: center;"><u>(経過措置)</u></p> <p>第2条 この変更規約の施行日以前から1住戸に1世帯を超える世帯が居住している住戸については、本規約の施行日から6ヵ月間は本規約の施行を猶予するものとする。</p> |

以上

契約書の予備の扱い
但し、90人以上の契約の場合 2人-9可能に3人、2人-10人

人-予備の
何件でも照会、転送等
途中-かかるとは