

2025年4月10日

組合員各位

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

理事長 竹内 郁介

第35期第2回臨時総会開催のご案内

拝啓 組合員の皆様におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、管理規約に基づき、当管理組合第35期第2回臨時総会を下記のとおり開催いたしますのでご通知申し上げます。万障お繰り合わせの上、お越し下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

〈日時〉 2025年4月27日（日） 14時00分～15時00分（予定）

〈場所〉 カフェ・ミヤマ渋谷東口駅前店 ※カフェ・ミヤマに併設された会議室にて行います。
(所在地：東京都渋谷区渋谷3-19-1 渋谷オミビルB1F)

〈議題〉 第1号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

第2号議案 使用細則一部変更の件

その他議題 未承認の専有部分修繕工事に関する対応の件

〈出欠票等のご記入・ご提出〉

1. 同封の出欠票等でご提出

◆ご出席の方 ⇒ 「①出欠票」

◆ご欠席の方 ⇒ 「①出欠票」と「②委任状」または「③議決権行使書」

※必要事項をご記入及びご捺印のうえ、2025年4月20日（日）までに返信用封筒にて株式会社東急コミュニケーションズ横浜支店宛にご返送ください。

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 総会議案書

以上



【ご記入・ご提出の方法】この用紙は切り離さずに、ご記入・ご捺印いただき、2025年4月20日(日)までに返信用封筒にて株式会社東急コミュニティー横浜支店宛にご返送下さい。

※お名前の記入がない場合、出席組合員数及び議決権数には含まないものといたします。

※「②委任状」と「③議決権行使書」の双方を提出された場合は、「③議決権行使書」を有効といたします。

※出席の予定でも当日急遽欠席となった際に委任扱いとなることに同意できない場合は、「③議決権行使書」を記入のうえご提出ください。

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 理事長 竹内 郁介 殿

年 月 日 _____ 号室 お名前(議決権行使者) _____

① 出欠票

私は、ライオンズマンション元住吉第5管理組合第35期第2回臨時総会に

1. 出席いたします。

(都合により当日急遽欠席する場合は、_____号室 _____ 氏へ委任いたします。

代理人の記載なき場合は、同総会の議長に一任することといたします。)

2. 欠席いたしますが、議決については下記代理人に委任いたします。 [②委任状に記入]

3. 欠席いたしますが、下記の通り書面により議決権行使いたします。 [③議決権行使書に記入]

(いずれかに○印をしてください)

「① 出欠票」で「2」を選択した場合にご記入ください

② 委任状

私は、代理人を _____ 号室 _____ 氏と定め、ライオンズマンション元住吉第5管理組合第35期第2回臨時総会において、議決権行使することに関する一切の権限を委任いたします(代理人の記載なき場合は、同総会の議長に一任することといたします)。

「① 出欠票」で「3」を選択した場合にご記入ください

③ 議決権行使書

私は、都合によりライオンズマンション元住吉第5管理組合第35期第2回臨時総会に出席できませんので、本書をもって下記のとおり議決権行使いたします。

(どちらかに○印をしてください。)

第1号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

賛成・反対

第2号議案 使用細則一部変更の件

賛成・反対

その他議題 未承認の専有部分修繕工事に関する対応の件

追認・原状回復

※賛否の意思表示がない議案は、議決権数には含まないものといたします(出席組合員数には含みます)。

※ご記入いただいたお名前等の個人情報は、総会に係る事務以外の目的では使用いたしません。

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第35期第2回臨時総会議案書

〈日 時〉 2025年4月27日（日） 14時00分～15時00分（予定）

〈場 所〉 カフェ・ミヤマ渋谷東口駅前店 ※カフェ・ミヤマに併設された会議室で行います。
(所在地：東京都渋谷区渋谷3-19-1 渋谷オミビルB 1F)

〈次 第〉

1. 開 会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議 題
 - 第1号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】
 - 第2号議案 使用細則一部変更の件
 - その他議題 未承認の専有部分修繕工事に関する対応の件
5. 閉 会

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報が記載されております。取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。

〈ご依頼事項〉

管理組合に届出いただいている居住者情報等（区分所有者・賃借人・連絡先等）に変更が生じた場合は、株式会社東急コミュニティへの連絡をお願いいたします。



第1号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

1. 提案趣旨

第34回通常総会議事録にも記載させて頂きましたが、専有部分の修繕が起因した可能性がある不具合が発生した事や、給排水管の移設を伴う大掛かりな専有部分の修繕工事に関する申請が少なからずある事から、専有部分の修繕に関する管理規約の条文変更が必要であると考え、以下の通り提案するに至りました。以下の内容をご確認頂き、審議の上承認をお願いいたします。

なお、本議案は管理規約第50条（総会の会議及び議事）第3項第1号に基づき、組合員総数及び議決権総数の各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。

2. 審議内容

(1) 第17条（専有部分の修繕等）を次のとおり変更する（下線部が追加、取消線が削除部分）。

現 行	改正案
第17条（専有部分の修繕等） 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第38条（役員）に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。	第17条（専有部分の修繕等） 区分所有者は、その専有部分について、リフォーム工事を行う場合は、あらかじめ、 <u>理事会（第54条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ）</u> にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 <u>尚、申請が不要な工事についての基準は別途使用細則等で定めるものとする。</u>
2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。	2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他 <u>理事会</u> が指定する書面を添付した申請書を <u>理事会</u> に提出しなければならない。
3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第54条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。	3 <u>理事長は、</u> 第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
4 前項にかかわらず、理事長は、共用部分又は他の占有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合には、理事会の決議を経ることなく専有部分の修繕等を承認することができる。	(第4項削除 以下繰り上がり)
5 第1項又は前項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。	4 第1項又は前項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

現 行	改正案
(変更無し)	5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 (第7項削除 以下繰り上がり)
7 理事長は、第1項又は第4項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。 8 第1項又は第4項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。	6 第1項又は第4項 の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。 7 前各項に規定するもののほか、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則等で定める。
(変更無し)	

(2) 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	<p><u>附 則 (2025年4月27日第35期第2回臨時総会)</u> <u>(変更規約の施行日)</u> <u>第1条 この規約の変更は、2025年4月27日から施行する。</u></p>

以上

第2号議案 使用細則一部変更の件

※本総会第1号議案が否決された場合、整合性が取れなくなることから本議案を廃案とします。

1. 提案趣旨

本総会第1号議案に連動して、使用細則についても一部変更を提案致します。以下の内容をご確認頂き、審議の上承認をお願いいたします。

2. 審議内容

(1) 第17条（専有部分の修繕等）を次のとおり変更する（下線部が追加、取消線が削除部分）。

現 行	改正案
第17条（専有部分の修繕等） 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及び第2項に基づく専有部分の修繕等の申請書の様式は、別記様式第9に掲げるとおりとする。	第17条（専有部分の修繕等） 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及び第2項に基づく専有部分の修繕等の申請書の様式は、別記様式第9に掲げるとおりとする。
（第2項追加）	<u>2 次の各号に該当する工事は、規約第17条第1項に規定する申請は要しないものとする。</u> 一 小規模なリフォーム ・壁紙の貼替 ・網戸の貼替工事 ・室内ドアの交換工事 ・室内クリーニング 二 器具の交換 ・エアコンの交換工事 ・ガス給湯器の交換工事 ・照明器具の交換工事 ・水栓器具の交換工事 ・換気扇の交換工事
（変更無し）	3 理事会は、規約第17条第1項の規定により申請された専有部分の修繕等について、規約第17条第3項の規定に基づき承認することができる。
3 規約第17条第4項の規定により理事長が承認することができる専有部分の修繕等は、次の各号に掲げるとおりとする。この場合において、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合に限り、承認することができる。 一 住宅設備機器（システムキッチン、給湯器、便器、洗面台、洗濯パン等）の修繕及び取替え（既存機器や給排水管の移設を伴う工事及びガ	4 <u>規約第17条第4項の規定により理事長が理事会が承認することができる専有部分の修繕等は、次の各号に掲げるとおりとする。この場合において、理事会は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが無いと認められる場合に限り、承認することができる。</u> 一 住宅設備機器（システムキッチン、便器、洗面台、洗濯パン等）の修繕及び取替え（既存機器や給排水管の移設を伴う工事及びガス、電気の契

現 行	改正案
ス、電気の契約容量の増加を伴う工事等を除く) 二 内装仕上げ材の張替え（床材においては、遮音等級L－4.5～L－5.5の材質を使用するものとする） 三 電話回線の増設 四 その他共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められるもの	<u>約容量の増加を伴う工事等を除く）</u> 二 内装仕上げ材の張替え（床材においては、遮音等級 <u>L－4.5以上</u> の材質を使用するものとする） 三 電話回線の増設 四 その他共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが <u>無い</u> と認められるもの
4 前三項及び次項の規定は、区分所有者が規約第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく規約別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げる設備等のうち、共用部分とされた設備及び配線、配管等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合並びに規約第24条（窓ガラス等の改良）第2項に基づき工事を行おうとする場合に準用する。ただし、規約第22条第3項並びに規約第24条第2項に基づく申請書の様式は、別記様式第10に掲げるとおりとする。	5 前四項及び次項の規定は、区分所有者が規約第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく規約別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げる設備等のうち、共用部分とされた設備及び配線、配管等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合 <u>並びに規約第24条（窓ガラス等の改良）第2項に基づき工事を行おうとする場合</u> に準用する。ただし、規約第22条第4項並びに規約第24条第2項に基づく申請書の様式は、 <u>別記様式第8</u> に掲げるとおりとする。
5 専有部分の修繕等の承認を受けた区分所有者は、専有部分の修繕等を行う5日前までに、掲示等により工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先をマンション内に周知しなければならない。	6 専有部分の修繕等の承認を受けた区分所有者は、専有部分の修繕等を行う <u>10日前</u> までに、掲示等により工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先をマンション内に周知しなければならない。 <u>また、修繕工事終了後、工事対象箇所の写真を添付した完了報告書を、管理組合へ提出しなければならない。</u>
(第7項追加)	<u>7 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に基づく承認を得ないで工事を実施した場合、区分所有者の責任において、当該箇所を原状に復さなければならない。</u>
7 規約第26条（事故等の調査）第5項に規定する原因箇所の補修及び損害の賠償のために行う専有部分の修繕等で、かつ、原状回復を限度とするものについては、規約第17条（第9項を除く）及び本条前六項に定める専有部分の修繕等に関する規定を適用しない。この場合において、規約第26条第5項に規定する「その事故等の原因箇所の管理をすべき者」は、あらかじめ、工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先を理事長に通知するとともに、掲示等によりマンション内に周知しなければならない。	8 規約第26条（事故等の調査）第5項に規定する原因箇所の補修及び損害の賠償のために行う専有部分の修繕等で、かつ、原状回復を限度とするものについては、規約第17条（ <u>第7項</u> を除く）及び本条前六項に定める専有部分の修繕等に関する規定を適用しない。この場合において、規約第26条第5項に規定する「その事故等の原因箇所の管理をすべき者」は、あらかじめ、工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先を理事長に通知するとともに、掲示等によりマンション内に周知しなければならない。

(2) 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	<p><u>附 則 (2025年4月27日第35期第2回臨時総会)</u> <u>(変更細則の施行日)</u> <u>第1条 この細則の変更は、2025年4月27日から施行する。</u></p>

その他議題 未承認の専有部分修繕工事に関する対応の件

※本件については、理事会だけではなく組合員皆様にもご検討頂くべき案件と考えておりますので、総会の議案として賛否を問う内容ではなく、皆様のご意思を確認する内容となっております。

1. 提案趣旨

昨年413号室において、理事長の書面による承認を得ずに専有部分の修繕が行われた事案が発覚致しました。管理規約第17条には、「区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付若しくは取替えを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならぬ」と規定されており、専有部分の修繕といえども承認を得ずに行われた工事については規約違反となります。

また、工事の内容もトイレやキッチンを移設する工事で配管の移設も伴う内容でした。これらの工事については、他の専有部分に影響を与える可能性がある工事だと考えており、現行の規約上では禁止事項であると位置付けております。

この問題について理事会で審議した結果、

- (1) 既に工事は完工しており、現時点で他に影響を及ぼしていなければ工事について追認する。
- (2) あくまでも管理規約違反であり、元通りに戻す、原状回復を求める。

以上の選択肢が考えられる事から、皆様のご意見を伺った上で対応を決める事とし、二者択一で過半数の意見を採用する事と致しました。

未承認の専有部分修繕工事に対して、「追認」か「原状回復を求める」か、二者択一で皆様のご判断を賜りますようお願い致します。当日ご欠席の方は、議決権行使書に選択肢を記載しておりますので、いずれかに○印を付けてご提出願います。尚、本件については委任は無効と致しますので、当日ご出席の上意思表示をして頂くか、議決権行使書記載の選択肢により意思表示をして頂きますよう、宜しくお願い申し上げます。

※尚、本総会第1号及び第2号議案において、規制を緩和する内容での管理規約及び使用細則の変更を提案しており、これらが承認されればトイレやキッチンを移設する工事等についても禁止事項ではなくなり、申請が可能となります。但し、その場合であっても理事会の承認は必要です。

以上