

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第35期第2回臨時総会議事録

〈日時〉 2025年4月27日(日) 14時05分～15時35分

〈場所〉 カフェ・ミヤマ渋谷東口駅前店
(所在地: 東京都渋谷区渋谷3-19-1 渋谷オミビルB1F)

〈議事〉

- | | |
|-------|----------------------|
| 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 |

ライオンズマンション元住吉第5管理組合



第35期第2回臨時総会議事録

1. 開 会

定刻、理事長が管理規約の規定に基づき本総会の議長となり、開会宣言をしてライオンズマンション元住吉第5管理組合第35期第2回臨時総会を開会した。

2. 総会成立の確認

議長より組合員の出席状況について、次のとおり本総会が管理規約に定める要件を満たし成立する旨、報告が行われた。

組合員総数：59名 / 議決権総数：60個

区分	出席組合員数	出席議決権数
会場出席	5 名	5 個
議決権行使書	30 名	31 個
委任状	15 名	15 個
合 計	50 名 (84.7%)	51 個 (85.0%)

※出席組合員／議決権数の合計については議決権行使書及び委任状を含む。

3. 議事録署名人の指名

議長は、管理規約に基づく本総会の議事録署名人を指名し、承認された〈別表1〉。

※個人情報の保護の強化に伴い、議事録署名人などのお名前を含む情報を別表にまとめております。

4. 議 事

第1号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

議長が議案書に基づき説明を行った。続いて議長が質疑・意見を議場に求めたが特に質疑はなく、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成組合員数47名（反対3名）賛成議決権数48個（反対3個）で、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により承認された。

【承認事項】管理規約の一部変更 ＜変更内容＞

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、 <u>リフォーム工事を行う場合は、あらかじめ、理事会（第54条（理事会）に定める理事会をいう。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。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。

現 行	改正案
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（変更無し）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（変更無し）</p>	<p>3 理事長は、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。</p> <p>（第4項削除 以下繰り上がり）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（第7項削除 以下繰り上がり）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<変更規約の施行日> 2025年4月27日から施行する。

第2号議案 使用細則一部変更の件

議長が議案書に基づき説明を行った。続いて議長が質疑・意見を議場に求めたが特に質疑はなく、議長が本議案を議場に諮ったところ、過半数の賛成（賛成48個、反対3個）により承認された。

【承認事項】使用細則の一部変更

<変更内容>

現 行	改正案
<p>第17条（専有部分の修繕等）</p> <p>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。</p> <p>（第2項追加）</p> <p>（変更無し）</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第17条（専有部分の修繕等）</p> <p>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。</p> <p><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></p> <p><u>一 小規模なリフォーム</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>壁紙の貼替</u> ・ <u>網戸の貼替工事</u> ・ <u>室内ドアの交換工事</u> ・ <u>室内クリーニング</u> <p><u>二 器具の交換</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>エアコンの交換工事</u> ・ <u>ガス給湯器の交換工事</u> ・ <u>照明器具の交換工事</u> ・ <u>水栓器具の交換工事</u> ・ <u>換気扇の交換工事</u> <p>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。</p> <p>4 <u>規約第17条第4項の規定により理事長理事会が承認することができる専有部分の修繕等</u>は、次の各号に掲げるとおりとする。この場合において、<u>理事会は</u>、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>と認められる場合に限り、承認することができる。</p> <p>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</p>

現 行	改正案
<p>替え（既存機器や給排水管の移設を伴う工事及びガス、電気の契約容量の増加を伴う工事等を除く）</p> <p>二 内装仕上げ材の張替え（床材においては、遮音等級L-45～L-55の材質を使用するものとする）</p> <p>三 電話回線の増設</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（第7項追加）</p> <p>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</p>	<p>機器や給排水管の移設を伴う工事及びガス、電気の契約容量の増加を伴う工事等を除く）</p> <p>二 内装仕上げ材の張替え（床材においては、遮音等級L-45以上の材質を使用するものとする）</p> <p>三 電話回線の増設</p> <p>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無いと認められるもの</p> <p>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4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8に掲げるとおりとする。</p> <p>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10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。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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

現 行	改正案
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。	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。

＜変更規約の施行日＞ 2025年4月27日から施行する。

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

議長より、本議題を取り上げた経緯と理由について説明があり、意見交換が行われた。

該当住戸の所有者から、排水時に異音が生じる旨の申し出が理事会宛に寄せられた事が発端で、議案書に記載の通り、理事会の承認を得ず当時の管理規約上禁止とされている工事を行っていた事が発覚した経緯が説明された。排水設備周辺からの異音については専有部分の工事に起因する可能性が考えられるにも関わらず、氏は、原因が共用部分にあると断定し、氏自身の会社が請け負う工事内容で管理組合に対して見積書を提出したり、理事会が未承認にもかかわらず氏が実施した専有部分の修繕工事について、氏は、「書面で承認をもらった」と主張している（書面未提出）。これらの事柄から総合的に判断すると、理事会としては、基本に立ち返り原状回復を求めべきではないかとの見解である旨が説明された。

一方、組合員からの投票結果では、「追認」が22名「原状回復」が12名であった。

これらの状況を鑑み議場で検討した結果、「追認」「原状回復」のどちらの数も当日の出席議決権数半数に届いていないことから、まだ意思表示をしていない組合員に対して、再度の意見提出を促し、その結果を踏まえて今後の対応について検討する事とした。

5. 閉 会

以上をもって、全ての議案の審議が滞りなく終了した旨、議長より報告が行われ、15時35分に閉会を宣した。

<別表1：議事録署名人など>

敬称略

	氏 名
理 事 長	竹内 郁介
議事録署名人	中込 小枝子
議事録署名人	平川 洋

(同席者)


株式会社東急コミュニティー(管理会社)	担当/管理業務主任者	市川 卓
---------------------	------------	------


以 上

ここに、議事の経過の要領及び結果を証するため、管理規約に基づき本議事録を作成し、議長及び議事録署名人は以下に署名押印する。

2025 年 6 月 13 日

名 称 ：ライオンズマンション元住吉第5管理組合

議 長 竹内 郁介 

議事録署名人 中込 小枝子 

議事録署名人 平川 洋 