

2025 年 12 月 28 日

組 合 員 各 位

東京都板橋区中台 3 丁目 27 番
サ ン シ テ ィ 管 理 組 合
2025 年度理事長

2025 年度臨時全体総会決定事項のご通知（議事録）

2025 年 12 月 7 日（日）に開催いたしました 2025 年度臨時全体総会におきまして、審議の結果、理事会から提案いたしました議案は、全て可決承認されましたのでご報告いたします。

なお、理事会に寄せられました皆様のご協力とご支援に対し、心から御礼申し上げます。

2025 年度サンシティ管理組合 臨時全体総会議事録

1. 日 時 2025 年 12 月 7 日（日）10：05 ～ 11：35
2. 開催場所 サンシティ A 棟 第 1 集会室
3. 議決権数 10 時 00 分現在：総議決権数 1,915 出席議決権数 1,508
最終出席議決権数内訳 出席者 81、委任状 630、議決権行使書 832、合計 1,543
4. 開会の挨拶（総会成立宣言） 司会：副理事長
司会より、2025 年度サンシティ管理組合臨時全体総会の開会挨拶を行った。
5. 出席状況および総会成立報告
司会より 10 時 00 分現在で総議決権数 1,915 中、出席・委任状・議決権行使合計 1,508 であるためサンシティ規約第 59 条に定める全体総会定足数（過半数）を充たし、総会が成立した旨、宣言された。また、司会より理事会の要請により管理会社である三井不動産レジデンシャルサービス株式会社よりサンシティ管理事務所の所員の方々が同席することの承認依頼があり、同席が承認された。
6. 理事長挨拶
理事長より、総会への出席及び管理組合活動への協力に対し謝辞があった。
7. 議長選任
司会より、サンシティ規約第 53 条第 6 項に基づき、理事長が本総会の議長を務めることが報告された。
8. 書記および議事録署名人の選任
議長より、本総会の書記として D 棟 1507 号室理事(広報部会長)を指名し、議事録署名人として以下の 2 名を指名し、総会出席者の承認を得た。
A 棟 907 号室 F 棟 913 号室
9. 議案審議
審議結果は以下の通り。

第 1 号議案 規約第 12 条及びこれに伴う各種届出書等の改定承認の件【特別決議】

11 月に開催されたサンシティ規約改定意見交換会にて、説明があった趣旨および総会資料に基づき、副理事長より議案説明が行われた。

議案の説明後、以下の質疑応答が行われた。

(B 棟 411 号室)

親族以外の者と記載があるが、親族の範囲について、具体的に教えていただきたい。

例えば、息子の嫁の両親が、たまたま泊りに来た場合などはいかがでしょうか。

(議長)

基本的には、戸籍上のご家族を想定しておりました。

また、たまたま泊りに来られただけでは問題はありませんが、2年も5年も一緒に住み続けると別の考え方にはなります。泊りに来られることを咎めるような改定ではございません。

(A棟412号室)

占有者の親族とは、民法上何親等までですか。具体的に述べていただきたいし、具体的に条文を詰めるべきであった。また、意見交換会后、更に条文に意見を求めることがなく、何故性急に進めたのか理由を教えて欲しい。

(議長)

法律上は、6親等となっております。

また、性急に進めたとは考えておらず、前回、民泊について規約改定をさせていただきましたが、昨今、民泊のみならず、シェアハウスなどが問題となっていることがニュースに取り上げられており、性急という訳ではなく、民泊だけでは不足していると理解をしています。

(A棟412号室)

分かりました。

民泊は、国土交通省の標準管理規約にも制限する条文がありますが、今回はそれ以上に踏み込んでいきますので、もう1回議論して意見交換会をしてからやるべきで、性急だと思いました。

(H棟907号室)

ご説明の中で、どんな問題が生じているか、または生じようとしているのか、具体的な内容が記載されていないので、教えていただきたい。

(議長)

現在、サンシティの中で具体的な問題が起こっているか存じ上げません。しかし、報道などで住宅をシェアハウスとして10～20人で使用することが問題となっていると聞いておりますので、サンシティで平穏に暮らしていけるためにも、今回の規約改定に臨んだと考えております。

(H棟907号室)

そのようなことであれば、わざわざ臨時総会を開かず、定例の総会で十分ではないかと思いました。臨時で総会を開くことは、新たなコストが掛かっているので、タイミングを考えた方が良いと思います。

(長期事業計画部会規約担当)

規約改定なので、規約上総会を以って改定する決まりとなっています。

(D棟808号室)

多くの方がご存知かと思いますが、A棟では数年にわたり複数の住居を事務所利用されており、外部

の方が頻繁に出入りすることになって、A 棟居住者は共同生活秩序の維持が難しくなっており、安全・安心・快適な生活が阻害されています。これは、A 棟だけの問題だけではなく、サンシティ全体での問題として捉えるべきです。

一方、匿流型犯罪が増えてきており、強盗や特殊詐欺などの様々な犯罪が広範囲で発生しています。サンシティ内でも発生する可能性は否定できません。サンシティでは、居住者の高齢化が進んでおり、犯罪防止が求められています。

また、生活スタイルや家族の形の多様化により、より柔軟な住環境が求められています。

今回、専用住戸として使用することに明確な制約が加えられることは、時代にマッチしていないのかもしれない。

しかしながら、シェアハウスや友人等との拡張的な共同生活を認めてしまうと不特定多数の出入りが多くなり、平穏な生活を送りたい住民にとっては、甚だ迷惑なことです。

従って双方のバランスを考慮することが必要です。今回の規約改定は、その落としどころとして示されているものと思います。

外国人の住宅トラブルがメディアで多く報道されています。騒音トラブル、ゴミ出しルールを守らない、無断転貸での複数人との共同生活など、今回の改定で全てに対応できるわけではありません。しかしながら、未然防止、トラブル防止の一つの対応策になると思います。

(H 棟 705 号室)

区分所有法第 6 条に基づいて、住宅と使用の関係で、どのような法的根拠に基づいて人数制限を設けたのか教えて欲しい。

(議長)

法的な根拠については、今回の改定については、区分所有法や標準管理規約に詳しく、またシェアハウス訴訟の実績もある平松弁護士に相談し、前回の意見交換会の意見も踏まえて、改定内容のご意見をいただいて、この内容とさせていただきます。

(H 棟 705 号室)

人数制限に法的根拠がないとのことで理解しました。

今回、管理組合側がシェアハウスを排除するためとの説明があり、通常シェアハウスは 5～10 名程度で、理事長からも多数での使用とありましたが、3 名とした合理的根拠を示していただきたい。

(議長)

サンシティでは、部屋の広さが一般的に 3LDK が多く、1 人一部屋という考え方で 3LDK なら 3 人までとしたのが根拠です。

(H 棟 705 号室)

今回の改定案は、個人の居住形態はいろいろあるかと思いますが、3 名としています。私生活とか居住上の自由とか財産とかの関係から整理が必要ではないでしょうか。

(議長)

あくまで個人の生活を制限しようというよりは、安心安全を損なうような使われ方を規制する根拠で規約を改定することにあり、ヘルパーさんが頻繁に来ることなどは生活の安全上の問題なので別のものとして理解している。規約上で疑義がある際は、ご相談いただいて共同生活に支障がない場合は現在の理事会では認めていきたいと考えています。

(H棟 705 号室)

ヘルパーさんと一時的な居住などは、今回の3名という人数制限に抵触しないとのことで明確にお答えいただいたという理解でよろしいでしょうか。

(議長)

明確にと言われると困りますが、一般論として認められる範囲で、同居の必要性があるとお問い合わせがあれば、認めることもあります。

今、全てを認めるということではなく、今後の理事会の方々が考えられていくこととなるかと思うので、都度ご相談いただければと思います。

(H棟 907 号室)

平穩に暮らすことが目的だと思いますので、3人と制限するのではなく、5人でも平穩に暮らすことはできると思います。

(長期事業計画部会規約担当)

規約改定に係わっておりますので、説明いたします。

区分所有者と占有者の家族は、何人いても1名と数えます。他人の人は、有償でも無償でも2人までということです。この2人は家族ではありませんので、親子であっても2人と勘定します。これが今回規約改定の内容です。

何故このようにしたか、私達はこのマンションを住宅として購入しており、子供たちが巣立って、夫婦2人になった時に、夫婦が1部屋を使い、残り2部屋を2人に貸せることができます。基本は住宅として購入しているので、住宅として使用してくださいということが、元々の主旨です。

原始規約でも、そのように規定されているものを購入している訳ですから、それを明確にしたことが今回の改定です。

(H棟 907 号室)

今回の改定案は、標準管理規約を踏み込んだ形での改定であるため、もう少し議論があっても良いのではないか、例えば、3人以上が何故ダメなのか、色々なケースを想定して議論された方が良いかと思っています。平穩に暮らすのであれば、何名でもあまり問題ないのではないかと。

区分所有者であっても、平穩に暮らせない方もいるので、そちらが問題であって、平穩に暮らしているのであれば、何名でも良いのではないかと思います。

(A棟 412 号室)

部屋の広さは様々あり、2LDK や 4LDK もあるのに制限したら、平等ではなく不合理な気がするよう

と思いますがいかがでしょうか。

(議長)

不合理か合理的かと言われると、確かに部屋の大きさが違うことは、問題あるかもしれませんが、サニシティでの平均的な間取りを考え、何よりも平穏な生活をするために、家族ではない人数を絞るべきかと、望ましい人数を弁護士と相談して意見を伺って、この人数にいたしました。

(A 棟 412 号室)

人数で絞るのであれば、面積でも絞るべきではないかと思って、もう一度見直す必要があるのではないかと思います。

(議長)

平穏な生活が主目的です。ご意見承りました。

(G 棟 2507 号室)

現行規約 12 条で抵触している、トラブルになっている件数はありますでしょうか。

要するに、規約改定の実効性について、どのようになされるのかが大事かと思い質問しました。

(議長)

トラブルになっている件数は把握していませんが、ご存知の方はいらっしゃいますでしょうか。

今回のシェアハウス等に関しては、実際に起こっているのではなくて、今後このようなことが起こらないようにするためにということが中心と思っています。

規約を改定したから、問題が起きた場合に直ぐに解決が出来るかは別の問題であり、あくまで予防的な意味での改定と考えております。

(G 棟 2507 号室)

予防的に改定することは結構なことで賛成ですが、実効性はあるのでしょうか。今まで第 12 条に関しての事態が分からなかったので質問しました。

(議長)

一般的に法律でも、守らない人は守らないということがあるため、法律を作ることが実効性を高めるかどうかわかりませんが、予防的な意味で厳しくなりすぎない範囲で、皆様へお示しすることが今回の規約改定であるとの考え方であります。

(長期事業計画部会規約担当)

基本的にシェアハウスとかウィークリーマンションなどは、通常外部に委託して商売をするということになり、第三者に依頼をし、占有させて事業をすることが一般的です。今回の改定で「してはいけない事」を占有届で誓約していただきますので効果があると思います。

(H 棟 705 号室)

民泊については平成 29 年に国土交通省が「マンション標準管理規約」を改正したが、今回の規約改定は、分かり難いところがあり、何が不足だったのかご説明いただきたい。

(長期事業計画部会規約担当)

最近、色々なニュースなどで外国人が沢山日本に来て仕事をされており、トラブルが頻繁に報道されております。サンシティにおいては、住宅として購入して今まで過ごして来た訳でありますので、この住環境を維持したいということで、理事長が申しあげている通り予防措置として、住宅として使用することを明確にするために、今回の改定になりました。

(H 棟 705 号室)

改定は分かったのですが、既存の規定で足りなかった部分とはどこでしょうか。

(議長)

資料 2 頁目以降に記載されていますが、広く住宅だと言い張れてしまうかも知れないものを少し加えさせていただきます。

(H 棟 705 号室)

確かに広範囲になっているので、既存の規約のどこが足りなかったのか、予防が含まれているので限定範囲が広がりすぎているかと感じております。

その中で誓約書にも、必要な範囲において占有部分への立ち入り調査も認めるという文言が入っており、区分所有法の第 6 条、第 30 条の主旨から逸脱している可能性があると考えておりますが、こちらについても法的根拠に基づいて導入されてものでしょうか。

(長期事業計画部会規約担当)

立ち入り調査と誓約書提出については、標準管理規約に元々入っている条項であり、サンシティが特別に入れている条項ではありません。一般的にどのマンションでも、誓約書の提出、修繕工事をした際に立ち入るかもしれませんという規約は、一般的であります。

(H 棟 705 号室)

仰るとおり、区分所有法とは別に管理規約はありますが、法的根拠に基づいていないところは、規定で定めていても疑いがあり広い要件で立ち入りを許すということは、非常に課題があると感じております。

(G 棟 1702 号室)

改定を行っても裏をかいて、こういうことをやる方がいるかも知れないが、その場合の罰則などが明記されていないが、立ち入り検査が出来るということだか、拒否されて無理に立ち入りしようとすると警察を呼ばれ、トラブルに発生すると思うがいかがでしょうか。

(長期事業計画部会規約担当)

意見交換会で複数の方から罰則についてのご意見がありましたが、検討課題の一つかも知れませんが、とりあえず、そのようなことが無いという前提で、信頼関係の中で作成しておりますので、罰則は今のところ考えておりません。今後、違反する方が多く出てきたり、立ち入りを拒否される方が増えたりした場合は、弁護士とも相談しながら、新しい改定案が更に増えるのかも知れません。

(B棟 905 号室)

先程、実効性や裏をかいてと話がありましたが、民泊や住居以外に使われている疑いがある場合など違反が見つかった場合は、どのようなステップで違反内容の認定をされて行かれるのでしょうか。

(長期事業計画部会規約担当)

基本的には、初めに気付かれるのが周りの方ですから、先ず棟委員会へ申し出ることになります。棟委員会が周辺の情報を集めながら対応することになりますので、棟委員会が主体となります。理事会は、規約違反が明らかな場合に対応することになります。義務違反行為は棟別事項と区分所有法でなっており、第6条は団地関係に準用されていないので、棟委員会が対応することとなります。

(長期事業計画部会兼施設運営部会員)

議案について、規約第12条及びこれに伴う各種届出書等の改定となっておりますが、各種届出書は1頁目最後に記載がありますとおり、規約改定承認後、理事会にて改定となります。

念のため、届出書等の改定を決議することではございません。

以上の質疑応答の後、議長がその他の質問等のないことを確認したうえで、本件については特別決議であるため、議決権行使書を提出していただき、集計後に報告する旨が伝えられた。

第2号議案終了後、集計結果が纏まり、議長より発表された。

組員総数および議決権総数の各々4分の3以上の賛成を満し、第1号議案は承認された。

	組 合 員 数 (総数 1 7 6 1)				議 決 権 数 (総数 1 9 1 5)			
	当日出席	委任状	議決権行使	合 計	当日出席	委任状	議決権行使	合 計
賛 成	6 2	6 0 6	7 1 0	1 3 7 8	6 4	6 3 0	7 8 2	1 4 7 6
反 対	6	0	4 6	5 2	1 7	0	5 0	6 7
合 計	6 8	6 0 6	7 5 6	1 4 3 0	8 1	6 3 0	8 3 2	1 5 4 3

第2号議案 カーシェア導入契約締結承認の件

総会資料に基づき、議長より議案説明が行われた。

議長の指名により、施設運営部会長から詳細説明がされた。

議案の説明後、以下の意見があった。

(H棟 907 号室)

導入についてはいいのですが、都度、総会決議ではなく理事会決議で良いのではないかと思います。

(議長)

カーシェアは導入されておりますが、契約先が違うために、新たな契約として総会決議を経た方が良くと考えております。

既存の契約先にて、増車するなどは理事会決議で良いと考えます。

(H 棟 907 号室)

新しい会社が進出したいとなった際に、速やかに承認出来る形が望ましいのではないか、わざわざ総会決議を経なくても良いのではないかと感じております。

(議長)

ご意見として承り、今後、理事会でも検討していきたいと思います。

(G 棟 1702 号室)

私はかなり以前に、理事会にカーシェアリングの導入を依頼しましたが、否決されました。今になって需要が出てきたと思っております。

今回の議案には、タイムズさんとの料金比較や契約の仕方が記載されていないので、教えてください。

(施設運営部会長)

タイムズさんと同様に、管理組合とモビリティプラットフォーム社と駐車場使用台数分を契約し、その後、モビリティプラットフォーム社と利用者個人が契約をして利用出来るようになり、管理組合は一切関係しないこととなります。

(議長)

個人との詳細な契約方法等については、管理組合との契約後にモビリティプラットフォーム社からご案内するように依頼をしてみます。

(施設統括副理事長)

補足説明ですが、カーシェアを始めた理由として、駐車場に空き区画が増えたため、駐車場使用料をいただくことが大前提となっており、カーシェアにて月額使用料をいただく条件を提示して応募された事業者と契約しています。今回もタイムズ社に増車をお願いしましたが、状況が難しく、他社で使用料を支払っていただけることで合意がとれました。

(H 棟 705 号室)

新規事業者は、2022 年からの運営となっており、会社情報のみならず、契約内容として事故とか故障時の対応、撤退条件などの情報や現在の詳細な稼働状況などについても情報があつた方が判断しやすいと思います。

(長期事業計画部会兼施設運営部会員)

外部への貸出について、間に入っているコンサル会社があり、直接には信用調査をしていると思ってますし、撤退に関しても利用状況が悪ければ、淡々と撤退することとなりますので、やむを得ない事

情と思っておりますし、貸して損になるということではございません。

(B 棟 905 号室)

家具が積めるような大き目の車の導入をご検討いただければと思います。

(議長)

ご意見として承ります。

議長がその他の質問等のないことを確認したうえで拍手による採決を行い、賛成多数により第 2 号議案は原案どおり承認された。

司会より、全ての審議が終了した旨が報告され、閉会が宣言された。

2025 年 12 月 17 日

東京都板橋区中台 3-2 7

サンシティ管理組合

以 上