

藤和茅ヶ崎ハイタウン
管 理 規 約
使 用 細 則

目 次

第1章 総 則	
第1条(目 的)	1
第2条(定 義)	1
第3条(規約の遵守義務)	1
第4条(対象物件の範囲)	1
第5条(規約の効力)	1
第6条(管理組合)	1
第2章 専有部分等の範囲	
第7条(専有部分の範囲)	2
第8条(共用部分の範囲)	2
第3章 共用部分等の共有	
第9条(共有持分等に対する権利)	2
第10条(団地共用部分に対する権利)	2
第11条(分割請求及び単独処分禁止)	2
第4章 用 法	
第12条(専有部分の用途)	2
第13条(共用部分等の用法)	2
第14条(バルコニー等の専用使用権)	3
第15条(駐車場の専用使用権)	3
第16条(共用部分等の第三者の使用)	3
第17条(使用細則)	3
第18条(専有部分の貸与)	3
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第19条(区分所有者の責務)	3
第20条(共用部分等の管理に関する責任と負担)	3
第21条(必要箇所への立ち入り)	4
第22条(損害保険)	4
第2節 費用の負担	
第23条(管理費等)	4
第24条(承継人に対する債権の行使)	4
第25条(管 理 費)	4
第26条(修繕積立金)	5
第27条(使 用 料)	5
第6章 管理組合	
第1節 組 合 員	
第28条(組合員の資格)	5
第29条(届出義務)	5
第2節 管理組合の業務	
第30条(業 務)	5

第31条(業務の委託等)	5
第3節 役員	
第32条(役員)	6
第33条(役員の任期)	6
第34条(役員の実務等)	6
第35条(理事長)	6
第36条(副理事長)	6
第37条(理事)	6
第38条(幹事)	6
第4節 総会	
第39条(総会)	7
第40条(招集手続)	7
第41条(組合員の総会招集権)	7
第42条(出席資格)	7
第43条(議決権)	7
第44条(議決事項)	8
第45条(総会の会議及び議事)	8
第46条(総会の決議に代わる書面による合意)	8
第47条(議事録の作成、保管等)	9
第5節 理事会	
第48条(理事会)	9
第49条(招集)	9
第50条(理事会の会議及び議事)	9
第51条(議決事項)	9
第7章 会計	
第52条(会計年度)	9
第53条(管理組合の収入及び支出)	9
第54条(収支予算の作成及び変更)	9
第55条(会計報告)	10
第56条(管理費等の徴収)	10
第57条(管理費等の過不足)	10
第58条(預金口座の開設)	10
第59条(借入れ)	10
第60条(振込類の作成、保管)	10
第8章 雑則	
第61条(株総会)	10
第62条(招集手続)	10
第63条(出席資格)	11
第64条(議決権)	11
第65条(議決事項)	11
第66条(株総会の議決)	11
第67条(株総会の決議に代わる書面による合意)	11

第68条(議事録の作成、保管等)	11
第9章 雑則	
第69条(理事長の勧告及び指示等)	12
第70条(合意管轄裁判所)	12
第71条(地方自治体及び近隣住民との協定遵守)	12
第72条(規約外事項)	12
第73条(規約原本)	12
附 則	
第1条(規約の発効)	13
第2条(管理組合の成立)	13
第3条(初代役員)	13
第4条(管理費等及び使用料)	13
第5条(管理の代行)	13
第6条(繰越措置)	13
第7条(承継事項)	13
第8条(標識等の設置)	13
別表第1(対象物件の表示)	14
別表第2(共用部分の範囲)	14
別表第3(共用部分の共有持分)	15
別表第4(バルコニー等の専用使用権)	16
別表第5(駐車場、自転車置場の専用使用権)	16
別表第6(敷地及び全体の付属施設の共有持分割合)	17
別表第7(共用部分等の共有持分割合)	19
別表第8(管理費及び修繕積立金)	21
別記様式第1(賃貸借届)	23
別記様式第2(譲渡届)	24
麻和手ヶ崎ハイタウン細則	25
専用庭使用細則	28
自転車置場使用細則	29
駐車場使用細則	31
配置図、各階平面図、立面図	

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理規約

第1章 総 則

第1条(目的)

この規約は、藤和茅ヶ崎ハイタウンの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条(定義)

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有者をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 専用使用権 敷地、附属施設及び建物の共用部分の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 七 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地、藤和茅ヶ崎ハイタウン全体の附属施設(以下「全体の附属施設」という。)及び建物の共用部分の部分をいう。
- 八 総 会 区分所有法第65条の集会をいう。
- 九 棟 総 会 区分所有法第3条の集会をいう。

第3条(規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第4条(対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び全体の附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

第5条(規約の効力)

この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条(管理組合)

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を藤和茅ヶ崎ハイタウン内に置く。
- 3 管理組合の義務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条(専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の種類については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第8条(共用部分の範囲)

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 共用部分等の共有

第9条(共用部分等に対する権利)

各区分所有者の敷地、全体の附属施設及び建物の共用部分(以下「共用部分等」という。)の権利及び共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 前項の場合においては、専有部分の床面積の計算は、パイプスペース、メーカーボックスを含む壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとし、かつ別表第6及び別表第7のとおりとする。

第10条(団地共用部分に対する権利)

対象物件敷地内の集会・管理棟、テニスコート(調整池)、浄化槽施設、近隣対応用テレビ共聴施設及びそれらの付属物(以下「団地共用部分」という。)に対する権利は、対象物件及び茅ヶ崎グランドハイイツ区分所有者全員による所有権の共有とし、対象物件及び茅ヶ崎グランドハイイツ区分所有者全員で組織する「団地管理組合」で管理運営を行うものとする。

団地共用部分に対する共有持分及び、管理運営方法については、別に定める「茅ヶ崎グランドハイイツ、藤和茅ヶ崎ハイタウン団地管理規約」によるものとする。

第11条(分割請求および単独処分禁止)

区分所有者は、共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

第12条(専有部分の用途)

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。

第13条(共用部分等の用法)

区分所有者は、共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受箱（1階に面する区、自転車置場（以下この条、第20条及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる区分所有者が、専用使用権を有することを承認する。

- 2 1階に面する区および自転車置場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第15条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、末尾添付の図に示す駐車場について、管理組合が指定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用料を有している者は、別表第5に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場の専用使用することができる。

第16条（共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は、次に掲げる共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- 一 受水槽、ポンプ室（集合・管理棟内）、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設；管理業務を受託し、又は併け負った者
二 電気室：
2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第17条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、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。

- 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させる旨の書面（別記様式第1）を管理組合に提出しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第19条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値及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。

第20条（共用部分等の管理に関する責任と負担）

共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の运用到伴うものについては、専用使用権を有する者が

その責任と負担においてこれを行わなければならない。

第21条（必要箇所への立入り）

前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第22条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

- イ 共用部分等の火災保険
ロ 個人賠償責任保険
ハ 施設管理者賠償責任保険
ニ その他必要と認められる損害保険

- 2 理事長（第32条に定める理事長をいう。）は、前項（ロを除く。）の契約に基づき保険金額の請求及び受領を行う。
3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第23条（管理費等）

区分所有者は、共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
二 修繕積立金

- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の敷地に係る共有持分に応じて算出するものとする。（別表第6）

第24条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第25条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
二 共用設備の保守維持費及び運転費
三 備品費、通信費その他の事務費
四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
五 通常の補修費
六 清掃費、消毒費及び廃棄処理費
七 管理委託経費
八 組合の経費
九 団地管理費・積立金
十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第26条(修繕積立金)

修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限り取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 共用部分等の変更又は処分
 - 四 その他共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。

3 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第27条(使用料)

専用使用料その他の共用部分等にかかる使用料は、管理費等に充当する。

第5章 管理組合

第1節 組合員

第28条(組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となるときに取得し、区分所有者でなくなるときに喪失する。

第29条(届出義務)

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第30条(業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する共用部分等(以下本条及び第43条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に關する業務
- 四 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 五 共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 管理費等及び第27条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等に關する業務
- 七 官公庁、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に關する業務
- 九 防災に關する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第31条(業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

第32条(役員)

管理組合は次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 2名
- 三 会計担当理事 2名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 14名
- 五 監事 2名

2 理事及び監事は、藤野町ケルハイタウンに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、連年の互選により選任する。

第33条(役員任期)

役員任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2 補次の役員任期は、前任者の任期期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、前任の役員が就任するまでの間別當の職務を行う。

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34条(役員職務等)

役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第35条(選挙)

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則又は協会の若しくは理事会の決議により、理事会の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理費とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に關する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第36条(副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときに、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第37条(理事)

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等及び第27条に定める使用料の収納、保管、運用支出等の会計業務を行う。

第38条(監事)

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

第39条（総 会）

- 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 協会は、通常総会及び臨時総会とする。
 - 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
 - 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
 - 5 協会の議長は理事長が務める。

第40条（招集手続）

- 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に送るものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に送るものとする。
 - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
 - 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第3項第一号又は第二号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
 - 5 第42条第2項の場合には、第1項の通知を発送した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
 - 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第41条（組合員の総会招集権）

- 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第39条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して協会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第39条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第42条（出席資格）

- 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第43条（議決権）

- 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項より一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任しその者の氏名をあ

らかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合においては、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第44条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、協会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業報告
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに支払方法
- 四 規約の変更（第55条第1項第一号の場合を除く。）及び使用部分の制定又は変更
- 五 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれらに充てるための資金の借入れ及び借債の立金の取組
- 六 役員を選任及び解任並びに役員報酬等の額及び支払い方法
- 七 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八 その他管理組合の運営に関する重要事項

2 第44条各号に掲げる事項については、総会で決議することができない。

第45条（総会の会議及び議事）

- 協会の会議は、第43条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 協会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する協会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の変更（第55条第1項第一号の場合を除く。）
 - 二 共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
 - 4 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 5 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 6 第3項第二号において、共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合においても、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 7 総会においては、第40条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第46条（総会の決議に代わる書面による合意）

規約により、総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、協会の決議があったものとみなす。

第47条(議事録の作成、保管等)

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 1 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 2 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

第48条(理 事 会)

理事会は、理事をもって構成する。

- 1 理事会の議長は、理事長が務める。

第49条(招 集)

理事会は理事長が招集する。

- 1 理事が過半数の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 2 理事会の招集手続きについては、第40条(第4項及び第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50条(理事会の会議及び議事)

理事会の会議は、理事の半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席者の過半数で決する。

- 1 議事録については、第47条(第4項を除く。)の規定を準用する。

第51条(議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更(第65条第1項第一号の場合を除く。)及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第60条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第7章 会 計

第52条(会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第53条(管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、管理費等及び第27条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から27条に定めるところにより諸費用に充當する。

第54条(支出予算の作成及び変更)

理事長は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 1 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第55条(会計報告)

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第56条(管理費等の徴収)

管理組合は、管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する三菱銀行等ヶ崎支店の預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座に振り入れることとし、当月分は前月の8日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 1 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

- 2 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充當する。

- 3 組合員は、納付した管理費等及び第28条に定める使用料について、その返還請求及び分割請求をすることができない。

第57条(管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費にその余剰が生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充當する。

- 1 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求めることができる。

第58条(預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を三菱銀行等ヶ崎支店に開設するものとする。

第59条(借 入 れ)

管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができ。

第60条(帳簿の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳簿類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 棟 総 会

第61条(棟 総 会)

棟総会は、藤和等ヶ崎ハイタウンの各棟毎に、当該棟の区分所有者全員で組織する。

- 1 棟総会は、当該棟の区分所有者の5分の1以上で第64条第1項に定める議決権の5分の1以上を有するものが招集する。

- 2 棟総会は、棟総会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

第62条(招集手続)

棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、当該棟の各区分所有者に通知をしなければならない。

- 1 前項の通知は、当該棟内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

- 2 棟総会を招集する者は、第1項の通知を発送した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

4 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、棟総会を招集する者は、当該棟の区分所有者の5分の1以上及び64条第1項に定める議決権の5分の1以上にあたる区分所有者の同意を得て、6日間を下廻らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第63条（出席資格）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

第64条（議決権）

区分所有者は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 住戸1戸につき2以上の区分所有者が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の区分所有者とみなす。
- 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
- 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 区分所有者が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者、他の当該棟の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者又はその区分所有者の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

第65条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を要しなければならない。

- 「敷地利用規程」「維持管理規程」に対する措置「復旧及び建替え」に係る規約の変更
- 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

第66条（棟総会の議決）

棟総会の議事は、当該棟の区分所有者の4分の3以上及び議決権の4分の3以上で決す。

- 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、当該棟の区分所有者及び議決権の各過半数で決す。
 - 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第2号の訴えの提起をすべき者の選任
 - 建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 前条第4号の建替えについては、第1項にかかわらず、当該棟の区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上で決す。
- 前条第1号において、規約の変更が当該棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その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67条（棟総会の決議に代わる書面による合意）

第65条により棟総会において決議すべきものとされた事項について、当該棟の区分所有者全員が書面による合意があるときは、棟総会の決議があったものとみなす。

第68条（議事録の作成、保管等）

棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の氏名する2名の出席し

た区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手續終了後速やかに、議事録を理事長に引き渡さなければならない。

4 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

5 理事長は、所定の提示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を提示しなければならない。

第9章 雑 則

第69条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第70条（合意管轄裁判所）

この規約に關する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第71条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを厳実に遵守しなければならない。

第72条（規約外事項）

規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 規約、使用細則又は、法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第73条（規約原本）

この規約を証するため、区分所有者全員が記名捺印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 規約原本は、理事長が保管し、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、これを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 理事長は、所定の提示場所に、規約原本の保管場所を提示しなければならない。

第1条（規約の効力）

この規約は、昭和63年3月26日から効力を発する。

第2条（管理組合の成立）

管理組合は、昭和63年3月26日に成立したものとみなす。

第3条（初代役員）

理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙のとおりとする。

2 前項の役員任期は、第33条にかかわらず昭和64年3月31日までとする。

第4条（管理費等及び使用料）

各区分所有者の負担する管理費、修繕積立金及び使用料は、総金においてその額が決定されるまでは、別表第4、5、8の額とする。

第5条（管理の代行）

区分所有者は、管理組合が管理委託契約を締結するまでの間、XXXXXXXXXXが管理業務を代行することを承認する。

第6条（経過措置）

この規約の効力が発生する以前に、区分所有者がXXXXXXXXXXとの間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

第7条（承継事項）

区分所有者は、次に掲げる事項を承継し、これを遵守しなければならない。

- 一 団地共用部分の敷地は、対象物件区分所有者全員の共有とし、敷地にかかる固定資産税・都市計画税は、対象物件の区分所有者で負担すること。団地共用部分の敷地に対する茅ヶ崎グラウンドハイブ区分所有者の利用関係は、団地共用部分の共有持分割合に応じた使用貸借関係によるものとし、茅ヶ崎グラウンドハイブ区分所有者は、これを無償で使用するものとする。
- 二 対象物件敷地内には、茅ヶ崎市の所有する防火水権用地（地番：本村五丁目202番9）があるため、水の補給のため給水車が敷地内に立ち入ることがあること。
- 三 対象物件敷地北側にはXXXXXXXXXXの柵柱及び支線が設置されていること。
- 四 対象物件敷地北側及び西側の歩道部分は、開発行為の指導に基づき設けられたものであるため、形状等を変更することはできないこと。また、この歩道部分の維持管理については、対象物件区分所有者全員で組織する管理組合で行うこと。

第8条（標識板等の設置）

区分所有者は、対象物件の名称および所在位置を表示するため「TOWA、藤和茅ヶ崎ハイタウン」の標識板等を設置することを承諾する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		藤和茅ヶ崎ハイタウン	
敷 地	所 在 地	神奈川県茅ヶ崎市本村五丁目194番1、194番10、202番2	
	面 積	実測面積：9,016.89㎡	登記面積：9,030.00㎡
建 物	1	住居表示	神奈川県茅ヶ崎市本村五丁目8番1-000号
		構造等	鉄筋コンクリート造 地上8階 塔屋1階 8階建共同住宅
	延床面積	7,815.50㎡	建築面積：1,456.21㎡
	専有部分	住戸部分 81戸	延床面積：6,173.37㎡
2	住居表示	神奈川県茅ヶ崎市本村五丁目8番2-000号	
	構造等	鉄筋コンクリート造 地上8階 塔屋1階 8階建共同住宅	
物 棟	延床面積	6,607.02㎡	建築面積：1,103.05㎡
	専有部分	住戸部分 73戸	延床面積：5,528.84㎡
総 専 有 部 分		住戸部分 154戸	総延床面積：11,702.21㎡
藤和茅ヶ崎ハイタウン全体の附属施設		駐車場、自転車置場、外灯設備、案内板、ゴミ置場、受水棟、電気室、分電盤室、ポンプ室及びこれらに附属する機械設備、共用水栓及び屋外給排水配管設備、屋外ガス設備、屋外の電気配線及びこれらに附属する施設等、敷地境界壁（フェンス等）、歩道部分植栽等。	

別表第2 建物共用部分の範囲

- ① 基礎、外壁、昇降、床スラブ、屋根、柱、はり等の建物構造部分、バルコニー、廊下、階段、エントランスホール、パイプスペース、メーターボックス、エレベーター機械室等専有部分に属さない建物部分
- ② 電気設備、給排水設備、ガス配管設備、防火消防設備、エレベーター設備、テレビ受信機設備、遊園計設備、塔屋、集合郵便受等専有部分に属さない建物の附属物

別表第3 共用部分等の共有持分

種類	権利関係	共有持分	備 考
敷 地	区分所有者 全員の所有 権の共有	専有部分の床 面積割合 別表第6参照	敷地の範囲は、別表第1に掲げるところによる。
藤和琴ヶ崎 ハイタウン 全体の附属 施設	区分所有者 全員の所有 権の共有	専有部分の床 面積割合 別表第6参照	附属施設の範囲は、別表第1に掲げるところによる。
建 物 の 共 用 部 分	当該棟の所 有者全員の 所有権の共 有	専有部分の床 面積割合 別表第7参照	建物の共用部分の範囲は、別表第2に掲げるところによる。

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位 置	専用使用者	期 間	専用使用料 (月額) 月額
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各住戸の区分所有者	区分建物存続中	無 償
玄関扉、窓枠、 窓ガラス	各住戸附属する玄関扉、 窓枠、窓ガラス	各住戸の区分所有者	区分建物存続中	無 償
集合郵便受箱	1階エントランスホール	各住戸の区分所有者	区分建物存続中	無 償
		約20㎡ 101号室区分所有者		800円
		約15㎡ 102号室区分所有者		600円
		約14㎡ 103号室区分所有者		500円
		約13㎡ 104号室区分所有者		500円
		約12㎡ 105号室区分所有者		400円
		約12㎡ 106号室区分所有者		400円
		約12㎡ 107号室区分所有者		400円
		約16㎡ 108号室区分所有者		600円
		約20㎡ 109号室区分所有者		800円
		約24㎡ 110号室区分所有者		900円
		約26㎡ 101号室区分所有者		1,000円
		約21㎡ 102号室区分所有者		800円
		約20㎡ 103号室区分所有者		800円
		約20㎡ 104号室区分所有者		800円
		約19㎡ 105号室区分所有者		700円
		約20㎡ 106号室区分所有者		800円
		約20㎡ 107号室区分所有者		800円
		約21㎡ 108号室区分所有者		800円
		約26㎡ 109号室区分所有者		1,000円

別表第5 駐車場・自転車置場の専用使用権

専用使用部分	位 置	専用使用者	期 間	使用料 (月額)
駐 車 場	敷地北側	81台	駐車場使用契約者	契約による
自 転 車 置 場	敷地北側 テニスコート西側	157台	自転車置場使用届出者	届出及び規約第14条による

管理費
890円

別表第6 敷地及び全体の住居施設の共有持分割合(10万分比)

●1号棟

部屋No	タイプ	専有面積	持分比	部屋No	タイプ	専有面積	持分比
101	C	90.33m ²	772	410	D ₂	79.00m ²	675
102	D ₄	79.00	675	411	H	90.31	772
103	F ₂	74.01	632	501	C	90.33	772
104	F ₂ '	74.01	632	502	D ₁	79.00	675
105	J ₃	70.19	600	503	F ₁	74.01	632
106	J ₂	74.23	634	504	F ₁ '	74.01	632
107	G ₂	74.11	633	505	J ₁	70.19	600
108	G ₂ '	74.11	633	506	J ₁ '	70.19	600
109	D ₃	79.00	675	507	K ₁	70.09	599
110	B	90.31	772	508	G ₁ '	74.11	633
201	C	90.33	772	509	G ₁	74.11	633
202	D ₁	79.00	675	510	D ₄	79.00	675
203	F ₁	74.01	632	511	B	90.31	772
204	F ₁ '	74.01	632	601	D ₀	81.38	695
205	J ₁	70.19	600	602	F ₁	74.01	632
206	J ₁ '	70.19	600	603	F ₁ '	74.01	632
207	K ₁	70.09	599	604	J ₁	70.19	600
208	G ₁	74.11	633	605	J ₁ '	70.19	600
209	G ₁ '	74.11	633	606	K ₁	70.09	599
210	D ₄	79.00	675	607	G ₁	74.11	633
211	B	90.31	772	608	G ₁	74.11	633
301	C	90.33	772	609	D ₇	82.80	708
302	D ₁	79.00	675	701	D ₅	81.38	695
303	F ₁	74.01	632	702	F ₁	74.01	632
304	F ₁ '	74.01	632	703	F ₁ '	74.01	632
305	J ₁	70.19	600	704	J ₃	70.19	600
306	J ₁ '	70.19	600	705	J ₃ '	70.19	600
307	K ₁	70.09	599	706	K ₂	70.09	599
308	G ₁	74.11	633	707	G ₂ '	74.11	633
309	G ₁ '	74.11	633	708	G ₂	74.11	633
401	D ₄	79.00	675	709	D ₃	82.80	708
402	B	90.31	772	801	D ₂	81.38	695
403	C	90.33	772	802	F ₁	74.01	632
404	D ₂	79.00	675	803	F ₁ '	74.01	632
405	F ₂	74.01	632	804	J ₁	70.19	600
406	F ₂ '	74.01	632	805	J ₁ '	70.19	600
407	J ₃	70.19	600	806	K ₁	70.09	599
408	J ₃ '	70.19	600	807	G ₁ '	74.11	633
409	K ₂	70.09	599	808	G ₁	74.11	633
410	G ₂	74.11	633	809	D ₅	82.80	708
411	G ₂ '	74.11	633				

●2号棟

部屋No	タイプ	専有面積	持分比	部屋No	タイプ	専有面積	持分比
101	A ₁	90.33m ²	772	409	E ₂	77.92m ²	666
102	E ₃	77.92	666	410	A ₁ '	90.33	772
103	H ₃	72.66	621	501	A ₁	90.33	772
104	H ₂	76.70	655	502	E ₁	77.92	666
105	L ₂	68.74	588	503	H ₁	72.66	621
106	L ₃	72.70	621	504	H ₁ '	72.66	621
107	L ₃ '	72.70	621	505	L ₁	68.74	588
108	E ₃ '	77.92	666	506	L ₁ '	68.74	588
109	A ₁ '	90.33	772	507	I ₁	72.70	621
201	A ₁	90.33	772	508	I ₁ '	72.70	621
202	E ₁	77.92	666	509	E ₂	77.92	666
203	H ₁	72.66	621	510	A ₁ '	90.33	772
204	H ₁ '	72.66	621	601	E ₂	80.30	688
205	L ₁	68.74	588	602	H ₁	72.66	621
206	L ₁ '	68.74	588	603	H ₁ '	72.66	621
207	I ₁	72.70	621	604	L ₁	68.74	588
208	I ₁ '	72.70	621	605	L ₁ '	68.74	588
209	E ₁ '	77.92	666	606	I ₁	72.70	621
210	A ₁ '	90.33	772	607	I ₁ '	72.70	621
301	A ₁	90.33	772	608	E ₁	77.92	666
302	E ₁	77.92	666	609	A ₂	82.27	703
303	H ₁	72.66	621	701	E ₄	80.30	688
304	H ₁ '	72.66	621	702	H ₃	72.66	621
305	L ₁	68.74	588	703	H ₃ '	72.66	621
306	L ₁ '	68.74	588	704	L ₂	68.74	588
307	I ₁	72.70	621	705	L ₂ '	68.74	588
308	I ₁ '	72.70	621	706	I ₃	72.70	621
309	E ₁ '	77.92	666	707	I ₃ '	72.70	621
310	A ₁ '	90.33	772	708	E ₄	80.30	688
401	A ₁	90.33	772	801	E ₂	80.30	688
402	E ₂	77.92	666	802	H ₃	72.66	621
403	H ₃	72.66	621	803	H ₁ '	72.66	621
404	H ₃ '	72.66	621	804	L ₁	68.74	588
405	L ₂	68.74	588	805	L ₁ '	68.74	588
406	L ₂ '	68.74	588	806	I ₁	72.70	621
407	I ₃	72.70	621	807	I ₂	73.75	656
408	I ₃ '	72.70	621				

別表第7 共用部分等の共有持分割合(10万分比)

●1号棟

部屋No	タイプ	専有面積	持分比	部屋No	タイプ	専有面積	持分比
101	C	90.33 ^m	1.463	410	D ₄	79.00 ^m	1.280
102	D ₄	79.00	1.280	411	B	90.31	1.463
103	F ₂	74.01	1.199	501	C	90.33	1.463
104	F ₂ '	74.01	1.199	502	D ₁	79.00	1.280
105	J ₃	70.19	1.137	503	F ₁	74.01	1.199
106	J ₂	74.23	1.202	504	F ₁ '	74.01	1.199
107	G ₂ '	74.11	1.200	605	J ₁	70.19	1.137
108	G ₂	74.11	1.200	606	J ₁ '	70.19	1.137
109	D ₄	79.00	1.280	607	K ₁	70.09	1.136
110	B	90.31	1.463	608	G ₁ '	74.11	1.200
201	C	90.33	1.463	609	G ₁	74.11	1.200
202	D ₁	79.00	1.280	610	D ₂	79.00	1.280
203	F ₁	74.01	1.199	611	B	90.31	1.463
204	F ₁ '	74.01	1.199	601	D ₀	81.38	1.318
205	J ₁	70.19	1.137	602	F ₁	74.01	1.199
206	J ₁ '	70.19	1.137	603	F ₁ '	74.01	1.199
207	K ₁	70.09	1.136	604	J ₁	70.19	1.137
208	G ₁ '	74.11	1.200	605	J ₁ '	70.19	1.137
209	G ₁	74.11	1.200	606	K ₁	70.09	1.136
210	D ₄	79.00	1.280	607	G ₁ '	74.11	1.200
211	B	90.31	1.463	608	G ₁	74.11	1.200
301	C	90.33	1.463	609	D ₁	82.80	1.341
302	D ₁	79.00	1.280	701	D ₁	81.38	1.318
303	F ₁	74.01	1.199	702	F ₂	74.01	1.199
304	F ₁ '	74.01	1.199	703	F ₂ '	74.01	1.199
305	J ₁	70.19	1.137	704	J ₃	70.19	1.137
306	J ₁ '	70.19	1.137	705	J ₃ '	70.19	1.137
307	K ₁	70.09	1.136	706	K ₂	70.09	1.136
308	G ₁ '	74.11	1.200	707	G ₂ '	74.11	1.200
309	G ₁	74.11	1.200	708	G ₂	74.11	1.200
310	D ₄	79.00	1.280	709	D ₃	82.80	1.341
311	B	90.31	1.463	801	D ₂	81.38	1.318
401	C	90.33	1.463	802	F ₁	74.01	1.199
402	D ₄	79.00	1.280	803	F ₁ '	74.01	1.199
403	F ₂	74.01	1.199	804	J ₁	70.19	1.137
404	F ₂ '	74.01	1.199	805	J ₁ '	70.19	1.137
405	J ₁	70.19	1.137	806	K ₁	70.09	1.136
406	J ₁ '	70.19	1.137	807	G ₁ '	74.11	1.200
407	K ₂	70.09	1.136	808	G ₁	74.11	1.200
408	G ₂ '	74.11	1.200	809	D ₃	82.80	1.341
409	G ₂	74.11	1.200	合 計			100.000

●2号棟

部屋No	タイプ	専有面積	持分比	部屋No	タイプ	専有面積	持分比
101	A ₁	90.33 ^m	1.634	410	A ₁ '	90.33 ^m	1.634
102	E ₃	77.92	1.410	501	A ₁	90.33	1.634
103	H ₃	72.66	1.314	502	E ₁	77.92	1.410
104	H ₂	76.70	1.387	503	H ₁	72.66	1.314
105	L ₂ '	68.74	1.243	504	H ₁ '	72.66	1.314
106	I ₃	72.70	1.315	505	L ₁	68.74	1.243
107	I ₂	72.70	1.315	506	L ₁ '	68.74	1.243
108	E ₃ '	77.92	1.410	607	I ₁	72.70	1.315
109	A ₁ '	90.33	1.634	508	I ₁ '	72.70	1.315
201	A ₁	90.33	1.634	509	E ₁ '	77.92	1.410
202	E ₁	77.92	1.410	610	A ₁ '	90.33	1.634
203	H ₁	72.66	1.314	601	E ₂	80.30	1.452
204	H ₁ '	72.66	1.314	602	H ₁	72.66	1.314
205	L ₁	68.74	1.243	603	H ₁ '	72.66	1.314
206	L ₁ '	68.74	1.243	604	L ₁	68.74	1.243
207	I ₁	72.70	1.315	605	L ₁ '	68.74	1.243
208	I ₁ '	72.70	1.315	606	I ₁	72.70	1.315
209	E ₁ '	77.92	1.410	607	I ₁ '	72.70	1.315
210	A ₁ '	90.33	1.634	608	E ₁ '	77.92	1.410
301	A ₁	90.33	1.634	609	A ₂	82.27	1.487
302	E ₁	77.92	1.410	701	E ₄	80.30	1.452
303	H ₁	72.66	1.314	702	H ₃	72.66	1.314
304	H ₁ '	72.66	1.314	703	H ₃ '	72.66	1.314
305	L ₁	68.74	1.243	704	L ₂	68.74	1.243
306	L ₁ '	68.74	1.243	705	L ₂ '	68.74	1.243
307	I ₁	72.70	1.315	706	I ₃	72.70	1.315
308	I ₁ '	72.70	1.315	707	I ₃ '	72.70	1.315
309	E ₁ '	77.92	1.410	708	E ₄ '	80.30	1.452
310	A ₁ '	90.33	1.634	801	E ₂	80.30	1.452
401	A ₁	90.33	1.634	802	H ₁	72.66	1.314
402	E ₃	77.92	1.410	803	H ₁ '	72.66	1.314
403	H ₃	72.66	1.314	804	L ₁	68.74	1.243
404	H ₃ '	72.66	1.314	805	L ₁ '	68.74	1.243
405	L ₂	68.74	1.243	806	I ₁	72.70	1.315
406	L ₂ '	68.74	1.243	807	I ₂	76.75	1.388
407	I ₃	72.70	1.315	合 計			100.000
408	I ₃ '	72.70	1.315				
409	E ₃	77.92	1.410				

別表第3 管理費及び修繕積立金

●1号線

単位(円)

No	タイプ	管理費	修繕積立金	計	No	タイプ	管理費	修繕積立金	計
101	√C	11,700	1,755	13,455	410	√D ₄	10,200	1,530	11,730
102	√D ₄	10,200	1,530	11,730	411	√B	11,700	1,755	13,455
103	√E ₂	9,600	1,440	11,040	501	√C	11,700	1,755	13,455
104	√E ₂	9,600	1,440	11,040	502	√D ₁	10,200	1,530	11,730
105	√J ₂	9,100	1,365	10,465	503	√F ₁	9,600	1,440	11,040
106	√J ₂	9,600	1,440	11,040	504	√F ₁	9,600	1,440	11,040
107	√G ₂	9,600	1,440	11,040	505	√J ₁	9,100	1,365	10,465
108	√G ₂	9,600	1,440	11,040	506	√J ₁	9,100	1,365	10,465
109	√D ₄	10,200	1,530	11,730	507	√K ₁	9,100	1,365	10,465
110	√B	11,700	1,755	13,455	508	√G ₁	9,600	1,440	11,040
201	√C	11,700	1,755	13,455	509	√G ₁	9,600	1,440	11,040
202	√D ₁	10,200	1,530	11,730	510	√D ₁	10,200	1,530	11,730
203	√F ₁	9,600	1,440	11,040	511	√B	11,700	1,755	13,455
204	√E ₁	9,600	1,440	11,040	601	√D ₁	10,500	1,575	12,075
205	√J ₁	9,100	1,365	10,465	602	√F ₁	9,600	1,440	11,040
206	√K ₁	9,100	1,365	10,465	603	√F ₁	9,600	1,440	11,040
207	√K ₁	9,100	1,365	10,465	604	√J ₁	9,100	1,365	10,465
208	√G ₁	9,600	1,440	11,040	605	√J ₁	9,100	1,365	10,465
209	√G ₁	9,600	1,440	11,040	606	√K ₁	9,100	1,365	10,465
210	√D ₄	10,200	1,530	11,730	607	√G ₁	9,600	1,440	11,040
211	√B	11,700	1,755	13,455	608	√G ₁	9,600	1,440	11,040
301	√C	11,700	1,755	13,455	609	√D ₁	10,700	1,605	12,305
302	√D ₁	10,200	1,530	11,730	701	√D ₁	10,500	1,575	12,075
303	√F ₁	9,600	1,440	11,040	702	√F ₁	9,600	1,440	11,040
304	√F ₁	9,600	1,440	11,040	703	√F ₁	9,600	1,440	11,040
305	√J ₁	9,100	1,365	10,465	704	√J ₁	9,100	1,365	10,465
306	√J ₁	9,100	1,365	10,465	705	√J ₁	9,100	1,365	10,465
307	√K ₁	9,100	1,365	10,465	706	√K ₁	9,100	1,365	10,465
308	√G ₁	9,600	1,440	11,040	707	√G ₁	9,600	1,440	11,040
309	√G ₁	9,600	1,440	11,040	708	√G ₁	9,600	1,440	11,040
310	√D ₄	10,200	1,530	11,730	709	√D ₁	10,700	1,605	12,305
311	√B	11,700	1,755	13,455	801	√D ₁	10,500	1,575	12,075
401	√C	11,700	1,755	13,455	802	√F ₁	9,600	1,440	11,040
402	√D ₄	10,200	1,530	11,730	803	√F ₁	9,600	1,440	11,040
403	√E ₂	9,500	1,440	11,040	804	√J ₁	9,100	1,365	10,465
404	√F ₁	9,600	1,440	11,040	805	√J ₁	9,100	1,365	10,465
405	√J ₂	9,100	1,365	10,465	806	√K ₁	9,100	1,365	10,465
406	√J ₂	9,100	1,365	10,465	807	√G ₁	9,600	1,440	11,040
407	√K ₂	9,100	1,365	10,465	808	√G ₁	9,600	1,440	11,040
408	√G ₂	9,600	1,440	11,040	809	√D ₁	10,700	1,605	12,305
409	√G ₂	9,600	1,440	11,040					

●2号線

単位(円)

No	タイプ	管理費	修繕積立金	計	No	タイプ	管理費	修繕積立金	計
101	√A ₁	11,700	1,755	13,455	409	√E ₃	10,100	1,515	11,615
102	√E ₃	10,100	1,515	11,615	410	√A ₁	11,700	1,755	13,455
103	√H ₃	9,400	1,410	10,810	501	√A ₁	11,700	1,755	13,455
104	√H ₂	9,900	1,485	11,385	502	√E ₁	10,100	1,515	11,615
105	√L ₂	8,900	1,335	10,235	503	√H ₁	9,400	1,410	10,810
106	√I ₂	9,400	1,410	10,810	504	√H ₁	9,400	1,410	10,810
107	√I ₂	9,400	1,410	10,810	505	√L ₁	8,900	1,335	10,235
108	√E ₃	10,100	1,515	11,615	506	√L ₁	8,900	1,335	10,235
109	√A ₁	11,700	1,755	13,455	507	√I ₁	9,400	1,410	10,810
201	√A ₁	11,700	1,755	13,455	508	√I ₁	9,400	1,410	10,810
202	√E ₁	10,100	1,515	11,615	509	√K ₁	10,700	1,605	12,305
203	√H ₁	9,400	1,410	10,810	510	√A ₁	11,700	1,755	13,455
204	√H ₁	9,400	1,410	10,810	501	√E ₂	10,400	1,560	11,960
205	√L ₁	8,900	1,335	10,235	602	√H ₁	9,400	1,410	10,810
206	√L ₁	8,900	1,335	10,235	603	√H ₁	9,400	1,410	10,810
207	√I ₁	9,400	1,410	10,810	604	√L ₁	8,900	1,335	10,235
208	√I ₁	9,400	1,410	10,810	605	√L ₁	8,900	1,335	10,235
209	√E ₁	10,100	1,515	11,615	606	√I ₁	9,400	1,410	10,810
210	√A ₁	11,700	1,755	13,455	607	√I ₁	9,400	1,410	10,810
301	√A ₁	11,700	1,755	13,455	608	√E ₁	10,100	1,515	11,615
302	√E ₁	10,100	1,515	11,615	609	√A ₂	10,700	1,605	12,305
303	√H ₁	9,400	1,410	10,810	701	√E ₂	10,400	1,560	11,960
304	√H ₁	9,400	1,410	10,810	702	√E ₂	9,400	1,410	10,810
305	√L ₁	8,900	1,335	10,235	703	√H ₁	9,400	1,410	10,810
306	√L ₁	8,900	1,335	10,235	704	√L ₂	8,900	1,335	10,235
307	√I ₁	9,400	1,410	10,810	705	√L ₂	8,900	1,335	10,235
308	√I ₁	9,400	1,410	10,810	706	√I ₂	9,400	1,410	10,810
309	√E ₁	10,100	1,515	11,615	707	√I ₁	9,400	1,410	10,810
310	√A ₁	11,700	1,755	13,455	708	√E ₁	10,400	1,560	11,960
401	√A ₁	11,700	1,755	13,455	801	√E ₂	10,400	1,560	11,960
402	√E ₃	10,100	1,515	11,615	802	√H ₁	9,400	1,410	10,810
403	√H ₃	9,400	1,410	10,810	803	√H ₁	9,400	1,410	10,810
404	√H ₃	9,400	1,410	10,810	804	√L ₁	8,900	1,335	10,235
405	√L ₂	8,900	1,335	10,235	805	√L ₁	8,900	1,335	10,235
406	√L ₂	8,900	1,335	10,235	806	√I ₁	9,400	1,410	10,810
407	√I ₂	9,400	1,410	10,810	807	√L ₁	8,900	1,335	10,235
408	√I ₂	9,400	1,410	10,810					

別記様式第1 賃貸借届(第三者使用に関する届出)

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理者殿

		届出日	昭和	年	月	日				
		届出者					印			
マンション名 及び室番	藤和茅ヶ崎ハイタウン		号棟	号室						
このたび、私の所有する上記住戸を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約の規定に基づきお届けします。										
使用者氏名	(電話番号)	使用者の入居 (予定)日	昭和	年	月	日				
区分所有者との 関係(該当項目 を○で囲む)	賃借人, 親子, 兄弟姉妹, 親族, 使用人, その他()									
使用者の 誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、規約、諸振則を遵守することを誓約します。 昭和 年 月 日 使用者 印									
区分所有者の連絡 (転居)先	氏名	電話番号								
	住所									
仲介業者	業者名	担当者								
	住所	電話番号								
備考欄						受付日	昭和	年	月	日

別記様式第2 譲渡(名義変更)届

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理者殿

		届出日	昭和	年	月	日				
		届出者					印			
マンション名 及び室番	藤和茅ヶ崎ハイタウン		号棟	号室						
このたび、上記住戸を(売買、贈与、相続、その他)により所有名義を変更しましたので、規約の規定に基づきお届けします。なお、管理費等については、支払期日が昭和 年 月 日の分(月分)から新区分所有者の負担とします。										
新区分所有者	氏名	印	電話番号							
	連絡先		入居日 (予定)	昭和	年	月 日				
旧区分所有者	氏名	印	電話番号							
	連絡先(転居先)									
仲介業者	業者名	担当者								
	住所	電話番号								
*銀行口座番号	銀行 相互銀行 信用金庫		支店 口座番号							
*専用使用の有無	専用庭	有	無	駐車場	有	無				
	トランクルーム その他()		有	無						
*管理費等金額	管理費	円	駐車場	円	トランクルーム その他()	円				
備考欄						受付者	昭和	年	月	日

藤和茅ヶ崎ハイタウン使用細則

藤和茅ヶ崎ハイタウン（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、本マンションの快適な生活を維持するため、敷地、建物、及び付属施設の管理又は使用について、規約第17条に基づき次のとおり使用細則を定める。

I 専有部分及び専用使用部分に関する事項

1. バルコニーの使用について

- (1) 避難時を支障となる恐れのある場所には物をおかない。特に隣戸との隔壁付近、上層階の避難口となる部分には、絶対に物をおかない。
- (2) 洗濯物、乾物、郵便類等を干す時は、よく止めて落下しないよう充分気をつける。
- (3) サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
- (4) 大量の水を流してはならない。（特にバルコニーは防水工事が施されていないので注意する。）
- (5) 多量の土砂を棄入してはならない。
- (6) 物を投げたり、落下させないようにする。
- (7) 強風、突風の際に、羽根又は落下する恐れのある物を放置しない。
- (8) 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等がつまると、住戸内へ逆流する恐れもあるため、随時清掃するように心がける。

2. 設備

- (1) トイレにトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を捨ててはならない。
- (2) 排水管のつまりの原因となるので、天から油等の廃油を絶対に流さない。
- (3) 台所、風呂場、洗面室及び洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけるよう充分注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに指定業者に連絡をする。
- (4) ユニットバス、防水パン以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないよう注意する。
- (5) 給排水管の点検には協力する。
- (6) ガス臭を感じた時は、管理員又はガス会社に連絡をする。

3. 防犯

- (1) 外出する時は、一寸の間でも必ず鍵をかける。
- (2) 在宅時は、玄関扉の防犯チェーン、防犯ガードをかける。
- (3) 本マンションは、マスターキー（合鍵）を用意していないので、鍵の管理には充分注意する。
- (4) 長期間の留守の場合は連絡先を定め、必ず管理員又は隣戸に連絡をする。

4. 騒音

- (1) 子供の飛び跳ね、ドアの開閉、奇声を発する等、騒音、振動を生じて、他の居住者の迷惑となる行為をしない。
- (2) ピアノその他楽器の演奏は、午前10時から午後8時までとする。また、ステレオ、テレビ等の音量を著しく上げてはならない。特に深夜においては、音には充分気をつける。

5. その他

- (1) 鳴き声のうるさい、又は人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。万一、他の居住者に迷惑をかけた場合は、その飼育を禁止する。
- (2) 悪臭を放つ物を持ち込んだり、保管してはならない。

II 共用部分に関する事項

1. エレベーターの使用について

- (1) エレベーター内で喫煙をしてはならない。
- (2) 火災、地震等の非常時の際は、エレベーターを使用してはならない。
- (3) 子供がエレベーターを遊び道具にしないようよく注意する。
- (4) 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用するときは、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、また、他の居住者の迷惑にならないよう注意する。
- (5) 重量物（金庫等）の搬出入でエレベーターを使用するときは、管理員（又は管理会社）に事前に届け出る。過重の場合はブザーが鳴るので、無理な荷物の搬入を行わない。
- (6) 停電や故障でエレベーターが止まったときは、連絡電話で管理室（又はエレベーター保守会社）に連絡し、その指示に従う。

2. 廊下、階段、エントランスホールの使用について

- (1) 廊下、階段、エントランスホールは禁煙とする。
- (2) 廊下、階段、エントランスホールは汚損しないよう常に心がけ、各戸前の廊下は清潔に保つようにする。
- (3) 子供の遊び場として使用させない。
- (4) 大声を出したり、騒音を生じないように注意する。
- (5) 規定の室名札以外の物を玄関扉や廊下に貼ってはならない。
- (6) 廊下等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、乳母車及び自転車等を放置してはならない。
- (7) 廊下等でガス臭を感じたときは、すぐ管理員又はガス会社に連絡をする。

3. 掲示板について

- (1) 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
- (2) 管理組合の許可なく掲示板を使用しない。無許可で掲示したものは撤去する。

4. ゴミ処理について

- (1) ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局等の指示に従い各自協力する。
- (1) ガラス類、空ビン、空カン等は指定の容器に分別して捨てること。
- (2) 乾電池等は透明な袋に入れ、分別して捨てること。
- (3) 粗大ゴミは、あらかじめ環境美化センターに連絡のうえ、その指示に従うこと。

5. その他

- (1) 電気室、ボイラ室、屋上等の立ち入り禁止場所及び危険な場所には立ち入らない。
- (2) 管理員に私用や雑用を依頼してはならない。

II 火災防止等について

本マンションで火災を生じさせることは、自分だけでなく他の居住者全員に迷惑を及ぼすことになるので、平常から火災防止を心がけ、万一の場合でも最少限の被害にとどめるよう各自協力しなければならない。

- (1) 火災発生時には、非常ベルを押して居住者に知らせると同時に、119番に通報する。
- (2) 火災発生のおそれがあるときは、管理室または119番に通報する。
- (3) 災害時には、ガスの元栓をよくしめる。
- (4) 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- (5) 自然発火、引火、爆発のおそれがあるものや、火災類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵しない。
- (6) カーテン、ジュタン等はなるべく燃えにくいものを使用する。
- (7) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受ける。
- (8) クリーンヒーター等の暖房器具とカーテンが接触するところは、火災の原因になるので不燃材を器具にまく。
- (9) 階段、バルコニー等は緊急時に避難通路となるので、避難の標通行の妨げになるものは絶対におかない。
- (10) 子供のいたずら等により、みだりに感知器を作動させないよう注意する。
- (11) 避難方法、緊急避難場所をあらかじめ調べておく。
- (12) 防災防火訓練が行われる時は、必ずこれに参加し、各戸においては消火器をおく等防火につとめる。

IV 事前届出事項

次に掲げる事項については、管理組合の理事長に通知し、注意事項を確約のうえ自己の責任において行う。

- (1) 専有部分の改修、改造、管轄工事
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の施設の新設、増設、除去、変更
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動

以上

専用庭使用細則

藤和学ヶ丘ハイタワンの区分所有者は専用庭の使用について、つぎのとおり専用庭使用細則を定める。

1. 専用庭は花卉や低木、芝生等を植栽したり、子供用の簡易な仮き型の遊具を置き子供の遊びに供する等のために使用し、建物の外観や環境を損なうような使用に供してはならない。

2. 専用庭では、とくにつぎに掲げる行為をしてはならない。

- ① 2階以上の住戸等や隣戸の眺望、日照、通風に影響を及ぼす樹木等の植栽
- ② 家庭や倉庫、物置、動物飼育小屋、地下室等の建築や設置
- ③ 駐車場や自転車置場としての使用
- ④ 井戸の掘削やボーリング調査
- ⑤ ハト小屋等の鳥の飼育小屋の設置
- ⑥ 基礎の設置を必要とするプランコ、鉄柱、すべり台等の遊具の設置
- ⑦ 上層階の住戸等や隣戸に迷惑を及ぼすような高さや傾度有する庭燈の設置
- ⑧ ゴミ等の焼却、たき火、その他煤煙、臭気が発生させる行為
- ⑨ 花粉や臭気により近隣に迷惑をかけるおそれのある植物の栽培
- ⑩ 危険物の貯蔵
- ⑪ 風状を大幅に変更すること
- ⑫ その他とくに管理組合が禁止した行為

自転車置場使用細則

藤和茅ヶ崎ハイタウン区分所有者は、自転車置場の円滑、安全な利用のためにつきのとおり自転車置場使用細則を定める。

- この自転車置場は自転車の保管に限るものとし、原動機付自転車、自動二輪や物品等を置くことはできない。
- 自転車置場利用者は、つぎの事項を遵守しなければならない。
 - ① 自転車をきちんと置くことには心掛け、締めを緩くこと等により、他の利用者の迷惑にならないよう注意する。
 - ② 自転車は定められた場所に置き、通路等の敷地内や共用廊下等に放置しない。
 - ③ 自転車を置く場合は必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止する。
- 自転車置場には指定された自転車以外は置くことができない。〔なお指定の自転車には必ず交付されたシールを貼付しておくこと。〕
- 自転車置場の利用を認められた者は、管理組合に所定の使用届を提出する。
- 管理組合は、指定の自転車以外の自転車が自転車置場または通路等に置かれている場合または指定の自転車であっても定められた場所以外に置かれている場合は、不法に放置したものとしてその持主に撤去を要請するなどの必要な措置を行う。
- 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他関係人に損害が生じた場合であってもその責めを負わない。

管理組合 殿

自転車置場使用届

昭和 年 月 日

○マンション名	藤和茅ヶ崎ハイタウン
○使用開始月	昭和 年 月 日
○自転車置場番号	
○自転車台数	台
○1台当たりの料金	1ヶ月 円
○料金合計	1ヶ月 台 円

自転車置場の使用細則を守り使用致します。

* 使用者 *

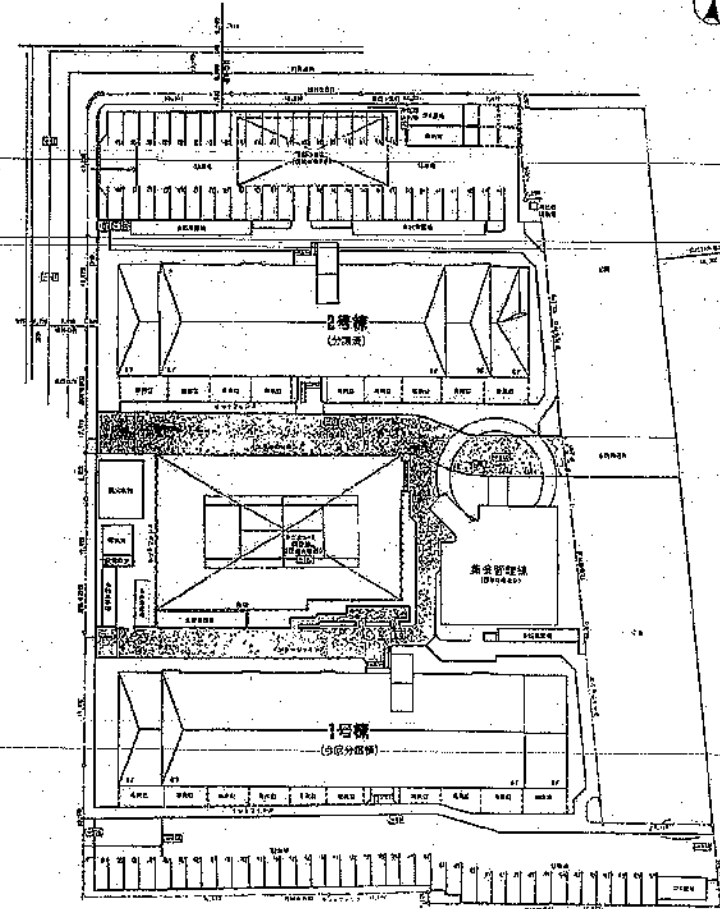
望番号	号室
氏名	印
TEL	

駐 車 場 使 用 細 則

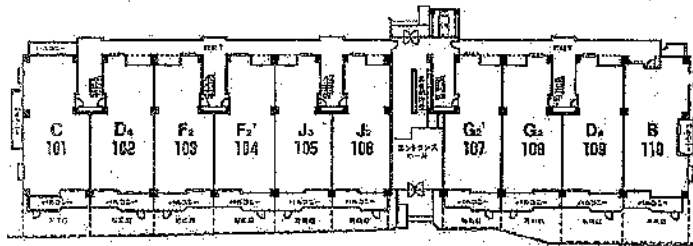
藤和茅ヶ崎ハイタウン区分所有者は、駐車場の円滑、安全な利用のためつきのとおり駐車場使用細則を定める。

1. 駐車場に駐車できる車輛は、小・中型乗用車、自動二輪、その他これに準ずるものとする。
2. 駐車場利用者につきの事項を遵守しなければならない。
 - ① 指定された駐車位置にきちんと駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意する。
 - ② 指定された駐車位置以外の場所や車路、通路等に車輛を放置しない。
 - ③ 駐車する場合は、サイドブレーキを引いて、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に心掛ける。
 - ④ 敷地内および駐車場における入退場については、状況を判断し事故のないよう安全に心掛ける。
 - ⑤ 敷地内および駐車場において警笛、空おかしその他、他人の迷惑となる騒音を発生しないよう注意する。
 - ⑥ 敷地内および駐車場においては洗車を行わない。
 - ⑦ ガソリン等の発火性、引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管したりしない。
 - ⑧ 車路および駐車場に標識がある場合ならびに管理員から指示された場合には、それに従うこと。
3. 駐車場には、指定された車輛以外は置くことができない。
4. 管理組合は、指定の車輛以外の車輛が駐車場もしくは敷地内に駐車されている場合または指定の車輛であっても定められた駐車位置以外の場所に駐車されている場合は、不法に駐車されたものとして必要な措置を行うことができる。
5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めを負わない。

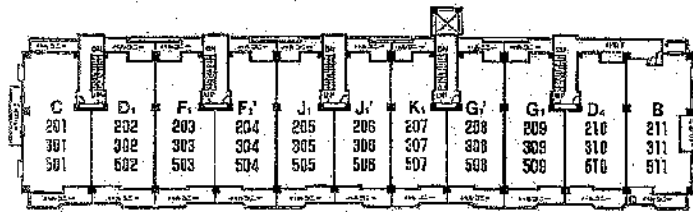
配置図



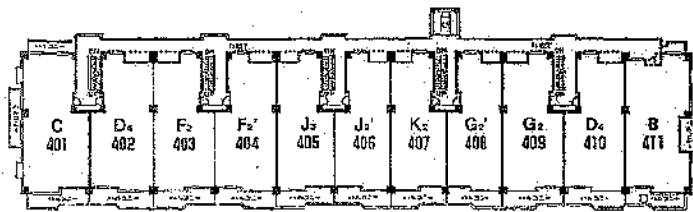
各階平面図(1号棟)



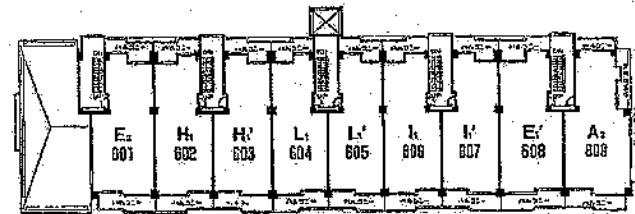
1階平面図



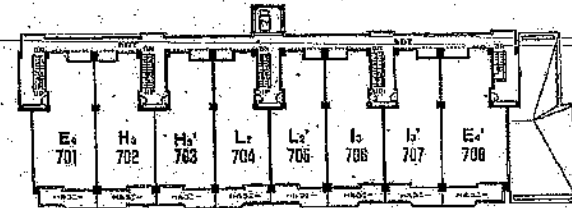
2,3,4階平面図



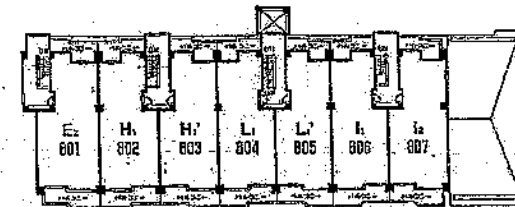
4階平面図



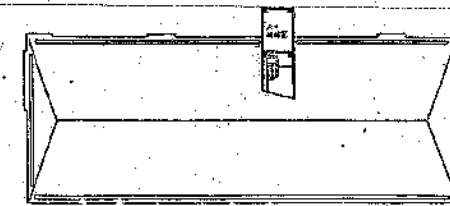
6階平面図



7階平面図



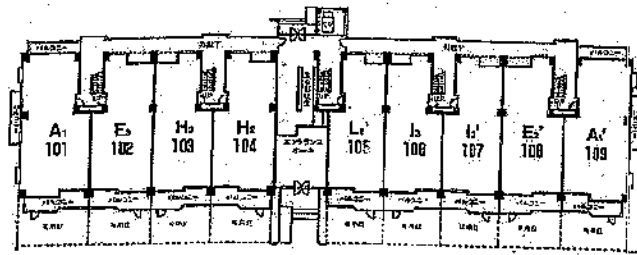
8階平面図



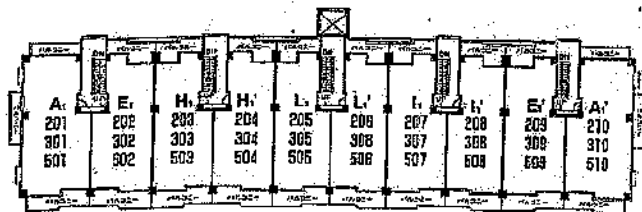
9階平面図



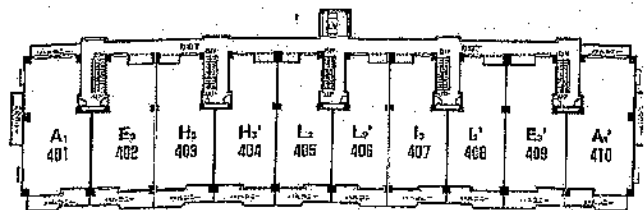
各階平面図(2号棟)



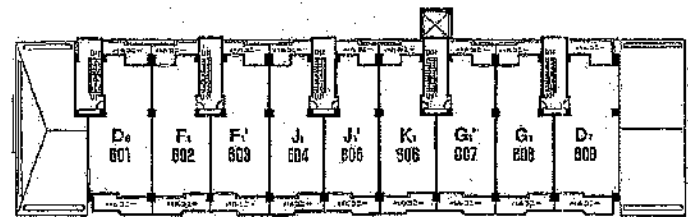
1階平面図



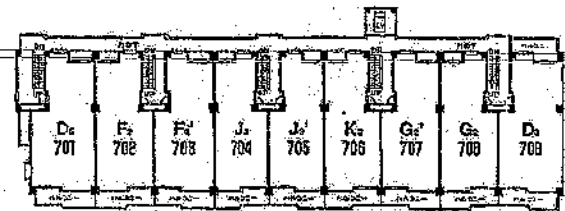
2, 3, 4階平面図



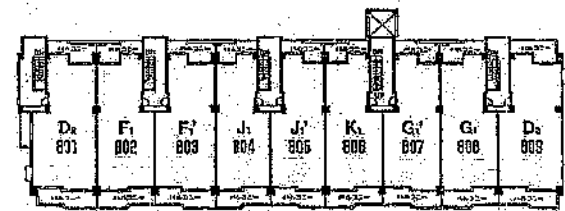
5階平面図



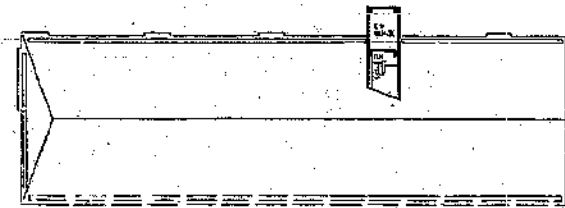
6階平面図



7階平面図

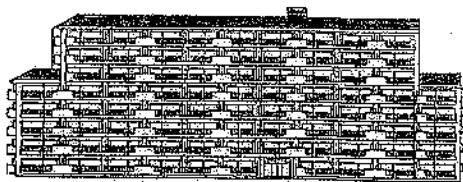


8階平面図



9階平面図

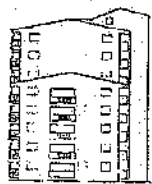
立面图



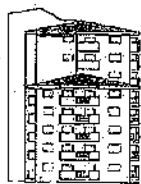
东立面图(1号楼)



北立面图(1号楼)



东立面图(2号楼)



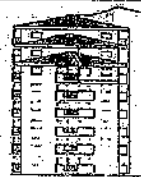
西立面图(1号楼)



东立面图(2号楼)



北立面图(2号楼)



东立面图(2号楼)



西立面图(2号楼)

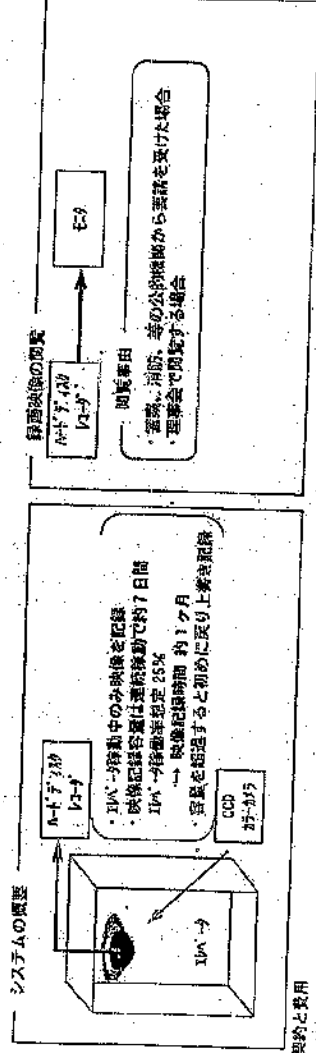
エレベータ内防犯カメラシステムの運用

① 防犯カメラ運用の必要性

昨年度、エレベータ内のクロスが複数回に激り被害を受け、多額な補修費用が発生しました。そのことを契機として、抑止効果を期待し、エレベータ内に防犯カメラを設置しました。設置後、クロス被害には抑止効果がかり、抑止力としての効果が確認されています。今年度は、管理組合の存在意義である「良好な住環境の確保」と、昨今の世情を受けて「共用部分の防犯強化」を目的に、エレベータ内防犯カメラの運用を開始する必要性があります。

引き続き、抑止力効果を維持すると共に、防犯設備を運用することで、居住者の防犯意識の向上と、資産価値の向上も併発効果として期待できます。

② 仕様



③ 契約と費用

防犯カメラの維持は、管理組合と[]間の防犯カメラ貸与・点検契約により、リースとして実施されています。リース費用は、先の定例総会で承認を受けた予算案に示す通り、月額で ¥10,800/1台、年額で ¥130,000/2台、年額で ¥201,600/3台です。防犯カメラの運用は、管理組合の管理規約 使用細則に定め、管理組合にて行います。

エレベータ防犯カメラシステム使用細則

藤和峯ヶ崎ハイタウン管理組合は、エレベータ防犯カメラシステム（以下「本システム」という。）の適正な運用のため、つぎのとおりエレベータ防犯カメラシステム運用細則を定める。

1. 本システムの目的

本システムは、藤和峯ヶ崎ハイタウンの安全かつ良好な住環境を確保することを目的に運用する。

2. 本システムの取扱いと定義

本システムは、藤和峯ヶ崎ハイタウンのエレベータ内を、エレベータ稼働中に限りカメラで撮影し、映像を記録する仕組みであり、モニター等で即時監視する本システムではない。付帯の記録装置にて記録された映像を録画映像という。録画映像は一定期間（記録装置の記録容量）を超えると、上書き記録により消失する。

本システムは、[]（以下「契約会社」という。）と管理組合の貸与・点検契約により運用する。但し、管理については、エレベータ設備の一環として、管理委託会社に委託することができる。

3. 録画映像の閲覧

録画映像の閲覧は、つぎの事由によるものとする。
 ① 盗難、消防、等の公的機関からの要請を受けた場合。
 ② 住環境保全の目的で、理事会が開発する場合。
 但し、契約会社が本システムの点検を目的に、録画機能の状況確認を行う行為は、この限りではない。

4. 録画映像の取り出し、保管

本システム付帯の記録装置へ、録画映像を取り出し、保管することは、原則として認めない。

5. 禁止事項

区分所有者及び占有者は、本システムの設置、撤去に関する情報を、正当な理由なくして第三者に口外してはならない。

本システムにより何らかの情報を知り得た者は、その情報を決して何人にも口外してはならない。

6. その他

本システム運用上疑義が生じた場合及び本使用細則に定めのない事項については、理事会で協議して決定する。

第3号議案

管理規約及び使用細則追加

1. 規約への追加事項の必要性

居住者の高齢化等に伴う、介助ヘルパーの利用や、バリアフリー化、また、防犯対策に対応すべく、玄関扉鍵の電子ロックへの交換、玄関扉への補助錠追加の要望が出ております。

現規約では、玄関扉は共有部分と定義されており、扉への改修は認められておりません。昨今の世情を反映した居住者のご要望に応えるためには、規約/細則の変更が必要となります。

2. 規約への追加(案)

管理規約第14条に第4項を、使用細則IVに(4)を、以下の通り追加することで、電子ロックへの交換、補助錠の追加等を可能にすることを検討しています。

管理規約の追加(案)

第14条(バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受箱、1階に面する庭、自転車置場(以下この条、第20条及び別表4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる区分所有者が、専用使用権を有することを承認する。

2. 1階に面する庭および自転車置場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

4. 区分所有者は、玄関扉の鍵を電子ロック等に交換すること及び玄関扉に補助錠を取り付けることを承認する。但し、後に組合員でなくなるときは、原則としてこれを原状に復すものとする。

使用細則の追加(案)

IV 事前届出事項

次に掲げる事項については、管理組合の理事長に通知し、注意事項を確認のうえ自己の責任において行う。

- (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の施設物の新設、増設、除去、変更
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動
- (4) 玄関扉の鍵の電子ロック等への交換および補助錠の取り付け

平成17年6月吉日

藤和茅ヶ崎ハイタウン
区分所有者 各位
居住者 各位

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合
藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会

総会開催のお知らせ

拝啓 皆様方には茲々ご健勝の事とお慶び申し上げます。

さて、藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会・管理組合・田地管理組合の通常総会を開催致します。万障お繰り合わせの上ご出席下さいませようお願い申し上げます。

尚、お手数ながら出席翌、都合により欠席される方は委任状を6月15日(水)迄に管理室へご提出下さいませようお願い申し上げます。また、外都にお住まいの区分所有者につきましては、同封の返信用封筒にて[]へ郵送して下さい。

敬具

記

1. 日時 平成17年6月19日(日)午前10時～

2. 場所 管理棟 集会室

3. 議題 ◎藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合総会

1. 第17期決算報告、同承認の件・・・P.1～P.12

2. 第18期予算(案)承認の件・・・P.13～P.16

3. 藤和茅ヶ崎(株)との管理委託契約更新承認の件・・・P.17

◎ 4. 管理規約改定(案)(第24条、第56条)・・・P.18～P.20

5. 第18期役員選出の件・・・P.21

◎茅ヶ崎田地管理組合

1. 第17期決算報告・・・P.22～P.31

2. 第18期予算(案)・・・P.32～P.34

◎藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会総会・・・P.35～P.37

以上

第4号議案 管理規約改定の件（第14条、第56条）

管理規約改定（案）

1. 規約改定の必要性

昨今、マンション管理において、管理費等未納の問題を抱えているところが多く、標準管理規約が改正されたこともあり、マンションの管理規約で対応策を講じるケースが一般的になってきています。

当マンションも例外ではなく、管理規約の改定を行い、当該問題に対して、理事会として法的手続きを行うことで、スムーズに対応ができるようにするものです。

2. 規約の改定

管理規約第24条および第56条を下記の通り改定することを提案します。

記

「現行」

第24条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第56条（管理費等の徴収）

管理組合は、管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第5.8に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、随時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年1.4%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
- 3 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等及び第28条に定める使用料について、その返還請求又は分割請求することができない。

「改定案」

第24条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が次の各号について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

一 管理費等

二 第27条に定める使用料

三 管理組合が区分所有者のために立て替えた工事代金等（以下「立替金」という。）

四 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権

第56条（管理費等の徴収）

管理組合は、第28条に定める管理費等および第27条に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法（ただし、組合員が法人等で自動振替がおこなえない場合は振込書の交付による。この場合の振込み手数料は当該組合員の負担とする。）により第5.8に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、随時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 管理組合は、第24条第三号の立替金について、その組合員に対して立替金の額を通知し、その通知した月の28日に前項の管理費等および使用料と一括して自動振替の方法により徴収する。

3 組合員が第1項または第2項の期日までに納付すべき管理費等、使用料、立替金、その他管理組合が区分所有者に対して有する債権を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、支払期日の翌日から年1.4%（1年を365日とする。）の遅延損害金および違約金としての弁護士費用ならびに該項に定める督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる。

4 前項の督促および徴収の諸費用は、次に掲げるものとする。

一 配達証明付内容証明については、郵便代の要費および事務手数料

二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う訴訟費用（印紙代、予納切手代）およびその他の気費ならびに手続費従事者日当

三 その他督促および徴収に要した費用

5 理事長は、未納の管理費等、使用料、立替金、その他管理組合が区分所有者に対して有する債権の請求に関し、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、少額訴訟または通常訴訟の提起ならびに強制執行申立等の法的措置を進行することができる。

6 第8項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する返納金は、第25条に定める費用に充当する。

7 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

8 納付額が請求額に満たない場合には、納付者の申し出にかかわらず、管理組合が定額年月その他を指定することができる。

以上

参考資料 標準管理規約（国土交通省）

（承継人に対する債権の行使）

第 1 条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

（管理費等の徴収）

第 2 条 管理組合は、第 2 5 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 6 4 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、滞約金としての弁済上費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

4 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁済上費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する取納金は、第 2 7 条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

コメント

- ① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第 1 項の規定は、原則方式又は支払一任代行方式（いずれも、集金代行会社委託等を除く。）を前提とした規定であり、集金代行会社委託等による原則方式又は支払一任代行方式や、取納代行方式をとる場合にはその実状にあった規定とする必要がある。
- ② 督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。
 ・ 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料
 ・ 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費その他督促及び徴収に要した費用

昭和茅ヶ崎ハイタウン
区分所有各位
居住者各位

平成18年6月13日

昭和茅ヶ崎ハイタウン管理組合
昭和茅ヶ崎ハイタウン自治会

総会開催のお知らせ

拝啓 皆様方には益々ご多幸の事とお慶び申し上げます。
 さて、昭和茅ヶ崎ハイタウン自治会・管理組合・団地管理組合の臨時総会を開催致します。万
 障お繰り合わせの上、ご出席下さいませようお願ひ申し上げます。
 尚、お手紙ながら出席願ひ。都合により欠席される方は委任状を9月24日（水）迄に管理組
 へ提出下さいませようお願ひ申し上げます。（外紙にお住まいの区分所有者につきましては、
 内封の封筒にてご返送下さい）
 ※占事者（貴人）はハイタウン自治会総会のみ出席又は責任となります。
 ご不明な点は管理室までお問い合わせ下さい。

1. 日 時 平成18年6月25日（日）午前10時～
2. 場 所 管理室 集会室
3. 議 程
- 昭和茅ヶ崎ハイタウン管理組合総会
 - 1. 第18期決算報告、理事長の件……………2.11～11
 - 2. 修繕積立金改定の件（5.2倍より現行の2倍）……………2.12～13
 - 3. 第19期予算（案）承認の件……………2.14～17
 - 4. 管理委託契約更新承認の件……………2.18～21
 （本議案については「重要事項説明会」を同時に実施します）
 - 5. 第19期役員選出の件……………2.12
 - 茅ヶ崎団地管理組合総会
 - 1. 第18期決算報告……………2.22～26
 - 2. 第19期予算（案）……………2.27～31
 - 昭和茅ヶ崎ハイタウン自治会総会……………2.32～35

○第2号議案
 修繕積立金改定の件（18.9月分より現行の2倍）

<内容>
 平成18年9月分（18.8.26引落）より、修繕積立金を現行の2倍に改定する。
 （別紙一覧表参照）

<経緯>
 第18期理事会では、度目の大規模修繕工事に向け、修繕積立金の改定について検討を行ってきた。
 アンケートを実施し、その結果をふまへ平成18年3月12日に臨時総会を開催したが、その際に提案に至るまでの経緯や検討結果の説明不足が指摘された。
 そのご意見を受け、第19期第1回理事会理事報告配布に合わせ本件に関する第18期理事会からの報告書の配布の実施および平成18年5月28日に説明会を開催させて頂き、改めて改定の必要性や経緯等を説明させて頂いた。
 説明会では質疑応答も有り、理事会の主旨をご理解頂くことができ、本総会に臨むことになった。

藤和茅ヶ崎ハイタウン 総会資料
住戸タイプ別修繕積立金改定案 (2倍案)

単位:円

住戸タイプ	共有持分		現行	改定2倍
A1, A1', B, C	1,634	修繕積立金	10,530	21,060
		管理費	11,700	
		合計	22,230	22,760
A2	1,487	修繕積立金	9,630	19,260
		管理費	10,700	
		合計	20,330	29,960
D1, D4	1,280	修繕積立金	9,130	18,260
		管理費	10,300	
		合計	19,860	28,660
D2, D6, D6'	1,318	修繕積立金	9,460	18,920
		管理費	10,500	
		合計	19,960	29,400
D3, D7	1,341	修繕積立金	9,680	19,360
		管理費	10,700	
		合計	20,380	29,960
E1, E1', E3, E3'	1,410	修繕積立金	9,090	18,180
		管理費	10,100	
		合計	19,190	28,280
E2, E4, E4'	1,452	修繕積立金	9,360	18,720
		管理費	10,400	
		合計	19,760	29,120
F1, F1', F2, F2'	1,199	修繕積立金	8,440	17,280
		管理費	9,600	
		合計	18,240	26,880
G1, G1', G2, G2'	1,200	修繕積立金	8,640	17,280
		管理費	9,600	
		合計	18,240	26,880
H1, H1', H3, H3'	1,914	修繕積立金	8,460	16,920
		管理費	9,400	
		合計	17,860	26,820
I1, J1', I3, I3'	1,315	修繕積立金	8,460	16,920
		管理費	9,390	
		合計	17,850	26,320
I2	1,387	修繕積立金	8,910	17,820
		管理費	9,900	
		合計	18,810	27,720

単位:円

住戸タイプ	共有持分		現行	改定2倍
I2	1,388	修繕積立金	8,910	17,820
		管理費	9,900	
		合計	18,810	27,720
J1, J1', J2, J3'	1,127	修繕積立金	8,130	16,260
		管理費	9,100	
		合計	17,290	25,460
I2	1,102	修繕積立金	8,460	16,920
		管理費	9,600	
		合計	18,060	26,520
K1, E2	1,135	修繕積立金	8,190	16,380
		管理費	9,100	
		合計	17,290	25,480
L1, L1', L2, L2'	1,213	修繕積立金	8,040	16,080
		管理費	8,900	
		合計	16,940	24,980

H22-7-12

第7号議案 管理規約改訂承認の件 (特別決議)

理事会役員選任について、本来であれば賃借人は理事会役員に選任できないが、現在は賃借人が輪番に回った場合、理事会役員に選任されている。そのため、管理規約を変更し、理事会役員選任に必要な人数を減らすこととし、以下の通り、管理規約を改訂することといたします。

今後、賃借人が役員輪番に回った場合、そのグループからの理事会役員選任は見送ることとします。(自営会役員には選任することとします)。

管理規約改正 (案)

【現行】

第32条 (役員)

管理組合は次の役員を置く。

四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 16名

【改正案】

第32条 (役員)

管理組合は次の役員を置く。

四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 10名以上

なお本議案承認後、施行日については平成22年7月2日を予定しております。

(H22)
2011.6.26
総会で承認

大規模修繕委員会運営細則

第1条 (総則)

1. この細則は藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の管理規約第31条(専務の委任)に従い、大規模修繕工事の実施に関し理事会を補佐し、更に進捗の管理をする専務機関の設置・運営に必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (名称)

1. 専務機関の名称は、藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合大規模修繕委員会(以下「委員会」という)とする。

第3条 (目的)

1. 委員会は、修繕費立金の見直し、大規模修繕工事に関する事項について調査・協議し、大規模修繕工事の円滑な実施に向けて理事会を補佐し、必要な答申を行うものとする。
2. 長期修繕計画を作成し、委員会設置年度末までに次年度計画を理事会に提案し、実施・進捗管理の補佐を行う。
3. 各大規模修繕工事にかかる費用の見積等を提示し、総会での予算提案作成の補佐を行う。

第4条 (委員)

1. 委員会の委員は組合員をもって構成する。また、同時期の理事会から2名以上が委員として参加する。原則、理事長・副理事長とする。
2. 委員の数は8名以上とする。
3. 委員は推薦、目選により、理事会が任命する。

第5条 (役員)

1. 委員会は、委員の互選により委員長、副委員長を各1名選出するものとする。
2. 委員長、副委員長は理事会の承認を得て変更を認める。

第6条 (任期)

1. 委員の任期は該当大規模修繕工事が完了までとし、該当工事のアフター点検検査には立会ものとする。
2. 大規模修繕工事は複数年にまたがるため、期末(3月)までに委員を入替え、退任を認め、期の初め(4月)には確定する。
3. 委員の再任は妨げないものとする。
4. 委員退任後も委員会の要請を受け、アドバイス出来るものとする。

第7条 (監査)

1. 委員会は、委員長が必要に応じて招集することができる。
2. 委員長が必要と認める場合には、前目により招集された委員会に専門的知識を有する者に対し、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。
3. 委員会の内容は理事会に報告し、組合員に知らしめること。

第8条 (経費)

1. 委員会の運営に必要な経費は管理組合が負担する。
2. 前項の経費の支出にあたっては、その償還、金額、支払先等について事前に理事会の承認を得るものとし、年度ごとに予算を編むこととする。

第9条 (その他)

1. 委員会は理事会の提案で総会の議決により解散する。

附則

1. 本規約は、平成23年8月26日実施の藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合総会の承認により効力が生ずる。
2. 本規約は、平成23年6月26日から施行する。

以上

藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会規約

平成24年6月24日
承認

第一章 総則

(名称および事務所)

- 第1条 本会は、藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会(以下「本会」という)と称し、事務所を藤和茅ヶ崎ハイタウン内に置く。

(会員の構成、権利、義務)

- 第2条 本会は、藤和茅ヶ崎ハイタウンに現に住居している住民(以下「会員」という)をもって構成し、加入単位は住戸単位とする。

会員はつぎの権利をもつ。

- (1) 本会内で役員に選出される権利
- (2) この会が取得した一切の権益を平等に享受する権利
- (3) 総会に出席し、あるいは文書により、会に対し意見を述べる権利

会員はつぎの義務を負う。

- (1) 本会活動の改善と向上に協力すること。
- (2) 総会において別に定める本会の会費を納めること。
- (3) 役員となった場合、その任務を果たすこと。

(目的)

- 第3条 本会は、会員相互の協力および行政機関との協働により、共同生活の秩序を維持し、居住者共通の利益と親睦をはかり、福利厚生増進など居住者共通生活環境の向上をめざし、住み良い地域作りに寄与することを目的とする。

(事業)

- 第4条 本会は第3条の目的を達成するため、次の事業を行う。

1. 会員相互の扶助・親睦に関すること。
2. 回覧板回付など区域内の住民相互の連絡に関すること。
3. 防犯・防災・交通安全に関すること。
4. 環境衛生に関すること。
5. 体育・文化・生活向上に関すること。
6. 福祉の向上・増進に関すること。
7. 県・市ならびに関係諸団体との連携に関すること。
8. その他本会の目的達成のために必要と認められること。

第二章 機関

(会全体)

第5条 本会は、総会と役員会の会議体をもつ。

(総会)

第6条

1. 総会は、通常総会と臨時総会とし、本会の最高決議機関である。
2. 総会の構成員は、すべての会員とする。
3. 総会においては、委任状の提出をもって会議への出席にかえることができる。
4. 総会の議事については、次の事項を記載した議事録を作成しなければならない。
 - (1) 日時および場所
 - (2) 会員の現在数および出席者数（委任状を提出した会員も含む）
 - (3) 目的、審議事項および議決事項
 - (4) 議事経過の概要およびその結果
 - (5) 議事署名人の選任に関する事項
5. 総会の議事録には、議長およびその総会において選任された議事録署名人2名以上の署名押印をしなければならない。

(総会の招集)

第7条

1. 通常総会は、毎年1回、会計年度末日から3ヵ月以内に自治会長の招集により開催し、自治会長が議長となり、次に掲げる事項を審議し、議決する。
 - (1) 事業報告および決算報告
 - (2) 事業計画および予算
 - (3) 役員を選任、解任
 - (4) 規約・会則等の制定、改廃
 - (5) 本会会費の金額の決定、変更
 - (6) その他の重要事項また、総会を招集するときは、会員に対し、会議の目的およびその内容ならびに日時および場所を示し、開会の1週間前までに通知しなければならない。
2. 臨時総会は、次の一つに該当する場合にこれを開催しなければならない。
 - (1) 自治会長は、必要と認める場合においては、本会役員会の決議を経て、何時でも招集できる。
 - (2) 会員が会員総数の四分の一以上にあたる会員の同意を得て、会議の目的とする事項および招集の理由を記載し、総会の開催要求があったとき、自治会長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない。
 - (3) 自治会長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした会員は、臨時

総会を招集することができる。

- (4) 前(2)項により招集された臨時総会においては、第7条第1項にかかわらず、議長は出席した会員（審議または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、会員の中から選任する。

(役員会)

第8条

1. 役員会は、総会の方針にもとづき、活動する機関である。役員会は、役員をもって構成する。自治会長がこれを招集し、以下の重要事項の発議、会費の円滑な遂行をはかる。
 - (1) 総会において議決された事項の執行に関する事項
 - (2) 総会に付すべき事項
 - (3) その他総会の議決を要しない会務の執行に関する事項急を要する事項は、本会役員会で決議執行し、次の総会で承認を受ける。
2. 役員会は、定員の過半数の出席で成立し、議事は出席者の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
3. 役員会においては、委任状の提出をもって会議への出席にかえることができる。
4. 役員会が必要と認めた場合、特定の問題について、全会員の在宅投票により、賛否を問うことができる。この場合、会員数の半数の賛成を以て総会の議決に替え得るものとする。

(役員を選出)

第9条

1. 役員会は、各階層毎に会員中より選出された各一名の会員をもって構成する。
2. 役員を選出方法については、原則として輪番制とするが、役員輪番のグループを階ごとにもうけているため各階の世帯数の違いによる不公平が発生する。よって、棟ごとの9~11世帯を1グループとしたグループ分けを実施し、1号棟は6年、2号棟は4年かけてそれを解消させるとし、平成26年度の役員改選時に一度見直しを検討する。
3. 役員は原則、管理組合理事の兼任とする。ただし、区分所有者で無い役員の方はオブザーバとして理事会へ参加する。担当は、新年度本会役員会の決議で選出し、本会総会で承認を得る。役員に欠員が生じた場合は、原則として他の役員で補充することとするが、役員会が補充を必要と認めた場合は、会員の立候補または役員会の推薦によって補充することができる。
4. 自治会長は区分所有者より選出する。

(役員会の構成)

第10条

1. 本会の役員会の構成は、原則として次の定めによる。

- 1) 会長 1名
- 2) 副会長 2名
- 3) 役員 13名

総務部会 8名 (推進員/地域担当2名、広報(回覧物配布)担当2名、環境担当2名(内1名が環境指導員)、文化・体育(テニス/夏祭り実行役員)担当2名)

会計部会 2名 (庶務会会計と兼務)

兼任所役員 3名 (理事長兼専務および理事長副理事長)

4) 監事 1名

2. 前項の役割は、役員が自薦もしくは互選により選任するものとし、総会の承認を求めなければならない。ただし、監事は前年度の自治会長とする。
3. 副会長2名は、防災担当(1名)、防犯担当(1名)を兼務する。
4. 会長、副会長、監事以外の役員は、いずれかの部会に所属する。各部会の任務分担、構成、運営等は、附則第32条の役員のおもな役割の規定による。

(会長の職務)

第11条 会長は、規約、規則、細則、および総会の定める方針に基づき、本会の代表として会務を統括する。会長は、役員会開催について副会長と相談のうえ議事次第を作成し、あらかじめ役員に配布する。

(副会長の職務)

第12条 副会長は、会長を補佐し、会長に事故等ある時はその職務を代行する。

(監事の職務)

第13条 監事は、第10条第1項の1)、2)、3)の役員会の要請に応じて、本会の運営および随行事に関して協力・助言することが出来る。また、会計帳簿および本会防災資機材施設管理表の保管状況を確認すると共に監査を行い、その結果を総会に報告する。

(役員の仕事)

第14条 役員の仕事は、次の通りとする。

1. 会長、副会長、総務部は、会の事務を処理し、会務全般の円滑な運営をはかると共に、議事録等文書の記録の作成と保存にあたる。文書の保存は、附則34条の文書保存の規定による。
2. 会計部は会計事務を処理し、会計帳簿の作成と保存にあたる。
3. 役員は、担当部門における事業の企画、立案および実施にあたる。

4. 藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合は、本会役員会の要請に応じて、本会の運営および随行事に関して協力・助言することが出来る。

(特別委員会)

第15条 本会には必要に応じ、総会・役員会の決定に基づき、特定の問題に関して、特別委員会を設けることができる。

1. 実行委員会 … 例) 夏祭り実行委員会 等

- (1) 実行委員会は、本会の助言を得て自治会長が招集し、行事等の実施にあたる。
- (2) 実行委員会は、目的の完了時をもって解散し、委員の任期は終了する。

2. 諮問委員会 … 例) 防災委員会 等

- (1) 諮問委員会は、本会の助言を得て自治会長が招集し、自治会長、役員の諮問にこたえて特定の問題を検討し、必要な助言を行う。
- (2) 諮問委員会は、目的の完了時をもって解散し、委員の任期は終了する。

(総会定足数および議決権)

第16条

1. 委員は、戸数1戸につき各1個の議決権を有する。
2. 本会の各議案における定足数および議決権は、構成員の二分の一以上を必要とする。
3. 可否同数の時は、提出原案は否決されたものとみなす。
4. 総会の出席につき委員は、委任状による出席が認められる。
5. 採決において、白紙委任状出席の効力は、現表出席者の採決数に、あわせて計算される。

(役員任期)

第17条

1. 全ての役員任期は、原則として毎年4月1日より翌年3月末日までとし、次期の通常総会の終結をもって完了とする。また、欠員により補充された者の任期は、前任者の残任期間とする。
2. 任期満了、辞任によって退任した役員は、新たに選任される役員が就任されるまで、その職務を行う。

第三章 会計

(財政)

第18条

1. 本会の財政は、本会会費・本会の事業収益・茅ヶ崎市交付金（各種補助金、各種手数料、各種委託料、各種委託料）・社会福祉協議会手数料・寄付金その他の収入をもってあつて、
2. 本会の財政を処理する権限は、総会の議決に基づいて、これを行使しなければならない。

(会費の納入義務)

第19条 会員は総会の定めるところによる額の会費を納入する義務を負う。
(現時、月額300円を管理費より徴収)

(予算)

第20条 毎会計年度の予算は、3月度までに前期役員会によって案を編成し、4月度に前期役員会が承認し、次の総会の議決によって成立する。したがって、4月度から議決までの間、予算に支出がある場合は、定例的な小規模の支払いは認めるものとする。

(予備費)

第21条

1. 予見し難い予算の不足に充てるため、総会の議決に基づいて、予備費を設け、役員会の責任でこれを支出することができる。
2. すべての予備費の支出については、役員会は事後に、総会の承諾を得なければならない。

(決算監査)

第22条 本会の収入および支出の決算は、すべて毎年監事がこれを監査し役員会は次の年度にその監査報告とともに、これを総会に提出しなければならない。

(会計年度)

第23条 本会の会計年度は毎年4月1日より翌年3月末日までとする。

(慶弔規定)

第24条 会員の慶弔は別に定める慶弔規程に基づき、これを支出する。

(会計帳簿等)

第25条

1. 本会は次の帳簿等を備える。
会計帳簿、議事録、防災資機材棚卸管理表、その他必要な帳簿
2. 本会の収入および支出は、すべて会計帳簿に記載され会計帳簿は別に定める会計規定に基づき、会員に公開される。
3. 会員は、予算の執行状況の開示を求めることができる。

第四章 賞罰

(賞罰規定)

第26条

1. 本会の活動に顕著な貢献をした者について、別に定める規定に基づき、これを表彰することができる。
2. 本会の名誉、信用を損ね、会の方針に違反した者に対しては、役員会の議決により、注意等の必要な措置を行うことができる。この場合、被処分者の弁明権は保障する。

第五章 その他

(規則制定権)

第27条 本規約の施行のため必要な規則、その他の細則は、役員会がこれを定めることができる。
役員会は、規則、細則を制定したときは、次の総会に報告し、承認を得なければならない。

(規約の改廃)

第28条

1. 本規約の改廃には、総会の決議を要する。
2. 前項の議決は、会員総数の二分の一以上が出席し、出席会員の三分の二以上の多数の議決を要する。

(理事の兼任)

第29条 本会の会長は、藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の理事を兼任する。

(抵触規定)

第30条 本規約ならびに役員会が定める規則、その他の細則等は、藤和茅ヶ崎ハイタウン管理規約、規定、その他の規則、細則等に抵触することができない。

(自治会連合会)

第31条 本会は、広域的問題の解決のため、茅ヶ崎地区自治会連合会に参加し、連絡調整を行う。

(附則)

第32条 役員のおもな役割

1. 役員のおもな役割は、次の通りとする。
 - (1) 会長1名、副会長2名
会の運営および事務処理、議事録等の記録の作成と保存
本会子供会支援、行政ならびに関係諸団体との連絡、住民との連絡
副会長に事故等ある時は、無任所役員がその職務を代行する。

(2) 防災担当（副会長が兼務）1名

行政：茅ヶ崎市防災訓練参加、消防・防災計画書

自治会：地域の防災活動、自主防災組織の維持・管理

(3) 防犯担当（副会長が兼務）1名

行政：防犯情報広報（茅ヶ崎警察署、茅ヶ崎防犯協会）、防犯灯整備

自治会：地域の安全活動、交通安全

(4) 総務部会8名

共通：会の事務処理、議事録等の記録の作成と保存

専門担当：

①推進協/地域担当 2名

行政：推進協議会参加、小学校・中学校連絡、地域少年団活動支援

自治会：児童生活に対する学校教育支援、地域福祉、介護・保険・医療活動、

ボランティア組織による活動支援

②広報(回覧物回付)担当 2名

行政：茅ヶ崎市広報誌等回覧・配布物の受領および回付

自治会：本会関係資料ならびに理事会関係資料回覧物の回付

③環境担当 2名（内1名が環境指導員）

行政：千の川クリーンアップ活動参加、茅ヶ崎海岸クリーニング活動参加、

リサイクル活動、四半期環境報告書（環境指導員）

自治会：街づくりの環境美化・清掃（ゴミ出し指導）

④文化・体育(テニス/夏祭り実行委員)担当 2名

行政：スポーツ・リクリエーション実施、文化・芸術活動

自治会：夏祭り推進

(5) 会計部会 2名

会計事務を処理し、会計帳簿の作成と保存にあたる。

(6) 無任所役員3名(管理組合の理事長および副理事長)

①管理組合理事長および管理組合副理事長は自治会長を補佐する。

②副会長に事故等ある時は、無任所役員がその職務を代行する。

2. 役員的主要業務日程は、別紙『藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会役員 役割分担及び業務日程』の通りとする。

第23条 サークル・団体活動

本会は会員の親睦などを図るためのサークル・団体活動（別：子供会）を支援・指導する。

本会会員の親睦などを図ることを目的とするため、サークル・団体を藤和茅ヶ崎ハイタウン内に設置する。

1. サークル・団体は、本会からの補助金・会費等をもって運営する。
2. サークル・団体の会計年度は、4月1日から翌年3月末日までとする。
3. サークル・団体の決算は、本会総会に報告し、承認を得なければならない。
4. サークル・団体は、本会会員にて構成され親睦などを図る目的で活動するものとし、自治会役員会での審査および総会での承認を経て認定したものに限る。

第34条 文書保存

(目的)

(1) 本規則は第14条の規定により作成された文書ならびに本会の運営に関し、必要に応じて作成された文書及び行政および関係各団体より送られた文書の保管期間等について必要な事項を定める。

(文書の保管・管理)

(2) 文書の保存管理は、会長、副会長ならびに総務部担当がこれを行う。

(文書の種類および保存期間)

(3) 文書の種類およびその文書の保存期間は原則として下表の通りとする。

保存期間が過ぎて、書類を廃棄する際は自治会長の立会いとする。

本会にて受領した書類は、役員任期期間はこれを保有し、保存期間が規定されて

いる書類以外は原則として任期終了をもって廃棄処分とする。

保存期間	文書名
永久保存	総会議事案書、議事録定例役員会議議事次第および議事報告、 本会規約および改定記録、役員名簿、 防災買掛材料印表および入手・処分記録表
10年保存	会計帳簿、会計帳票類、預貯金通帳、契約書類、 防火管理者、防災リーダー受講リスト、 総会に議決をかけた関係書類、 本会が補助金を出す団体の予算書・決算書および申請書、 夏祭り報告書
5年保存	関係官庁への各種申請書・届書および認可・許可証、 防災訓練の実施または参加関係書類、本会会費請求書、 関係各団体の総会および重要書類、 夏祭り関連書類、および各種計画書 担当者(防犯、防災、推進、環境、文体)の引継ぎ書類
2年保存	行政および関係各団体よりの受領書類(除く：回覧物)

(規則の改正)

(4) この規則の改正は、10年以上要保管書類は総会の議決を要する。

また、5年以下の保管書類に関しては役員会の議決による。

(一時保管)

(5) 前年度書類は事務の都合上、次期会長若しくは担当役員が任務期間個人保管することを妨げない。

(保管方法)

(6) 保管書類の保管方法については別途定める。

第35条

1. 本規約は、藤和茅ヶ崎ハイタウン自治会組合の承認により効力が生ずる。
平成元年6月18日 制定
平成23年6月26日 改定
平成24年6月28日 一部改定（第9条、第33条改訂）
2. 本規約は、平成23年6月26日から施行する。

以上

【第3号議案】管理規約改定（案）（民泊禁止）承認の件

東京オリンピックの開催に向け自治施設が不足することが予想されており、これに伴い「いわゆる民泊利用」を合法とする住宅宿泊事業法が成立しました。

しかし、民泊により不特定多数の人がマンションに出入りすることは不安要素が大きく、良好な住環境維持のため、当マンションでは民泊利用は禁じること致します。

ご審議の上、ご承認をお願い致します。

民泊：専有部分をホテルのように貸し出す行為。（法律上の定義は※参照）
当マンションのように居住目的とするマンションでは不特定多数の来訪者による治安悪化や資産価値低下が懸念されます。

※住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業とは「旅館業法第3条の二第一項に規定する営業者以外の者が宿泊料を徴して住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令で定めるところにより算定した日数が一年間で百八十日を超えないものをいう。

★本議案は管理規約の変更にあたり、特別決議（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）の賛成にて可決致します。

【民泊禁止のための管理規約（使用細則）改定案】

〔現行管理規約〕	〔管理規約改定案〕
<p>第12条（専有部分の用途等） 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅とし、使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p>	<p>第12条（専有部分の用途等） 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅とし、使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</p>
<p>第19条（区分所有者の責務） 区分所有者は、対象物件について、その価値及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に努めなければならない。</p>	<p>第19条（区分所有者の責務） 区分所有者は、対象物件について、その価値及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に努めなければならない。 2 区分所有者はその専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用する等、共同の利益に反する行為を行う又</p>

【第3号議案】管駐車場使用細則一部改定承認の件 <普通決議>

当マンションの契約駐車場は81台しかなく、全154戸に対して大層に不足しています。については駐車場の契約権利者を、マンション内に居住する区分所有者に限定する駐車場使用細則の改定についてご審議の上、ご承認をお願い致します。

【駐車場使用細則改定案 ※改定部分は太字・下線】

【現行使用細則】

【使用細則改定案】

<p>1. 駐車場に駐車できる車両は、中小型乗用車、自動二輪、その他これに準ずるものとする。</p>	<p>1. 駐車場に駐車できる車両は、中小型乗用車、自動二輪、その他これに準ずるものとする。</p>
<p>2. 駐車場利用者はつぎの事項を遵守しなければならない。</p> <p>①指定された駐車位置にきちんと駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意する。</p> <p>②指定された駐車位置以外の場所や車路、通路等に車輛を放置しない。</p> <p>③駐車する場合は、サイドブレーキを引いて、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に心掛ける。</p> <p>④敷地内および駐車場においての入退場については、状況を判断し事故のないよう安全に心掛ける。</p> <p>⑤敷地内および駐車場において警音、空ぶかしその他、他人の迷惑となる騒音を発しないよう注意する。</p> <p>⑥敷地内および駐車場においては洗車を行わない。</p> <p>⑦ガソリン等の発火性、引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管したりしない。</p> <p>⑧車路および駐車場に標識がある場合ならびに管理員から指示された場合には、それに従うこと。</p>	<p>2. <u>駐車場を利用する権利者は、本マンションに現に居住する組合員とし、その他の使用については本マンション管理組合理事会の承認を得た者とする。</u></p> <p>3. 駐車場利用者はつぎの事項を遵守しなければならない。</p> <p>①指定された駐車位置にきちんと駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意する。</p> <p>②指定された駐車位置以外の場所や車路、通路等に車輛を放置しない。</p> <p>③駐車する場合は、サイドブレーキを引いて、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に心掛ける。</p> <p>④敷地内および駐車場においての入退場については、状況を判断し事故のないよう安全に心掛ける。</p> <p>⑤敷地内および駐車場において警音、空ぶかしその他、他人の迷惑となる騒音を発しないよう注意する。</p> <p>⑥敷地内および駐車場においては洗車を行わない。</p> <p>⑦ガソリン等の発火性、引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管したりしない。</p> <p>⑧車路および駐車場に標識がある場合ならびに管理員から指示された場合には、それに従うこと。</p>
<p>3. 駐車場には、指定された車輛以外は置くことはできない。</p> <p>4. 管理組合は、指定の車両以外の車輛が駐車場もしくは敷地内に駐車されている場合または指定の車輛であっても定められた駐車位置以外の場所に駐車されている場</p>	<p>4. 駐車場には、指定された車輛以外は置くことはできない。</p> <p>5. 管理組合は、指定の車両以外の車輛が駐車場もしくは敷地内に駐車されている場合または指定の車輛であっても定められた駐車位置以外の場所に駐車されている場</p>

<p>合は、不法に駐車されたものとして必要な賠償を行うことができる。</p> <p>5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めを負わない。</p>	<p>合は、不法に駐車されたものとして必要な賠償を行うことができる。</p> <p>6. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めを負わない。</p>
--	--

※本議案が可決承認された場合、改定された管理規約は即日施行(2019年8月23日より)致します。
※太字・下線部…変更・追加箇所

藤和茅ヶ崎ハイタウン
区分所有者 各位

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合
理事長

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

第32期通常総会議事録

- 開催日時：令和2年6月21日(日) 午前9時30分開会 午前11時閉会
- 開催場所：管理棟集会所
- 出席者：総会開催の定足数は、管理規約第45条第1項に基づき、「議決権総数の半数以上を有する組合員の出席」により成立する。

■ 本マンションの組合員総数及び議決権総数

組合員総数	154名	議決権総数	154個
-------	------	-------	------

■ 本総会の出席者数及びその議決権数

議決権行使者	50名	その議決権数	50個
委任状	80名	その議決権数	80個
出席者数合計	130名	議決権数合計	130個

本総会には第32期理事会役員及び第33期理事会役員候補が出席し、その議決権は上記議決権数に含まれている。

4. 総会次第

(1) 開会宣言

理事長より、第32期通常総会開会を宣言した。

なお、本総会は新型コロナウイルスにより通常の総会開催が困難である事から委任状及び議決権行使書提出による決議とする。

(2) 総会成立宣言

委任状及び議決権行使書提出数を確認し、全ての議案決議に必要な委任状及び議決権行使書が提出されている事が確認され、管理規約第45条第1項の定めに基づく総会成立要件を満たした旨の報告がなされ、本総会が有効に成立したことを宣言した。

(3) 議長就任宣言

管理規約第39条第5項の定めに基づき、理事長が議長を務めることを宣言した。

(4) 議事録署名人の指名

管理規約第47条第2項の定めに基づき、議長より、議事録署名人として下記の2名が指名された。

議事録署名人 副理事長
理事

【第1号議案】第32期事業報告および収支決算報告承認の件 <普通決議>

議長の指名により、三菱地所コミュニティ側から、決算及び事業報告が行われた。

また、監事による監査報告書の確認が行われた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

なお、意見書による意見、質問と回答は下記の通り。

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成49 反対1)

■決議事項：第32期収支決算及び事業報告

意見①

「長期末使用の車(中略)の契約者に対して、書面での対応を要請」⇒結果「完了」となっているが、車両はまだ放置されたままなので「完了」ではない。強制的に撤去(費用は契約者持ち)にできないものか。これでは、駐車場の契約待ち優先順位の1番の人が、いつまでたっても駐車できない。場合によっては要裁判(強制執行)?

意見②

居住していない者の駐車場の使用について、昨年決議されたが、その後改善されているようには見えないが、どうなっているのでしょうか?車検切れの車両についての規定も盛り込むべき?

意見③

【藤和茅ヶ崎ハイタウンの第32期事業計画の執行について】以下の進捗を提示下さい。

・「長期末使用者への対応について」が継続とあるが

- 1 前期の総会時に「運用規約改定見直し」提案があったが?
- 2 契約者に対して、具体的に「どのようにいつまでに/等」

回答①～③

本件については、今期理事会では管理組合理事長名にて、該当区画契約区分所有者に対して、契約区画の解約と車両の移動を要請したが、該当契約区画区分所有者がマンション内に既に居住していないなどの理由もあり解決には至っていない。また月額使用料も毎月支払われていることから対応が難しい状況。使用細則の改定だけでは対応は困難で、解決に向けては弁護士などへの相談が必要と思われる。

【第2号議案】管理組合の決算月及び管理規約変更承認の件 <特別決議>

議長より、三菱地所コミュニティ側から、管理組合の決算月及び管理規約変更案について説明が行われた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、提出数が組合員総数及び議決権総数の3/4以上の賛成により本議案は原案通り承認された。

なお、意見書による意見、質問と回答は下記の通り。

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成48 反対1 棄権1)

■決議事項：管理組合の決算月及び管理規約変更

意見①

- ・会計期間・役員任期ともに、当年4月～翌年3月までの1年間
- ・総会開催を、事前集中検討効率を誇り4月に行う

1. 4月総会実施対応

- 1) 期の引継ぎを、当該3月～4月に新旧役員間でラップ実行
- 2) 会計データの事務等刻率集約(2月度での仮締め等)

2. 役員任期・諮問委員会の設置提案・・・老朽化・社会情勢の変化等の多種多様の対応が必須

- 1) 役員任期を2年とし、1/2ずつ交代(初回年度のみ1/2は1年任期)
- 2) 重要事案(中期計画等)継続検討上の、複数の諮問委員会(専門検討委員会)の設置

回答①

継続的な検討課題とさせていただきます。

【承認内容】

下記の通り、管理組合会計年度を変更し、それに伴い役員任期も変更する。

(現行) 毎年4月1日～翌年3月31日 (変更) 毎年2月1日～翌年1月31日

※上記の会計期間変更に伴う調整の為、第33期の会計期間を2020年4月1日～2021年1月31日までとします。

※上記の会計期間の変更に伴い、通常総会の開催月が6月から4月へ変更となります。

会計期間の変更に伴い、管理規約第33条及び52条が改定されます。

現行 管理規約	改定後 管理規約
第33条(役員任期) 役員任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし再任を妨げない。	第33条(役員任期) 役員任期は、 <u>役員就任時の通常総会から翌年の通常総会までとする。ただし再任を妨げない。</u>
第52条(会計年度) 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。	第52条(会計年度) 管理組合の会計年度は、 <u>毎年2月1日から翌年1月31日までとする。</u>

太字・下線部…弱加箇所

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に基づく重要事項説明会】

第3号議案の審議に先立ち、総会を一時中断し、管理会社である三菱地所コミュニティ㈱の管理業務主任者より、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく重要事項説明会実施の旨があり、管理業務主任者証の提示があった。その後、同氏より、重要事項説明書の内容につき説明が行われた。説明会の後、総会を再開し、議案審議に入った

【第3号議案】三菱地所コミュニティ㈱との管理委託契約更新承認の件 《普通決議》

議長の指名により、三菱地所コミュニティ㈱から、本議案について説明がなされた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

なお、意見書による意見、質問は無かった。

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成50 反対0)

■決議事項：三菱地所コミュニティ㈱との管理委託契約更新

【承認内容】

契約期間	2020年7月1日から2021年7月31日まで(13か月)
管理委託費	月額1,351,100円/税別
計約態様	契約更新(契約内容変更)

従前の管理委託契約内容との変更点

- ・各業務名称変更
- ・管理委託契約書第6条(管理事務に要する費用の支払い方法)の変更
- ・管理委託契約書第14条における(管理規約の提供等)別添資料の追加
- ・オプション表記の削除
- ・事務管理業務における管理費等納付者に対する督促方法の変更
- ・基幹事務以外の事務管理業務の理事会、総会の出席についての変更
- ・緊急対応業務における一次対応無償の範囲の拡大
- ・業務処理要領集の取扱の変更
- ・管理委託契約期間の変更(13か月)

【第4号議案】玄関扉の交換工事承認の件 《普通決議》

議長の指名により、三菱地所コミュニティ㈱から、本議案について説明がなされた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

なお、意見書による意見、質問は下記の通り。

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成46 反対4)

■決議事項：玄関扉の全戸交換工事の実施

意見①

玄関扉の色、装飾等は次期理事会で決定とありますが、数名の役員の方だけで決定なさるのですか？私たち住民にも候補の中から選択する権利はあるのでしょうか？(アンケートなど)折角、新品になるなら、今迄と同じ色でなく床の色と合わせるとか、扉だけが悪目立ちすることなく、洗練された色・装飾になる事を希望します。

回答①

理事会で数パターン絞りさせていただき、区分所有者へのアンケートなどで意見を伺いながら最終決定することを次期理事会へ引き継ぎます。

意見②

単価の表示はあるが一定価の表示がない。

回答②

メーカーへ確認を致します。

意見③

一律全ての扉の交換には反対です。非常に具合が悪くなっている方の所のみ交換すればよいと思います。

現状点検依頼、扉よりも窓ガラスのアルミ枠とガラスの間の灰色のゴムパッキンがかなり劣化しています。扉に当方の出窓部分、ゴムパッキン劣化のため雨水が入り、木製部分が腐って

ます。次回修繕時項目として入れていただければ幸いです。

回答③

玄関扉は共用部分で外観を統一する必要があります。また現状で不具合は出ていない場合でも、玄関扉の交換推奨時期は経過しており、近いうちに交換が必要となることが想定されています。また、交換する扉は大地震などで扉が開かなくなるリスクが大きく軽減されており、昨今の自然災害が多発する状況を鑑みると交換すべき時期と思われる。個別に交換するよりも一斉に交換するほうが、工事費用にスケールメリットがあります。ゴムパッキンについては検討事項として次期理事会へ引き継ぎ致します。

意見④

機能上、早急な交換が必要ですか・・・アンケート調査「3割の不具合」詳細内容が不詳

- ・限りある予算の中で、あるべき機能(質)/コスト/実行時期の再考・検討
- ・近時実施計画の「大規模修繕工事」とリンク

1 中長期の建物維持/修繕の収支計画の見直し策定に基づく

1)大規模修繕工事に伴う諮問委員会「仮」長期修繕検討委員会」設置での理事会答申

回答④

使用上に関係が発生している住戸が複数あることから交換が必要な状況です。また、玄関扉の交換工事と大規模修繕工事を併せて実施しても施工業者が異なることから、工事金額に対するメリットは少ないとのこと。

質問⑤

第4～第6号議案

1戸あたりの負担額がわからなかった(少なくとも私の認識力では)それに關連してP87下段の「修繕積立金会計・・・」が月払いの管理費に含まれているのか、含まれていないのか、そして一戸あたりの負担額がやはりわからなかったため、賛成も反対もできない。

回答⑤

毎月管理組合へ支払われている修繕積立金にて工事費を支払う為、個別に別途負担が発生することはありません。

【承認内容】

下記の通り、全住戸の玄関扉更新工事を実施する。

工事会社：[REDACTED]

工事時期：総会承認後、次期理事会で決定

工事金額：23,817,000円(税込)

※修繕積立金会計から支出

工事方法：カバー工法 鍵6本付き

(既存の枠の上に、新しい枠をかぶせて取り付け、新しい扉を設ける)

工事期間：1日程度/1住戸(状況により変動の可能性有)

※玄関扉の色・装飾等は次期理事会で決定

【第5号議案】建物調査診断実施(案)承認の件 <普通決議>

議長の指名により、三菱地所コミュニティ㈱から、本議案について説明がなされた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

なお、意見書による意見、質問は無かった。

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成49 反対1)

■決議事項：建物調査診断実施(案)の承諾

【承認内容】

下記の通り、建物調査診断を実施する。

見積業者：三菱地所コミュニティ㈱

見積金額：1,980,000円(税込)

※修繕積立金会計から支出

※三菱地所コミュニティの上記業務費の算定については、国土交通省告示に準拠して算出されており、この金額を最大値として検討。

【第6号議案】第33期収支予算案及び事業計画承認の件 <普通決議>

議長の指名により三菱地所コミュニティ㈱から、本議案について説明がなされた。

議長が委任状及び議決権行使書を確認し、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

なお、意見書による意見は下記の通り。

また、三菱地所コミュニティ㈱から、令和2年4月から5月における緊急事態宣言中の管理委託契約上の実施業務分(管理員業務、消防設備点検、植栽剪定)について、管理組合へ業務費を返金するとの報告があった。

返金額合計…950,290円(税込)

■決議要件：普通決議(委任状：80 議決権行使書：賛成47 反対3)

■決議事項：第32期収支決算及び事業報告

※第2号議案「管理組合の決算月及び管理規約変更の承認に伴い、第33期の会計期間を2020年4月1日～2021年1月31日までとする。

意見①

緊急事態宣言中について消防設備点検が延期となったが、費用説明がない。管理員が不在でしたが、費用説明がない。

意見②

第33期予算につき、以下理由により反対します。

今般のコロナウイルス対策のため、管理員業務が4月以降一定期間休止されていますが、予算案にはこれが反映されておらず、通常通りフル待遇での積算となっています。

業務休止自体は、専門的な判断と見えますが、理由の如何に関わらず、実施されていない業務の対価を支払うのは不合理と言わざるを得ません。

今回は突発的な事態の為、必ずしも予算上明記されずとも構いませんが、その場合は委託契約書6条5項に従って事後精算・返金となる旨、総会決議を要請します。

(決議が採択されることを条件として、反対は撤回致します)

なお、管理員業務の他にも、日常清掃業務や点検業務等、コロナウイルスでの休止業務があるのではないかと想像されますので、検証頂ければ幸いです。

回答①～②

三菱地所コミュニティ㈱から緊急事態宣言中の管理委託契約上の未実施業務分(管理員業務、

