

【茅ヶ崎グランドハイツ・藤和茅ヶ崎ハイタウン】

団 地
管 理 規 約
使 用 細 則

目 次

第1章 総 則	
第1条(目 的)	1
第2条(規約の遵守義務)	1
第3条(団地共用部分の範囲)	1
第4条(規約の効力)	1
第5条(団地管理組合)	1
第2章 団地共用部分等の共有	
第6条(共 有)	1
第7条(共有持分)	2
第8条(分割請求及び差押え等の禁止)	2
第3章 用 法	
第9条(団地共用部分等の用法)	2
第10条(団地共用部分等の第三者の使用)	2
第11条(使用規則)	2
第4章 管 理	
第1節 総 則	
第12条(団地区分所有者の債務)	2
第13条(団地共用部分等の管理に関する責任と負担)	2
第14条(損害保険)	2
第2節 費用の負担	
第15条(管理費等)	3
第16条(管理費)	3
第17条(修繕積立金)	3
第18条(使 用 料)	3
第5章 管理組合	
第1節 組 合 員	
第19条(組合員の資格)	3
第20条(届出義務)	3
第2節 管理組合の業務	
第21条(業 務)	4
第22条(業務の委託等)	4
第3節 役 員	
第23条(役 員)	4
第24条(役員の内訳)	4
第25条(役員の内訳義務等)	4
第26条(理 事 長)	4
第27条(副理事長)	5
第28条(理 事)	5
第29条(監 事)	5

第4節 総 会	
第30条(総 会)	5
第31条(総会の会期及び議事)	5
第32条(議決事項)	6
第5節 理 事 会	
第33条(理 事 会)	6
第34条(招 集)	6
第35条(理事会の会期及び議事)	6
第36条(議決事項)	6
第6章 会 計	
第37条(会計年度)	6
第38条(団地管理組合の収入及び支出)	6
第39条(収支予算の作成及び変更)	6
第40条(会計報告)	6
第41条(管理費等の徴収)	6
第42条(管理費等の過不足)	7
第43条(預金口座の開設)	7
第44条(振替簿の作成、保管)	7
第7章 雑 則	
第45条(合意管轄裁判所)	7
第46条(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)	7
第47条(窓簾事項)	7
第48条(規約外事項)	7
第49条(規約原本)	7
附 則	
第 1 条(規約の効力)	8
第 2 条(管理組合の成立)	8
兼会室使用細則	11
ナイスコート使用規則	14

茅ヶ崎グランドハイツ・藤和茅ヶ崎ハイタウン 団地管理規約

第1章 総 則

第1条(目的)

この規約は、茅ヶ崎グランドハイツ区分所有者と、藤和茅ヶ崎ハイタウン区分所有者(以下「団地区分所有者」という。)が共有する部分及び共有する施設(以下「団地共用部分」という。)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、団地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(規約の遵守義務)

団地区分所有者は、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 団地区分所有者は、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3条(団地共用部分の範囲)

この規約の対象となる団地共用部分の範囲は、次の通りとする。

- 一 集会・管理棟 藤和茅ヶ崎ハイタウン敷地内にある集会・管理棟
構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建
延床面積：
集会・管理棟は、区分所有法第9条に定める区域共用部分である。
- 二 テニスコート 藤和茅ヶ崎ハイタウン敷地内にあるテニスコート及びその付属物(通常は、テニスコートとして使用するが、開発行為の指導に基づく調整池である。)
- 三 浄化槽施設 藤和茅ヶ崎ハイタウン敷地内にある浄化槽及び配線配管等付属物。ただし、下水道本管接続後、浄化槽施設が不具合になった場合は、団地共用部分ではなくなる。
- 四 テレビ視聴施設 茅ヶ崎グランドハイツ及び藤和茅ヶ崎ハイタウンの建物に、近隣居住者に電波障害を与えるため、防除策として、敷地内外部に設置したテレビ視聴施設(視聴器アンテナ、保安器・配線等の付属施設)

第4条(規約の効力)

この規約は、団地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、団地共用部分の使用方法につき、団地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5条(団地管理組合)

団地区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地区分所有者全員をもって茅ヶ崎グランドハイツ・藤和茅ヶ崎ハイタウン団地管理組合(以下「団地管理組合」という。)を構成する。

第2章 団地共用部分の共有

第6条(共有)

団地共用部分は、団地区分所有者の共有とする。

第7条(共有持分)

団地共用部分の共有持分は、団地区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算(界線の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

第8条(分割請求及び単独処分の禁止)

団地区分所有者は、団地共用部分の分割を請求することはできない。

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

第3章 用 法

第9条(団地共用部分の用法)

団地区分所有者は、団地共用部分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10条(団地共用部分の第三者の使用)

団地区分所有者は、次に掲げる団地共用部分の一部を、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 管理人室、その他団地共用部分の管理の執行に必要な施設：団地共用部分の管理業務を受託し、又は請負った者
 - 二 管理人室、その他茅ヶ崎グランドハイツの管理の執行に必要な施設：茅ヶ崎グランドハイツの管理業務を受託し、又は請負った者
 - 三 管理人室、その他藤和茅ヶ崎ハイタウンの管理の執行に必要な施設：藤和茅ヶ崎ハイタウンの管理業務を受託し、又は請負った者
 - 四 集会室(近隣の住民)
- 2 集会・管理棟の地下にある藤和茅ヶ崎ハイタウン受水塔、ポンプ室の管理の為、藤和茅ヶ崎ハイタウンの管理業務を受託し、又は請負った者が集会・管理棟に立ち入ることを承認する。
- 3 前掲各号に掲げるもののほか、団地区分所有者は、団地管理組合が総会の決議を経て、団地共用部分の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第11条(使用細則)

団地共用部分の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第4章 管 理

第1節 総 則

第12条(団地区分所有者の義務)

団地区分所有者は、団地共用部分について、その価値及び機能の維持増進を図るために常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第13条(団地共用部分の管理に関する責任と負担)

団地共用部分の管理については、団地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。

第14条(損害保険)

団地区分所有者は、団地管理組合が団地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 団地共用部分に対する火災保険等の損害保険契約の締結
 - 二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求及び受領
- 2 団地管理組合は前項第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた団地共用部分の修繕に充てるものとする。

第2節 費用の負担

第15条（管理費等）

茅ヶ崎グランドハイム管理組合及び藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合は、団地共用部分の管理に要する経費に充てるため、管理費及び修繕積立金を団地管理組合に納入しなければならない。

2 管理費及び修繕積立金の額については、第7条に定める共有持分に応じて算出するものとする。

第16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てる。

- 一 団地共用部分の建物の公積金積立
- 二 団地共用部分の保守維持費及び運転費
- 三 団地共用部分に係る備品費、通常費その他の事務費
- 四 団地共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 団地共用部分の経常的な補修費
- 六 団地共用部分の清掃費、消毒費及び廃棄処理費
- 七 団地共用部分に係る管理委託費
- 八 団地管理組合の修費
- 九 その他団地共用部分の通常の管理に要する費用
- 十 藤和茅ヶ崎ハイタウンの受水槽、ポンプ室及びその付帯施設設置に起因すると思われる補修等の費用については、藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の負担とする。

第17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てる場合に限って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 団地共用部分の変更又は処分
 - 四 その他団地共用部分の管理に関し、団地区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
 - 五 第16条十号に相当する場合には、団地管理組合修繕積立金・取崩しは行わず、共用部分の経費充当は藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の修繕積立金を取り崩す。
- 2 修繕積立金については、管理費とは区分して管理しなければならない。

第18条（使用料）

団地共用部分に係る使用料は、管理費に充てる。

第5章 団地管理組合

第1節 組合員

第19条（組合員の資格）

組合員の資格は、団地区分所有者となったときに取得し、団地区分所有者でなくなったときに喪失する。

第20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団地管理組合に届け出なければならない。

第2節 団地管理組合の業務

第21条（業務）

団地管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 団地管理組合が管理する団地共用部分の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 団地共用部分の修繕
- 三 団地共用部分に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 団地共用部分の変更、処分及び運営
- 五 管理費等及び使用料の収納・保管・運用・支出等に関する業務
- 六 団地共用部分に係る官公署、町内会等との渉外業務
- 七 団地共用部分に係る風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 八 団地共用部分に係る防災に関する業務
- 九 団地共用部分に係る広報及び連絡業務
- 十 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22条（業務の委託等）

団地管理組合は、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23条（役員）

団地管理組合に次の役員を置く。

- 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。） 13名
 - 五 監事 2名
- 2 理事及び監事は、茅ヶ崎グランドハイム区分所有者の中から8名、藤和茅ヶ崎ハイタウン区分所有者の中から6名を、各々の管理組合理事の中から選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第24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、再任をきまなければならない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の満任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 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25条（役員の実務職務等）

役員は、法令、規約及び使用細則並びに協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要する必要経費の支払を受けることができる。

第26条（理事長）

理事長は、団地管理組合を代表し、その業務を統括するほか、団地管理規約、使用細則又は協会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。

2 理事長は、定期総会において、組合員に対して前会計年度における団地管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

3 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27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はその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第28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、団地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18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29条(監事)

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

2 監事は、団地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30条(総会)

団地管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2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 臨時総会の議長は、理事長が指名する。

6 総会に係る諸規定で、本規約に定めのないものについては、建設省が指導する「中高層共同住宅標準管理規約」の規定を準用する。

第31条(総会の会決及び議事)

総会の会決は、組合員の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 総会の議事は、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総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の変更
- 二 団地共用部分の変更(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
- 三 団地共用部分の再建築

第32条(議決事項)

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を要しなければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の徴並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更

五 第17条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための修繕積立金の取崩し

六 団地共用部分の建物の一部が滅失した場合の滅失した団地共用部分の復旧

七 団地共用部分の再建築

八 役員の変更及び解任

九 団地共用部分に関する管理業務委託契約の締結

十 その他団地管理組合の業務に関する重要事項

第5節 理 事 会

第33条(理事会)

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

3 理事会に係る諸規定で、本規約に定めのないものについては、建設省が指導する「中高層共同住宅標準管理規約」の規定を準用する。

第34条(招集)

1 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が4分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

第35条(理事会の会決及び議事)

理事会の会決は、理事の半数以上が出席しなければならないことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

第36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 総会から付託された事項

第6章 会 計

第37条(会計年度)

団地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38条(団地管理組合の収入及び支出)

団地管理組合の会計における収入は、第15条に定める管理費等及び第18条に定める使用料等によるものとし、その支出は第16条及び第17条に定めるところにより経費用に充當する。

第39条(収支予算の作成及び実施)

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 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40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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第41条(管理費等の徴収)

団地管理組合は、第15条に定める管理費等について、専任の管理費徴収員及び徴収

茅ヶ崎ハイタウン管理組合より第43条に定める口座を受け入れることとし、当月分は当月の5日までに徴収する。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 第18条に定める使用料については、使用の申し込みの都度、申し込み者より別途徴収する。
- 3 茅ヶ崎グランドハイツ管理組合及び藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第42条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。但し、総会において、その処分案が決議されたときは、その決議に従う。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、団地管理組合は、茅ヶ崎グランドハイツ管理組合及び藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合に対して第15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43条（預金口座の開設）

団地管理組合は、会計業務を遂行するため、団地管理組合の預金口座を開設するものとする。

第44条（帳簿類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳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、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第5章 雑 則

第45条（合意管轄裁判所）

この規約に関する団地管理組合と組合員間の訴訟については、団地共用部分所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第46条（官公庁及び近隣住民との協定の遵守）

団地区分所有者は、団地管理組合が官公庁又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第47条（容積事項）

団地区分所有者は、茅ヶ崎グランドハイツ及び藤和茅ヶ崎ハイタウンの建築により、電線障害を被る近隣居住者に対し、敷地の内外部に設置したテレビ共用施設を無償で使用させ、将来の維持管理は、管理組合で行うことを承諾する。

第48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。

- 2 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49条（規約原本）

この規約を証するため、茅ヶ崎グランドハイツの区分所有者については、本規約制定の総会議事録を添付し、藤和茅ヶ崎ハイタウンの区分所有者については、全員が記名押印した「承認書」をこの規約と一緒に添付し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地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、閲覧につき、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条（規約の効力）

この規約は、昭和68年4月1日から効力を発する。

第2条（団地管理組合の成立）

団地管理組合は、昭和68年4月1日に成立したものとす。

団地共用部分共有持分割合（10万分比）

● 芝ヶ崎グランドハイブ

タイプ	戸数	専有面積	共有持分
A	8	79.32	302
B ₁	42	68.48	282
B ₂	2	71.93	295
C ₁	16	62.25	257
D	6	80.31	331
E ₁	8	79.77	329
E ₂	2	74.00	305
F	1	65.09	268
G	3	56.18	232
H	1	69.36	286
I	23	72.80	299
J ₁ 、J ₂	55	68.13	281
J ₃	2	72.01	297
K	8	61.09	252
L	1	58.25	240
M	4	54.76	226
N	1	57.95	239
計	183	12558.52	51765

● 藤和亭グランドハイタウン

タイプ	戸数	専有面積	共有持分
A ₁	18	90.33	372
A ₂	1	82.27	339
B	5	90.31	372
C	5	90.33	372
D ₁ 、D ₄	10	79.00	326
D ₂ 、D ₃ 、D ₅	3	81.88	335
D ₆	3	82.80	341
E ₁ 、E ₃	11	77.92	321
E ₂ 、E ₄	4	80.30	330
F ₁ 、F ₂	16	74.01	305
G ₁ 、G ₂	16	74.11	306
H ₁ 、H ₃	15	72.86	300
H ₂	1	76.70	316
I ₁ 、I ₃	15	72.70	300
I ₂	1	76.75	316
J ₁ 、J ₃	15	70.19	289
J ₂	1	74.23	306
K ₁ 、K ₂	7	70.09	289
L ₁ 、L ₂	15	68.74	283
計	154	11702.21	48235

集会室使用細則

団地区分所有者は集会室の使用について、つぎのとおり使用細則を定める。

1. 集会室の管理運営

集会室の管理運営は団地管理組合理事会が行う。

2. 使用目的

集会室は、つぎの各号の目的のために使用することができる。

- ① 理事会等の会議その他茅ヶ崎グランドハイブ及び藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の業務のために使用するとき。
- ② 団地区分所有者、居住者及び近隣住民の親睦、教養の向上等を目的として行う会合等に使用するとき。
- ③ 団地区分所有者、居住者の娯楽のために使用するとき。
その他団地区分所有者、居住者の利便に供するとして理事会が認めたとき。

3. 禁止事項

集会室はつぎに掲げるときは、その使用を禁止する。使用中であってもその使用を中止させる。

- ① 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき。
- ② 使用届に記載した使用目的が不明瞭なとき、または記載した使用目的以外の用途に使用したとき。
- ③ 危険物等を持ち込むおそれがあるとき。
- ④ その他使用目的、使用経路、使用時間等を勘案し、管理運営上支障があると理事会が判断したとき。

4. 使用方法

集会室の使用にあたっては、所定の使用届によりその旨を管理員に申込みこと。管理員が先着順に申込を受け付け、それに従い使用できる。ただし、理事会その他茅ヶ崎グランドハイブ及び藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合の会議や団地区分所有者、居住者の葬儀等で緊急を要するときは、申し込まれた日取りや時間を変更されることがある。

5. 使用時間

集会室の使用時間は午前9時から午後10時までとする。やむを得ない理由で時間を延長するときは、事前に管理員を通じて理事長の許可を得ること。ただし集会室に宿泊することはできない。

6. 使用上の注意

集会室を使用するにあたってはつぎの点に注意する。

- ① 使用責任者を決めて、届出る。使用責任者は成年者とする。
- ② 使用責任者は集会室の使用後、集会室の清掃、備品の整理、火の始末、戸締り等を確認して、管理員に報告する。

- ④ 万一、備品や器具等を破損したり、紛失したときは、その修復や購入に要する費用を負担する。

7. 使用料

集会室の使用にあたって、使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間等を総合的に勘案のうえ、理事会で徴収の方法等についてその基準を決定することができる。

8. その他

その他集会室使用に関する管理運営の詳細については、理事会で協議して決定する。

集會室使用届

○使用場所 1 集會室 昭和 年 月 日

○使用日時 昭和 年 月 日 時 分 ~ 時 分

○使用目的

○使用人員 名

集會室使用細則を守り使用致します。

使用責任者

茅ヶ崎グランドハイソ
藤和茅ヶ崎ハイタウン

室番号 号室 住所

氏名 印 氏名 印

TEL TEL

テニスコート使用細則

団地区分所有者はテニスコートの使用について、つぎのとおり使用細則を定める。

1. テニスコートの管理運営
テニスコートの管理運営は団地管理組合理事会が行う。
2. 使用目的
テニスコートは、団地区分所有者及び居住者の新陳を目的として使用するものとする。
3. 使用方法
テニスコートの使用にあたっては、所定の使用届によりその旨を管理員に申込むこと。管理員が先着順に申込を受け、それに従い使用できる。
4. 使用時間
テニスコートの使用時間は午前9時から午後5時までとする。やむを得ない理由で時間を延長するときは、事前に管理員を通じて理事長の許可を得ること。
5. 使用上の注意
テニスコートの使用するにあたってはつぎの点に注意する。
① 使用責任者を決めて届出る。使用責任者は成年者とする。
② 使用責任者はテニスコートの使用後、清掃、備品の整理をし、フェンスの鍵を締め、管理員に返却し、報告する。
③ 万一、備品や器具等を破損したり紛失したときは、その修復や購入に要する費用を負担する。
④ 団地管理組合は、テニスコート使用時に発生した事故等により、使用者その他の関係者に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。
6. 使用料
テニスコートの使用料は、使用人数を問わず、1時間につき1,000円とし、使用料は申込時に管理員に支払う。
7. その他
その他テニスコートの使用に関する管理運営の詳細については、理事会で協議して決定する。

団地管理組合 殿

テニスコート使用届

昭和 年 月 日

○使用日時 昭和 年 月 日
時 分 ~ 時 分

○使用人員 名

テニスコート使用細則を守り使用致します。

使用責任者

茅ヶ崎グランドハイツ
藤和茅ヶ崎ハイタウン

番番号 棟 号室

氏 名 印

TEL

297 茅ヶ崎団地

平成 24 年 6 月 30 日開催の団地総会にて承認済み

第 4 号議案 管理規約一部改正承認の件 (特別決議)

茅ヶ崎団地管理規約において、発行後現在まで大きな管理規約改正が行われておらず、今後、設備や建物の大規模修繕工事を進めていくにあたり、今後は茅ヶ崎団地のスムーズな運営を行う必要があると判断しました。

今後、団地に關する事案については事前に茅ヶ崎グランドハイツおよび藤和茅ヶ崎ハイタウンそれぞれの理事会において詳細を検討した結果を以って附決としての採決を行うものとするため、役員任期・人数等を改正し、互地としての基準の効率化および議論の簡素化を図ることとしました。つきましては下記のとおり管理規約の一部を改正することを一稿致します。なお、改正箇所の詳細は下記の表をご参照下さい。

現行管理規約	改正管理規約(案)	備考
第 2 条 (役員) 団地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 会計管理理事 2 名 四 庶務 (管理棟、管理棟外、共同) 担当理事 2 名 五 庶務 2 名	第 2 条 (役員) 団地管理組合は次の役員を置く。 一 理事長 1 名 二 副理事長 1 名 三 会計担当理事 1 名 四 庶務 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む、以下同じ。) 4 名 五 庶務 2 名	委員の人数を効率化を図ることとし、人数減しました。また従前の管理組合役員が兼任することで業務の効率化を図ります。
第 3 条 (理事及び監事)は、茅ヶ崎グランドハイツ及び藤和茅ヶ崎ハイタウンのそれぞれから各 2 名、藤和茅ヶ崎ハイタウン及び藤和茅ヶ崎ハイタウンのそれぞれから各 2 名、各 2 名の管理組合理事から選任する。	第 3 条 (理事及び監事は、 <u>該当期間存在中の茅ヶ崎グランドハイツ管理組合役員である理事長、副理事長 2 名 (計 3 名) および藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合役員である理事長、副理事長 2 名 (計 3 名) が候補するものとする。</u>	
第 4 条 (理事長、副理事長及び会計管理) 理事の互選により選任する。	第 4 条 (理事長については、 <u>役員任期開始前年において西暦 1 桁の数が奇数の場合、当該期間存在中の茅ヶ崎グランドハイツ管理組合理事長が勧められるものとし、偶数の場合、当該期間存在中の藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合理事長が勧められるものとする。</u> 第 4 条 (副理事長、会計担当理事および庶務は議員の互選により選任する。	
第 2 4 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 年間とする。ただし、再任をさせない。	第 2 4 条 (役員任期) 役員任期は、毎年 7 月 1 日から翌年 6 月 30 日までの 1 年間とする。ただし、再任をさせない。	互々の管理組合役員任期を同一期間とした。
第 2 5 条 (役員) 一 理事長は、定額貯蓄を、毎年 1 月 1 日以前に 5 万円以上積み立てるものとする。	第 2 5 条 (役員) 一 理事長は、定額貯蓄を、毎年 1 月 1 日以前に 5 万円以上積み立てるものとする。	互々の管理組合の制度を同一にする。

茅ヶ崎団地
区分所有者 各位

令和2年6月28日

茅ヶ崎団地管理組合
理事長

第32期定期総会議事録 (茅ヶ崎団地管理組合)

- 開催日時 : 令和2年6月28日(日) 午前10時 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、茅ヶ崎団地管理規約第31条に基づき、「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

※複数居住戸所有による組合員総数と議決権総数に差異あり。

組合員総数	336名	議決権総数	337個
-------	------	-------	------

■ 本総会の出席者数及びその議決権数

議決権行使書	106名	その議決権数	106個
委任状	103名	その議決権数	103個
出席者数合計	209名	議決権数合計	209個

※上記、集計表には第32期役員及び第33期役員候補の提出分も含まれます。

4. 総会次第

(1) 開会宣言

理事長より、第32期定期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31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30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

議長より、議事録署名人として以下の2名を指名する旨の報告がなされた。

議長	茅ヶ崎グランドハイツ	号室	理事長
議事録署名人	藤和茅ヶ崎ハイツ	号室	副理事長
	茅ヶ崎グランドハイツ	号室	監事

【第1号議案】第32期事業報告及び収支決算報告承認の件 <普通決議>

議長の指名により、三養地所コミュニティ協から、本議案について説明がなされた。

その後、監事より業務の執行状況及び財務状況について監査した結果、適正であった旨の報告がなされた。

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：103 議決権行使書：賛成106 反対0）

■決議事項：第32期収支決算及び事業報告

【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2号議案の審議に先立ち、総会を一時中断し、管理会社である三養地所コミュニティ協の管理業務主任者：拝郷氏より、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宣言があり、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2号議案】三養地所コミュニティ協との管理委託契約締結承認の件 <普通決議>

議長の指名により、三養地所コミュニティ協から、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：103 議決権行使書：賛成106 反対0）

■決議事項：三養地所コミュニティ協との管理委託契約更新

意見①

- ①オプション表記の削除にいたった理由をお聞かせください。
- ②契約期間の変更に記載の「次回更新分以降は、2021年8月1日から・・・」とあります契約開始時期は、総会開催月の翌々1日からということでしょうか。
今後、総会開催月が変更になることも想定し、「次回更新分以降は、総会開催月の翌々月1日の2021年8月1日から・・・」の表記が適切かと存じます。

回答①

- 1) 従前の契約書では、限定された業務のみオプション業務のみを記載していましたが、管理委託業務の枠に収められない業務提案を行うべく削除致しました。
- 2) 今後、表記を改めさせていただきます。

【承認内容】

契約期間	2020年7月1日から2021年7月31日まで（1年間）
管理委託費	月額 32,000円（税別）
契約態様	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
- ・オプション表記の削除
- ・基幹業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選定
- ・業務処理要領集の取扱いの変更
- ・管理委託契約期間の変更（13か月）

【第3号議案】テニスコート使用細則一部改定案承認の件 <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、質問は下記の通り。

- 決議要件：普通決議（委任状：103 議決権行使書：賛成100 反対0）
- 決議事項：テニスコート使用細則一部改定の実施

意見①

1) テニスコート使用細則改定案の9. 使用料の「(2) 6項(1)によるキャンセル 自己都合によるキャンセルの際は次の手続きを行い、キャンセル料を支払う」とあるが、6キャンセル「(1) 自己都合使用日の・・・連絡が無い場合、キャンセル料の請求を行う場合がある。の表現では必ずしもキャンセル料の請求が行われないため下線部分は「キャンセル料を支払う場合がある」の方が適切ではないでしょうか。
以上、お手数ですが、よろしく願い申し上げます。

回答①

「連絡が無い場合、キャンセル料の請求を行う場合がある」を「連絡が無い場合、キャンセル料の請求を行う」といった記載に改めることを来期通常総会で提出するように次期理事会へ引き継ぎます。

意見②

テニスコート予約状況が把握できるように廊下掲示板に常に掲示して頂きたいです。
なお、予約番号は分からないように、予約済みの時間帯のみ分かるような方式にして頂きたいです。宜しくお願いします。

回答②

引き続き管理室へのお問合せをお願い致します。なお電話でのお問い合わせも可能ですので、お急ぎの方は直接ご連絡の上、ご確認ください。
藤和茅ヶ崎ハイタウン管理室 TEL: [REDACTED] ※勤務時間内のみの対応となります。

【第4号議案】第33事業計画案及び収支予算案承認の件 <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：103 議決権行使書：賛成106 反対0）
- 決議事項：第33事業計画案及び収支予算案

【第5号議案】第33期茅ヶ崎団地管理組合役員選任の件 <普通決議>

議長より、第33期管理組合役員候補者について紹介がなされた。
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：103 議決権行使書：賛成105 反対1）
- 決議事項：第33期茅ヶ崎団地管理組合役員選任

【第33期茅ヶ崎団地管理組合役員】

役職	マンション名・部屋番号	氏名
理事長	藤和茅ヶ崎ハイタウン	
副理事長	茅ヶ崎グランドハイツ	
理事	藤和茅ヶ崎ハイタウン	
理事	茅ヶ崎グランドハイツ	
監事	藤和茅ヶ崎ハイタウン	
監事	茅ヶ崎グランドハイツ	

《敬称略》

5. 閉会宣言

全議案の審議が終了し、議長より本総会を閉会することを宣言した。

6. その他事項

意見①

次回からも委任状・出席（欠席）・議決権行使書の3通りの返信用紙でお願いします。

回答①

今回は新型コロナウイルス感染防止の観点からの特別措置であり、今後は以前の方式に戻す予定です。

以上

本総会の議事並びに経過が正確であることを証するのための議事録を作成し、議長及び理事録署名人名2名はこれに署名押印する。

令和2年 7月 20日

茅ヶ崎団地管理組合

茅ヶ崎グランドハイツ

議長： 棟 号室 _____

藤和茅ヶ崎ハイタウン

理事録署名人： 棟 号室 _____

茅ヶ崎グランドハイツ

理事録署名人： 棟 号室 _____

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

第33期通常総会議事録

- 開催日時：令和3年4月25日(日) 午前9時30分開会 午前10時20分閉会
- 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

出席組合員数	23名	その議決権数	23個
議決権行使者	25名	その議決権数	25個
委任状	76名	その議決権数	76個
出席者数合計	124名	議決権数合計	124個

4. 総会次第

(1) 開会宣言

理事長より、第33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感染防止対策として第33期理事会役員及び第34期理事会役員候補のみが出席し、その他の組合員に委任状及び議決権行使書提出による議決とした。

(2) 総会成立宣言

管理規約第45条第1項の定めに基づく総会成立要件を充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	号棟	号室	副理事長
	号棟	号室	副理事長

【第1号議案】第33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㈱から、決算及び事業報告が行われた。

その後、高峯監事より業務の執行状況及び財務状況について監査した結果、適正であった旨の報告がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を踏ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

なお、意見による意見、質問は下記の通り。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使者：賛成25）

■決議事項：第33期収支決算及び事業報告

《主な質疑応答は下記のとおり》

(質問①) 管理組合の会計期間と従業員の活動期間が違うのはなぜですか

(回答①) 管理規約上、会計期間終了後の3か月以内に通常総会が開催されることとなっており、従業員の任期はその期の通常総会までとなっているためです。

《提出された質問書は下記のとおり》

意見①

一般会計支出明細書の消耗品費に2020年11月27日に8,282円、2021年1月21日に4,908円に「犬猫よけ」、「猫よけ」とありますが、被害はかなりあるという事でしょうか？

また他の方法はなかなか難しいということでしょうか。

回答①

マンション内に猫に餌を与えている方がいるようで、複数の猫が敷地内を徘徊し、糞尿をするため非常に困っている状況です。子猫も生まれており、今後も引き続き対策が必要かと思われ、意見②

居住者でない人別の駐車場使用はその後どうなったり規則が有名無実化している、対応が緩すぎる。

回答②

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ましたが了解されず、また月額使用料も毎月支払われており、使用者もマンションに常時住んでいないため対応が難しい状況です。

【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2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：〇〇氏より、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宣言があり、管理業務主任者証の提示があった。その後、〇〇氏より、重要事項説明会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2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。

質疑は無く、議長が本議案の承認を踏ったところ、賛成多数で原案通り承認された。なお、意見による意見、質問は無かった。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使者：賛成25）

■決議事項：三菱地所コミュニティ側との管理委託契約更新

【承認内容】

契約期間	2021年8月1日から2022年7月31日まで
管理委託費	月額1,494,460円/税込
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

- ①管理委託費の増額 給排水管清掃 月額8,250円増（税込）
- ②常駐的方法による追加
- ③経費の支払い方法の追加
- ④契約の解除条項の追加

【第3号議案】管理規約第50条の改定承認の件 <特別決議>

議長より、三菱地所コミュニティ側から、本議案について説明が行われた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、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、質問は下記の通り。

■決議要件：特別決議（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使者：賛成25）

■決議事項：管理規約第50条の改定

【承認内容】

現行 管理規約	改定後 管理規約
第50条（理事会の会議及び議事） 理事会の会議は、総会の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。	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以上が対面もしくはインターネットその他の情報通信ネットワークを通じて出席しなければ開くことができず、また、その議事は出席理事の過半数で決する。
2 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。	2 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。

大字・下線部…追加箇所

<主な質疑応答は下記のとおり>

（質問①） 今後はインターネットを利用した理事会を開催しなければならないのか。

（回答①） 必ずしもそうではなく、各期の役員にて決定すればよい。現状通りの対面式でも問題なく、理事会開催方法の選択肢が増えただけである。

<提出された質問書は下記のとおり>

意見①

次回からはWeb会議での開催を検討し、実施してほしい。

回答①

インターネット等を利用したオンライン総会については、今後導入される管理組合が増えていく

ことが予想されますが、現状はまだ一般的ではないため、今後の情勢を踏まえ検討致します。

【第4号議案】管理組合加入保険の更改承認の件 <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、本議案について説明がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。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（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使者：賛成25）

■決議事項：管理組合加入保険の更改の実施

2021年12月の保険料支払い時に管理組合保管口座に支払い可能な残額があった場合は下記の通り、管理組合加入保険に加入する。

※2021年1月末時点での残高：7,249,781円

なお、支払い可能な残額がない場合は、マンション総合保険（1年掛捨て型）に加入する。

【加入予定保険】

- ・保険会社： [REDACTED]
- ・選択理由：保険料は若干割高であるが住戸間の水漏れ対応について補償が一番手厚いため
※他の保険会社はマンション1棟全体で1年間に100万円しか漏れ調査費が認められないが、[REDACTED]は1事故で100万円まで認められるため

・保険期間：2021年12月13日～2024年12月13日（3年間）

・保険種類：掛け捨て型

- ・保険内容：①火災等 9億4,400万円
- ②施設賠償責任特約 1億円
- ③個人賠償責任特約 3,000万円
- ④地震保険 4億7,200万円

・保険料：10,907,300円

（内訳）①～③：7,579,700円 ④：3,327,600円

※管理費会計保管口座から3年分を一括で支払う。

期間未経過分は前払い保険料とし、毎期償却保険料（管理費会計）として支出計上する。

・特記事項：保険料は2021年2月時点での金額。更新時期の2021年12月において金額が変動する可能性有。

第34期の保険料の計算については、1年掛捨て型の加入となる可能性を想定して予算を計上。

（2021年12月13日以降の1年分の保険料予算については、上記の保険料に3年長期の保険割引率を考慮して3年分の保険料÷2.8年で計算した金額を計上）

<主な質疑応答は下記のとおり>

（質問②） 保険料は3年分を一括で支払われるのか

（回答②） 保険料は3年分を一括で支払われるが、期間未経過分は前払い保険料とし、毎期償却保険料（管理費会計）として支出計上される。

【第5号議案】大規模修繕工事コンサルタント委託契約締結承認の件 <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、本議案について説明がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

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（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使書：賛成25）

■決議事項：大規模修繕工事コンサルタント委託契約締結の承認

【承認内容】

- ・業務名：大規模修繕工事コンサルタント業務
- ・委託業者：三菱地所コミュニティ株式会社
- ・委託金額：1,980,000円(税込)
三菱地所コミュニティ株の見積書記載の業務仕様をベースに来期理事会にて三菱地所コミュニティ株の見積金額を上取として、検討。
- ・業務期間：2021年7月～2022年6月(予定)
- ・支払会計：修繕積立金会計 計画修繕工事費(第38期に予算(支出)計上)
- ・業務内容：①工事内容の検討(工事アンケート、工事資料取りまとめ、工事提案概算金額)
②工事会社の選定(見積工事会社への現場説明、見積工事会社への質疑応答、提出見積書の内容確認、工事会社とアポイント立会い)
③通常議会承認(總會添付資料作成、總會における技術者立会い)

《主な質疑応答は下記のとおり》

- (質問①) コンサルタント業務の予定は2022年6月までの予定で、工事期間は2023年2月からになっているが、この間は何かしないのか。
- (回答①) この間は大規模修繕工事の着工に向けた準備期間として、現場の仮設計画や住民説明会などを検討する。
- (質問②) 工事監理者は別途必要になるのか
- (回答②) 別途必要となる。

《提出された質問書は下記のとおり》

意見①

昨今の高齢化マンションでは、修繕積立金の値上げを行わず必要最小限の修繕で済み続けたいと考える人、適切な修繕を行いマンションの差別化(ビンテージ等)で価値を高めて生み続けたいと考える人(100年マンション)、多少の一時金を払ってでも、建て替えて新しいマンションに住みたいと考える人と、多極化が進んでいるように思われます。

築三十余年の当マンションにおいても、中長期での見地での検討(長期ビジョンの策定等)が求められる時期と判断します。

1. 長期ビジョン等の策定について
 - 1) 所有者の条件/構成/年齢等、多岐に亘るが・・・ニーズの把握、将来姿の共有
 - 2) 体制(運営組織)・・・理事会・各種検討委員会・外部専門家活用(管理会社他)等々についての指針・方針は
2. 資金計画と長期修繕計画の整合性について
今配布の總會議案書内「修繕積立金計画グラフ表(P70)」の詳細を未確認ですが、
 - 1) 昨年11月に実施の「建物調査診断報告書」に「劣化度Ⅱ」とあり、修繕費用増が想定されますが、今回提示の「修繕積立金計画グラフ表」への反映は
 - 2) その値費用増減に関する見直しは回答①

回答①

ご意見ありがとうございました。今後の修繕工事の検討において参考とさせていただきます。またご質問事項についても今後の検討内容となりますので今後の検討事項とさせていただきます。

意見②

建物調査診断報告書受領しました。
項目の中、防水、シーリング関係の中でアルミサッシガラス窓の記載がありません。
ガラスとサッシのゴムシールの硬化、変形が認められます。この部分も診断を行って頂きたいと考えます。
出来れば30年以上交換していないので、この際交換していただきたく宜しくお願い致します。
現に小窓ガラス部分の割れが当方に発生しております。

回答②

各住戸のアルミサッシについては今回の大規模修繕工事において対応を検討する予定となっております。ご意見は参考とさせていただきます。

意見③

駐車場のラインと番号がかすれて見えなくなっている。ライン引き直しはいつできるのか。

回答③

大規模修繕工事での実施を検討させていただきます。

意見④

建物の劣化現象については私のところもペランダのフェンスの土留部分のひび割れがかなり進んでいます。近々に大規模修繕工事があるようですが、それまでの間も不具合についての対処もよろしく願います。

回答④

承知いたしました。劣化の状況が進むようでしたらお申し付けください。管理組合にて検討致します。

【第6号議案】第34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株から、本議案について説明がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

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（出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使書：賛成25）

■決議事項：第34期予算案及び事業計画

《主な質疑応答は下記のとおり》

- (質問①) 添付の長期修繕計画書の第34期の数字と第34期予算案の修繕積立金の残高が異なるのはなぜか
- (回答①) 長期修繕計画書は以前に作成されたもので、今年実施した玄関扉交換工事の実績などがまだ反映されていないため、数字が異なる。

令和3年6月27日

茅ヶ崎団地
区分所有者 各位

茅ヶ崎団地管理組合

第33期定期総会議事録 (茅ヶ崎団地管理組合)

- 開催日時：令和3年6月27日(日) 午前10時 開会 午前11時20分 閉会
- 開催場所：管理棟集会所
- 出席者：総会開催の定足数は、茅ヶ崎団地管理規約第31条に基づき、「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
※複数住戸所有による組合員総数と議決権総数に差異あり。

組合員総数	336名	議決権総数	337個
-------	------	-------	------

■ 本総会の出席者数及びその議決権数

出席組合員数	10名	その議決権数	10個
議決権行使権者数	49名		49個
委任状提出数	198名	その議決権数	198個
出席者数合計	257名	議決権数合計	257個

4. 総会次第

- 開会宣言
理事長より、第33期定期総会開催を宣言した。
- 総会成立宣言
理事長より、管理規約第31条第1項の定めに基づく総会成立要件を充たした旨の報告と共に、本総会が有効に成立したことを宣言した。
- 議長就任宣言
管理規約第30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。
- 議事録署名人の指名
議長より、議事録署名人として以下の2名を指名する旨の報告がなされた。

議長： 号棟 号室 理事長
議事録署名人： 号棟 号室 副理事長
号棟 号室 監事

【第1号議案】第33期事業報告及び収支決算報告承認の件 <普通決議>

議長の指名に基づき、三菱地所コミュニティ御担当者より、第33期事業報告及び第33期収支決算報告についての説明がなされた。
その後、監事より業務の執行状況及び財務状況について監査した結果、適正であった旨の報告がなされた。
質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

【第7号議案】第34期理事会役員選出の件 <普通決議>

理事長より第34期管理組合の役員候補者の紹介がなされた。
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、質問はなかった。

- 決議要件：普通決議 (出席者：賛成24 委任状：76 議決権行使者：賛成25)
- 決議事項：第34期理事会役員の選任

■ 理事

役職	部屋番号	氏名<敬称略>	備考
理事長			団地管理組合副理事長
副理事長			
会計			
監事			自治会長
			副自治会長
			副自治会長

■ 監事候補

部屋番号	氏名<敬称略>	備考
		第33期理事長
		第33期副理事長

(6) 閉会宣言

全議案の審議が終了し、議長より本総会の閉会が宣言された。

以上

管理規約第47条第2項に基づき、本総会の議事並びに経過が正確であることを証するための議事録を作成し、議長及び議事録署名人2名はこれに署名捺印する。

令和3年 月 日

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

議長： _____
議事録署名人： _____
議事録署名人： _____

《主な質疑応答》

- (質問①) コピー機は定期的に点検等を行っていますか。
- (回答①) コピー機の点検は行っていません。
- (意見①) 修繕積立金の資金が約860万円しかないで今後の工事は計画的に検討すべきである。

【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2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2号議案】三菱地所コミュニティ㈱との管理委託契約締結承認の件 《普通決議》

議長の指名に基づき、三菱地所コミュニティ㈱担当者より、契約更新内容に関する説明がなされた。質問等は無く、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

《承認内容》

管理委託先	三菱地所コミュニティ株式会社
契約期間	2021年8月1日から2022年7月31日まで（1年間）
管理委託費	月額 41,800 円（税込）
契約形態	契約更新（契約内容変更）

《契約内容の変更点》

- ①月次管理業務報告書や点検報告書等を書面提出以外に電磁的方法変更出来る旨の追加
- ②経費の支払い方法について、電子支払承認サービスの利用を可能とすることを追加
- ③契約の解除条項の追加

【第3号議案】管理規約第35条改定承認の件（特別決議）

議長の指名に基づき、三菱地所コミュニティ㈱担当者より、本議案についての説明がなされた。質疑等は無く、議長が本議案の承認を請ったところ、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成により、本議案は原案通り承認された。

【賛成・反対票集計結果】

出席者：10名 その議決権数 10（内、賛成 10名/10個）
 委任状：198名 その議決権数 198
 議決権行使者：49名 その議決権数 49（内、賛成 49名/49個）
 賛成合計：257名 その議決権数 257
 （特別決議要件：253名・その議決権数 253以上）

《承認内容》

以下の通り、管理規約第35条を改定する。
 改定された管理規約は即日施行(令和3年6月27日より)

改定前	改定後
第35条（理事会の会議及び議事） 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しな	第35条（理事会の会議及び議事） 理事会の会議は理事の半数以上が対面もしくは

れば開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。	インターネットその他の情報通信ネットワークを通じて出席しなければ開くことができず、また、その議事は出席理事の過半数で決する。
-------------------------------	--

下線・太字が変更部分です。

【第4号議案】第34期事業計画案及び収支予算案承認の件 《普通決議》

議長の指名に基づき、三菱地所コミュニティ㈱担当者から、第34期事業計画案および収支予算案の説明がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

《主な質疑応答》

- (質問①) 前期同地管理組合で購入したプロジェクターを含め管理棟の備品のうち同地管理組合の所有物はどのように管理されていますか
- (回答①) 管理組合を通じて購入したものについては記録に残っていますが、各自治会で購入したものや記録に無いものの中には、所有者が分からないものもあると思われます。
- (質問②) 餅つき大会の支出はどのように予算化されていますか
- (回答②) 餅つき大会は自治会で対応しています。

【第5号議案】第34期茅ヶ崎同地管理組合役員選任の件 《普通決議》

議長より、第34期管理組合役員候補者について紹介がなされた。議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数の拍手をもって本議案は原案通り承認された。

■第34期 理事並びに副理事長について

役職	マンション名・部屋番号	氏名
理事長	茅ヶ崎グランドハイツ	/
副理事長	藤和茅ヶ崎ハイタウン	...

■第34期 理事並びに監事について

役職	マンション名・部屋番号	氏名
理事	茅ヶ崎グランドハイツ	
監事	藤和茅ヶ崎ハイタウン	
理事	茅ヶ崎グランドハイツ	...
監事	藤和茅ヶ崎ハイタウン	...

《敬称略》

※茅ヶ崎グランドハイツの監事は後日決定。

5. 閉会宣言

全議案の審議が終了し、議長より本総会を閉会することを宣言した。

6. その他事項

管理棟の利率のリフォームや有効活用方法について意見交換が行われた。検討の結果、それぞれの理事会で使用経路の内容について確認検討を行い、区分所有者へ意向確認のアンケートを実施し、その結果をもって検討する方向性とした。

【提出された意見書について】

意見①

2021年5月23日開催の茅ヶ崎団地管理組合 第33期第1回理事会議事録について

お願い 1. 管理棟の修繕について

「管理棟の修繕委員について、和室の畳に座ることが難しい方もおり、会議にも使いたくためリフトホームを実施してほしいとの意見があり、 への見積りの取得を依頼した。また集会室のエアコンやブラインドの交換、照明器具のLED化など、来期の検討課題として申し送ることとした。」とあります。これまでも同様の意見がありましたので、34期で具体的に計画検討を進め、35期に予算化し、34期予算計上の修繕積立金の計画修繕工事も並行して進め、和室、洋室ともに明るく利用しやすく改良願います。

お願い 2. 管理等の利用について

「管理棟の利用について、居住者のサークルやハイタウンとグラウンドハイツの交流などにもっと利用してもらえよう来期の検討課題として申し送ることとした。」とあります。これまでも同様の意見がありましたので、34期では、他のマンション等の例を参考にし、住民アンケートなどを実施し、高齢化など時代の変化に合った具体的な企画立案の検討を進め、コロナ終息後には、住民の多くが管理棟を利用できるように準備してはいかがでしょうか。

回答①

第34期理事会で検討致します。

意見②

議案書P3の第33期年間事業計画・実績推移表及び、同P21の第34期年間事業計画・実績推移表の管理組合行事の長期修繕計画案の理事会審議の程の備考に記載の「次回2020年1月提出予定」の意味が良く分かりません。可能でしたらご説明をよろしくお願い致します。

回答②

申し訳ありません。誤植となります。なお長期修繕計画案は議案書の第4号議案の最後に添付されています。

以上

本總會の議事並びに経過が正確であることを証するための議事録を作成し、議長及び議事録署名人2名はこれに署名捺印する。

令和3年 月 日

茅ヶ崎団地管理組合

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

議長：1号棟604号室 _____ 印

茅ヶ崎グラウンドハイツ管理組合

議事録署名人：3棟406号室 _____ 印

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

議事録署名人：1号棟404号室 _____ 印

専有部分等の工事施工細則

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合（以下「管理組合という。」）の修繕に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の申請、処理その他専有部分の修繕工事等に係る事務に関し、管理規約17条に基づき次のとおり専有部分等の工事施工細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本細則における用語の定義は、藤和茅ヶ崎ハイタウン管理規約及び使用細則（以下、「規約」という。）並びに本条各号に定めるところによる。

- 一 修繕工事等：修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え及び共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音、又は断熱等の専有部分の性能の向上等に資するもの及び破損、故障により使用不可能となった場合等の専有部分の性能維持に資するものをいう。
- 二 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- 三 申請者：承認申請を行う区分所有者をいう。占有者が修繕工事等を希望する場合でも区分所有者にその実施を申し入れ、区分所有者からその承認申請を行うものとする。

第2条（修繕工事等の分類等）

専有部分等の修繕工事等については、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 禁止修繕工事等
共用部分又は他の専有部分に多大な影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 二 理事会承認の必要な修繕工事等
共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 三 理事長への通知が必要な修繕工事等
共用部分又は他の専有部分に一定の影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 四 承認申請の不要な修繕工事等
共用部分又は他の専有部分への影響の少ない専有部分等の修繕工事等。
- 2 前項に該当する修繕工事等の具体的な事例はそれぞれ別表に定めるものとする。
- 3 別表に記載がない事例についての修繕工事等の分類は、別表の事例に準じて理事会が決定する。

第3条（承認申請の方式及び通知の方式）

承認申請又は通知は、以下に定める期限までに所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長へ提出して行う。

- 一 前条第1項第二号に定める理事会承認の必要な修繕工事等は、承認を受けようとする日の40日前までに承認申請を行わなければならない。
- 二 前条第1項第三号に定める理事長への通知が必要な修繕工事等は、工事開始日の2週間

前までに通知しなければならない。

- 申請書には設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する書類がある場合には、その書類を添付しなければならない。

第4条（修繕工事等の時間の制限）

第2条に定める修繕工事等については、平日の9時から17時の時間帯だけ工事の実施を認めるものとする。土曜日、日曜日及び祝祭日には、工事の実施を認めない。なお、平日に工事を実施する場合でも12時から13時までは工事を実施してはならない。ただし、破損、故障により緊急を要する工事の場合についてはこの限りではない。

第5条（承認申請の審査及び却下）

理事会は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく承認申請に係る書類を審査するものとする。

- 次の各号に該当する場合には、理事会は、承認申請を却下することができる。ただし、承認申請の不備を補正することが可能である場合において、理事長が指定する日までに申請者がこれを補正したときはこの限りではない。
 - 承認申請が、申請書の提出期限に著しく反し、審査の余裕がないとき。
 - 申請者が区分所有者でないとき。
 - 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等であることが明らかなどとき。
 - 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請に必要な書類を添付しないとき。
 - 申請書の記載が、明らかに申請者の添付書類の記載と相違するとき。

第6条（承認又は不承認の決定）

理事会は、第2条第1項第二号に該当する工事については、理事会の決議に従って専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

- 前項の場合において、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。
 - 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等に該当する場合。
 - 第9条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情がある場合。
 - その他承認の決定をすることができない特段の事情がある場合。
- 理事会は、承認申請に係る審査が困難を要すると判断した場合には、管理受託会社、建築士、建築設備士、弁護士、マンション管理士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見を求めることができる。
- 前項の審査及び意見を求めるために要する費用は、当該申請者の負担とする。この場合、理事会は予めその費用について当該申請者に通知するものとし、理事会の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納入した調査費用等について、申請者は、その返還請求をすることができない。
- 理事会は、第1項の承認に条件を付して決定することができる。

- 専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認は、所定の書面を交付して行うものとする。
- 第1項の規定にかかわらず、工事日程の都合上、理事会での承認又は不承認の決定を行う時間的余裕がない場合で、理事長が早期の承認可否判断が必要と認めるときには、理事長及び2名の副理事長によって承認又は不承認の判断をしてもよい。この場合、理事長と2名の副理事長は、工事内容及び早期承認判断が必要な理由が記された書面によって承認可否判断を行う。この判断結果は速やかに理事全員に通知され、さらに理事会の場で報告されなければならない。

第7条（工事計画に関する掲示等）

第2条第1項第二号に規定する理事会承認の必要な修繕工事等、及び、第2条第1項第三号に規定する理事長への通知が必要な修繕工事等の場合は、理事会は居住者への安全確保の注意喚起を図るため、専有部分等の修繕工事等に係る工事計画内容を、速やかに所定の場所に所定の書面を掲示しなければならない。この掲示は、工事完了日まで行われなければならない。

第8条（工事計画に対する調査等の申立て）

前条の専有部分等の修繕工事等に係る工事計画について、他の居住者等が調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）をする場合には、前条の掲示の日から5日以内に理由等を付した所定の書面を理事長に提出しなければならない。

- 前項の調査等の申立てがなされた場合には、理事会は当該修繕工事等の申請者に当該調査等の申立て者に対する説明をさせるものとする。
- この箇条の規定で問題解決ができない場合は、第12条による。

第9条（施工基準等）

専有部分等の修繕工事等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、管理組合の総会の決議を経て別に定めることができる。

第10条（承認の取消し等）

次の各号に該当する場合、理事会は、専有部分等の修繕工事等の承認を取り消すことができるほか、専有部分等の修繕工事等の差止め若しくは排除又は原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

- 承認申請と異なる専有部分等の修繕工事等又は改良工事等を行なったとき。
- 専有部分等の修繕工事等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
- 申請者及び専有部分等の修繕工事等の施工業者が理事会の勧告又は指が若しくは警告に従わないとき。
- 専有部分等の修繕工事等により共用部分等又は他の居住者等に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- その他専有部分等の修繕工事等が法令、規約、本細則又は他の細則の規定に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

第11条（調査及び事務の委託）

理事会は、本細則に定める事務（第5条第2項の却下の決定及び第6条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第8条第4項の場合の調査費用等については、この限りでない。

第12条（紛争解決等の責任）

専有部分等の修繕工事等に関し、他の居住者等との間に紛争が生じたときは、専有部分等の修繕工事等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理にあたらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

第13条（修繕工事等の帰属）

専用使用部分に係る修繕工事等で各区分所有者の負担で行った工事であっても、修繕箇所の帰属先は専有部分には帰属しない。

2 前項に定める修繕工事等の内、別室に掲げる窓ガラスへのフィルムの貼付、バルコニー等へのタイル設置工事その他これに類する工事において、その設置物の帰属先については専有部分に帰属するものとする。

第14条（修繕工事等に関する特則）

本細則に基づき、申請者自らの費用で修繕工事等を実施した場合において、その後に管理組合として当該修繕工事等を行う場合、異議の申立てをすることができない。また、当該申請者が先行して負担した費用の返還請求を行うことはできない。

第15条（本細則外事項及び改廃）

本細則に定めなき事項及び本細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本細則の発効）

本細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別表 修繕工事等の分類等

[第2条第1項第一号 禁止修繕工事等]

修繕箇所	修繕工事内容等	該当工事例	
共用部分（専用使用部分）	開口部分工事	窓枠、サッシ枠の変更を伴う工事 (使用上の破損・故障による取替え工事は除くものとする。)	
		住戸の玄関扉（扉枠含む）及び雨格子・ルーバーの取替え工事（使用上の破損・故障による補修・取替え工事は除くものとする。)	
	外観の統一性に影響を与える各住戸に附属する窓ガラスへのフィルムの貼付	ミラーフィルム スモークフィルム	
	窓ガラス・サッシ外側に鋼戸を追加する工事		
その他専用使用部分	バルコニー等の専用使用部分の改築及び建築基準法、消防法上の避難通路に影響を及ぼす物品の設置及び工事	サンルーム、物置、風置、池等の設置、 貯湯タンクをもつ給湯器 (ヒートポンプ式給湯器、 電気湯沸器等)の設置	
	バルコニー等の専用使用部分において排水処理が悪くなる物品等を設置する工事	容易に着脱できない人工芝の設置	
	バルコニー等の専用使用部分において物品を置換、床、壁、上蓋等に接着又はボルト等で固定する工事	バルコニー床にビス等で 直接固定するタイル・ク ッドデッキの設置	
専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事（給排水・ガス設備に関わる工事）で、2.4号を超えるガス給湯器への交換工事、及び、排水設備等の増量を伴う工事	
	その他	他の専有部分及び共用設備・共用配管・配管等に影響を及ぼす専有設備の設置	ジェットバス、ディスプレイの設置
	その他	建築基準法等、関係法令における既存設計容量を下回る設備への交換工事	台所換気扇（レンジフード）の交換
その他	専有部分	乾式工法で施工されている壁に関わる穿孔、切削又は改造工事	
	その他	"A.L.L.(I) - 4"等級を下回る（末尾の数値が4より小さい）床材への貼替工事【旧規格表示では、"L.L.45"の性能を下回る（末尾2桁の数値が45より大きい）床材への貼替工事】	
	その他	躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分に影響を及ぼす穿孔、切削又は改造	
	その他	1階専用庫の扉枠の交換、剪定等	
	その他	建築基準法、消防法等の関係法令に抵触する工事 近隣、工事、建築協定などの各種協定に違反する工事 施工後、他の専有部分、共用部分等に影響を及ぼす工事 管理規約・使用細則に違反する工事	

総会又は理事会が禁止した工事	
その他上記に類する修繕工事等	

【第2条第1項第二号 理事会承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
共用部分(専ら)	窓ガラス・サッシの防音、防犯、断熱等の住居の性能の向上等に資する改良工事	既存の窓ガラス・サッシ枠の内側の専有部分内に、既存アルミサッシ枠を撤換することなく窓枠・サッシ枠を新設する改良工事(木枠固定工事) 閉鎖方法は既存と同様なものにする。消防火上の基準を満たしているもの。	合わせガラス 強化ガラス 防犯ガラス
	各専有部分に附属する開口部及び付属品の破損時の交換工事	同一使用品に限るものとする。 取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	玄関扉(脱鞋含む)、窓ガラス、サッシ、面格子、ルーバー交換
	窓ガラス・サッシのフィルム貼付	建物の美観を損なわない無色透明なものに限る。 消防火上の基準を満たしているもの。	UVカットフィルム 防犯フィルム
	玄関扉の防犯対策のための錠の追加工事	対象物件のセキュリティシステムにおいて専有部分受入警備が導入されている場合で、警備業務及びシステムに支障がない場合に限り。	電子ロック等への交換 補助錠の取付け
	共用部分の破損、故障による修繕・修繕工事		
専ら使用部分その他	バルコニー等の専ら使用部分へのタイルの設置工事 (特にルーフバルコニー及び高層階のバルコニーで撤換等の安全面から設置ができない場合があるので必ずメーカーに確認すること。)	専ら使用部分内での排水処理が可能なもの。 装設若、ボルト等による固定を行わないもの。 消防火上避難に支障がないもの。	バルコニー床タイルの設置
	共用部分(専ら使用部分)における、居住者の気用上の破損・故障による補修、取替工事	取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	感知器
	感知器の移設、増設工事	閉仕切り変更工事に伴う移設、増設に伴う工事に限る。	
専ら使用部分	配管(給排水・電気・ガス) 専ら使用部分設備機器の交換・新設工事(給排水・電気設備・ガスに繋がる工事)で以下のいずれかに該当するもの。 1) 設備機器の位置変更を伴う交換工事 2) 既存リブを上回る設備機器の交換工事 3) 給排水管の移設を伴う工事	給排水管等の移設を伴う工事の場合は給排水管、防音対策を充分におこなうこと。 ※電気容量、電圧回路等は最大契約容量、最大引込回路数以内とする。 ※ガス給湯器容量は、最大24号までとする。	ユニットバス システムキッチン ガス給湯器 便器 洗面化粧台 床暖房設備

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
その他専ら使用部分	電気配線、ガス配管、給排水管の取替え・修繕工事	排水勾配が確保できていること その他適合対策が施されていること	
	床材の貼替工事、 材質の異なる床材への貼替、	"ΔLL(I)-4"と同等以上(末尾の款目が4以上)の床材への貼替工事 【旧規格表示では、"LL45"と同等以上(末尾2桁の数値が45以下)の床材への貼替工事】 OH種均に適合性を証明する書類が必要)	カーペット・コルクタイル・クッションフロアシート・フローリング・壁への変更
その他	取替工事・変更工事・家具造作工事	躯体、梁、柱等の主要構造部分に影響を及ぼさないもの	閉仕切り追加・変更 押入新設・撤去工事 内部家具撤去工事 造付け家具設置工事
	躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分の穿孔工事 (※ただし、穿孔で埋設電気配線等を撤廃させた場合は、申請者が責任をもって復旧、被害対応・保証を行うこと。)	直天井、直床の閉仕切りの場合で躯体を穿孔してコンクリートアンカーを使用し、ビス又はボルト等で固定する工事(主要構造部分に影響を及ぼさないもの) ※ビス、ボルトは径径6mm以内とする。	吊戸棚、ビクターレール、家具、照明器具・配線、配管の固定工事
その他	その他上記に類する修繕工事等		

【第2条第1項第三号 理事長への通知が必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	該当工事例
専ら使用部分	(給水・電気・ガス) 専ら使用部分設備機器の交換工事(給排水・電気設備・ガスに関わる工事) ・設備機器の既存サイズ内への入替えて、給排水管の移設及び/又は設備機器の位置変更を伴わない工事。 ・電気容量、電圧回路等の増設を伴わない工事。 ・ガス給湯器容量は、最大24号までとする。	ユニットバス 換気扇 システムキッチン 洗濯機パン ガス給湯器 便器 洗面化粧台
	閉仕切り変更を伴わない各種修繕工事	
	経年劣化、盗難、事故、漏水等による破損・汚損箇所の原状回復(設備機器の修理、取替工事を含む。)	
その他	内装仕上げ材の取替え	壁、天井のクロス等の貼替 装飾タイル 洗面・トイレ床仕上げ変更
その他	その他上記に類する修繕工事等	

【第2条第1項第四号 承認申請の不要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	該当工事例
専ら使用部分(専用)	開口部工事	サッシ用吊鉤錠 ドア交換 グレースメント交換
専ら使用部分(専用)	網戸の張替え	

その他	所定の位置への空調機（室外機、冷媒管、配管カバー止めを含む）の取付又は取替 既設の貫通穴を使用すること。 既存サッシ枠の内側の専有部分内に網戸を追加する工事 インターフォンの移設、取替工事	エアコンの新設・交換
専有部分	給水・配管・ガス 専有部分設備機器の交換・新設工事・部品交換（簡易工事）	温水便器 水栓交換 照明器具 照明スイッチ 浄水器
	建具・家具等附属部品の取替え ※比較的軽微なもの、部品交換程度	ドアクローザー、ドアノブ 玄関扉交換
	壁、天井、家具等の塗装工事	
	専有部分内建具の新設及び取替工事	各居室・クローゼット扉、 手摺取付工事
その他	その他上記に類する修繕工事等	

【専有部分等の修繕工事等の施工に関する注意事項】

- 共用部分の電気や水道を使用しない。
- 資機材を搬入出する際には、他の居住者等の迷惑にならないように注意する。
- 資機材を搬入出する際には、共用部分を毀損又は破損しないように十分に注意する。また、多くの資機材を搬入出する際には、エレベーター内などの必要な箇所の養生を行うものとする。エレベーター内は、天井部分以外のすべての養生を行うこと。
- 工事用の資機材を共用部分に置くこと、及び共用部分で工事作業の一部を行うことは原則禁止とする。やむをえず一時的に資機材を置く場合、又は共用部分で工事作業を行わざるを得ない場合には、本細則第3条第1項に定める申請書の提出時にその旨の申請をして承認を得るものとする。
- 修繕工事等の申請者は工事に伴い発生するゴミや残材などを施工業者が持ち帰るように徹底すること。
- 修繕工事等の申請者は、施工業者の工事作業員等が他の居住者の迷惑とならないように施工業者に徹底すること。
- 修繕工事等の申請者は工事実施に起因する紛争が発生しないよう、戸建住宅と異なるマンションにおけるリフォーム工事の特性を十分に把握し、十分な知識と実績を持っている施工業者の選定を行わなければならない。

工事申請書

藤和茅ヶ崎ハイタウン 管理組合 御中	届出日	年 月 日
	住戸番号	号棟 号室
	届出者 (区分所有者)	印
	電話番号	

私は、下記のとおり管理規約第17条に基づく「専有部分等の工事施工細則」第3条の規定に基づき、必要書類を添付の上、下記の通り申請いたします。この申請を行うに際し、下記事項を遵守いたします。

- 「専有部分等の工事施工細則」を遵守し、この規約に違反する工事は実施しません。
- 万一、違反した場合には管理組合の決定に従うものとし、自費にて現状復帰等の処置を致します。
- 工事は理事会の承認後に実施します（実施承認の書類を受取るまでは、工事を開始しません）。

なお、工事を行うに際し、居住者の安全確保（物品の搬入、搬出に対する注意喚起）のため、部屋番号を記載した「専有部分等の修繕工事等に係る工事計画のお知らせ」を提出することに同意します。

工事対象部分	号棟 号室
工事名称	
施工場所又は部位 (具体的な箇所)	
工事の種類 (いずれかにチェック)	<input type="checkbox"/> 理事会承認の必要な修繕工事等 (承認を受けようとする日の40日前までに理事長に申請) <input type="checkbox"/> 理事長への通知が必要な修繕工事等 (工事開始の2週間前までに理事長に通知)
予定工事期間	____年__月__日 ~ ____年__月__日
工事作業時間	9時～17時（12時～13時は工事中断。土・日・祝祭日は工事禁止）
工事業者	会社名 _____ 住 所 _____ 連絡先 _____
添付書類	<input type="checkbox"/> 設計図 <input type="checkbox"/> 仕様書 <input type="checkbox"/> 工程表 <input type="checkbox"/> その他 ()

備考欄

管理組合使用欄	管理会社使用欄	受付者使用欄
		年 月 日受付

主な修繕内容

(有り/無し は、いずれかに○印をつける。)

項目	申請内容	
① 床材	フローリング / カーペット 製品名(メーカー、型番)及び遮音等級	
② キッチン	現状キッチンからの形態変更 (※)	有り / 無し
	設置場所の変更	有り / 無し
	給排水管の移設	有り / 無し
③ ユニットバス	現状ユニットバスからのサイズ変更	有り / 無し
	設置場所の変更	有り / 無し
	給排水管の移設	有り / 無し
④ トイレ	設置場所の変更	有り / 無し
	給排水管の移設	有り / 無し
⑤ 洗面台	設置場所の変更	有り / 無し
	給排水管の移設	有り / 無し
⑥ 間仕切り、間取りの変更	有り / 無し (有りの場合の具体的な内容)	
⑦ ガス給湯器の変更	有り / 無し。 有りの場合の号数 _____ 号。	
⑧ その他の変更内容 (具体的な内容)		

(※) 例えば、非対面キッチンからカウンタキッチン、カウンターキッチンからアイランドキッチンへの変更など。

年 月 日

専有部分等の修繕工事等の承認申請に係る決定通知書

(専有部分等の工事施工細則第6条第6項の決定通知書)

藤和茅ヶ崎ハイタウン 号棟 _____ 号室 _____ 様

藤和茅ヶ崎ハイタウン 管理組合

理事長 _____ 印

_____年____月____日付で貴殿から承認申請のあった専有部分等の修繕工事等について、次のとおり決定しましたので、「専有部分等の工事施工細則」第6条第6項の規定により通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

年 月 日

専有部分等の修繕工事等に係る工事計画のお知らせ

この書面は、「専有部分等の工事施工細則」第7条の規定により掲示したものです。
ご不明な点については、下記工事業者へご連絡下さい。

工事対象部分	藤和茅ヶ崎ハイタウン 号棟 号室
工事名称	
施工場所又は部位 (具体的な箇所)	
予定工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日
工事時間	9時 ~ 17時 (12時~13時は作業中断) 但し、土曜日、日曜日、祝祭日は作業をいたしません。
工事業者	会社名
	住所
	担当者
	連絡先

工事を行うにあたり、下記を遵守します。
①当マンションの管理規約、使用規約、専有部分等の工事施工細則等の規約を遵守します。
②工事業者の車両はテニスコート側に駐車し、ダッシュボードに許可証(一時駐車許可証)を掲示します。
③エントランス前に駐車しての資材搬入は速やかに(概ね1時間以内)に行い、居住者に迷惑が掛からないように注意します。
④搬入時にエレベータを使用する場合は、居住者の使用を優先します。また、エレベータ内は、天井部分以外のすべての養生を行います。
⑤共用部分での資材保管は行いません。
⑥搬入や搬出時には、共用部分の養生を行います。また、居住者の通行の支障をきたさない様になります。
⑦搬入搬出時の車両位置、資材置場は管理室に確認します。
⑧施工者の出入動線、資材搬出入の経路は必ず養生施工し、破壊・汚損した場合は速やかに自費にて現状復帰します。
⑨工事等に関する居住者からの指摘等については、誠実に対応します。

管理組合使用欄	管理会社使用欄	受付者使用欄
		年 月 日受付

専有部分等の修繕工事等に係る調査申立書

(専有部分等の工事施工細則第8条第1項の申立書)

藤和茅ヶ崎ハイタウン 管理組合 御中	届出日	年 月 日
	住戸番号	号室
	届出者 (区分所有者)	印
	電話番号	

私は、「専有部分等の工事施工細則」第8条第1項の規定に基づき、この書面により次のとおり申立てます。

工事対象部分	号棟 号室
申立事項	
申立事由	

※この申立ては、「専有部分等の工事施工細則」第8条第1項に基づき、専有部分の修繕等に係る工事計画の掲示の日から5日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

備考欄

管理組合使用欄	管理会社使用欄	受付者使用欄
		年 月 日受付

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 [REDACTED]

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

第35期通常総会議事録

- 開催日時 : 2023年4月30日(日) 午前9時30分開会 午前11時30分開会
- 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

出席組合員数	27名	その議決権数	27個
議決権行使書	27名	その議決権数	27個
委任状	71名	その議決権数	71個
出席者数合計	125名	議決権数合計	125個

4. 総会次第

(1) 開会宣言

[REDACTED] より、第35期通常総会開会を宣言した。

(2) 総会成立宣言

管理規約第45条第1項の定めに基づく総会成立要件を充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、[REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED]

【第1号議案】第35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㈱から、決算及び事業報告が行われた。

その後、[REDACTED] より業務の執行状況及び財務状況について監査した結果、適正であった旨の報告がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を踏ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使書：賛成27）

■決議事項：第35期収支決算及び事業報告

<主な質疑応答は下記のとおり>

質問①

修繕積立金支出の予算と実績の差は何ですか。

回答①

今期支出は予算を下回りました。理由としましては、大規模修繕工事着千金（3月から工事開始の為、来期支出へ変更）、不具合の出なかった給水ポンプオーバーホール（来期予算に再計上）、サッシ更新工事の予備費の残りとなります。

質問②

竣工図面をCD化しましたが、運用方法はどのようにしますか。

回答②

現在は、管理室に保管されております。今後、工事業者などの問い合わせに貸し出すことが想定されます。運用方法については、次期理事会で検討願います。

補足③

事業報告において、修繕委員メンバーは11名体制で活動していきますとの当時の報告記載がありました。その後、2名の辞退者を受け、9名体制で活動してまいりました。

回答③

補足説明ありがとうございます。

質問④

一般会計（管理費）余剰金972,000円を修繕積立金会計へ振り替える計画でしたが今期振替を行わなかった理由は何ですか。

回答④

今期一般会計がマイナスとなることを見込まれたことから、余剰金の振り替えは中止としております。来期も余剰金が出ない計画ですので、振替を中止としておりますが、今後の一般会計の収支状況を踏まえ、来期以降については、理事会で再検討願います。

【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2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：[REDACTED] 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宣言があり、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2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。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を踏ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使書：賛成27）

■決議事項：三菱地所コミュニティ側との管理委託契約更新

【承認内容】

契約期間	2023年8月1日から2024年7月31日まで
管理委託費	月額1,494,460円/税込
契約態様	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

- ① 年間5日間までは管理員有給休暇取得時に代務員を置かない契約に変更
- ② 今回管理委託契約書印紙については、クラウドサインを利用
- ③ 管理組合漏帳は不発行とし、金融機関発行の入出金明細の受領に変更
- ④ 清掃業務仕様書（日常清掃）の業務実施態様の記載を変更
- ⑤ 2023年4月1日付で代表者が ████████ に変更

＜主な質疑応答は下記のとおり＞

質問①

清掃業務仕様書（日常清掃）の業務実施態様の記載を変更とは何ですか。

回答①

内容に変更は無く、表現方法を一部変更しました。

質問②

年間5日間までは管理員有給休暇取得時に代務員を置かない契約に変更とありますが、提案の背景は何ですか。

回答②

本会は人件費高騰の折、金額値上げの相談なのですが、代務員派遣を5日間減らすことで人件費高騰分を吸収し、昨年度と同金額とし来期契約を提案した次第です。緊急時はカスタマーセンターへご連絡いただければ対応可能ですし、第1、第3土曜日などはすでに休暇をいただいておりますので、同様の形になるとご理解下さい。

【第3号議案】専有部分等の工事施工細則制定承認の件 <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、本議案について説明がなされた。

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を踏ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使書：賛成27）

■決議事項：専有部分等の工事施工細則制定承認

＜主な質疑応答は下記のとおり＞

質問①

今後、リフォーム工事申請時には、事前に新しい工事申請書で提出するとのことですが、記入方法等判断がつかない時はどうすればよいか。

回答①

記入方法にご不安がある時は事前に管理員へご相談下さい。管理員でも判断が難しい際は、管理

会社や理事会で確認の上、ご説明申し上げます。

意見②

リフォーム工事業者用の参考資料を添付していただいているが、業者への説明などについては、管理室だけに任せるのではなく申請を行った居住者も徹底を図る必要がある。

例えば、現在大規模修繕工事中であり、リフォーム業者用の車両の一時置き場などは用意出来ない状態であり、外部のコインパーキングを利用しても1日500円程度であることから居住者も配慮をお願いしたい。

また、リフォームを検討されている居住者はこの細則をリフォーム業者へ事前に見ていただき可能な工事不可能な工事等判断してもらいようになれば良いのではないかと。

回答②

ご意見ありがとうございます。

新しい試みですので、今後運用させていただき改善の必要があれば、今後理事会で検討願います。

【第4号議案】専有部分等の工事施工細則制定に伴う管理規約等改正の件 <特別決議>

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

以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を踏ったところ、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。125/154（賛成81.1%）

■決議要件：特別決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使書：賛成27）

■決議事項：専有部分等の工事施工細則制定に伴う管理規約等改正の件

【承認内容】

第14条（バルコニー等の専有使用权）

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。ただし、後に組合員でなくなる時は原則としてこれを現状に復するものとする。

5 前項の規定にかかわらず、玄関扉の鍵については、専有部分等の工事施工細則に従うものとする。

第14条5項を新設し「前項の規定にかかわらず、玄関扉の鍵については、専有部分等の工事施工細則に従うものとする。」【2023年5月1日改正】を追加。

別表第2 建物共用部分の範囲

① 基礎、外壁、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、テレビ共用設備、送受信設備、塔屋、集合郵便受け等専有部分に属さない建物付属物 なお、玄関前インターフォンは除く

別表第2に、「なお、玄関前インターフォンは除く」【2023年5月1日改正】の文言を追加。

藤和茅ヶ崎ハイタウン使用細則

- 1 専有部分及び専用使用部分に関する事項
IV 事前届け出事項

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、通信等の諸設備の新設、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上の取り付け

2 前項の規定にかかわらず、前項に規定する(1)、(2)、(4)については、専有部分等の工事施工細則に従うものとする。

2項を新設し、『前項の規定にかかわらず、前項に規定する(1)、(2)、(4)については、専有部分等の工事施工細則に従うものとする。』【2023年5月1日改正】を追加。

〈主な質疑応答は下記のとおり〉

質問①

本議案と趣旨は少し変わりますが、各棟エントランスにあるメールボックスは共用部分ですか？

回答①

共用部分ですが、バルコニー等と同じ専用使用権を有している場所になります。

【第5号議案】第36期収支予算案及び事業計画案承認の件 <普通決議>

議長の指名により三遊地所コミュニティ(株)から、本議案について説明がなされた。以下の質疑応答の後、議長が本議案の承認を請ったところ、賛成多数で原案通り承認された。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使者：賛成27）

■決議事項：第36期予算案及び事業計画案

〈主な質疑応答は下記のとおり〉

質問①

2021年12月に共用部の保険を更新しておりますが、付保割合等妥当性のあるものでしょうか。

回答①

当時の保険証券を総会資料に添付しております。付保割合も6割程度に抑え、漏水事故などに手厚い保険を選択されております。2021年4月の総会で承認されておりますので、特段問題は無いかと考えます。

【第6号議案】第36期理事会役員選出の件 <普通決議>

理事長より第36期管理組合の役員候補者の紹介がなされた。

質疑は無く、賛成多数により本議案は原案どおり承認された。

■決議要件：普通決議（出席者：賛成27 委任状：71 議決権行使者：賛成27）

■決議事項：第36期理事会役員選出の件

■ 理事会役員

役職	部屋番号	氏名<敬称略>	備考
理事長			来期団地理事
副理事長			来期団地理事 来期団地理事
会計			来期団地理事
理事			自治会長
			副自治会長
			副自治会長

■ 監事

部屋番号	氏名<敬称略>	備考
		第35期理事長
		第35期副理事長

※ 理事会役員任期：第35期通常総会終了後～第36期通常総会終了後までの約1年間

以上

管理規約第47条第2項に基づき、本総会の議事並びに経過が正確であることを証するための議事録を作成し、議長及び議事録署名人2名はこれに署名押印する。

2023年 5月 16日

藤和茅ヶ崎ハイタウン管理組合

議長： _____

議事録署名人： _____

議事録署名人： _____

