



ディナ・スカーラ亀戸管理組合 第11期通常総会議事録

日 時	平成25年5月19日(日) 19時00分～20時30分		
場 所	[REDACTED]		
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 27名	議決権総数 27個	
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数 21名 (会場出席数 5名) (委任状出席数 16名) (出席率 77.77%)	出席議決権数 21個 (会場出席数 5個) (委任状出席数 16個) (出席率 77.77%)	
その他出席者	日本ハウズイング㈱		

(1)開会の詳(定足数の確認)

定刻となった為、[REDACTED]理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング㈱担当者より上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本組合が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2)議長選出

管理規約第42条第5項に基づき、議長は[REDACTED]が就めることで了承された。
また、議事録署名人は、理事の[REDACTED]と監事の[REDACTED]を指名し、了承された。

(3)議 事

第1号議案 第11期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から議案書(配布済み資料)に基づき、詳細説明がなされた。その際、管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監査報告が監事より説明もなされた。

議長が本議案の採決を踏ったところ、以下の通りとなり、満場一致をもって原案通り可決承認された。

賛成 21個(出席者数5個・委任状出席数16個)

反対 0個(出席者数0個・委任状出席数0個)

【承認事項】

1. 事業報告書を総会資料の通りとする。
2. 収支決算を総会資料(収支計算書・貸借対照表)の通りとする。
3. 管理費会計の剰余金の処分を総会資料の剰余金処分案の通りとする。

第2号議案 管理委託契約更新承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議記の件につき管理委託契約内容の説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を踏ったところ、以下の通りとなり、満場一致をもって原案通り可決承認された。

賛成 21個(出席者数5個・委任状出席数16個)

反対 0個(出席者数0個・委任状出席数0個)

【承認事項】

1. 管理委託契約先：日本ハウズイング株式会社
2. 契 約 期 間：平成25年9月1日から平成26年8月31日
3. 定額委託業務費：月額 132,300円(税込)
4. 管 理 仕 様：変更事項あり。変更箇所は以下の通り。
別紙二 定期清掃実施月の実施月の変更(細記載の修正)
実施予定月 11・2・5・8月 → 10・1・4・7月

第3号議案 共用部電灯LED化改修工事承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議案書(配布済み資料)に基づき、詳細説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を踏ったところ、以下の通りとなり、全会一致をもって原案通り可決承認された。

賛成 21個(出席者数5個・委任状出席数16個)

反対 0個(出席者数0個・委任状出席数0個)

【承認事項】

1. 工事内容：共用部電灯LED化改修工事
2. 工事金額：682,500円以内とし、詳細は理事会一任とする。
※ 修繕積立金会計より拠出(実施等詳細は理事会一任)
3. 実施時期：理事会と業者の打ち合わせの上決定。
4. 施工業者：理事会一任
5. 施工箇所等：議案書添付の参考資料(提案書兼見積書)参照

【主な質疑応答】

質問：メーカーの製品保証は何年でしょうか。(議長)

回答：弊社施工の場合、施工保証は1年・メーカーの製品保証は5年となります。
(管理会社担当者)

第4号議案 自転車置場改修工事承認の件(特別決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議案書(配布済み資料)に基づき、詳細説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を踏ったところ、以下の通りとなり、区分所有者数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成をもって可決承認された。

賛成 21名（出席者数5名・委任状出席数16名）
21個（出席者数5個・委任状出席数16個）
反対 0名（出席者数5名・委任状出席数16名）
0個（出席者数0個・委任状出席数 0個）

【承認事項】

1. 工事内容：自転車置場ラック増設（改修）工事（25台→40台に増設）
2. 工事金額：682,500円以内とし、詳細は理事会一任とする。
3. 実施時期：理事会と業者の打ち合わせの上決定。
4. 施工業者：理事会一任

【主な質疑応答】

質問：40台に増設するのはいいですが、40台以上となっている状況で、それ以上超過した自転車については、どうなるのでしょうか。（出席組合員）
回答：40台までしか置けないように今回するので、それ以上の超過した自転車については、自宅内又は近隣の有償自転車置場等で保管頂くことになります。
監視上の問題解消に伴う資産価値の維持や消防法上の法令遵守及び外部者からの違法駐輪の排除を目的としておりますので、ご理解いただきたく存じます。
（議長）

第5号議案 自転車置場位置指定化・2台目有料化案及び管理規約一部改正案承認の件
（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング側担当者から、議案書（配布済み資料）に基づき、詳細説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を請ったところ、以下の通りとなり、区分所有者数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成をもって可決承認された。

なお、配布する自転車置場申込書には、近隣の有償駐輪場の場所と連絡先を明記するよう管理会社担当者に依頼した。

賛成 21名（出席者数5名・委任状出席数16名）
21個（出席者数5個・委任状出席数16個）
反対 0名（出席者数5名・委任状出席数16名）
0個（出席者数0個・委任状出席数 0個）

【承認事項】

1. 管理規約附則第4条（11）の文言変更（総台数25台→40台、無償→2台目有償300円/月）
2. 管理規約別表2及び別表7に自転車置場2台目有料化及び使用料（300円/月）等の明記
3. 自転車置場使用細則の一部変更（2台目有料化及び区画の位置指定化内容記載）
4. 2台目使用料の徴収は平成25年9月分からとする
5. 本議案に係る管理規約及び自転車置場使用細則の改正案効は平成25年9月1日とする

＜ディナ・スコーラ車庫管理規約及び自転車置場使用細則一部改正案＞

※ ……変更（新設）部分

1. 管理規約附則第4条（客観事項）

（現行）

- （11）本物件敷地内に設置される自転車置場（ラック式／20台分・平置／8台分）については、管理組合が認めた本物件に居住する区分所有者（または占有者）が「自転車置場使用細則」に基づき無償にて使用するものとすること。利用者の決定については、駐輪場についての規定に準ずるものとすること。自転車の大きさ・形状等によっては、駐輪できない場合があること（無償）。

（改正後）

- （11）本物件敷地内に設置される自転車置場（ラック式／40台分）については、管理組合が認めた本物件に居住する区分所有者（または占有者）並びにその同居人が「自転車置場使用細則」に基づき使用するものとすること。利用者の決定については、駐輪場についての規定に準ずるものとすること。自転車の大きさ・形状等によっては、駐輪できない場合があること。

2. 管理規約別表2 専用使用部分の表示

（現行）※自転車置場記載以外は省略

専用使用部分	位置	用途	期間	条件	使用者
自転車置場	管理組合で定める駐輪場所	自転車置場使用細則による	同左	無償	当該区分所有区分所有者（賃借人等の占有者も含む）

（改正後）

専用使用部分	位置	用途	期間	条件	使用者
駐輪場	管理組合で定める駐輪場所	自転車置場使用細則による	同左	無償 （2台目以下は有償）	当該区分所有区分所有者（賃借人等の占有者も含む）並びにその同居人

3. 管理規約別表7 自転車置場使用料を追加
(改正後)

自転車置場使用料 (2台目以降のみ)

(単位:円)

種別	使用料 (月額)
自転車置場 (2台目以降のみ)	300

4. 自転車置場使用細則一部改正

1) 第2条(登 録)

(現行)

2. 使用者は、毎年1回管理組合の定める一定期間内に、使用する自転車を登録しなければならない。

(改正案)

2. 使用者は、管理組合の定める一定期間内に、使用する自転車を登録し、管理組合指定の方法にて定められた位置に駐輪しなければならない。

2) 第3条(使用料の支払い)

(現行)

使用料は、管理組合の総会において決議されるまで無償とする。

(改正後)

使用料は無償とする。但し、2台目以降有償とし、管理規約別表7の通りとする。

【主な質疑応答】

質問: 2台目以降毎月300円がかかるみたいですが、その課金方法はどうなるのでしょうか。(出席組合員)

回答: 基本的に管理費等と併せて自動引落となります。なお、賃借人の方は一般的にオーナー兼口座からの自動引落となる方式が多いですが、最終的には理事会議で決定いただきます。(管理会社担当者)

質問: 今まで使用していなかった方が新たに1台目を申請する際、既に全台数満車となっている状況の場合は、どうなるのでしょうか。(出席役員)

回答: 自転車置場使用細則上1戸につき1台は確保する必要がありますので、2台以上ご使用の方の中から、抽選によりご退去頂く方を決定し、その空いた区画に駐輪頂く方法を採用される組合が多いです。最終的には理事会議で決定いただきます。(管理会社担当者)

質問: 子ども乗せ自転車など、上段に乘せられない自転車やラックに乘せられない自転車はどうなるのでしょうか。(出席組合員、出席役員)

回答: 1台目については、そういう事項を申込書に記載していただき、可能な範囲で考慮する予定ですが、状況によっては、影響できない可能性もございますので、その点はご了承下さい。(議長、管理会社担当者)

第6号議案 共用部防犯カメラ設置承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議案書(配布済み資料)に基づき、詳細説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、全会一致をもって原案通り可決承認された。

賛成 21 個 (出席者数 5 個・委任状出席数 16 個)

反対 0 個 (出席者数 0 個・委任状出席数 0 個)

【承認事項】

1. 設置場所と設置目的 (2台)

エントランスホール内1ヶ所、駐輪場前1ヶ所の計2台(カメラはアナログ式)

※別途管理室内にデジタルレコーダーと液晶モニター設置

2. 設置費用 11,445円/月【消費税込み】《6年レンタル》

3. 設置業者

4. 設置時期 総会承認後(平成26年8月より稼働予定)

5. 備償 機軸・部品の無償修理交換、定期点検、ダビングサポート費用無償

6. その他 設置に伴い、管理費会計に防犯カメラレンタル料の支出項目を設定致します。

【主な質問事項】

質問: 配線は露出配線になるのでしょうか。(議長)

回答: 天井裏を通すので、露出配線には殆どなりません。

質問: エレベーター内には防犯カメラは付いているのでしょうか。(出席役員)

回答: 付いておりません。(議長)

質問: 今回設置のシステムは4CH(チャンネル)なので、もう2台は本システムで設置可能なのでしょうか。(議長)

回答: ご指摘の通りでございます。

第7号議案 第12期事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議案書(配布済み資料)に基づき、詳細説明がなされた。

議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、全会一致をもって原案通り可決承認された。

賛成 21 個 (出席者数 5 個・委任状出席数 16 個)

反対 0 個 (出席者数 0 個・委任状出席数 0 個)

【承認事項】

1. 第12期事業計画案を総会資料の通りとする。

2. 第12期収支予算案を総会資料の通りとする。

第8号議案 第12期管理組合役員の選任案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱担当者から、議案書（配布済み資料）に基づき、詳細説明がなされた。

議長が本議案の採決を請ったところ、以下の通りとなり、全会一致をもって可決承認された。なお、役職については、総会後に互選の上、以下内容で決定した。

賛成 21 個（出席者数 5 個・委任状出席数 16 個）

反対 0 個（出席者数 0 個・委任状出席数 0 個）

【承認事項】

1. 立候補者がいない場合、2 名役員の再任または再任とし、残り 2 名は号室の若い番号順（201 号室→202 号室の順）かつ役員経験者は免除とする輪番制にて選任する。
2. 第12期役員選任結果

役 職	第12期役員（敬称略）
理 事 長	
副 理 事 長	
理 事	
監 事	

以上

以上の議案及び報告を以って、本日の議事が終了したので、議長は20時30分閉会を宣した。本総会の議事の経緯と結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長はこれに署名押印する。

平成25年5月19日

議 長

議事録署名人

議事録署名人



ディナ・スカーラ亀戸管理組合
第15期通常総会議事録

日 時	平成29年5月21日(日) 18時10分～20時00分 ※18時～18時10分は重要事項説明会		
場 所	[REDACTED]		
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 27名	議決権総数 27個	
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数 21名 (会場出席数 4名) (委任状出席数 6名) (議決権行使数 12名) (出席率 77.77%)	出席議決権数 21個 (会場出席数 4個) (委任状出席数 5個) (議決権行使数 12個) (出席率 77.77%)	
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング㈱		

(1)開会の節(定足数の確認)

定刻となった為、[REDACTED]理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング㈱ [REDACTED]
より上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本組合が有効に
成立した旨の報告がなされた。

(2)議長選出

管理規約第42条第5項に基づき、議長は [REDACTED] が務めることで了承された。

(3)議事録署名人選出

議長は議事録署名人として出席組合員の中から [REDACTED] を
指名し、了承された。

(4)議 事

第1号議案 第15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、日本ハウズイング㈱ [REDACTED] から総会資料に基づき、詳細説明がな
された。

続いて [REDACTED] より、管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監
査報告がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を語ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認
された。

賛成 21個(出席者数4個・委任状出席数5個・議決権行使数12個)

【承認事項】

- 第15期事業報告を総会資料の通りとする。
- 第15期収支決算を総会資料の通りとする。
- 管理費会計の剰余金の処分を総会資料の通りとする。

第2号議案 管理委託契約更新案承認の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱ [REDACTED] から、管理委託契約の内容について説明
がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を語ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認
された。

賛成 21個(出席者数4個・委任状出席数5個・議決権行使数12個)

【承認事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

管理委託契約先 : 日本ハウズイング㈱

契 約 期 間 : 平成29年9月1日から平成31年8月31日

定額委託業務費 : 新:月額187,380円(税込)

【旧:月額180,360円(税込)】

管 理 仕 様 : 変更事項なし。

第3号議案 管理規約一部改正案(共用部分の変更)承認の件(特別決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱ [REDACTED] から、総会資料に基づき、詳細説明がな
された。

審議の後、議長が本議案の採決を語ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分
の3(21名)以上及び議決権総数の4分の3(21個)以上の賛成により原案通り可決承認
された。

【組合員数】 賛 成 21名(出席者4名・委任状出席数5名・議決権行使数12名)

反 対 0名(出席者0名・委任状出席数0名・議決権行使数0名)

【議決権数】 賛 成 21個(出席者4個・委任状出席数5個・議決権行使数12個)

反 対 0個(出席者0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個)

【承認事項】

1. 以下の通り管理規約第47条第3項を改正する。変更箇所はアンダーライン

【変更前】管理規約第47条第3項(2)

敷地および共用部分等の変更(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。)



【変更後】管理規約第47条第3項(2)

敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

又は処分

※国土交通省の定める標準管理規約と同様の内容に変更します。

第4号議案 大規模修繕工事実施及び修繕積立金取り崩し案決議の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が第3号議案の承認可決により本議案の審議方法を特別決議から普通決議への変更とし、採決を諮ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認された。

賛成 21 個(出席者数4個・委任状出席数5個・議決権行使数12個)

【承認事項】

1. 大規模修繕工事の実施
(施工範囲、予算の決定、実施時期、業者の公募条件の決定含む)
2. 理事会一任事項の決定
(工事仕様の決定、工事実施業者の選定、工事実施金額の決定等)
3. 工事費用について一部修繕積立金から取り崩すこと
4. 〃とのローン契約締結

第5号議案 管理規約一部改正案(監事選任)承認の件(特別決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3(21名)以上及び議決権総数の4分の3(21個)以上の賛成により原案通り可決承認された。

【組合員数】 賛成 21名(出席者4名・委任状出席数8名・議決権行使書数12名)

反対 0名(出席者0名・委任状出席数0名・議決権行使書数0名)

【議決権数】 賛成 21個(出席者4個・委任状出席数5個・議決権行使書数12個)

反対 0個(出席者0個・委任状出席数0個・議決権行使書数0個)

【承認事項】

【変更前】

第35条(役員)

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 理事 1名
- (4) 監事 1名

2. 理事および監事は、組合員または組合員の配偶者および一親等の親族の中から総会で選任する。

3. 当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。

4. 理事長、副理事長、理事ならびに監事は役員の互選により選任する。

5. 理事に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

【変更後】変更箇所はアンダーライン

第35条(役員)

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 理事 1名(理事長、副理事長含む)
- (4) 監事 1名

2. 理事および監事は、組合員または組合員の配偶者および一親等の親族の中から総会で選任する。

3. 当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。

4. 理事長、副理事長、理事は理事の互選により選任する。

5. 理事に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

第6号議案 管理費等長期滞納者に対する訴訟その他法的手続承認の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認された。

賛成 21 個(出席者数4個・委任状出席数5個・議決権行使数12個)

【承認事項】

1. 理事長が、管理組合を代表し管理費(原告)として、これらの長期滞納者(被告)に対して、管理費等及び使用料の支払いを求めて、法的手続(訴訟、強制執行手続等を含む。)を行うこと。
尚、具体的な法的手続の選択については、理事会一任とすること。
2. 理事はが、上記訴訟提起に伴い、訴訟進行に必要な訴えの取下げ、和解等の一切の訴訟行為に関する行為を行うこと。
3. 上記1の手続について理事会が必要と認める場合には弁護士に依頼すること。
尚、弁護士の選定は理事会一任とすること。

第7号議案 第16期事業計画案及び収支予算案承認の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認された。

賛成 21 個（出席者数 4 個・委任状出席数 5 個・議決権行使数 12 個）

【承認事項】

1. 第 16 期事業計画案を総会資料の通りとする。
2. 第 16 期収支予算案を総会資料の通りとする。

第 8 号議案 第 16 期管理組合役員の選任案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を諮ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認された。

なお、理事の役割については、総会後に互選の上、以下内容で決定した。

賛成 20 個（出席者数 4 個・委任状出席数 5 個・議決権行使数 11 個）

反対 1 個（出席者数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使数 1 個）

役 職	第 16 期役員（敬称略）
理 事 長	
副 理 事 長	
監 事	

(5) その他

・特になし

以上の議案及び報告を以て、本日の議事が終了したので、議長は 20 時 00 分閉会を宣した。

本総会の議事の経緯と結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 29 年 5 月 21 日

議 長

議事録署名人

議事録署名人



ディナ・スカーラ亀戸管理組合

第 16 期通常総会議事録

日 時	2016 年 5 月 13 日（日）18 時 00 分～19 時 00 分			
場 所				
組合員総数及び議決権総数	組合員総数	27 名	議決権総数	27 個
出席組合員数及び出席議決権数	出席組合員数 (会場出席数 委任状出席数 議決権行使数 (出席率	21 名 3 名 6 名 12 名 77.77%)	出席議決権数 (会場出席数 委任状出席数 議決権行使数 (出席率	21 個 3 個 6 個 12 個 77.77%)
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング株式会社			

(1) 開会の辞（定足数の確認）

定刻となり、理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング株式会社より出席状況の報告があり、管理規約第 47 条第 1 項により、本組合が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第 42 条第 5 項の規定に基づき、議長は理事長が務めることと了承された。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第 50 条第 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席組合員の中から及びを指名し議案の審議に入った。

(4) 議事

第 1 号議案 第 16 期収支決算及び事業報告承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき、第 16 期収支決算及び事業報告について説明がなされた。

引き続き、監事より「管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である」旨の報告がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を請ったところ、次頁の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数8個・委任状出席数6個・議決権行使数12個）
反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個）

【決議事項】

1. 収支決算を総会資料添付の通りとする。
2. 管理費会計の剰余金の処分を総会資料添付の通りとする。
3. 事業報告を総会資料添付の通りとする。

第2号議案 民泊禁止承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から民泊禁止の説明がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を請ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数8個・委任状出席数6個・議決権行使数12個）
反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個）

【決議事項】

1. 本マンション内における民泊サービス提供を禁止（特区民泊を含め、いわゆる民泊は全面的に禁止）とすること。

第3号議案 管理規約一部改正案（民泊禁止）承認の件（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき管理規約一部改正案（民泊禁止）について説明がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を請ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3（21名）以上及び議決権総数の4分の3（21個）以上の賛成により承認された。

【組合員数】賛成 21名（会場出席数8名・委任状出席数6名・議決権行使数12名）
反対 0名（会場出席数0名・委任状出席数0名・議決権行使数0名）

【議決権数】賛成 21個（会場出席数8個・委任状出席数6個・議決権行使数12個）
反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個）

【決議事項】

1. 現行管理規約第2条及び第12条の一部改正。
2. 実行は、本議案承認後より有効とする。

＜現行＞

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。

（1）～（9）

＜改正後＞

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。

（1）～（9）変更なし

（10）区分所有者等 （2）に定める区分所有者若しくはその同居人又は（3）に定める占有者若しくはその同居人をいう。

＜現行＞

（専有部分の用途）

- 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅または居住環境を阻害しない程度の小規模な事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
2. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。
3. 本マンションの快適な住環境を維持するために、専有部分を風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発生する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

＜改正後＞

（専有部分の用途）

- 第12条 住戸部分の区分所有者等は、その専有部分を専ら住宅または居住環境を阻害しない程度の小規模な事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
2. 店舗部分の区分所有者等は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者等の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。
3. 本マンションの快適な住環境を維持するために、専有部分を風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発生する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。
4. 区分所有者等は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の認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。
5. 区分所有者等は、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。
6. 区分所有者等は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
7. 区分所有者等は、前6項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

第4号議案 長期修繕計画案作成承認の件（普通決議）

議長より、本議案については前回の修繕積立金改正より経過年数が長く、当初必要とされた大規模修繕工事の資金の借入を実施せず、工事着工に至ったことを考慮し、不要と判断されたため、取り下げとした。

第5号議案 第17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、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき第17期収支予算案及び事業計画案の説明がなされた。

引き続き、第4号議案の取り下げにより第17期修繕積立金会計収支予算案の一部変更について補足説明がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を請ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数8個・委任状出席数6個・議決権行使数12個）
反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個）

【決議事項】

- 第17期管理費会計収支予算案を総会資料添付の通りとし、修繕積立金会計収支予算案を添付資料の通りとする。
- 第17期事業計画案を総会資料添付の通りとする。
※修繕積立金会計収支予算の修正後を本議事録に添付します。

第6号議案 第17期管理組合役員の選任承認の件（普通決議）

議長より第17期役員候補の紹介があり、選任の承認を請ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 20個（会場出席数3個・委任状出席数6個・総決権行使数11個）

反対 1個（会場出席数0個・委任状出席数0個・総決権行使数1個）

【決議事項】

- 第17期役員を選任する。

【第17期役員】※敬称略

理事長

副理事長

理事

監事

※理事の役職については、総会終了後理事の互選により決定した。

（5）その他

- ・特になし

（6）閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したため、議長は19時00分閉会を宣した。

以上

□□ 収支予算案 □□
第17期 (2018年03月01日 ~ 2019年02月28日)

修正版

ディナ・スカーラ管理組合
修繕積立金会計

Page: 1
(単位:円)

【収入】

科目	前期実績(A)	予算額(B)	差額(B-A)	備考
修繕積立金	2,781,500	3,811,200	1,049,700	6317,600X12
受取利息	910	0	-910	普通預金、定期預金
＜収入合計＞	2,782,410	3,811,200	1,048,790	

【支出】

科目	前期実績(A)	予算額(B)	差額(B-A)	備考
大規模修繕工事	0	23,000,000	23,000,000	
給水ユニット交換工事	2,682,000	0	-2,682,000	
手働金	714,200	500,000	-218,200	小修繕等
＜支出合計＞	3,310,200	23,500,000	20,189,800	

当期繰入金	-547,790	-19,688,800	-19,141,010	
前期繰越金	20,372,877	25,024,887	-547,790	
繰越金合計	25,824,887	6,135,087	-19,688,800	



ディナ・スカーラ亀戸管理組合 第16期第1回臨時総会議事録

日 時	平成29年10月29日(日) 18時00分～18時30分	
場 所	[REDACTED]	
組合員総数及び議決権総数	組合員総数 27名	議決権総数 27割
出席組合員数及び議決権数	出席組合員数 22名 (会場出席者数 4名) (委任状出席数 4名) (議決権行使数 14名) (出席率 81.48%)	出席議決権数 22割 (会場出席者数 4割) (委任状出席数 4割) (議決権行使数 14割) (出席率 81.48%)
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング㈱	

(1)開会の辞(定足数の確認)

定額となった為、[REDACTED]理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング㈱ [REDACTED]より上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2)議長選出

管理規約第42条第5項に基づき、議長は[REDACTED]理事長が務めることで了承された。

(3)議事録署名人選出

議長は議事録署名人として出席組合員の中から[REDACTED]副理事長及び[REDACTED]監事を指名し、了承された。

(4)第 事

第1号議案 修繕積立金改定及び管理規約一部改正案承認の件(特別決議)

議長の指名により、日本ハウズイング㈱ [REDACTED]から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が本議案の採決を請ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3(21名)以上及び議決権総数の4分の3(21割)以上の賛成により原案通り可決承認された。

【組合員数】賛成21名(会場出席者数4名・委任状出席数4名・議決権行使数13名)

反対 1名(会場出席者数0名・委任状出席数0名・議決権行使数1名)

【議決権数】賛成21割(会場出席者数4割・委任状出席数4割・議決権行使数13割)

反対 1割(会場出席者数0割・委任状出席数0割・議決権行使数1割)

【承認事項】

- 修繕積立金の改定(約¥128円/㎡→約¥192円/㎡)
※100円未満は四捨五入
- 施行は平成30年1月分(平成30年1月8日徴収分)からとする。
- 管理規約別表7を以下の通り変更する。

<改定前>

別表7 管理費・修繕積立金(月額)

(単位:円)

タイプ	部屋番号	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金 (一括払い)	管理押付金 (引続時)
A	201・301・401	10,430	3,650	262,800	15,000
	501・601・701				
B	202・302・402	12,800	4,550	327,600	15,000
	502・602・702				
C	203・303・403	10,960	3,650	277,200	15,000
	503・603・703				
D	801	8,110	2,800	201,600	15,000
E	802	10,480	3,670	264,240	15,000
F	803	9,610	3,350	241,200	15,000
G	901	11,190	3,930	282,960	15,000
H	902	7,830	2,680	193,680	15,000
I	1001	12,200	4,310	310,320	15,000
J	1102	6,600	2,280	162,720	15,000
店舗A	—	8,810	3,060	220,320	15,000
店舗B	—	11,920	4,200	302,400	15,000

<改定後>

別表7

管理費・修繕積立金（月額）

（単位：円）

タイプ	部屋番号	管理費 （月額）	修繕積立金 （月額）
A	201・301・401 501・601・701	11,500	11,300
B	202・302・402 502・602・702	14,200	14,100
C	203・303・403 503・603・703	12,100	11,900
D	801	9,000	8,700
E	802	11,800	11,600
F	803	10,600	10,400
G	901	12,400	12,200
H	902	8,700	8,300
I	1001	13,500	13,300
J	1102	7,400	7,000
店舗A	—	9,700	9,500
店舗B	—	13,200	13,000

第3号議案 第16期収支予算変更承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から、総会資料に基づき、詳細説明がなされた。

審議の後、議長が採決を諮ったところ、以下の通りとなり、原案通り可決承認された。

賛成 21個（会場出席者数4個・委任状出席数4個・議決権行使数13個）

反対 1個（会場出席者数0個・委任状出席数0個・議決権行使数1個）

〔承認事項〕

1. 第16期収支予算案を総会資料の通りとする。

（5）その他

・特になし。

（6）開会の辞

以上の議案及び報告を以て本日の議事が終了したので、議長は18時30分開会を宣した。

参考

ディナ・スカーラ亀戸管理組合

第17期通常総会議事録

日 時	2019年5月19日（日）18時10分～19時30分		
場 所	[REDACTED]		
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 27名	議決権総数 27個	
出席組合員数及び 出席議決権数	出席組合員数 22名 （会場出席数 5名） （委任状出席数 6名） （議決権行使数 11名） （出席率 81.48%）	出席議決権数 22個 （会場出席数 5個） （委任状出席数 6個） （議決権行使数 11個） （出席率 81.48%）	
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング株式会社 [REDACTED]		

（1）開会の辞（定足数の確認）

定刻となり、[REDACTED]理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング株式会社[REDACTED]より出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

（2）議長就任

管理規約第42条第5項の規定に基づき、議長は[REDACTED]理事長が務めることと承認された。

（3）議事録署名人選出

管理規約第50条第2項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席組合員の中から[REDACTED]及び[REDACTED]を指名し議案の審議に入った。

（4）議事

第1号議案 第17期収支決算及び事業報告承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社[REDACTED]から総会資料に基づき、第17期収支決算及び事業報告について説明がなされた。

引き続き、監事より「管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である」旨の報告がなされた。

質疑なく、決算の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 22 個 (会場出席数 5 個・委任状出席数 6 個・議決権行使数 11 個)
反対 0 個 (会場出席数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使数 0 個)

【決議事項】

1. 収支決算を総会資料添付の通りとする。
2. 管理費会計の剰余金の処分を総会資料添付の通りとする。
3. 事業報告を総会資料添付の通りとする。

第2号議案 管理委託契約締結案承認の件 (普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から管理委託契約内容の説明がなされた。
質疑なく、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21 個 (会場出席数 5 個・委任状出席数 6 個・議決権行使数 10 個)
反対 1 個 (会場出席数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使数 1 個)

【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

①管理委託契約先 : 日本ハウズイング株式会社

②契約期間 : 2019年9月1日から2021年8月31日

③定額委託業務費 : 月額187,380円 (税込)

※消費税率の改定により2019年10月1日以降は定額委託業務費の額が変更となる予定です。

※金額変更に伴う管理委託契約書の訂正は致しません。

④変更内容 : 【管理委託契約の変更点】の通り。

【管理委託契約の変更点】

・契約書第10条 管理費等滞納者に対する督促

『管理費等』という表記を管理費、修繕積立金、使用料その他金銭と表記にすることで、何に対する督促なのかを明確にする。

・契約書第14条 管理規約の提供等

売買時等に仲介会社に提供する管理情報の範囲を明確にするため、本文を修正し、かつ別表を追加する。(別表第5)

組合員が専有部分の売却等を目的とする建物状況調査 (インスペクション) による関係書類の閲覧を求めたときの対応について、管理組合に代わって管理会社が閲覧対応を行うことができる旨追加する。

・契約書第16条 個人情報保護法に対応した改正

個人情報の適正な取り扱いについて、『確保するように努める』という表記を修正し、『確保しなければならない』とすることでより責任を明確にする。

・契約書第25条 反社会的勢力の排除条項の追加

管理会社自身が反社会的勢力に該当しないことを約し、逆にその事実があった場合は催告なく解約が出来ることを明記する。

・別表第一 (2) ①二・三・五の一部変更

毎月の管理費の収納に関して、実態に即し契約している集金代行会社の頂金は座振替による方法であることを明記する。

(集金代行会社名、住所の記載と、出納フローへ集金代行会社を通知)

・別表第一 (2) ①六の一部変更

管理会社が契約しているマンション管理業協会との契約期間 (b) について、現に有効契約期間を記載する。

また、その更新に関する事項につき『上記bの』という記述を消記する。

・別表第二別紙・別表第四の一部変更

日常清掃、共用部分等外観点検について、『安全対策が必要な危険箇所や立入困難な箇所は範囲外』であることを明記する。

第3号議案 専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則制定案承認の件

(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則制定案の説明がなされた。

質疑なく、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 22 個 (会場出席数 5 個・委任状出席数 6 個・議決権行使数 11 個)

反対 0 個 (会場出席数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使数 0 個)

【決議事項】

1. 『専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則』の制定。
2. 書式1、書式2の制定。
3. 施行は、本議案承認後より承認とする。

第4号議案 管理規約一部改正案 (建物状況調査) 承認の件 (特別決議)

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき管理規約一部改正案 (建物状況調査) について説明がなされた。

質疑なく、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3 (21名) 以上及び議決権総数の4分の3 (21個) 以上の賛成により承認された。

【組合員数】賛成 22名 (会場出席数5名・委任状出席数6名・議決権行使数11名)

反対 0名 (会場出席数0名・委任状出席数0名・議決権行使数 0名)

【議決権数】賛成 22個 (会場出席数5個・委任状出席数6個・議決権行使数11個)

反対 0個 (会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個)

【決議事項】

1. 管理規約第22条の2の新設。
2. 現行管理規約第64条の一部改正。
3. 施行は、本議案承認後より有効とする。

※管理規約第22条の2

【新設案】

第22条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）

区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。

5. 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な処置をとらなければならない。

6. 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

※管理規約第64条

【現 行】

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の書類を作成して保管し、組合員また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。

【改正後】

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の書類の作成及び保管に加え、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査で必要とされる書類を保管し、組合員また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5号議案 防犯カメラのシステム入替及び防犯カメラ運用細則制定案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から防犯カメラのシステム入替及び防犯カメラ運用細則制定案の説明がなされた。

質疑なく、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 23個（会場出席数5個・委任状出席数6個・議決権行使数11個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 総会資料添付資料の箇所への防犯カメラのシステム入替（2台設置）
2. 設置業者：、6年レンタル契約（72回払い）。
3. 毎月の支払額：10,584円（税込）。
4. 防犯カメラ運用細則を制定し、本号議案承認後より有効とする。

第6号議案 第18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、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき第18期収支予算案及び事業計画案の説明がなされた。

質疑なく、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 22個（会場出席数5個・委任状出席数6個・議決権行使数11個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 第18期収支予算案を総会資料添付の通りとする。
2. 第18期事業計画案を総会資料添付の通りとする。

第7号議案 第18期管理組合役員の選任案承認の件（普通決議）

議長より第18期役員候補の紹介があり、選任の承認を請ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 22個（会場出席数5個・委任状出席数6個・議決権行使数11個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 第18期役員を選任する。

【第18期役員】※敬称略

理 事 長

副 理 事 長

理 事

監 事

※理事の役職については、総会終了後互選により決定した。

(5) その他

・特になし

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したため、議長は19時30分閉会を宣した。

以上

専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則

ディナ・スカープ亀戸管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第18条に基づき、次のとおり専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 本細則は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において実施される共用部分の調査（以下「共用部分調査」という。）に関し組合員が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

（禁止事項）

第2条 組合員は、共用部分調査の際、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為。
- 二 コンクリート圧縮強度試験のためのコア抜き調査

（承認事項）

第3条 組合員は、共用部分調査を行おうとするときには、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

（申請手続）

第4条 前条に定める申請をする場合、組合員は、原則としてその共用部分調査の実施1か月前までに建物状況調査申請書（書式1）を理事長に提出しなければならない。

（調査の承認又は不承認）

第5条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、承認又は不承認の決定を書面（書式2）により通知しなければならない。

- 2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

（注意事項と弁償）

第6条 組合員は、共用部分調査の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、共用部分等の損傷や事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 敷地及び共用部分等に調査用具等を放置しないこと。
- 三 調査関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
- 四 申請した作業時間を遵守すること。また、調査禁止日（日曜日、祝日）に調査を実施しないこと。

（立会・報告等）

第7条 理事長又は理事長の指定する者が共用部分調査に立ち会うことができるものとする。

- 2 理事長又は理事長の指定する者は、組合員が行う共用部分調査について、調査現場に立入り、質問等を行うことができるものとし、組合員はこれに協力しなければならない。
- 3 共用部分調査が終了した場合、組合員は当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

（違反に対する措置）

第8条 理事長は、組合員が本細則の定め違反した場合、その組合員に対して警告を行い、又は調査を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員が負担しなければならない。

（施工に基づくトラブル）

第9条 組合員が理事長の承諾に基づき調査したにもかかわらず、調査中又は調査後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員は、管理組合に責任を追及できないものとする。

- 2 調査後に、当該調査により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を発注した組合員の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

（細則外事項）

第10条 本細則に定めない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 管理規約、使用細則等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。

附 則

（細則の発効）

第1条 本細則は、2019年8月19日から効力を発する。

（細則の改定）

第2条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

【制定案】

書式1

建物状況調査（共用部分調査）申請書

年 月 日

ディナ・スカーラ亀戸管理組合

理事長 _____ 殿

身元 氏名 _____ 印

下記により、建物状況調査（共用部分調査）を実施することとしたいので、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則」第4条の規定に基づき申請します。

記

1 対象専有部分 _____ 分室

2 調査内容

※共用部分調査における調査範囲や調査方法、調査対象費額等が分かる資料を添付すること。

3 調査希望日時

第一希望 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定

第二希望 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定

第三希望 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定

※調査に理事長又はその指定を受けた者が立ち会う場合や共用部の経の費用が必要な場合は、別途調整が必要となることを了解すること。

4 調査者 氏名 _____

※宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付すること。

原則として調査予定日の1か月前までにご提出下さい。

【制定案】

書式2

建物状況調査決定通知書

年 月 日

分室 _____ 敷

ディナ・スカーラ亀戸管理組合

理事長 _____ 印

年 月 日付で貴様から承認申請のあった共用部分調査については、次の通り決定致しましたので、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する細則」第5条の規定により通知致します。

1 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時に、建物状況調査を行うことを承認します。

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

防犯カメラ運用細則

ダイナ・スカーラ亀戸管理組合（以下「管理組合」という）は、ダイナ・スカーラ亀戸（以下「本マンション」という）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、ダイナ・スカーラ亀戸管理組合規約第18条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という）を定める。

（目 的）

第 1 条 防犯カメラは、本マンションにおける犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあつては、プライバシーに充分に配慮するものとする。

（運用主体）

第 2 条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第 3 条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

2 理事会は、防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（画像データの取り扱い）

第 4 条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、80日間で自動的に消去される。ただし、居住者から事件発生の報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

第 5 条 画像データは、理事会決議に基づき、以下の場合に視聴することができる。

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
 - 二 居住者から要請があり、理事会においても再発の必要があると認めた場合
- 2 画像データの視聴には、原則理事長を含む理事2名が立ち会うものとするが、必要に応じ理事長が指名する者に立ち会わせることができる。
- 3 画像データは公開しないものとするが、警察に被害届を提出した居住者は、視聴する場合に同意させることができる。
- 4 画像データを視聴した者は、画像データの視聴により知り得た情報を、正当な理由なく他人に漏らしてはならない。
- 5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会

は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・運用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

（画像データ・記録媒体の保管・処分）

第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第4条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

（保守業務の特例）

第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2 第5条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

（原状回復）

第 8 条 故意又は過失により、防犯カメラ等に障害（損傷、記録障害等）を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

（運用解釈）

第 9 条 本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、2019年5月19日から効力を発する。

（細則の改廃）

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を要しなければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。



11247

ディナ・スカーラ亀戸管理組合

第19期通常総会議事録

日 時	2021年5月30日(日) 18時10分～19時00分			
場 所	[REDACTED]			
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数	27名	議 決 権 総 数	27個
出席組合員数及び 出席議決権数	出席組合員数	21名	出席議決権数	21個
	(会場出席数 3名) (委任状出席数 5名) (議決権行使数 13名) (出席率 77.77%)		(会場出席数 3個) (委任状出席数 5個) (議決権行使数 13個) (出席率 77.77%)	
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング株式会社			

(1) 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、[REDACTED]理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング株式会社より出席状況の報告があり、管理規約第47条第1項により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第42条第5項の規定に基づき、議長は[REDACTED]理事長が務めることで了承された。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第50条第2項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席組合員の中から[REDACTED]を指名し議会の審議に入った。

(4) 議事

第1号議案 第19期収支決算及び事業報告承認の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき、第19期収支決算及び事業報告について説明がなされた。

引き続き、監事が欠席のため、事前に監事より提出された「管理組合の事務の執行及び財産の状況について通工である」旨の書面が報告された。

次頁の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個(会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個)

反対 0個(会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個)

【決議事項】

- 収支決算を総会資料添付の通りとする。
- 管理費会計の剰余金の処分を総会資料添付の通りとする。
- 事業報告を総会資料添付の通りとする。

第2号議案 管理委託契約締結承認の件(普通決議)

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から管理委託契約内容の説明がなされた。

以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個(会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個)

反対 0個(会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個)

【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

- ①管理委託契約先 : 日本ハウズイング株式会社
- ②契約期間 : 2021年9月1日から2022年8月31日
- ③定額委託業務費 : 新:月額198,350円(税込)【10%】
旧:月額190,850円(税込)【10%】
- ④変更内容 : 【管理委託契約の変更点】及び表の通り。

<変更点> 管理員業務費を5,000円値上げ。

定額委託業務費	現 行	変 更
一 事務管理業務費	24,000円	24,000円
二 管理員業務費	62,600円	67,600円
三 清掃業務費	10,800円	10,800円
四 建物・設備管理業務費	67,700円	67,700円
五 一般管理費等	8,400円	8,400円
小計	173,500円	178,600円
消費税	17,350円	17,850円
合計	190,850円	196,350円

【管理委託契約の変更点】

1. 条文的変更

- ・別表第一1(2)②の一部変更
築金代行業者の所在地を現行の所在地に変更する。
- ・別表第一1(2)①六の一部変更
現に有効な契約期間に変更する。

2. 定額委託業務費の値上げ

日本ハウズイング株式会社より、管理委託契約の締結にあたり、毎月5,000円(税込)の金額改定要請がございました。

同社の提案理由としては、昨今の人件費等の高騰(最低賃金の改定、社会保険の料率改定並びに適用範囲の拡大、通勤交通費の改定、労働力の確保のための福利厚生費等)に伴い、従来の価格を維持することが困難になってしまった為、金額改定の提案を行うこととなったとのことです。

提案を受けその妥当性について慎重に検討しましたが、今回の値上げ提案についての増額は容れられないものと判断しております。改定額は1住戸当たり約185円の増額であります。最低賃金等の推移を鑑み、容れられないものと判断しこれを提案致します。

【参考】東京都の最低賃金推移(厚生労働省発表)

1995年度	1996年度	1997年度	1998年度	1999年度	2000年度
650円	664円	679円	692円	698円	703円
2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度
708円	708円	708円	710円	714円	719円
2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度
739円	766円	791円	821円	837円	850円
2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
869円	888円	907円	932円	958円	985円
2019年度					
1,013円					

第8号議案 導入案承認の件(普通決議)

部長の指名により、日本ハウズイング株式会社から導入案の説明がなされた。

以下の通りとなり、出席組合員の賛決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個(会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個)

反対 0個(会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個)

【決議事項】

1. 導入案を承認する。
2. 導入時期、詳細の決定事項については理事会に委任する。
3. 導入後に管理会社の利用等を使用して各戸へのチラシ等案内を実施することを承諾する。

第4号議案 管理規約一部改正案(帳票類等の作成及び保管)承認の件(特別決議)

部長の指名により、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき管理規約一部改正案(帳票類等の作成及び保管)について説明がなされた。

以下の通りとなり、組合員総数の4分の3(21名)以上及び議決権総数の4分の3(21個)以上の賛成により承認された。

【組合員数】

賛成 21名(会場出席数3名・委任状出席数5名・議決権行使数13名)

反対 0名(会場出席数0名・委任状出席数0名・議決権行使数0名)

【議決権数】

賛成 21個(会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個)

反対 0個(会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数0個)

【決議事項】

1. 現行管理規約第84条の一部改正。
2. 施行は、本議案承認後より有効とする。

【現行】

第84条(帳票類の作成・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票類の作成及び保管に加え、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査が必要とされる書類を保管し、組合員また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、これらを閲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。

【改正後】

第84条(帳票類等の作成・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票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、これらを閲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。

2. 理事長は、第82条第3号の長期修繕計画書及び専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査が必要とされる書類を保管し、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、これらを閲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、第50条第2項(第53条第2項において準用される場合を含む)、本条第1項及び第2項並びに第70条第2項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

第5号議案 インターホンリニューアル工事実施承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社からインターホンリニューアル工事実施の説明がなされた。

以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. インターホンリニューアル工事を実施する
2. 修繕積立金会計に予算額を設定： 4,840,000円（税込）
3. 理事会・任事項の決定（見積金額の精査、業者選定、実施時刻等の決定権限）

第6号議案 管理費等長期滞納者に対する訴訟その他法的手続承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社から管理費等長期滞納者に対する訴訟その他法的手続の説明がなされた。

以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 理事長が、管理組合を代表し管理者（原告）として、これらの長期滞納者（被告）に対して、管理費等及び使用料の支払いを求めて、法的手続（訴訟、強制執行手続まで含む。）を行うこと。
尚、具体的な法的手続の選択については、理事会一任とすること。
2. 理事長が、上記訴訟提起に伴い、訴訟進行に必要な訴えの取下げ、和解等の一切の訴訟行為に関する行為を行うこと。
3. 上記1の手続について理事会が必要と認める場合には弁護士に依頼すること。
尚、弁護士の選定は理事会一任とすること。

第7号議案 第20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、日本ハウズイング株式会社から総会資料に基づき第20期収支予算案及び事業計画案の説明がなされた。

以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 第20期収支予算を総会資料添付の通りとする。
2. 第20期事業計画を総会資料添付の通りとする。

第8号議案 第20期管理組合役員の選任案承認の件（普通決議）

議長より第20期役員候補の紹介があり、選任の承認を請ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により可決承認された。

賛成 21個（会場出席数3個・委任状出席数5個・議決権行使数13個）

反対 0個（会場出席数0個・委任状出席数0個・議決権行使数 0個）

【決議事項】

1. 第20期役員を選任する。

【第20期役員】※敬称略

理事長

副理事長

監事

※理事の役職については、総会後に理事の互選により決定した。

※不足している役員については、今後も引き続き選任することとした。

（5）その他

特になし。

（6）閉会の辞

以上をもって本日の総事が全て終了したため、議長は19時00分閉会を宣した。

以上