

副

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2020.6.28 第42期 通常団地総会	管理規約 第26条 第2項 (管理費 等)	管理費及び修繕積立金の額については、各団地建物所有者の共有持分に応じて算出し、組合費の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとし、各金額は別表第4に掲げるとおりとする。	管理費及び修繕積立金の額については、別表第4に掲げる通りとする。また、組合費の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとし、別表第4に掲げる通りとする。
	別表第4 (修繕積 立金改 定)	規約本文参照	別紙参照
	駐輪場使 用細則	新規制定	別紙参照
	来客用駐 車場使用 細則	新規制定	別紙参照

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2020年8月29日

桜美林ハイツ管理組合

理事長

阿部 洋平



管理規約集

別表第4

タイプ別専有面積、管理費、修繕積立金、組合費等一覧表

棟	タイプ	専有面積 (m ²)	管理費 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	組合費 (月額/円)	合計 (月額/円)
A	A	63.2962	7,810	7,610	300	15,720
	B	61.5475	7,590	7,450	300	15,340
	C	61.5475	7,370	7,280	300	14,950
B	A	63.2962	7,810	7,610	300	15,720
	B	61.5475	7,590	7,450	300	15,340
	C	61.5475	7,370	7,280	300	14,950
C	A	63.2962	7,810	7,610	300	15,720
	B	61.5475	7,590	7,450	300	15,340
	C	61.5475	7,370	7,280	300	14,950
D	A	63.2962	7,810	7,610	300	15,720
	B	61.5475	7,590	7,450	300	15,340
	C	61.5475	7,370	7,280	300	14,950
E	D	72.0000	8,800	8,180	300	17,280

駐輪場使用規則

桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、桜美林ハイツの駐輪場を管理運営するため、桜美林ハイツ管理組合規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき、次のとおり駐輪場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第1条 駐輪場の使用者は、桜美林ハイツに現に居住する組合員及び組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限りるものとする。
- 2 駐輪場に駐輪できる車両は、自転車及びバイク（以下「自転車等」という。）とし、自転車には子供用自転車も含み、バイクには原動機付自転車を含むものとする。

（使用申込及び決定）

- 第2条 駐輪場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならぬ。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、駐輪場の使用者を決定する。

（使用期間）

- 第3条 駐輪場の使用期間は、毎年4月1日から翌年3月31日の1年間とし、毎年理事会にて登録の更新を行う。

（駐輪場使用料）

- 第4条 駐輪場使用料は、次のとおりとし、使用者は、管理組合の定める方法により、1年分の使用料を前払いにて、管理組合に支払うものとする。ただし、契約期間が1年に満たない場合にも年額の支払いとする。
- 一 自転車 年額 500円／台
- 二 バイク 年額 1,000円／台
- 2 駐輪場使用料の徴収時期は、理事会で決定する
- 3 既に納付済みの駐輪場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

（ステッカー）

- 第5条 理事長は、使用者に対し、駐輪する自転車等ごとにステッカーを交付する。ただし、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。
- 2 前項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪する自転車等の後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。
- 3 駐輪場に駐輪されている自転車等にステッカーの貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱い、適法手続による処分若しくは損害金を請求することができる。

（使用者の義務）

- 第6条 使用者は、駐輪場の使用にあたり、理事長の指示に従うものとする。
- 2 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることが

できる。

(駐輪場使用の解除等)

第 7 条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、駐輪場の使用を解除することができる。

2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、その組合員等の駐輪場の使用は効力を失う。

(自転車等の処分)

第 8 条 未登録の自転車等が放置され、その所有者が不明の場合は、管理組合が廃棄の処分をすることができる。

(賠償責任)

第 9 条 駐輪場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めの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、2021年4月1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。

来客用駐車場使用細則

桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、桜美林ハイツの来客用駐車場を管理運営するため、桜美林ハイツ管理組合規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき、次のとおり来客用駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 来客用駐車場使用者は、管理規約の各条項を十分理解のうえ、この来客用駐車場使用細則を遵守し、来客用駐車場の円滑かつ安全な使用を図ることを目的とする。

（管理）

第2条 来客用駐車場の管理は、桜美林ハイツ管理組合の理事会（以下「理事会」という。）が行うものとする。

（対象車種・用途）

第3条 来客用駐車場に駐車できる車両は、普通乗用車またはこれに準ずる車両で、指定寸法以下の車両に限り使用できる（法人車両は除く）ものとし、当マンションの現に居住する組合員及び組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）を訪問する来客者に限り使用できるものとする。

（使用区画）

第4条 来客用駐車場の区画は、C棟前の私道にある指定区画とする。

（使用の申し込み）

第5条 来客用駐車場の使用につき、8時から23時までの間は無料とし、申し込みも不要とする。ただし、使用者は、訪問先（部屋番号、氏名）を表記したものを車両のフロント等の見やすい場所に掲示しなければならない。

- 2 日をまたいで来客用駐車場を使用する場合は、駐車料金を徴収することとし、駐車票の返却日を以て精算とする。
- 3 日をまたいで来客用駐車場を使用する場合は、来訪を受ける居住者が事前に駐車票を管理組合理事会の担当者（以下「担当理事」という。）から受け取り、駐車している間は車両のフロント等の見やすい場所に掲示しなければならない。ただし、何らかの理由により駐車票の貸し出しができなかった場合は、訪問先（部屋番号、氏名）を表記したものを車両のフロント等の見やすい場所に掲示し、翌日速やかに担当理事に対して精算することとする。
- 4 駐車票の貸し出し期間は、1回につき最長7日間までとする。
- 5 駐車票の貸し出しの受け付けは8時から20時までとし、それ以外の時間の受け付けは行わないものとする。
- 6 駐車票は駐車料金の清算の際に、速やかに返却しなければならない。

(使用料金)

第 6 条 駐車料金は 1 泊につき 400 円とし、駐車料金の精算は駐車票の返却日までとする。

2 駐車料金の支払方法は、原則として預金口座振替の方法により支払うこととする。なお本駐車料金は管理費等に充当させる。

(使用の許可)

第 7 条 理事長は、来客用駐車場の使用にあたり、管理規約または本細則に反する行為があったと認められる場合は、何時でも使用者及びその訪問を受けた組合員等に対し、来客用駐車場の使用許可を取消すことが出来る。

(遵守事項)

第 8 条 来客用駐車場の使用者及びその訪問を受けた組合員等は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 必ず指定の駐車位置に駐車すること。
- (2) 理事長から指示があった場合は、その指示に従うこと。
- (3) 駐車場内における一切のトラブルは、来客用駐車場の使用者及び訪問先の居住者が責任を負うこと。
- (4) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (5) 危険物及びその他いかなる物品も駐車場内に置かないこと。
- (6) 来客用駐車場内で洗車は行わないこと。
- (7) 来客用駐車場内は最徐行し事故の発生を抑制すること。
- (8) 来客用駐車場の設備の破損、車両・人身事故等が発生した場合、速やかに理事会に届け出ると共に、来客用駐車場の使用者及びその訪問を受けた組合員等が全責任を持って対応すること。
- (9) 許可された使用時間を厳守すること。

(賠償責任)

第 9 条 来客用駐車場の使用にあたり、盜難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めの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、2020年7月1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。

管理組合規約集

2013年5月27日

桜美林ハイツ管理組合

目 次

ページ

1 桜美林ハイツ管理組合規約

第 1 章 (総 則)	1
第 2 章 (専有部分及び共用部分等の範囲)	2
第 3 章 (土地及び共用部分等の共有)	3
第 4 章 (用 法)	3
第 5 章 (管 理)	5
第 6 章 (管理組合)	8
第 7 章 (会 計)	17
第 8 章 (棟 総 会)	18
第 9 章 (雑 則)	23
別 表 第 1	27
別 表 第 2	28
別 表 第 3	29
別 表 第 4	30
2 使 用 細 則	33
3 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則	39
4 役員等報酬及び必要経費規程	43
別 記 様 式	

桜美林ハイツ管理組合規約

「桜美林ハイツ」（A棟、B棟、C棟、D棟、E棟によって構成される。）の団地を構成する建物を所有する団地建物所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり桜美林ハイツ管理組合規約（以下「本規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目的）

第 1 条 本規約は、桜美林ハイツ（以下「本マンション」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、団地建物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。

（定義）

第 2 条 本規約において、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 区分所有権…一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる部分（規約により団地共用部分とされた部分を除く。）を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者…区分所有権を有する者をいう。
- 三 団地建物所有者…一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合のそれらの所有者をいう。
- 四 占有者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 五 専有部分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 六 共用部分…専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物（以下「各棟共用部分」という。）及び規約により団地共用部分としたもの（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 七 土地…団地内の土地をいう。
- 八 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
- 九 専用使用权…土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。

十 専用使用部分…専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第 3 条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び団地総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対して本規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第 5 条 本規約及び団地総会の決議は、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、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者が本規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって、管理組合を構成する。

2 管理組合の名称は、桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）とする。

3 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

4 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分及び共用部分の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 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とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、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、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、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各棟共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 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 土地及び共用部分等の共有

(共 有)

第 9 条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者全員の共有とし、各棟共用部分はその棟の区分所有者全員の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分は、全棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合により、各区分所有者の各棟共用部分の共有持分は、各棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

2 前項の床面積の計算は、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、その床面積は別表第4に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 団地建物所有者は、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。

(土地及び共用部分等の用法)

第 13 条 団地建物所有者は、土地及び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。

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 団地建物所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス（以下本条、第22条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理員室、管理事務室その他対象物件の管理の執行上必要な施設……管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気・水道・ガス等の共用施設……当該事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（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ができる。

(専有部分の修繕等)

第16条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を書面により届け出なければならない。

(ペット飼育の禁止)

第17条 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬、猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合はこの限りではない。

- 2 身体障害者補助犬を使用する場合については、身体障害者補助犬であることを証明する書面を理事長に提出しなければならない。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、本規約及び使用細則等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。
- 3 第1項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めると

とともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(団地建物所有者の責務)

第 20 条 団地建物所有者は、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。

(専有部分の管理)

第 21 条 専有部分については、当該専有部分を所有する団地建物所有者が自己の責任と負担において管理する。

(土地及び共用部分等の管理)

第 22 条 土地及び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、通常の使用に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。

2 専有部分である設備のうち各棟共用部分と構造上一体となった部分の管理を各棟共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 23 条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として全戸一斉に実施するものとする。

2 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事をする前に、個別に当該工事をしたいときは、当該団地建物所有者の責任と負担において実施するものとする。なお、当該工事については、第 16 条の規定を準用するものとする。

(必要箇所への立入り)

第 24 条 第 21 条から第 23 条の規定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、他の団地建物所有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。

(損害保険)

第 25 条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 26 条 団地建物所有者は、土地及び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
- 三 組合費

2 管理費及び修繕積立金の額については、各団地建物所有者の共有持分に応じて算出し、組合費の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとし、各金額は別表第4に掲げるところとする。

3 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その専有部分の管理費等については不可分債務とする。

(承継人に対する債権の行使)

第 27 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使することができる。

(管理費)

第 28 条 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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用施設の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
に要する費用

十一 その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第29条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、土地及び共用部分等の、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 土地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理及び各棟共用部分の管理に関し、各棟の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 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、建替えに関する区分所有者全員の合意、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から建物取り壊し時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、第1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ができる。

4 修繕積立金については、管理費及び組合費と区分して経理しなければならない。

(組合費)

第30条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

一 会議費

二 広報及び連絡業務に要する費用

三 役員活動費

四 その他管理組合の運営に要する費用

(使 用 料)

第31条 土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第33条 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

(業 務)

第34条 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土地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

五 設計図書の管理

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八 団地建物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

九 土地及び共用部分等の変更及び運営

十 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払等に関する業務

- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壟し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十七 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は必要な業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役 員

(役 員)

第37条 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 5名

(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)

- 五 監 事 1名

2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員の中から団地総会で選任する。組合員の代理としての組合員の配偶者及び一親等の親族も可とする。

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。ただし、理事長は本マンションに現に居住する組合員から選任する。

4 役員に欠員が生じた場合は理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の承認により、補欠の役員を選任することができる。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は、その就任後2回目の会計年度に関する通常総会の終

- 結時に満了する。ただし、1期を限度として再任をさまたげない。
- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、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、前条第2項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

- 第39条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに団地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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

- 第40条 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、使用細則等又は団地総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者とする。
 - 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関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。
 - 5 理事長は、理事会の承認を受けて、専門委員会を設置することができる。なお、財産の保全等に要する経費が300万円以上の場合は、特別委員会を設置し意見の具申を受けなければならない。

(副理事長)

- 第41条 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。

(理事)

- 第42条 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、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地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。なお、監事によ

り招集された臨時総会においては、第44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、組合員の中から選任する。

- 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 団地総会

(団地総会)

第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常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、通常総会を毎年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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 団地総会の議長は、団地総会に出席した組合員の中から選任し、議長は書記を指名しなければならない。

(招集手続)

第45条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）又は一括建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発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あて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。
- 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の

要領のほか次の事項を通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 7 一括建替え決議を目的とする団地総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、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。

（組合員の団地総会招集権）

- 第46条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、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（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、2ヶ月と2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 第1項又は前項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、団地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、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第47条 組合員及び役員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。
- 2 団地建物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、団地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、団地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。

(議 決 権)

- 第 4 8 条 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 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地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（委任状）によって議決権行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権行使しようとする場合において、その代理人は、次の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 当該組合員の配偶者又は一親等の親族
 - 二 当該組合員と同居する者
 - 三 当該組合員から当該住戸を借り受けた者
 - 四 他の組合員、その配偶者又は一親等の親族
 - 五 他の組合員と同居する者
 - 六 組合員が法人の場合、その役員又は従業員
 - 6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。

(団地総会の会議及び議事)

- 第 4 9 条 団地総会の会議は、前条第 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 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。可否同数の場合は否決とする。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、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 規約の制定、変更又は廃止（第 7 3 条第一号の場合を除く。）
 - 二 土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。）
 - 三 管理組合法人設立の同意
 - 四 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項
 - 4 建替え承認決議は、第 2 項にかかわらず、議決権（第 4 8 条第 1 項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第 6 項において同じ。）総数の 4 分の 3 以上で行う。
 - 5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意があ

る場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。

- 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする団地総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第48条第1項に基づく議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならぬ。
- 8 第1項から第7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。
- 9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止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。
- 10 第3項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、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、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。
- 11 団地総会においては、第45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。

（議決事項）

第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならぬ。

- 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額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第73条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める特別の管理の実施（第73条第三号及

び第四号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入
れ及び修繕積立金の取崩し

- 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等
の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十四 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第51条 団地総会の議事については、議長の責任において議事録を作成しな
ければならない。
- 2 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名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印し
なければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧をさせなければならぬ。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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければな
らない。

(書面による決議)

- 第52条 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全
員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項につい
ては、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議
があったものとみなす。
- 3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項につい
ての書面による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面につい
て準用する。
- 5 団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

(理 事 会)

第 5 3 条 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。

(招 集)

第 5 4 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事 3 名以上が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。

3 理事会の招集手続については、第 4 5 条（建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項及び第 4 項から第 7 項までを除く。）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。

(理事会の会議及び議事)

第 5 5 条 理事会の会議は、半数以上の理事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。

2 議事録については、第 5 1 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 5 1 条第 2 項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第 5 6 条 理事会は、本規約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 7 3 条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の団地総会提出議案
- 五 第 1 6 条に定める承認又は不承認
- 六 第 7 9 条に定める勧告又は指示等
- 七 団地総会から付託された事項

(相談役)

第 5 7 条 理事会は、理事のアドバイザーとして相談役を選任することができる。

2 相談役は、原則として過去の理事長経験者から選任する。

3 相談役会は、必要な都度理事長が招集し、理事長がその議長を務める。

(専門委員会)

第 5 8 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

3 専門委員は、別に定めるところにより、専門委員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 5 9 条 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。

(管理組合の収入及び支出)

第 6 0 条 管理組合の会計における収入は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 8 条から第 3 1 条に定めるところにより諸費用に充當する。

(収支予算の作成及び変更)

第 6 1 条 理事長は、毎会計年度の事業計画を含む予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。

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。

3 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出について、理事長は、理事会の決議を経て前年度の収支予算を基準に暫定的に執行し、その直後に到来する通常総会で収支予算の承認を得る。

(会計報告)

第 6 2 条 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。

(管理費等の徴収)

第 6 3 条 管理組合は、第 2 6 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、管理組合が定める方法により第 6 5 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月 6 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 組合員及び占有者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 5 % (年 365 日の日割計算) の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員及び占有者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追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、弁護士費用並びに督促及び徵収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

5 組合員及び占有者は、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。

(管理費等の過不足)

第64条 収支決算の結果、管理費及び組合費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費及び組合費に充てるほか、団地総会の決議を経て修繕積立金として積み立てることができる。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て、組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第65条 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開設するものとする。

(借入れ)

第66条 管理組合は、第29条第1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る。

(帳票類の作成、保管)

第67条 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永久に保管し、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。

(消滅時の財産の清算)

第68条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の各棟共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

第 8 章 棟 総 会

(棟総会)

第69条 棟総会は、区分所有法第3条に定める集会とし、本マンション内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第72条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当

たる区分所有者の同意を得て、招集する。

- 3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。
- 4 棟総会の招集及び決議に際しては、管理組合が指導・助言・援助をするものとする。また、棟総会の招集及び決議を実行するに際して費用が発生する場合、管理組合は、団地総会の決議を経て、管理費等から支出することができる。

（招集手続）

第70条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所、目的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発しなければならない。

- 1 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 2 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
- 3 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 5 建替え決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

- 6 第71条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、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。

- 7 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第72条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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。

(出席資格)

第71条 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。

(議決権)

第72条 各区分所有者は、棟総会において、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戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。
- 3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権行使する者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。
- 4 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権行使することができる。
- 5 区分所有者が代理人により議決権行使しようとする場合において、その代理人は、次の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 当該区分所有者の配偶者又は一親等の親族
 - 二 当該区分所有者と同居する者
 - 三 当該区分所有者から当該住戸を借り受けた者
 - 四 同一の棟の他の区分所有者、その配偶者又は一親等の親族
 - 五 同一の棟の他の区分所有者と同居する者
 - 六 区分所有者が法人の場合、その役員又は従業員
- 6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

(議決事項)

第73条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならぬ。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、第58条第1項（使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した各棟共用部分の復旧

- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 六 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

(棟総会の会議及び議事)

- 第74条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第72条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。
- 2 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、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。
 - 一 区分所有法第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した各棟共用部分の復旧
 - 三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施
- 3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 4 第1項から第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、出席区分所有者とみなす。
- 5 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその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。
- 6 区分所有法第58条第1項（使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 7 棟総会においては、第70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。

(議事録の作成、保管等)

- 第75条 棟総会の議事については、議長の責任において議事録を作成しなければならない。
- 2 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名の棟総会に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、前項の手続きをした後遅滞なく、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、議事録を保管し、その棟の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、議事録の閲覧をさせなければならぬ。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。
- 5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第 7 6 条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約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は、その区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約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の書面による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(義務違反者に対する措置)

- 第 7 7 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

- 第 7 8 条 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。）は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。
- 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- 三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、

脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は借受人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。

四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せず当該貸与に係る契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならぬ旨を明記した契約書を取り交わさなければならない。
- 3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。
- 5 前項の訴えを提起する場合、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 6 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

第 9 章 雜 則

(理事長の勧告及び指示等)

第79条 団地建物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「団地建物所有者等」という。）が、法令、本規約又は使用細則等に違反したとき、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団地建物所有者等に対し、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。

- 2 団地建物所有者は、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。
- 3 団地建物所有者等が、本規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地及び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、次の措置を講ずることができる。

- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に
関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
 - 二 土地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得
による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、
訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約
金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当す
る収納金は、管理費に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告
又は被告となつたときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知
しなければならない。この場合には、第45条第2項及び第3項の規
定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第80条 本規約に関する管理組合と組合員又は占有者間の裁判手続につい
ては、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一
審管轄裁判所とする。

2 第73条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(容認事項)

第81条 団地建物所有者等は、次の各号に定める事項を容認し、本規約を定
める。

- 一 本マンションの影響により電波障害を被る近隣住民のために、
本マンション屋上に共視聴アンテナ及びこれに付帯する配線等
の施設を設置し、当該近隣住民がこれを無償使用すること。また、
この施設の維持管理費、修繕に要する費用は管理組合の負担とす
ること。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第82条 団地建物所有者等は、管理組合が横浜市及び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。

(細則)

第83条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出
事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第84条 本規約及び使用細則等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 本規約、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、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

- 第 8 5 条 本規約 1 通と本規約承認の団地総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 団地建物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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第 2 項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第 1 条 本規約は、平成 25 年 5 月 27 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 平成 13 年 5 月 27 日に発効し、平成 19 年 9 月 25 日に一部改正した旧規約は、本規約発効をもって廃止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名	桜美林ハイツ		
住 居 表 示	神奈川県横浜市保土ヶ谷区峰沢町307番地2		
土 地	所 在 地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区峰沢町307番2	
	面 積	8,223.70m ² [登記簿記載面積]	
	権 利 関 係	団地建物所有者全員による共有	
建 物	A 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建
		種 類	共同住宅1棟
		建 築 面 積	m ²
		延 床 面 積	m ²
		専 有 部 分	住戸 50戸 総専有面積 3,086.1185m ²
	B 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建
		種 類	共同住宅1棟
		建 築 面 積	m ²
		延 床 面 積	m ²
		専 有 部 分	住戸 50戸 総専有面積 3,086.1185m ²
	C 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建
		種 類	共同住宅1棟
		建 築 面 積	m ²
		延 床 面 積	m ²
		専 有 部 分	住戸 49戸 総専有面積 3,024.5710m ²
	D 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建
		種 類	共同住宅1棟
		建 築 面 積	m ²
		延 床 面 積	m ²
		専 有 部 分	住戸 50戸 総専有面積 3,086.1185m ²
	E 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建
		種 類	共同住宅1棟
		建 築 面 積	m ²
		延 床 面 積	m ²

	専有部分	住戸 30戸 総専有面積 2,160.0000m ²
	全棟の総専有面積	14,442,9265m ²
附 属 施 設		受水槽、高架水槽、ごみ置場、外灯設備、植木及びその他の屋外の配線・配管設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設

別表第2

共用部分の範囲

1 各棟共用部分

- 廊下、階段、屋上、変電室、パイプスペース、メーターBOX（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 電気設備、ガス配管設備、給排水衛生設備、避雷設備、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

- 管理員室、管理事務室及びそれらの附属物

別表第3

バルコニー等の専用使用権

区分 専用 使用部分	1 位 置	2 専用使用権者	3 専用使用料
バルコニー	各住戸に接する バルコニー	当該専有部分の 団地建物所有者	無 償
玄 関 扉 窓 枠 窓ガラス	各住戸に附属す る玄関扉、窓枠、 窓ガラス	同 上	無 儻

別表第4

タイプ別専有面積、管理費、修繕積立金、組合費等一覧表

棟	タイプ	専有面積 (m ²)	管理費 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	組合費 (月額/円)	合計 (月額/円)
A	A	63.2962	7,810	6,610	300	14,720
	B	61.5475	7,590	6,450	300	14,340
	C	61.5475	7,370	6,280	300	13,950
B	A	63.2962	7,810	6,610	300	14,720
	B	61.5475	7,590	6,450	300	14,340
	C	61.5475	7,370	6,280	300	13,950
C	A	63.2962	7,810	6,610	300	14,720
	B	61.5475	7,590	6,450	300	14,340
	C	61.5475	7,370	6,280	300	13,950
D	A	63.2962	7,810	6,610	300	14,720
	B	61.5475	7,590	6,450	300	14,340
	C	61.5475	7,370	6,280	300	13,950
E	D	72.0000	8,800	7,180	300	16,280

別表第4-2

タイプ別住戸番号一覧表

棟	タイプ	住 戸 番 号					戸数
A	A	1 0 1	2 0 1	3 0 1	4 0 1	5 0 1	5
	B	1 0 2	1 0 3	1 0 6	1 0 7		
		2 0 2	2 0 3	2 0 6	2 0 7		
		3 0 2	3 0 3	3 0 6	3 0 7		20
		4 0 2	4 0 3	4 0 6	4 0 7		
	C	5 0 2	5 0 3	5 0 6	5 0 7		
		1 0 4	1 0 5	1 0 8	1 0 9	1 1 0	
		2 0 4	2 0 5	2 0 8	2 0 9	2 1 0	
		3 0 4	3 0 5	3 0 8	3 0 9	3 1 0	25
		4 0 4	4 0 5	4 0 8	4 0 9	4 1 0	
B	A	5 0 4	5 0 5	5 0 8	5 0 9	5 1 0	
	B	1 0 1	2 0 1	3 0 1	4 0 1	5 0 1	5
		1 0 4	1 0 5	2 0 4	2 0 5	3 0 4	
		3 0 5	4 0 4	4 0 5	5 0 4	5 0 5	10
	C	1 0 2	1 0 3	1 0 6 ~ 1 1 0			
		2 0 2	2 0 3	2 0 6 ~ 2 1 0			
		3 0 2	3 0 3	3 0 6 ~ 3 1 0			35
		4 0 2	4 0 3	4 0 6 ~ 4 1 0			
		5 0 2	5 0 3	5 0 6 ~ 5 1 0			
C	A	1 1 0	2 1 0	3 1 0	4 1 0	5 1 0	5
	B	1 0 4	1 0 5	1 0 8	1 0 9		
		2 0 4	2 0 5	2 0 8	2 0 9		
		3 0 4	3 0 5	3 0 8	3 0 9		20
		4 0 4	4 0 5	4 0 8	4 0 9		
	C	5 0 4	5 0 5	5 0 8	5 0 9		
		1 0 2	1 0 3	1 0 6	1 0 7		
		2 0 1	2 0 2	2 0 3	2 0 6	2 0 7	
		3 0 1	3 0 2	3 0 3	3 0 6	3 0 7	24
		4 0 1	4 0 2	4 0 3	4 0 6	4 0 7	

棟	タイプ	住 戸 番 号					戸数
D	A	1 1 0	2 1 0	3 1 0	4 1 0	5 1 0	5
	B	1 0 4	1 0 5	1 0 8	1 0 9		
		2 0 4	2 0 5	2 0 8	2 0 9		
		3 0 4	3 0 5	3 0 8	3 0 9		2 0
		4 0 4	4 0 5	4 0 8	4 0 9		
	C	5 0 4	5 0 5	5 0 8	5 0 9		
		1 0 1	1 0 2	1 0 3	1 0 6	1 0 7	
		2 0 1	2 0 2	2 0 3	2 0 6	2 0 7	
		3 0 1	3 0 2	3 0 3	3 0 6	3 0 7	2 5
		4 0 1	4 0 2	4 0 3	4 0 6	4 0 7	
	D	5 0 1	5 0 2	5 0 3	5 0 6	5 0 7	
E		1 0 1 ~ 1 0 6	2 0 1 ~ 2 0 6				
		3 0 1 ~ 3 0 6	4 0 1 ~ 4 0 6				3 0
		5 0 1 ~ 5 0 6					
		総 戸 数					2 2 9

使用規則

桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に關し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、桜美林ハイツ管理組合規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第1条 組合員等は、次の行為をするときは、事前に理事長に申請し、その承諾を得なければならない。

- 一 電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- 二 ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転

（ごみ処理）

第2条 組合員等は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- 一 各専有部分からの可燃物（紙屑・台所の生ごみ等）は、各組合員等自身で所定の袋にいれ、指定日にごみ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 二 各専有部分からの不燃物（プラスチックごみ、ビン、セトモノ類等）は、指定日にごみ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 三 ごみ置場は、常に清潔に保ち悪臭が発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
- 四 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ清掃局へ連絡してその指示に従い処理すること。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第3条 組合員等は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 共用部分に影響を与える変更をすること。
- 三 建物の外観を変更すること。
- 四 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合を除き、動物を飼育、研究すること。
- 五 楽器等を夜間長時間演奏すること。
- 六 テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげること。

- 七 騒音、振動又は電波等により他の組合員等及び近隣居住者に迷惑をかけること。
- 八 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 九 ガス・水栓を開放、漏洩、漏水のまま放置すること。
- 十 玄関扉、窓又はバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。
- 十一 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- 十二 バルコニー等にサンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること。
- 十三 バルコニー等（避難経路にあたる隣戸との隔壁板及び避難梯子の降下地点）に、避難の妨げになるおそれのある物を放置すること。
- 十四 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

（バルコニー等の適正な管理）

第 4 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るために、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 清掃、消毒及びごみ処理
- 三 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

（土地及び共用部分等の使用）

第 5 条 組合員等は、土地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。
- 二 屋上に立入り、使用すること。
- 三 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 土地及び共用部分等を不法に占有したり、物品を放置したりすること。
- 五 階段等緊急時（火災発生等）の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても物を置くこと。
- 六 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりすること。
- 七 土地及び共用部分等に看板、掲示板、広告又は標識の設置等工作物を築造すること。
- 八 共用部分等に傷をつけ若しくは文字、記号等を表示すること。
- 九 ごみ及びタバコの吸い殻等を所定の場所以外に放棄したり、放

淡したりすること。

- 十 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(災害防止)

第 6 条 組合員等は、火災予防のため平素から備え付けの消防器具の使用方法を熟知すると共に、万一の場合は、相互に協力し被害を最小限に止めるよう協力するものとし、下記事項を特に遵守する。

- 一 各戸には必ず家庭用消火器を備えること。
- 二 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは本マンション内に持ち込まないこと。
- 三 屋内階段、通路には絶対に私物を置かないこと。
- 四 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すとともに119番へ通報すること。
- 五 初期消火が大切な最寄りの消防署を使用して消火に努めること。
- 六 避難の際には窓・扉を閉じ延焼を防ぐこと。
- 七 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- 八 カーテン・ジュータン類等については防炎性能を有するものを使用すること。
- 九 防災・防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。

(管理組合への届出事項)

第 7 条 組合員等は、次の行為をする場合は所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- 一 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき。
- 三 専有部分を長期間不在にするとき。
- 四 引越しするとき。
- 五 他の組合員等に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の營繕工事(専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則に定めるところによる。)

(注意事項)

第 8 条 組合員等は、次の事項について注意し、互いに協力しながら共同生活を行わなければならない。

- 一 豪雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招くおそれがあるため、バルコニー等の排水口にごみが詰まらないように、各自が隨時清掃すること。
- 二 専有部分のフローリング部分については材料の特性上、カーペットに比べ衝撃通過音が高いため階下等に特に注意すること。

三 キッチン、トイレ、洗面室、洗濯機置場、風呂等は溢水しないように留意すること。もし、溢水したときは階下の住戸及び管理員に直ちに通知し、家具等に損傷が生じたときはその責めに任じなければならないこと。

四 トイレには水溶性以外の紙は使用しないこと。また、紙オムツ、布オムツ、下着、衛生用品等は絶対に流さないこと。

五 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まり・破損の原因になるので絶対に流さないこと。

六 気密性が高く造られており、結露しやすいので、室内の換気には十分注意すること。

七 各住戸前の階段室及び開放廊下等の清潔保持について各自協力し、特に出前の空容器等を放置しないこと。

八 換気については自動集中方式となっているので、各住戸の換気扇はなるべく以下の指定時間内に使用すること。

5月下旬～11月上旬 朝（6時～8時）

昼（11時30分～13時30分）

夜（17時～24時）

11月中旬～5月中旬 朝（6時～8時）

昼（11時～13時）

夜（16時30分～24時）

九 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。

十 管理員に私的雑用を依頼しないこと。

十一 所定の場所以外及び周辺道路に自動車を駐車したり、自転車等を駐輪したりしないこと。

（損害賠償）

第 9 条 組合員等が共用部分等に損害を与えたときは、自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

2 組合員等を訪問した来客が共用部分等に損害を与えたときは、当該組合員等がその損害を賠償しなければならない。

（細則外事項）

第 10 条 本細則に定めの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、団地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、平成25年5月27日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 平成13年5月27日に発効した旧使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、団地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。

専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則

桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、桜美林ハイツ管理組合規約第18条に基づき、次のとおり専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 本細則は、専有部分の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）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 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 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。

（届出事項）

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に書面により届け出なければならない。

- 一 ユニットバスの設置、主要構造部に改良を加えて直接取り付けるエアコンの新設、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替え及び大規模な修繕（木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
 - 二 床のフローリング施工
- 2 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級L-45以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

（届出手続）

第4条 工事の届出をする場合、組合員は、専有部分修繕等工事届出書（書式1）を理事長に提出しなければならない。

- 2 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が届け出しなければならない。

（施工周知）

第5条 組合員等は、事前に、上階3軒（直上階及び直上階両隣）、下階3軒（直下階及び直下階両隣）及び両隣の組合員等に対し、工事の内容及び着工を伝えるものとする。

(注意事項と弁償)

第 6 条 組合員等は、工事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、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 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 土地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと。
- 三 工事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。

(調査)

第 7 条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条第1項各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第 8 条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は工事を中止させ、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、すべてその組合員等が負担しなければならない。

(施工後のトラブル)

第 9 条 施工中又は施工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、組合員等は、管理組合に責任を追及できないものとする。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めの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、団地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、平成25年5月27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、団地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。

専有部分修繕等工事届出書

平成 年 月 日

桜美林ハイツ管理組合

理事長 殿

棟 号室 氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第3条の規定に基づき届出します。

言己

1 対象専有部分 棟 号室

2 工事内容（具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製品名、遮音等級まで記載すること。）

3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
作業時間 時 分～ 時 分

4 施工業者名 会社名
住 所
T E L 担当者名

役員等報酬及び必要経費規程

(根拠)

第 1 条 この規程は、管理規約第 39 条第 2 項及び第 58 条第 3 項に基づいて定める。

(金額)

第 2 条 報酬及び必要経費は下記のとおりとする。

	月額報酬	日当	交通費	諸経費
理事長	10,000円	1,500円		
副理事長	9,000円	1,500円		
理事	9,000円	1,500円	実費	実費
監事	9,000円	1,500円		
専門委員	一	1,500円		

(注) 但し、理事会出席の役員には日当は支払わない。

(支払期日)

第 3 条 報酬及び必要経費は毎月月末に当月分を支給する。

(施行)

第 4 条 本規程は、平成 25 年 5 月 27 日から効力を生ずる。

2 平成 13 年 5 月 27 日に発効した旧役員等報酬及び必要経費規程は、本規定の発効をもって廃止する。ただし、旧役員等報酬及び必要経費規程の規定により生じた効力を妨げない。

別記様式第1（管理規約第19条及び使用細則第7条第一号関係）

平成 年 月 日

桜美林ハイツ管理組合
理事長 殿

（届け出者）氏名 印

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する桜美林ハイツ 　棟 　号室を次のとおり第三者に使用されることになりましたので、管理規約第19条及び使用細則第7条第一号によりお届けいたします。

使用室番号				
使用者入居（予定）日	平成	年	月	日
使用者 氏名				
団地建物所有者との関係 (当該項目を○で囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 その他の親族 使用人 その他 ()			
使用者の誓約事項	当該 <u>　</u> 棟 <u>　</u> 号室を使用するにあたり、管理規約・諸細則等を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 印			
団地建物所有者の連絡（転出）先	(住 所) (電話番号)			

別記様式第2（管理規約第33条及び使用細則第7条第二号関係）

平成 年 月 日

桜美林ハイツ管理組合

理事長

殿

(旧組合員氏名)

印

(新組合員氏名)

印

団地建物所有者変更届

この度、桜美林ハイツ 棟 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更致しましたので、管理規約第33条及び使用細則第7条第二号に従い組合員の資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

記

1. 所有名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧組合員（団地建物所有者） 氏名記入欄

(旧組合員氏名)

(新組合員氏名)

3. 新組合員の入居日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先

(住 所)

別記様式第3（使用細則第7条第三号関係）

平成 年 月 日

桜美林ハイツ管理組合

理事長

殿

棟 号室

（団地建物所有者等） 氏名

印

不 在 届

私は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在にいたしますので、使用細則第7条第三号によりお届けいたします。

記

1. 理由

2. 緊急連絡先

(1) 住所

(2) 電話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

別記様式第4（使用細則第7条第四号関係）

平成 年 月 日

桜美林ハイツ管理組合
理事長 殿

棟 号室
(団地建物所有者等) 氏名 印

引 越 届

私は、下記のとおり、平成 年 月 日に引越しをいたしますので、使用細則第7条第四号によりお届けいたします。

記

1. 理由

2. 新住所連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

3. その他連絡事項

第35期通常総会議事録

■日時：平成25年5月26日（日）13:00～16:30

■場所：桜美林ハイツ 自治会館

■管理組合役員出席者：由比藤理事長、片岡副理事長、奥原、矢作、土屋、秋山、篠崎
日本ハウズイング芥川様 全8名

【議事概要】

日時	平成25年5月26日(日) 13:00～16:30		
場所	桜美林ハイツ自治会館		
組合員総数及び議決権総数	組合員総数 229名		議決権総数 229個
出席組合員数及び議決権数	出席組合員数 188名 (会場出席数 42名) (委任状出席数 134名) (議決権行使書数 12名) (出席率 82.10%)	出席議決権数 188個 (会場出席数 42個) (委任状出席数 134個) (議決権行使書数 12個) (出席率 82.10%)	
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング株式会社 芥川		

(1)開会の辞（定足数の確認）

定刻となり、由比藤理事長から開会宣言がなされた後、上記の通りに出席状況の報告があり、管理規約第44条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39条5項に基づき、議長は、C棟107号室由比藤氏が務めることで了承された。

(3)書記および議事録署名人選出

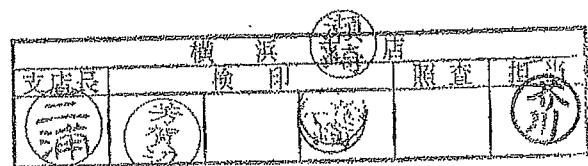
議長の指名により、書記は篠崎理事、議事録署名人は片岡副理事長、奥原監事が務めることで了承された。

(4)議事

■第1号議案 第35期収支決算及び事業報告承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社芥川氏から総会資料に基づき、第35期収支決算及び事業報告について説明がなされた。引き続き秋山監事より、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監査報告がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。



- ・D202 中村様

「回収した委任状の「議長一任」「代理人に一任」の具体的な内容を明確化して欲しい。議決権数も議案毎に賛成/反対を明確化して欲しい。」

- ・由比藤理事長

「回収した委任状の内訳は下記の通り」

- ・委任状内訳：議長委任 129名、理事長委任 3名、E202 勝沼氏委任 1名

- ・議決權行使書内訳

議案	賛成	反対
第1号議案	12	0
第2号議案	11	1
第3号議案	11	1
第4号議案	10	2
第5号議案	12	0
第6号議案	12	0
第7号議案	12	0
第8号議案	12	0

- ・C504 平原様

「議長は区分所有者であれば理事長でも構わないのか？委任状は議長への委任であり理事長への委任ではない。」

- ・由比藤理事長

「規約には区分所有者とあり、理事長が務めても規約違反にはあたらない。」

- ・B108 畑蒜様

「修繕費に関して保険適用できないものばかりなのか？何があった時に保険適用されるのか？」

- ・片岡副理事長

「全件保険会社には連絡している。その中で保険会社側で選択を行い保険適用/非適用が決定されている。」

- ・B108 畑蒜様

「どの様なものに適用されるのか？ほとんど駄目ではないか？」

- ・片岡副理事長

「窓ガラスは保険適用。具体的な線引きは、保険会社が現場を確認し原因等を確定させないと判断できない。そのため、何かあったら管理組合に連絡して欲しい。共用部は既に35年経過しており判断は困難。適用可否はケースバイケースであり、明確な線引きに関しては、管理組合からも確認/依頼を行うが非常に困難と考えられる。」

- ・B108 畑蒜様

「新築マンションと保険料は変わらず、建物が古いため保険適用不可はおかしい。」

- ・由比藤理事長

「保険は不慮の事故のためであり、通常経年劣化は非適用。他のマンションでも同一。」

- ・ D408 深代様
「駐車場の夜間利用料はどこに組み込まれているのか？」
- ・ 由比藤理事長
「駐車場の夜間利用料は、管理組合ではなく自治会に支払うことになっている。」
- ・ D207 近藤様
「支出に関して実施しなかった案件があるがその理由は？」
- ・ 片岡副理事長
「TV 共聴設備改修工事に関して昨年提案させてもらったが、TV 映りの緊急性がそれほど無かった、及びスカイツリーの影響も特に無かったため延期させていただいた。」「屋上防水トップコートに関しては業者とも調整し保障期間がまだあったため、また共用部漏水等の突発性案件があったため延期させていただいた。」「屋上笠木爆裂他補修工事は調査の結果緊急性無しと判断させていただいた。」
- ・ C209 鈴木様
「TV に関しては私の家は映りが悪く個人負担でブースターを購入した。昨年の総会にて交換予定となっていたため映りが悪いのは組合には報告していない。場所により映りが異なるのはおかしい。」
- ・ B108 畔恭様
「ブースターは2年前に交換したにもかかわらず映りが悪いのはおかしいのでは？」
- ・ E202 勝沼様
「今年度予算に入っているが今年は実施するのか？」
- ・ 片岡副理事長
「実施予定。パラボナアンテナの交換までを予定している。」
- ・ E202 勝沼様
「ケーブル交換は実施しないのか？修繕工事予定にはケーブル交換の記載があるが？」
- ・ 由比藤理事長
「全てを交換すると¥10,000,000 を超えるため、パラボナアンテナのみとしている。」
- ・ 片岡副理事長
「ケーブルに関しては予算オーバーであり、前回総会時も同一理由で中止とした。今年度も同様の考え方となる。」
- ・ E202 勝沼様
「ケーブルの耐用年数はどれくらいか？」
- ・ 片岡副理事長
「ケーブルそのものは一生物。但し、各戸の状況により異なる。」「提出書類は誤記でありケーブル交換は削除する。」

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権過半数(賛成:40)により承認された。

■第2号議案 管理委託契約更新案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社芥川氏から管理委託契約内容の説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・A309 藤原様

「管理人室に日曜日のPMは人がいないため、その時間帯に引越しがあると立会者がいない。賃貸契約の人は書類等が残っておらず、氏名等が分からず自治会費等の回収も出来ない。管理組合側で何か対応できないか？」

・日本ハウズイング株式会社

「今後は第3者使用の届けを区分所有者から提出してもらう予定。区分所有者の管理は実施済であり、共従者名簿の整備等も今後考えて行きたい。」

・由比藤理事長

「現規約には特に記載は無いが、新規約で織り込み済。」

・D207 近藤様

「管理人業務として掃除をする場所及び方法の規定はどうなっているか？」

・日本ハウズイング株式会社

「共用部の清掃としている。階段室も含まれる。」

・D207 近藤様

「道路とマンションの緑化部分のどのように扱いか？」

・日本ハウズイング株式会社

「緑化部分は専有部ではない。但し、通常清掃として雑草刈り等は現状の体制では不可。ゴミ等に対しては対応が必要。出来ていない場合は指導等を行う。」

・D207 近藤様

「雑草刈りまでは期待していない。緑化部分の中に入っているところを見た事がない。前任者に確認したところ。立ち入り禁止と言われているとの回答があった。」

・日本ハウズイング株式会社

「前の業者も緑化部分には入っていなかった模様。ゴミが落ちていたら拾うように再指導する。」

・D207 近藤様

「ゴミは拾ってもらっているが、落ち葉は未実施。中通路は毎日、その他は放置しているように見えるがどのような指示が出ているのか？」

・日本ハウズイング株式会社

「確認する。」

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権過半数により承認された。

國第3号議案 専有部サービス「安心お助け隊」導入承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社芥川氏から専有部サービス「安心お助け隊」の説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・D207 近藤様

「自治会では¥100/月の損保の保険に入っている。良いサービスであると考えられるが、¥150/月は高くないか？」

・日本ハウズイング株式会社

「個人賠償は火災保険のオプションとなっており安価に提供できるが、本サービスは価格交渉不可。但し、通常の賠償保険と異なり、元旦、夜中でもいつでもコールしたら来てもらえる安心/サービス。」

・B207 野村様

「実績ベースや出来高性の契約はできないか？」

・C504 平原様

「昨年度もあったが非常に高かった。周辺のマンションで同類の契約があるのか？年間の依頼件数調査をお願いしたはず。」

・片岡副理事長

「アンジュの丘は管理会社が異なり、同様のサービスを持っておらず未実施」

・日本ハウズイング株式会社

「裏のマンションは理事会ベースで不要と判断された。」

「新しいマンションでは自分たちで実施する人が多く不要」

「三ツ沢中町の某所(36戸)は平成24年加盟。常盤台は6月に総会決議予定。鶴見の某所(108戸)は平成24年加盟で3件/月～4件/月の利用実績がある。」

・C504 平原様

「80件/年の利用があれば費用対効果があるのでは？利用する際は居住者が直接電話をするのか？管理組合側で発生件数を把握できるのか？」

・日本ハウズイング株式会社

「居住者からコールセンタに直接電話をしていただく。コールセンタの情報はこちらにも入っており理事会で報告可能。」

・C305 池田様

「サービス内容に戸車の交換が含まれているが、交換不可能な場合はどうなるのか？例えば窓枠がゆがみコンクリートを剥離する必要がある場合もある。サッシをばらして対応する等はできるのか？」

・日本ハウズイング株式会社

「30分程度で直せない場合は別途扱いとなる。サッシ業者への引継ぎは日本ハウズイングにて行う。」

・C504 平原様

「サッシ等は共用部ではないのか？保険等と重複にはならないのか？」

・日本ハウズイング株式会社

「保険適用の場合は保険を使ってもらう。」

・ A308 高橋様

「会員特典の鍵の開錠に関して、鍵を全体交換した場合はどこまで対応可能か？」

・ 日本ハウズイング株式会社

「2ロックの場合は1箇所目は無料だが2箇所目は有料となる。また、開錠サービスは鍵の交換ではなく、あくまでも鍵を開けるまでの作業であり、鍵交換は含まれない。」

・ C209 鈴木様

「当初の鍵の単独の交換は不可能。同一仕様で交換する場合はドア枠から交換が必要。築30年を経過しております、各戸がどのような状況なのか管理組合として把握が必要なのでは？」

・ C305 池田様

「メーカーによって規格がことなりコストがかなりかかる。」

・ 片岡副理事長

「5年前の大規模修繕で全体で戸車交換を実施する際に、壊さないと交換不可の住戸がある等の各種報告は受けている。組合修繕委員の話し合いの中で、サッシ交換には1箇所 35万～40万円のコストがかかるとの事で、予算オーバーのため戸車交換のみとなった経緯がある。玄関扉交換の話もあったが最終的にはオプションで提示した。」

・ C305 池田様

「5年経過して劣化が進んでいる。いつ扉が開かなくなるか分からない切実な問題であり、外部配管の工事も実施済でこれ以上の個人負担は不可能。共有部分として外観の統一を規定しておきながら、扉が開かなくなつた場合の交換が個人負担では、予算による都合の良い使い分けになつていて。」

・ A304 藤原様

「ガラスが割れても良いのなら外すといわれた。アンケート等を取つてもらい不都合調査をしてみては？」

・ D202 中村様

「出席者だけで採決しては？議長への委任状がこれだけあるのであれば議長判断で決定可能となるが？」

・ 由比藤理事長

「議長への委任状数で決定することはない。参加者の半数以上を持って可決とする。以降の議案に関しても同様。」

・ E202 勝沼様

「台風等の場合はどうなるのか？例えば風雨でガラスが割れた場合は、時間に関係なく風雨が入らないようにしてくれるのか？」

・ 日本ハウズイング

「到着時間に関しては交通状況による。応急処理は実施するはず。」

・ D207 近藤様

「自治会でもちょっとした水漏れや電球交換等の依頼はある。高齢者だけの家族もそう多くない。サービス自体は良いものと考えられるが、費用対効果をもう少し調べてから実施のほうは良いのでは？」

・由比藤理事長

「理事長宅にも直接電話があり、対応したこともある。理事は持ち回りであり、誰もが対応できるものでもないため、窓口等を一本化することでも有用と考える。費用対効果は明確化できないが、契約は一年単位であり、結果を見て継続か中止かを判断しても良いのではと考える。」

・D207 近藤様

「結果を見て来年の総会で判断するという考えは良いと思う。」

・B108 畠森様

「1年間実施してみてはどうか？」

・由比藤理事長

「では1年間導入し、次回の総会にて実績を報告し継続判断を実施するという案に、本議案を変更して決議事項の承認を頂きたいと考える。」

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権過半数により承認された。

■第4号議案 未収金者への法的手続きの為の弁護士への依頼承認の件

議長より未収金者への法的手手続きの為の弁護士への依頼承認に関して、総会資料に基づき説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・D202 中村様

「滞納者はどこの誰か？公表して欲しい。また、5年後に請求できるのか？」

・由比藤理事長

「プライバシーの問題もあり公表は不可能。理事会でも非公表。時効は5年であり請求は可能。現在滞納者の居住実績がどれ位のあるのか不明な状況。」

・D202 中村様

「日本ハウズイングとしてはどのような考え方なのか？」

・日本ハウズイング

「裁判執行のメリットは時効が停止すること。裁判で確定するとゼロスタートとなるので非常に有効と考えられる。デメリットとしては請求費用が60万円に対して30万円のコストがかかること。」

・D202 中村様

「未収金とは異なるが裁判を検討したことはある。その際は未実施であったが。裁判を実施しないと滞納者の逃げ得にならないか？」

・日本ハウズイング

「競売にかかり執行官から連絡があったケースもある。また今すぐ実施するのではなく未収金が増えてから裁判するのも1つの手段であると考えられる。」

・C504 平原様

「弁護士費用が30万円、裁判費用は別途かかるのか？」

・日本ハウズイング

「別途かかるはず。30万円は着手金と1~2回の裁判費用。」

・C504 平原様

「時効は請求した時点で停止するのでは？」

・日本ハウズイング

「無条件に停止するのではなく、請求だけでは6ヶ月で解除となる。次のステップがあれば事項は停止する。申し立てを実施し支払い督促を行い異議申し立て等がなくなり案件として登録されて時効停止となる。」

「裁判をすれば必ず勝てるが金額が微妙。100万位のものは実施した。氏名も公表し裁判実施の旨を通達したらそのケースでは未集金を支払った。」

・由比藤理事長

「時効が成立しないのであれば、あと1年程度様子見しても良いのでは？」

・D207 近藤様

「対象者は他の借金があるのか？法的処理をとるにはもう少し待った方が良いのでは？未収金に関しては色々と課題があり対応を検討してもらったとは思うが、もう少し待ったほうが良いのでは？」

・由比藤理事長

「では、あと1年位は経過を見ることにし、本議案は取り下げとする。次期予算に弁護士費用を組み込んでいるが、そちらも取り下げとする。」

質疑応答の後、議長が本議案の取り下げを宣言し承認された。

■第5号議案 C棟101号室(管理室・集会室)を規約共用部分に登記について

議長よりC棟101号室(管理室・集会室)を規約共用部分に登記について、総会資料に基づき基づき説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・B108 畠蒜様

「都市計画税が200円~300円かかるということか？」

・由比藤理事長

「各戸の固定資産税が200円~300円増えるということ。」

・E202 勝沼様

「通路等同様に共用部分になるという事か？」

・由比藤理事長

「その通り。」

質疑応答の後、議長が本議案の特別決議の採決を実施。その結果、下記の通り有効件数である組合員総数の3/4及び議決権総数の3/4である172を超えたため承認された。

組合員 総数	議決権 総数	会場出席者			委任状		議決権行		総合計	
		賛成	反対	保留	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対
229	229	44	0	0	132	0	12	0	188	0

【決議事項】

次の建物を区分所有者全員の共用に供すべき共用部分（規約共用部分）と定める。

＜建物の表示＞

一棟の建物の表示

所在 横浜市保土ヶ谷区峰沢町 307番地2

建物の名称 桜美林ハイツC棟

＜専有部分の建物の表示＞

家屋番号 峰沢町 307番地2の101

建物の名称 C-101号室

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 58.30m²

■第6号議案 管理規約全面改正案承認の件

議長より総会資料に基づき管理規約全面改正案承認の件に関して説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・C504 平原様

「役員の規約に関しては、2年前の臨時総会でも否決し昨年度の総会でも取り下げ、区分所有者に限定するようにしたにもかかわらず、また同様の提案がされるのは理事会でどのような話がされているのか？建設省案では理事会は区分所有者に限定している。」

・由比藤理事長

「組合員が適正な時間を取り適正に運営できるのであれば良いが、現実として問題が発生しており、より運営しやすくするために本案がよいと考えている。」

・C504 平原様

「横領事件等を引き起こすため、区分所有者でなければ絶対に駄目。なり手がないということは理由にならない。」

・D202 中村様

「国交省はその後、区分所有者でなくとも問題無しと発表している。」

・C504 平原様

「改正の動きを知っているが、改正はまだされていないのでは？改正されてからで良いのでは？」

・D202 中村様

「2011年8月9日に改正済と新聞で発表されている。」

「今後10年後、20年後には役員人數や役員報酬が規約改正の議題になるのでは？そのことを考慮し、役

員人数や役員報酬は規約の最後の頁に記載して運用を楽にしては？」

「管理費に関しては値上げしていないにもかかわらず、役員報酬は上がっている。運用を外部委託し組合活動が楽になっており値下げしていくほうが妥当では？桜美林ハイツは古いため修繕費がかかる。そのため、報酬費を下げて修繕費を上げてはどうか？逆に専門委員の報酬は低すぎないか？」

・C504 平原様

「横領事件が発生した場合、区分所有者でないと回収できない恐れがある。新規約案では組合員でなくとも理事、理事長になることができる。そのため、第37条2項の表現を『理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員、組合員の代理として配偶者及び一親等の親族の中から団地総会で選任する。』第3項は『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。但し、理事長は本マンションに現に居住する区分所有者とする。』と修正してはどうか？」

・D207 近藤様

「財産を持っている人が役員になるべき。それなりの責任がある人がなるべきであり、今のままでは反対。修正案が入るのであれば賛成。」

・由比藤理事長

「C504 平原様提示の内容に議案修正をさせていただく。」

・発言者不明

「団地総会と管理組合の違いは？」

・由比藤理事

「現行の法律では、同一の敷地に建っているだけで棟と棟が通路でつながっていない場合、各棟ごとに管理組合を立てる必要がある。棟の問題は棟単位で決定できるように規約を変更する必要があり、その代表が集まった形が現行の理事会で、管理組合総会は規約上では団地総会という表現となる。」

・「今後は必ず棟の誰かが棟代表として出ることになるのか？」

・由比藤理事長

「そのようになる。」

・発言者不明

「新規約案第46条に記載されている組合員総数の5分の1以上というのは？」

・由比藤理事長

「団地総会を開催する権利の条件であり、今までと特に変わらない。」

・B108 岸藤様

「管理組合理事とは別に棟代表が必要となるのか？」

・由比藤理事長

「現状と変わらない。規約上は6名の選出が必要。各棟を公平に実施する必要がある。」

・C504 平原様

「役員を6名と限定しているように見えるが？」

・由比藤理事長

「最低6名と規定している。」

・C504 平原様

「管理組合は楽になったはずであり、人數を減らした経緯がある。これ以上役員をおくとはどこに書い

であるのか？」

・由比藤理事長

「今後の検討課題と考えている。」

・C504 平原様

「人數に流動性があるということか？兼務すれば良いのでは？」

・片岡副理事長

「例えばB棟で問題があれば、基本はB棟だけで棟総会を開催し対応することとなる。」

・C504 平原様

「棟代表が理事を兼ねれば良い。各棟から必ず1名を理事として選出すれば良いだけ。」

・A304 藤原様

「全部で8名でやってきたが、今回は理事を減らすものだと思っていた。」

・D202 中村様

「現表現では何度も読まないと分からぬ。第37条に規定の役員が全てなのでは？」

・由比藤理事長

「理事5名、監事1名と限定するものではないと考えていた。」

・日本ハウズイング

「役員決定する際に指摘/修正すれば良かったのだがもれていた。」

・C504 平原様

「理事の人数を減らすことは、過去決定したはずだが？」

・由比藤理事長

「議事録等が一切無く、認識がなかった。」

・D202 中村様

「人數はこのままでも役員報酬を減額すれば良いのでは？」

・C504 平原様

「2名の減員でコスト減となるため報酬はこのままでも良いと判断したが？」

・B108 畑蒜様

「いつの間に今のような高い報酬になったのか？人數減で調整すると回答していなかつたか？棟毎の対応が必要となるのは分かるが、人數は減員として今後臨時で増やすことを可能としては？」

・B408 米花様

「この規約を長く持たすのであれば、人數に関しては必要なときに増やせるように一以上といった幅をもたすような表現にしてはどうか？」

・C504 平原様

「一以上と表現すると100人でも問題無しとなる。今まで問題無しと判断する。各棟から1名ずつということでお妥当。」

・D202 中村様

「役員報酬の経費が約80万円。楽になったにもかかわらず多くないか？人數が増えても役員報酬を減らせば良いのでは？」

・由比藤理事長

「本案はそのままとし、第8号議案にて役員数を減員する事を検討することにさせていただく。」

質疑応答の後、議長が本議案の特別決議の採決を実施。その結果、下記の通り有効件数である組合員総数の3/4及び議決権総数の3/4である172を超えたため承認された。

組合員 総数	議決権 総数	会場出席者			委任状		議決権行		総合計		
		賛成	反対	保留	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	保留
229	229	41	2	2	132	0	12	0	185	2	2

■第7号議案 第36期收支予算案及び事業計画案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング株式会社芥川氏から総会資料に基づき第36期收支予算案及び事業計画案承認の件に関して説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・B207 野村様

「複数社見積りを実施しているのか？」

・由比藤理事長

「1社から見積もりを取得して予算計上し、実施時に複数社から取る。」

・C504 平原様

「実施時には必ず複数社見積りを取る。予算に関しては見積りより高く設定しているということか？」

・片岡副理事長

「その通り。」

・E202 勝沼様

「300万以上となるときは特別委員会を開催するのか？」

・片岡副理事長

「その通り。」

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権過半数により承認された。

■第8号議案 第36期管理組合役員の選任案承認の件

議長より、総会資料に基づき第36期管理組合役員の選任案承認の件に関して説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・由比藤理事長

「第1回・第2回の理事会にて役員数を減員することで本議案を承認していただきたい。」

・B404 片岡様

「役員の決定方法に関して、棟の責任者を兼ねるのであれば自薦や他薦の方法が良いのでは?私は次期役員に選出されているが、慣例に従って今回も当番制で決定した。全体で誰が良いのかふさわしい人を検討するべきでは?」

・D110 小林様

「過去も今もどこの棟も、管理組合の人選はあみだやくじ引きで実施しているでは?」

・B408 米花様

「私もあみだやくじ引きで決定しているという認識。」

・D202 中村様

「誰があたっても問題無いように管理業務を日本ハウズイングに委託しているのであり、くじ引きやあみだで問題無いのでは?」

・由比藤理事長

「今後の棟代表は、地震等があった場合その棟で修繕を決定しなければならない等の問題に直面する。棟代表にはそういう認識をもってもらう必要がある。」

・D202 中村様

「棟代表が困った場合はその他の役員がサポートすれば良い。」

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権過半数により承認された。

第36期役員		役職
由比藤愛実	C 107号室	理事長
篠崎 真紀	D 201号室	副理事長
秋山 富子	E 301号室	副理事長
矢作 和彦	A 409号室	会計
片岡 幸子	B 404号室	会計

片岡 良浩	D 109号室	監事
-------	---------	----

※理事の役職については、総会終了後の理事会において互選により決定

(5) その他

・B108 岛藤様

「桜美林ハイツ以外の人が敷地内に入っている。立て札等で関係者外の立ち入り禁止等の旨を記載してはどうか?関係者外の人が桜美林ハイツの敷地内で怪我等をした場合、責任問題となる。」

・由比藤理事長

「現行の車止めに記載はある。以前に同様の意見投票書があった際、理事会でも検討したが追記は近隣等

の関係で角がたつので取りやめた。桜美林ハイツの敷地内は桜美林ハイツの所有物であり、関係者以外の事故があつても法律上は責任をとる必要は無いはず。そのため記載を取りやめた。」

・D207 近藤様

「防犯カメラの設置を検討して欲しい。近隣では放火事件が増えており、抑止力も期待できる。また、一部の人間と考えられるがゴミの出し方もひどい。ゴミに関しては防犯カメラがあれば抑止力になる。警察も推奨しているので、予算があれば検討して欲しい。」

・B210 篠崎様

「外部の人間かもしれないが、B棟のゴミ置場がゴミの山となっている。このままでは桜美林ハイツのレベルが疑われてしまう。タバコの吸殻や空き缶等の放置もあり、防犯カメラが必要ではないかと考える。」

・由比藤理事長

「第35期の管理組合にて検討していきたい。」

・A303 高橋様

「窓ガラスアンケートの件はどうなっているか？」

・由比藤理事長

「保険会社と折衝の結果、今期中には修理開始できると考えている。」

(6)閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は16:30閉会を宣言した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名押印する。

平成25年6月9日

名 称	桜美林ハイツ管理組合
住 所	神奈川県横浜市保土ヶ谷区峰沢町307番地2
議 長	由比藤 愛実 
議事録署名人	片岡 良浩 
議事録署名人	奥原 ふじ子 

副

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2017.5.28 第39期団地 通常総会	防犯カメラ 運用細則	(規定無し)	(添付資料参照)

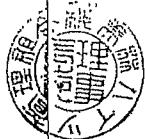
上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が
現に有効な規約の内容と相違ありません。

平成29年 8月10日

桜美林ハイツ管理組合

理事長

大谷 伸



防犯カメラ運用細則

桜美林ハイツ管理組合（以下「管理組合」という）は、桜美林ハイツ（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、桜美林ハイツ管理組合規約第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、管理にあたっては、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、1ヶ月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生の必要があると認めた場合

2 画像データの視聴には、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も立ち会わせることができるものとする。

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、視聴する場合に同席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・使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、管理事務室が管理し、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状態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、平成29年7月1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。

第40期通常団地総会議事録

■日時：2018年5月20日（日）10時00分～12時30分

■場所：桜美林ハイツ自治会館

■管理組合役員出席者：大村理事長（D棟205号室） 児島副理事長（C棟104号室）
 宮澤副理事長（B棟509号室） 宮野会計担当理事（E棟505号室）
 荒武理事（A棟202号室） 青塚監事（B棟502号室） 6名／全6名

「議事概要」

日時	2018年5月20日（日）10時00分～12時30分		
場所	桜美林ハイツ自治会館		
組合員総数及び議決権総数	組合員総数 229名	議決権総数 229個	
出席組合員数及び議決権数	出席組合員数 : 180名 会場出席者数 : 42名 委任状出席者数: 86名 議決権行使書数: 52名※ 出席率 : 78.60%	議決権数 : 180個 会場出席者数 : 42個 委任状出席者数: 86個 議決権行使書数: 52個※ 出席率 : 78.60%	
その他出席者	修繕委員会：片岡修繕委員長（D棟109号室） 管理会社：日本ハウズイング㈱ 横浜第二支店 植田氏		

※「議決権行使書内訳」

議案	組合員数（名）		議決権総（個）	
	賛成	反対	賛成	反対
第1号議案	51	1	51	1
第2号議案	50	2	50	2
第3号議案 (特別決議)	52	0	52	0
第4号議案	50	2	50	2
第5号議案	51	1	51	1
第6号議案	49	3	49	3
第7号議案	51	1	51	1

（1）開会の辞（出席者数の確認）

定刻となり、大村理事長から開会前言がなされた後、上記の通りに出席状況の報告があり、
 管理規約第49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44条第5項に基づき、議長は、D棟205号室の大村理事長が務めることで
 了承された。尚、委任状については、各議案において出席者の過半数を得た側に繰り入れ
 されることが宣言された。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第51条に基づき、議長の責任において議事録が作成されること、議長の指名により、議事録署名人を宮澤副理事長と荒武理事が務めることが了承された。

総会資料訂正事項

P 9 誤) 第8号議案

正) 第7号議案

P 40 保険料

誤) 4,708,200円 ※年当り 941,640円

正) 3,999,120円 ※年当り 799,824円

(4) 議事

■第1号議案 第40期事業報告及び収支決算報告承認の件（普通決議）

大村理事長より総会資料に基づき、第40期事業報告及び収支決算報告について説明がなされた。引き続き青塚監事より、管理組合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。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

・A棟303号室 高橋様

防犯カメラを設置した後、ゴミの不法投棄の有無や取り締りの状況などを教えてほしい。

・大村理事長

月に一度、防犯カメラの映像をチェックしている。

不法投棄は確かにあるが、事件性がないため特に対応はしていない。

また個人情報の問題もあるので、事件の場合でも使用細則に従って警察立ち合いのもと防犯カメラを、理事長を含む2名以上の理事がチェックすることになっている。

不法投棄が酷い場合は、改めて考え方をさせていただきたいと思っている。

・A棟303号室 高橋様

また桜美林ハイツの住人以外の人が中通路を通り抜けたりしているのか。

・大村理事長

通り抜けている人を見かけたら役員で注意するようにしているが、防犯カメラや進入禁止の看板の設置による効果は出ている。

不法投棄については個人のモラルに頼るところが大きいが、あまりに酷い場合は管理人から注意するといったケースもあり、管理組合便りで訴えかけていこうと考えている。

・C棟305号室 池田様

防犯カメラの映像で確認された不法投棄については事件性がなく、何の対応もできないのであれば、防犯カメラの意味がないのでは。

防犯カメラが抑止力になっているというが、不法投棄がある以上そうとはいえない。

・児島副理事長

防犯カメラで個人を特定することはできるが、現状はそこまでせずに個人のモラルに任せている。また、管理人にも張り紙を貼るなど協力してもらい、注意を促している。

防犯カメラは役に立っていると考えている。

住民を監視するシステムではないので、桜美林ハイツで役立つ活用法を考えていければと考えている。

- ・A棟303号室 高橋様

総会資料P23～P24にかけて指摘された事項については対応したのか。

- ・大村理事長

ベランダに物が置かれている箇所などは移動してもらうなど対応してもらった。

議長が本議案の決議事項の承認を諮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承認された。

賛成179個（出席者数42個・委任状出席数86個・議決権行使数51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）

【決議事項】

1. 第40期事業報告を総会資料P21～25の通りとする。
2. 第40期収支決算報告を総会資料P26～37の通りとする。
3. 剰余金処分案を総会資料P38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）

日本ハウズイング㈱植田氏より総会資料に基づき、従前の管理委託契約から4つ変更点がある旨と重要事項に関する説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

- ・D棟402号室 須藤様

掃除してくれるのは有り難いが、ゴミを側溝に捨てている清掃員（男性）がいる。

- ・日本ハウズイング㈱植田氏

清掃員に注意し、直ちに改善させていただく。

- ・C棟504号室 平原様

修繕委員会関連で登記簿権利書や販売契約書を調べたところ、長期間に渡り桜美林ハイツの敷地面積が間違っていると思われる。自治会館が含まれていない。

- ・日本ハウズイング㈱植田氏

こちらでも調べてみて、修正が必要な場合は次回までに資料を修正させていただく。

- ・E棟202号室 勝沼様

建物の外観検査とあるが、ドアの外側は共用部分だと思うが、ドアの外側の塗装が剥がれてきたので自分で補修してしまったが、これからはどうしたら良いのか。

- ・大村理事長

次回の理事会で議題にあげて検討させていただく。

- ・A棟303号室 高橋様

玄関ドアの外は共用部で、内は専有部分で良いか。

- ・片岡修繕委員長

前回の大規模修繕では、玄関ドアの内側塗装については個人オプションで有償対応した。ベランダや玄関ドアなどの鉄部については、今期もしくは来期の大規模修繕で検討していくたいと思っている。

議長が本議案の決議事項の承認を諮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承認された。

賛成 178 個（出席者数 42 個・委任状出席数 86 個・議決権行使数 50 個）
反対 2 個（出席者数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使数 2 個）

【決議事項】

1. 日本ハウズイング㈱と管理委託契約を締結する。
2. 契約期間：2018年9月1日から2019年8月31日
3. 定額委託業務費：月額 826,416 円（消費税込：8%）
4. 管理仕様：主な変更内容は、以下の通り。
(1) 管理委託契約書第14条（管理規約の提供等）（※）の変更並びに別表第五の新規追加
※ 国土交通省が策定しているマンション標準管理委託契約書において、本条文の改正が行われたことを受け、本条文を標準管理委託契約書に準じた内容に変更し、これに付随する別表を新規に追加いたします。主な変更内容につきましては、国土交通省にて定めている情報開示項目について、管理委託契約書へ明記することを目的とした内容となります。

（※）管理委託契約書第14条（管理規約の提供等）について

宅地建物取引業者が組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務の為に、情報開示を求めてきた時に管理組合に代わって管理会社が管理規約の写し及び対象事項について、書面をもって情報開示することについての定めが記載しております。

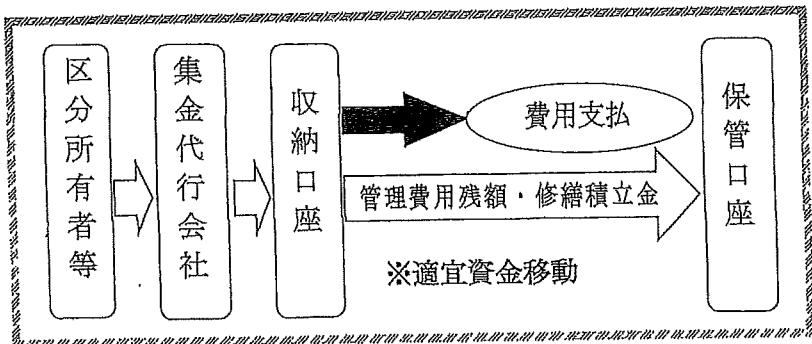
（2）別表第一1（2）①六の一部変更

- ※ 管理会社が「一般社団法人マンション管理業協会保証機構」と締結している「一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約」における保証契約の期間について、現に有効な期間を明記いたします。
- ※ 本保証委託契約の詳細については、管理会社から配付された、重要事項説明書・管理委託契約書（案）別表第一別紙管理費等保証委託契約約款をご参照ください。

	変更前	変更後
別表第一1（2）①六ハ b「保証契約の期間」	本契約と同一の期間	2017年10月1日から2018年9月30日まで
別表第一1（2）①六ハ c「更新に関する事項」	乙は、保証機構に対し、契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。	乙は、保証機構に対し、上記bの契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。

（3）別表第一1（2）②二・三・五の一部変更

- ※ 毎月の管理費等の収納に関して、集金代行会社の預金口座振替による方法とすることを明確化するとともに、集金代行会社の名称、所在地の明記
- ※ 每月の管理費等の収納に関して、組合員の口座から集金代行会社の口座への口座振替日及びその収納日から何営業日後に集金代行会社の口座から管理組合の口座に収納されるかを明記
- ※ 出納フローへ「集金代行会社」を追加



(4) 別表第三・別表第四の一部変更

- ※ 別表第三の清掃業務に関して、『安全対策が必要な危険箇所や立入困難な箇所は範囲外とする』旨の追加。
- ※ 別表第四の共用部分等外観点検に関して、『別途安全対策を要する箇所、専有部分への立入を要する箇所は点検の範囲に含まないものとする』旨の追加。また、『当該点検箇所については、共用部分等外観点検に抜粋して明示するものとする』旨をあわせて追加。
- ※ 詳細については、管理会社から配付された重要事項説明書・管理委託契約書（案）をご参照ください。

■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）

日本ハウズイング㈱植田氏より総会資料に基づき、管理規約一部改正案（民泊禁止）についての説明がなされた。また、議案が可決されれば本日から効力を発するとの補足もあった。特に質疑はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ以下の通りとなり、組合員総数の3/4（172名）以上及び、議決権総数の3/4（172個）以上の賛成により承認された。

（組合員数）

賛成 180名（出席者数42名・委任状出席数86名・議決権行使数52名）

反対 0名

（議決権数）

賛成 180個（出席者数42個・委任状出席数86個・議決権行使数52個）

反対 0個

【決議事項】

1. 管理規約第12条を以下の表の通り改正する。

	現行	変更
第12条 第1項 (専有部分の用途)	団地建物所有者は、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。	同左（変更なし）
第12条 第2項	なし	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。
第12条 第3項	なし	区分所有者は、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。

第12条 第4項	なし	区分所有者は、前3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。
----------	----	---

2. 管理規約一部改正後の管理規約をもって規約原本とする。
 3. 管理規約の改正は、2018年5月20日から効力を発する。

■第4号議案 修繕工事実施案承認の件（普通決議）

大村理事長より総会資料に基づき、修繕工事実施案（修繕箇所、予算）についての説明がなされた。

また、片岡修繕委員長から、今回計画している工事は大規模修繕ではないので、大掛かりな足場は組まずに高所作業車で対応する予定である旨の補足説明がなされた。
 引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

- ・B棟108号室 畑蒜様
中通路スロープ補修時にスリップ防止のギザギザをつけることはできないか。
車が滑ったり、子供たちのスケートボード遊びで傷むので。
- ・片岡修繕委員長
突起物があると夜間の歩行で躊躇して怪我をする可能性があるため、慎重に検討させていただく。
- ・C棟106号室 鈴木様
足場は作らないということだが、出窓の補修はどうするのか？
- ・片岡修繕委員長
費用を安くしたいので足場は組まず、高所作業車を使って作業を行う予定。
- ・C棟106号室 鈴木様
中通路の材料のカラクリートは色が落ちたり、車の出入りでタイヤの跡がつくものなので、補修するのではなく、別の素材や側溝の隙間を埋めるような方法も検討してほしい。
雪の日に車が中通路に入れなくなるのは困る。
- ・片岡修繕委員長
車が通るということを前提で補修を進めたい。
- ・児島副理事長
各棟に1ヶ所だけ資材を上げるための小規模な足場を組む可能性はある。
- ・E棟202号室 勝沼様
P16の診断結果では今後、修繕積立金が足りなくなるとあるが、今後は大丈夫か。
- ・児島副理事長
修繕積立金を上げるか検討していきたい。

議長が本議案の決議事項の承認を諮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承認された。

賛成178個（出席者数42個・委任状出席数86個・議決権行使数50個）
 反対 2個（出席者数 0個・委任状出席数 0個・議決権行使数 2個）

【決議事項】

1. 施工内容：以下の修繕工事を実施する。
 - ①屋上防水改修工事及び各戸出窓の防水工事
 - ②ベントキャップ（外壁の排気口）改修工事
※排気管の内視鏡調査も含む。（調査の結果不具合があった場合は改修工事を別途検討します。）
 - ③中通路の補修工事
2. 予算金額：75,000,000円（修繕積立金より取り崩す。）
3. 施工业者：本議案承認可決後、複数社の見積り比較を実施した上で決定する。
4. 施工期間：本議案承認可決後、別途決定する。
※何れの工事も足場を組む必要はありません。
5. 工事施工段階でのやむを得ない工事範囲及び仕様の変更、使用材料等の細部の決定等、最終計画を理事会一任とする。詳細については、以下の通り。
 - ・工事仕様及び施工範囲の詳細、工事実施金額の決定の権限
 - ・工事実施日の決定の権限
 - ・工事の完了検査の立会の権限
 - ・その他、工事に付帯する事項の決定の権限
6. 第38期通常総会で可決済の中通路の全面改修工事への仮受金176万円を今回の中通路補修工事の工事費用に引当てる。

■第5号議案 マンション保険契約締結案承認の件（普通決議）

大村理事長より総会資料に基づき、マンション保険契約締結についての説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

- ・A棟303号室 高橋様
「施設」とはどこを指しているか？
共用部分の施設全部を指している。

議長が本議案の決議事項の承認を譲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承認された。

賛成 179個（出席者数42個・委任状出席数86個・議決権行使数51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）

【決議事項】

1. マンション総合保険の保険契約を以下の通り契約する。
 - ①火災保険
保険名称：マンションドクター火災保険
保険会社：日新火災海上保険㈱
代理店：㈱ミルボード
契約期間：2018年8月10日～2023年8月10日（5年間）
保険料：3,999,120円（5年間） ※年当り799,824円
保険金額：15億4210万円
免責：なし（破損・汚損のみ免責1万円）（旧契約は免責5万円）
地震保険：付帯なし（旧契約と同じ）

②施設所有者賠償責任保険

保険会社：あいおいニッセイ同和損害保険㈱

代理店：㈱ミルボード

契約期間：2018年8月10日～2023年8月10日（5年間）

保険料：709,080円（5年間） ※年当り141,816円

免責：5万円（旧契約と同じ）

※①②合計保険料 4,708,200円（5年間） ※年当り941,640円

2. 今年6月に料率改定があるため、保険料については変動する可能性がある。

3. 本費用は管理費会計から支出し、時期未達分は前払保険料として資産計上する。

*マンション（共用部分）火災保険の案内（2018, 6, 25日訂正分）参考資料として添付しておきます。

■第6号議案 第41期事業計画案及び收支予算案承認の件（普通決議）

日本ハウズイング㈱植田氏より総会資料に基づき、第41期事業計画案及び收支予算案の説明がなされた。

引き続き質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

D棟207号室 近藤様

重要事項説明書P20の清掃項目について排水溝・ドレンゴミ除去とあるが、ゴミを捨てているという話もあり、掃除しているところをみたことがない。

ゴキブリが発生する原因になっているのではないか？ゴミ箱の下もキレイにしてほしい。

・日本ハウズイング㈱植田氏

実態を確認した上で、改善が必要であれば直ちに改善させていただく。

C棟504号室 平原様

現在の修繕積立金が2億1000万円ぐらいあって、今回の補修工事で7800万円使っても1億5000万円残るということか。

大村理事長

ご指摘の通りである。

議長が本議案の決議事項の承認を諮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承認された。

賛成 177個（出席者数42個・委任状出席数86個・議決権行使数49個）

反対 3個（出席者数0個・委任状出席数0個・議決権行使数3個）

【決議事項】

1. 第41期事業計画案を、総会資料P40～42の通りとする。

2. 第41期收支予算案を、総会資料P43～45の通りとする。

■第7号議案 第41期管理組合役員の選任案承認の件（普通決議）

議長より第41期管理組合役員の選任案の説明がなされた。

特に質疑はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮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承認された。

その後、議長より役員の紹介があった。

賛成 179 個（出席者数 42 個・委任状出席数 86 個・議決権行使数 51 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）

【決議事項】

第41期管理組合役員として表の方々を選任する。

役職	部屋番号	氏名	新任・再任
理事長	C棟104号室	児島 俊三	再任
副理事長	B棟509号室	宮澤 秀一	再任
副理事長	E棟104号室	荒川 邦夫	新任
会計担当理事	D棟408号室	深代 一宏	新任
理事（書記）	A棟304号室	藤原 和男	新任

第41期監事

役職	部屋番号	氏名	新任・再任
監事	D棟205号室	大村 康一	再任

（敬称略・表記方法は役職順）

引き続き、別途行われた理事会にて管理規約第37条第3項に基づく理事の互選により、上記の通り理事の役職が決定された。

（5）その他

議長より議題の確認がなされた。

また、その他として以下の質疑や意見があった。

- ・D棟207号室 近藤様

管理組合から提案があったE棟の角に防犯灯を設置する件についてはどうなっているか。

- ・大村理事長

理事長名で市に書類を提出済みであり、30万円くらい費用が掛るが行政で対応してもらえそうである。ただし、保土ヶ谷区内は年間17本までなので厳しいかもしれない。

また電柱が無いため電気を配電盤から引かなければならず、その場合電気代をどうするかの問題もあるので市から検討させてくださいと返答が来ている。

- ・児島副理事長

別の方でも検討している。

- ・犬村理事長

ゴキブリに関しての問題は管理組合便りなどで対策案を募り、管理組合で検討する。

（6）閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は12時30分に閉会を宣言した。

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は12時30分に閉会を宣言した。

桜美

本総会議事の要領及び、結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

2018年7月2日

名 称	桜美林ハイツ管理組合
住 所	神奈川県横浜市保土ヶ谷区峰沢町307番地2
議 長	大 村 康一 
議事録署名人	宮澤 秀一 
議事録署名人	荒 武 伸太郎 

押印
さ
つき

【基

【准



桜美林ハイツ管理組合 御中

平成30年6月25日

(訂正)

(代理店)

株式会社ミルボード

TEL 045-476-2013

マンション(共有部分)火災保険のご案内

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
 さて、先般「マンション管理適正化診断」を実施した下記の物件につきまして、ご案内を作成しました。
 つきましては、ご高覧の上、何卒弊社にご用命賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

【基本情報】

保険始期	平成30年8月10日	物件名	桜美林ハイツ
所在地	神奈川県	構造級別	M構造(RC造)
面積	17,655.44 m ²	棟数	5 棟
総戸室数	230 戸室	用法	共同住宅
建築年月	昭和52年11月	保険の目的	建物(共用部分)
		支払方法	長期一括

【御見積】

		免責0円(建管賠別契約・電気なし)
保険期間		5年間
払込方法		長期一括
建物評価額		1,342,100万円
火災(保険金額)		1,542,100万円
地震(保険金額)		0万円
日新 火災	①火災、落雷、破裂・爆発	○(免責0円)
	②風災・ひょう災・雪災	○(免責0円)
	③建物外部からの物体の衝突等	○(免責0円)
	④給排水設備の事故による水ぬれ	○(免責0円)
	⑤騒じょう等に伴う破壊活動	○(免責0円)
	⑥盜難行為による毀損破損	○(免責0円)
	⑦上記以外の破損・汚損	○(免責1万円)
	⑧電気的・機械的事故	×
	⑨水災	×
	⑩地震・噴火・津波	×
日 新 火 災	事故時諸費用(10%払100万円限度型)	○
	残存物取片づけ費用	○
	損害防止費用	○
	水濡れ原因調査費用	○
	修理付帯費用	○
	失火見舞費用	○
あいおい 損害保 険	施設所有(管理)者賠償責任保険	○
	個人賠償責任補償	×
火災(費用)保険料		3,999,120円
地震保険料		
賠責保険料		709,080円
合計保険料		4,708,200円

建物毎の詳細につきましては、【別紙】をご参照ください。

【ご注意いただきたい点】

上記保険料は、平成30年3月1日時点の補償・保険料でご案内しております。保険始期までに商品改定があった場合、補償・保険料が変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

以上

(保険契約者) 桜美林ハイツミルボード
(代理店) 株式会社日新火災・あいおい損保
(保険会社)

マンションドクター火災保険(地震なし) + 施設賃貸保険

① 名称	② A棟	③ B棟	④ C棟	⑤ D棟
診断点数	13点	13点	13点	13点
構造級別	RC造5階／M	RC造5階／M	RC造5階／M	RC造5階／M
用法	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅
建築年月	昭和52年11月	昭和52年11月	昭和52年11月	昭和52年11月
保険期間(地震)	5年	5年	5年	5年
面積	3,690.82 m ²	3,677.80 m ²	3,781.29 m ²	3,690.82 m ²
総戸室数	50戸室	50戸室	50戸室	50戸室
建物評価額	320,700千円	320,700千円	330,000千円	320,700千円
付保割合	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
火災保険金額	320,700千円	320,700千円	330,000千円	320,700千円
地震保険金額	320,700千円	320,700千円	330,000千円	320,700千円
火災、落雪、破裂、爆発	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
②風災・ひょう災・雪災	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
③建物外部からの物体の衝突等	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
④給排水設備の事故による水ぬれ	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
⑤駐じよう等に伴う破壊活動	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
⑥盗難行為による取扱破損	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
⑦記録以外の破損汚損	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責0円)
⑧電気的・機械的事故	×	×	×	×
⑨水災	×	×	×	×
⑩地震	×	×	×	×
事故時諸費用(10%掛100万円限度型)	○	○	○	○
賃存物取扱費用	○	○	○	○
損害防止費用	○	○	○	○
水漏れ原因調査費用	○	○	○	○
修理料帶費用	○	○	○	○
失火見舞費用(20%被災世帯数×20万円限度)	○	○	○	○
施設所有者管理料(賃貸住宅)	○	○	○	○
個人賃保険料	×	×	×	×
火災保険料	811,370円	859,480円	884,400円	811,370円
地震保険料	0円	0円	0円	0円
特約保険料	0円	0円	0円	0円
施設所有者賃貸責任保険料	148,230円	147,700円	151,880円	148,230円
特別内訳(個人賃保険料)				
合計保険料	959,600円	1,007,180円	1,036,280円	959,600円
※マンションドクター火災保険は、③重きの機械的事故による倒壊する場合、⑦被災世帯の付帯力がござります。				1,455,400円



