

ハイタウン駒沢公園N0.2

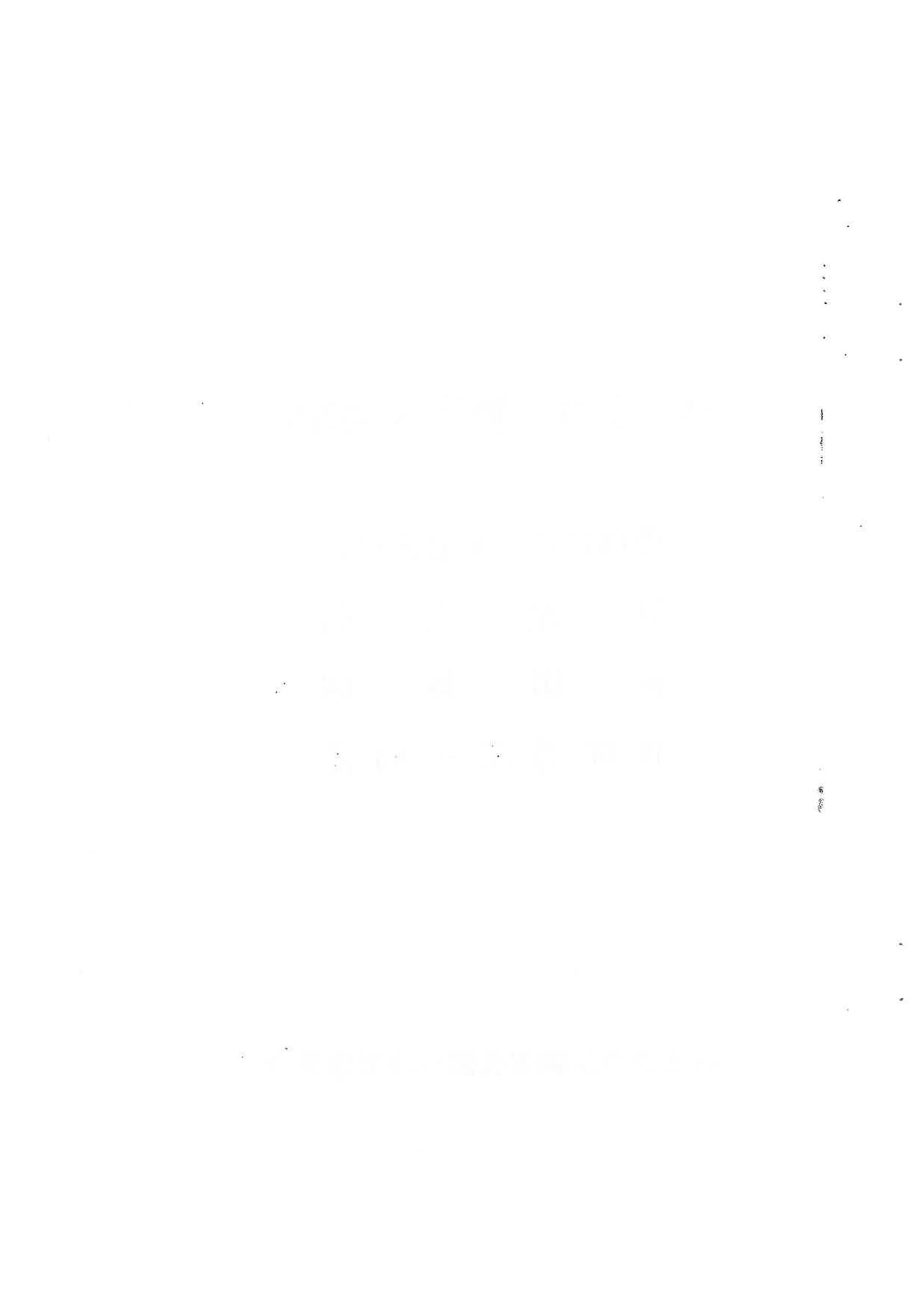
管理に係る承認書(控)

管 理 規 約

使 用 細 則

管 球 委 託 契 約 書

ハイタウン駒沢公園N0.2管理組合



管 理 に 係 る 承 認 書 (控)

私は、今般、後記表示の土地付区分所有建物売買契約書調印にあたり、下記の事項を承認致します。

記

I 物件の表示

名 称 ハイタウン駒沢公園№2

所在地 東京都世田谷区駒沢2丁目965番地27番

II 承認事項の表示

- 添付「ハイタウン駒沢公園№2管理規約」「同使用細則」(以下単に規約という)を、原案通り承認し規約原本に署名捺印をすること。
- 本物件完成後、ハイタウン駒沢公園№2管理組合(以下単に組合という)第1期理事予定者が発起人となり、添付規約に基づき組合を設立することに同意し、当然私も本組合の構成員として所定管理費を納付すると共に組合運営に参画して、規約に基づく組合員としての権利義務を行使すること。なお、本書を以って承認書に代えること。
- 添付規約とは別に組合設立発起人となる第1期理事の予定者に限り、当マンション区分所有者の中から受託者東京ディフェンス株式会社(以下管理会社という)が推薦選出することに同意し、且つ私が推薦選出された場合には就任することを受託すること。

また、選出された理事の予定者を異議なく承認すること。

- 添付規約に定める各理事の職責については理事会にその選任を一任し、その決定を承認すること。
- 添付「ハイタウン駒沢公園№2管理委託契約書」を承認し、第1期組合理事会が発足するまで管理会社が組合理事長(管理者)の権限を代行すること。

また、本委託契約は組合成立後は組合と管理会社の間で効力を有することを承認すること。

- 本物件の共有土地に係る固定資産税及び都市計画税を持分割合(総専有面積に対する各専有面積の按分比例方式)に応じて分割課税されるにつきその申請手続きに協力すること。
- 本協定事項は、包括承継人、特定承継人、占有者に対しても当然効力が生じること及び本協定事項を遺漏なく継承させること。

以 上

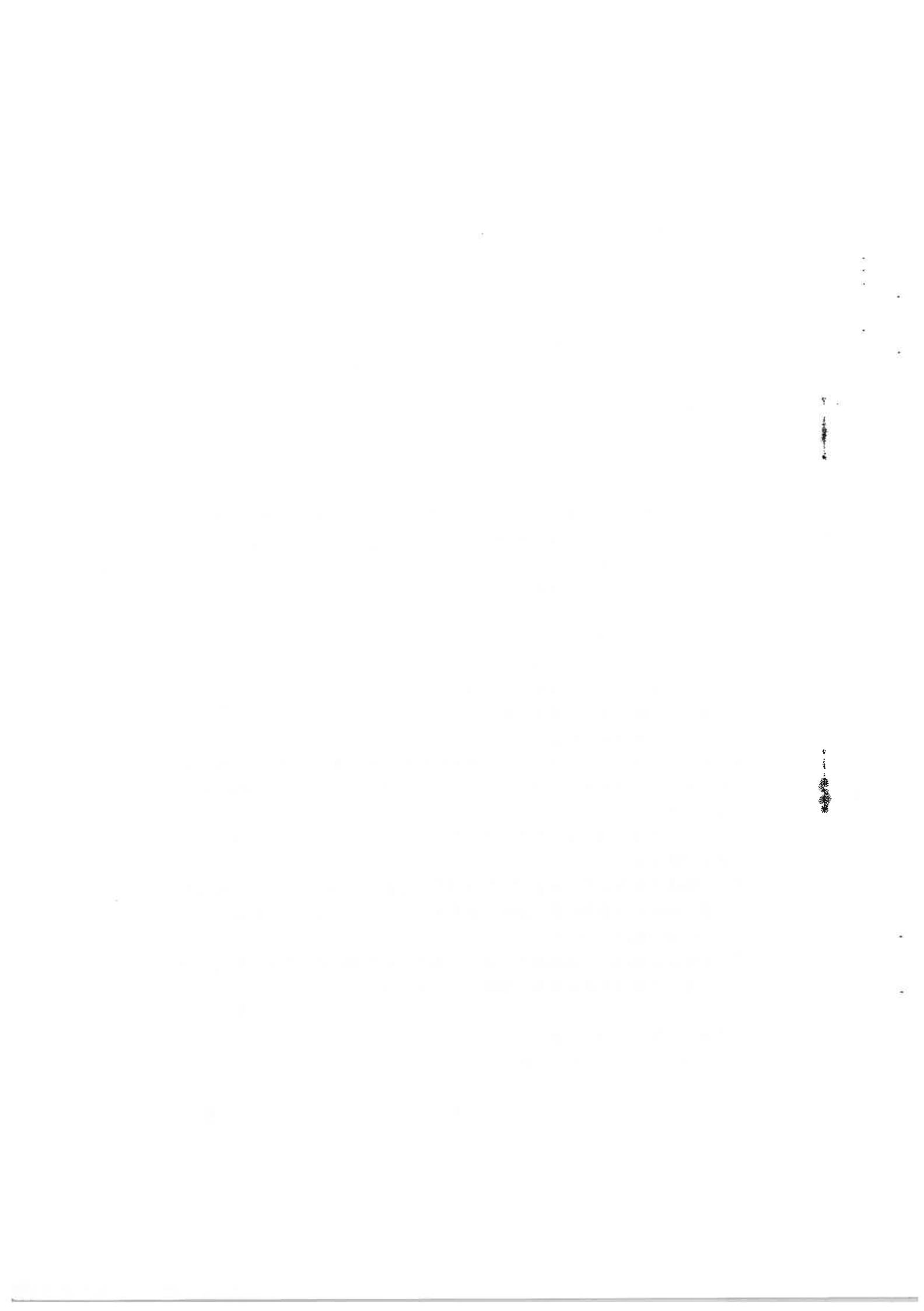
昭和 年 月 日

マツヤハウジング株式会社 殿

住戸番号

氏 名

(印)



ハイタウン駒沢公園No.2管理規約

(前文)

ハイタウン駒沢公園No.2の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、昭和58年法律第51号、以下「区分所有法」という）に基づき次の通り「ハイタウン駒沢公園No.2管理規約（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ハイタウン駒沢公園No.2の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 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) 区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- (8) 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

(9) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(10) 占有者 専有部分を賃借その他の事由により占有するものをいう。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

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

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってハイタウン駒沢公園No.2管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をハイタウン駒沢公園No.2内に置く。

3 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 専有部分等の範囲

(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居（以下「住戸部分」という。）とする。

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

- (1) 天井、床、壁及び軀体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉は、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

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

(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 1 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共 有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界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。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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

2 区分所有者は、次の号に掲げる場合を除き専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

- (1) 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分をその用法に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用途に従つ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 区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、テラス、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第20条及び別表第2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、無償にて使用する専用使用権を有することを承認する。

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

(敷地及び共用部分等の第三者使用)

第15条 区分所有者は、次に掲げる敷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が無償にて使用することを承認する。

- (1) 管理室、機械室その他の対象物件の管理の執行上必要な施設、管理業務を受託し、又は請負った者。
- (2) 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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を承認する。

（使用細則）

第16条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の改修工事等の届け出義務）

第17条 区分所有者は、専有部分の大規模な改修工事等を行う場合、事前に別表第4に必要事項を記入の上、仕様書等を添付して管理組合に届け出なければならない。

（専有部分の貸与）

第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、使用開始前に別表第5「第三者使用に関する届出」による誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、当該第三者の違背行為による損害賠償及び紛争等の処理は当該区分所有者が負うものとする。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者の責務）

第19条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 敷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。

(必要箇所への立入り)

第21条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

(損害保険)

第22条 区分所有者は、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（第32条に定める理事長をいう）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 23 条 区分所有者は、敷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。

- (1) 管理費
- (2) 管理基金
- (3) 特別修繕費

2 管理費等の額については、別表第3に定めるものとする。

この場合において、管理費等の額は第10条第2項に拘わらず一戸当たり一律で算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

3 臨時に要する費用として特別に徴収する場合の負担配分においても、前項を準用する。

(承継人に対する債権の行使)

第 24 条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費、管理基金)

第 25 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当する。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用部分等の電気、水道、電話料
- (3) 消防設備、給水設備等の保守点検維持費
- (4) 備品、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分の火災保険料及び損害保険料
- (6) 町内会費、諸経費、消耗品費
- (7) 清掃費、塵芥処理費

(8) 植栽手入れ費用

(9) 管理委託料

(10) 組合の経費

(11) その他敷地及び共用部分等の維持管理に要する費用

2 管理基金は、前項管理費歳入に繰り入れ、管理費勘定に欠損金が生じた場合にこれを補填し、支出する。

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

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

(1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

(2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

(3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分

(4) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 前項により運用するも、修繕積立金が不足する場合は不足した金額につき臨時徴収を行いこれを補填する。

4 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第27条 共用部分等に係る使用料は、第25条第1項に定める経費に充当する。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第28条 組合員の資格は、区分所有者になったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第29条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を管理組合に別表第6に定める届出書を提出しなければならない。

第 2 節 管理組合の業務

(業務)

第30条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地、共用部分等（以下本条及び第45条において「組合管理部分」という。）の保安、保守、点検、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地、共用部分等の変更・処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等の渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務

(1) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第31条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第32条 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) 会計担当理事 1名

(4) 監事 1名

2 理事及び監事はハイタウン駒沢公園No.2の組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事、会計担当理事、監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第33条 役員の任期は、毎年 月 日から翌年 月 日(定期総会終結)までの1年とする。

ただし、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 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第34条 役員は、法令、規約、使用細則並びに総会、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35条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

(1) 規約、使用細則又は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

(2) 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、定期総会において、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。

(副理事長)

第36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、その職務を代行し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(会計担当理事)

第37条 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第38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ことは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(総 会)

第39条 管理組合の総会は、組合員全員でこれを組織する。

2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2カ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第40条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を組合員に通知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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

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け出の組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条第3項第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議又は同条第4項の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 第42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。

6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、3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。

(組合員の総会招集権)

第41条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は2週間以内に、その請求のあった日から1ヶ月以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前項により招集された臨時総会においては、第39条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第42条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

(議決権)

第43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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

但し、区分所有者が法人若しくは会社組織等の場合、当該組合員は、雇用人を代理人と定めることができるものとする。

6 前項の代理人は成人に達した者でなければならない。

7 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(議会の会議及び議事)

第44条 議会の会議は、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 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

(1) 規約の変更

(2) 敷地及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。）又は処分

(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- (5) その他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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 第1項から前4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。
- 6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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。
- 8 第3項第(3)号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第40条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第45条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資

金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

- (6) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第(3)号の訴えの提起並びにこれららの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動の額及び支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第46条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第47条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

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名の総会に出席した組合員がこれに署名又は記名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを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。

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

第5節 理事会

(理事会)

第48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49条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が1名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事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40条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第50条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第47条(第4項を除く)の規定を準用する。

(議決事項)

第51条 理事会は、この規約に別に定めるものほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第62条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項
- (6) その他、理事会が必要と認めた事項の処理

第7章 会計

(会計年度)

第52条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 5 3 条 管理組合の会計における収入は、第 2 3 条に定める管理費等及び第 2 7 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 2 5 条から第 2 6 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 5 4 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

(会計報告)

第 5 5 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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 5 6 条 管理組合は、第 2 3 条に定める管理費等及び第 2 7 条に定める使用料について、組合員は管理組合又は管理組合の指定する者の方法により第 58 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 2 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おいては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利 18 % の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第 2 5 条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等について、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 5 7 条 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰額は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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 5 8 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 5 9 条 管理組合は、第 2 6 条第 2 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 6 0 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。

第 8 章 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第 6 1 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 5 7 条から第 6 0 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第62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。)が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷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、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第63条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(容認事項等)

第64条 区分所有者は、地元近隣居住者(以下近隣居住者という)が本建物建設に起因して電波障害が生じたとき、売主マツヤハウジング株式会社(以下売主といふ)が、当該近隣居住者のために本ハイタウン駒沢公園No.2の屋上に電波障害除去のための共聴アンテナを設置した場合は、同施設の維持管理を区分所有者全員の共同負担でこれを行うこと。

2 区分所有者は、売主が本マンションに取り付けたハイタウン駒沢公園No.2のマンションの銘板の維持管理を、区分所有者全員の負担において行うもの

とする。

- 3 区分所有者は、将来本物件を第三者に譲渡する場合は、本条項の権利義務を告知し、遺漏なくこれを承継させるものとする。

(規約原本)

第 6 5 条 この規約の成立を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本として理事長が保管する。

- 2 前項の規約原本に署名、押印ができない区分所有者は、別に定める承認書を以って規約原本に署名、押印したものとみなす。

(規約外事項)

第 6 6 条 この規約に定めのない事項については、法律及びその他の法令の定めるところに従う。

- 2 この規約、法律及びその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決ることができる。

付 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、昭和 年 月 日から効力を発する。

(組合の設立)

第 2 条 第 6 条に定めるハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合は、昭和

年 月 日に設立されたものとする。

以 上

別表第1. (管理規約第4条、同第8条関係)

規約対象物件の表示

物 件 名		ハイタウン駒沢公園No.2			
土 地	所 在	東京都世田谷区駒沢2丁目965番地27番			
面 積	435.26 m ² (登記)、435.52 m ² (実測)				
建 物		所在地 東京都世田谷区駒沢2丁目965番地27番 構造等 鉄筋コンクリート造4階建 陸屋根 共同住宅1棟 建築面積 192.62 m ² 建築延床面積 676.22 m ²			
建 物	専有部分	住戸部分	戸 数	36戸	備 考
			延床面積	594.00 m ²	
	一、建物共用部分（専有部分以外の建物の部分 玄関ホール、管理室、受水槽室、廊下、屋外階段、 パイプスペース、屋上、床スラブ、界壁、外壁、柱、 基礎部分、バルコニー、テラス等 二、建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分 に属しないもの） 電気設備、給排水衛生設備、消防設備、受水槽、 排水設備、照明設備、集合郵便受、掲示板、 テレビ共同視聴設備、その他各種配線配管等				
その 他	附 属 施 設	敷地外郭壁、フェンス、ゴミ置場、庭木、散水栓、 水道引込管、排水施設等			

別表第3. (管理規約第23条関係)

管 理 費 等 の 表 示

I 管理費等

1. 管理費一戸当り一律月額金 5,000円
2. 管理基金一戸当り一律金 100,000円(一時払い)
3. 修繕積立金一戸当り一律月額金 1,000円

II 専有面積(壁心)の表示

専有面積	戸数	住 戸 番 号
16.50m ²	36	102、103、105、108、109、110、 111、201、202、203、205、206、 207、208、209、210、211、301、 302、303、305、306、307、308、 309、310、311、401、402、403、 405、406、408、409、410、411、

第15期通常総会における(第3号議案)修繕積立金値上げの件について、審議の結果、修繕積立金の1,000円値上げが決定された。
値上げの時期は、平成14年3月分(2月27日引落し)からです。

別表第2. (管理規約第14条関係)

敷地および共用部分等における専用使用部分の表示

2-(1) 専有部分に付隨して使用する専用使用部分

専用使用部 分 区 分	テ ラ ス バルコニー	玄 関 扉 窓ガラス 窓 枠	メーター類
1. 位 置	各住戸に接するバルコニー・テラス	各住戸に付属する玄関扉・窓ガラス・窓枠	各住戸部分に付属する電気・水道・ガスのメーター類
2. 用 法	通常のバルコニー・テラスとしての用法	通常の玄関扉・窓ガラス・窓枠としての用法	通常のメーター類としての用法
3. 期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条 件	無 償	同 左	同 左

別表第4（管理規約第17条関係）

専有部分の大規模改修工事等の届け出書

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合殿

理事長 殿

ハイタウン駒沢公園No.2

号室区分所有者

氏名

(印)

私儀、この度下記要綱にて専有部分の改修工事等を行いますので、管理規約に基づきお届け出致します。尙本工事実施に際し、他の居住者に迷惑を及ぼさないよう配慮致します。

記

1. 工事内容

2. 工事期間 昭和 年 月 日 () から
昭和 年 月 日 () 迄

3. 施工業者 会社名

T E L

施工責任者

4. 添付資料

イ 仕様書、ロ 施工図、ハ 他

別表第5（管理規約第18条第2項関係）

昭和 年 月 日

（管理者）

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合理事長 殿

（届出者）氏名

印

この度、私の所有する住戸を次のとおり第三者に使用させることになります。
たので、規約第18条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号		使用者の入居(予定)日	昭和 年 月 日
使用者氏名			
区分所有者との 関係(該当項目 を○で囲む。)	賃借人 使用人	親子 その他()	兄弟姉妹 親族
使 用 約 者 事 の 項	当該住戸を使用するにあたり、規約・諸規則 を遵守することを誓約します。 昭和 年 月 日 (使用者)氏名		
区分所有者の 連絡(転出)先	(住所) (電話番号)		

別表第6(第29条関係)

昭和 年 月 日

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合

理事長 殿

(旧組合員) 氏名

印

(新組合員) 氏名

印

組合員資格変更届出書

このたび 号室を(売買・贈与・相続・その他)により
り、下記のとおり所有名義を変更しましたので規約第29条の規定により
組合員資格の喪失についてお届けします。

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

1. 所有名義変更月日 昭和 年 月 日

2. 新旧区分所有者(組合員)氏名

(旧)氏名

(新)氏名

3. 新組合員の入居(予定)日 昭和 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 (住所)

(電話番号)

使　用　細　則

(前　文)

管理規約（以下「規約」という。）第16条に基づきハイタウン駒沢公園No.2の使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次の通り使用細則を定める。

第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をすることを禁止する。

1. 規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を発すること。
6. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ、楽器等の音量を必要以上にあげること。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
9. 電気、ガス、給排水等の諸設備の許容量に影響を及ぼす設備機械器具等を新設付加又は変更すること。
10. バルコニー、ルーフバルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置すること。
11. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てる。

12. バルコニー等に土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
13. ガス栓、水道栓を開放漏洩、流水のまま放置すること、又浴室以外の床に水を流すこと。
14. 早朝、深夜に洗濯機を使用すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込み及びステッカー等を貼付すること。
16. その他社会通念上、明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をすること。

第 2 条 (共用部分の使用)

各区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をすることを禁止する。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽室その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上に立入ること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置すること。
4. 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。（特に、ゴミ又は出前の容器等を廊下に置くこと。）
5. マンション前に不法駐車すること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 壁難通路に物品等を放置すること。
8. 玄関、廊下、階段等で喫煙すること。
9. 建物内及び敷地に自転車、バイク等をとめること。

第 3 条 (ゴミ処理)

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋（紙またはビニール袋）に入れヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ清掃事務所へ申し出て指定の日時に従うこと。

第 4 条 (災害防止)

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消防器具、非常ベル等の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、廊下、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニー等は開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に 119 番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュータン、等については防炎性のものを使用すること。
8. 防災、防火訓練をする際は極力参加しこれらの行事に協力すること。

第 5 条 (事前承諾および連絡事項)

各区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理組合の承諾を得なければならない。

1. 専有部分の改修、改造、當繪工事をする場合
2. 電気、給排水、ガス等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
3. ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
4. クーラーの新設、除去等をする場合。

第 6 条 (通知事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理組合に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（15日以上）不在とする場合（但しこの場合連絡先の住所、電話番号、期間等を書面により管理組合に届出なければならない。）

第 7 条 (注意事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
3. バルコニー等の排水口にゴミが留まると、強降雨時に雨水管が結まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が隨時清掃すること。
4. 台所、ユニットバス内等の溢水には充分注意すること。

5. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。

特に、布、綿、ガム、煙草の吸殻、ビニール、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。

6. 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の原因となるので絶対に流さないこと。

7. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。

8. 階段及び廊下は騒音防止のため出来るだけ静かに歩行すること。

第 8 条 (そ の 他)

1. 盗難防止およ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組合又は管理会社に連絡すること。

2. 来訪者には、ドアチェーンをかけて応対すること。

3. 居住者を訪問した来客が玄関、廊下、階段等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。

4. 他の居住者および近隣住民に迷惑をおよぼす行為をしないこと。

以 上

管 理 委 託 契 約 書

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合（以下「甲」という。）と管理会社東京ディフェンス株式会社（以下「乙」という。）とは、ハイタウン駒沢公園No.2（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務（以下「管理業務」という。）を、次条以下に定めるところにより、乙に委託する。

（本マンションの範囲及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの敷地及び建物は、次のとおりである。

一 敷 地 所 在 地	東京都世田谷区駒沢2丁目965番地27番
	敷 地 面 積 435.26 m ² （登記）、435.52 m ² （実測）
二 建 物 構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建 共同住宅1棟
	建 築 面 積 192.62 m ²
	建築物の延面積 676.22 m ²

2 本マンションの管理の対象となる部分（以下「管理対象部分」という。）

は、ハイタウン駒沢公園No.2管理規約（以下「管理規約」という。）によるものとし、その範囲は、次に掲げるとおりとする。

一 敷 地

二 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）

玄関ホール、管理室、廊下、電気室、屋外階段、パイプスペース、屋上、床スラブ、界壁、外壁、柱、基礎部分、バルコニー、テラス等

三 建物附属設備（専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接附属する設備）電気設備、給排水衛生設備、消防設備、受水槽、排水設備、照明設

備、テレビ共同視聴設備、その他各種の配線配管等

四 建物附属施設（専有部分に属しない建物の附属物及び施設で建物に直接附属しない施設等）

敷地外郭壁、フェンス、ゴミ置場、庭木、散水栓、水道引込管、排水施設等

（委託する業務の内容）

第3条 管理業務のうち、甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という。）は、次のとおりとする。

- 一 事務管理業務（別記第1の事務管理業務仕様書に掲げる業務）
- 二 管理業務（別記第2の管理（設備・清掃）業務仕様書に掲げる業務）

（第三者への再委託）

第4条 乙は、前条に定める業務の一部を第三者に再委託することができる。

（善管注意義務）

第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

2 乙は、甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申し出にかかわらず甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

（委託業務に要する費用の負担）

第6条 甲は、乙が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

2 甲は、前項の費用につき、乙が業務を遂行するに必要な費用を管理委託費として毎月下記の通り乙に支払うものとし、乙はこれを精算しないものとする。

- 一 管理委託費の額 月額 96,000円
- 二 支 払 期 日 每月26日までにその翌月分を支払う。
- 三 日 割 計 算 期間が1カ月に満たない場合は1カ月を30日とし

て日割計算を行う(100円未満は四捨五入)。

(費用の事前承認)

第7条 乙は、委託業務を行うために必要な費用の額が管理費収入に管理基金を補填してもなお不足することとなるときは、甲に対し、速やかにその内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならぬ。

2 前項の定めにかかわらず、乙は、次の各号の一に該当する業務については、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙はその実施に要する費用が多額にわたるものについては、その実施後速やかにその業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- (1) 事故、その他の事由により、甲の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるもの又は緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断したもの
- (2) 電気料金、水道料金、その他公益事業の料金改定に伴う料金増額分の支出
- (3) 前(2)号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務

(収支報告)

第8条 乙は、甲の事業年度終了後2カ月以内に委託業務に係る収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、管理委託費については、第6条第2項の額を決算額として計上するものとする。

2 乙は、甲から請求があったときは、委託業務に係る収支状況(管理委託費に係るものは除く。)を報告しなければならない。

(不足金の補充)

第9条 乙は、第7条により管理費収入に管理基金を補填しても、なお不足することが明らかになった場合は、甲に対し、速やかにその旨を通知し、不

足金の補充につき、別途協議するものとする。

- 2 第7条第2項第(1)号の措置に要する費用及びこれに準ずる費用で乙が業務遂行上やむを得ず立て替えたものについては、甲は速やかに補填の措置をとらなければならない。

(未収納金の取扱い)

第10条 乙は、第3条第(1)号に定める業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙はその責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

- 2 前項の定めにかかわらず、甲は、当該未収納金に係る取立てを、別途乙に委託することができるものとする。

(備品等の無償使用)

第11条 乙は、委託業務を行うため、管理室、器具・備品等（次項において「備品等」という。）を無償で使用することができる。

- 2 甲は、乙が委託業務を行うため備品等を使用することにより生ずる費用を負担するものとする。

(有害行為の中止要求)

第12条 乙は、委託業務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- (1) 建物の保存に有害な行為
- (2) 組合員の共同の利益に反する行為
- (3) 管理規約及び使用細則等に違反する行為
- (4) 組合員の共同生活上他に著しく迷惑を及ぼす恐れのある行為
- (5) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受ける

とみられる違法若しくは著しく不当な行為

- 2 乙が、前項の中止を求めて、なおかつ甲の組合員又はその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示を行わなければならない。

(通 知 義 務)

第13条 甲及び乙は、本マンションについて滅失、毀損等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 次の場合においては、甲は、あらかじめ定められた書面をもって乙に通知しなければならない。
- (1) 管理組合の役員又はその組合員が変更したとき
 - (2) 組合員がその専有部分を第三者に占有使用させるとき

(専有部分への立入り)

第14条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

- 2 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならぬ。ただし、防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

(乙の使用者責任)

第15条 乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し使用者としての責任を負う。

(免 責 事 項)

第16条 乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 火災若しくは盗難による損害又は乙が前良なる管理者の注意をもって委

託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害

- (3) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第17条 甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- 2 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

第18条 乙は、甲又は甲の組合員が、委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為をしたときは、その中止を求めることができる。

- 2 前項の中止の要求にもかかわらず、甲又は甲の組合員が当該行為を中止しないときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- 3 前項の場合においては、乙は甲に対し損害賠償を請求することができる。

(本契約の有効期間)

第19条 本契約の有効期間は、昭和 年 月 日から昭和 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第20条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の2カ月前までに書面をもって本契約について申し出るものとする。ただし、甲及び乙から申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1カ年更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様とする。

- 2 本契約の更新について申し出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

(契約外事項)

第21条 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、東京地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

昭和 年 月 日

甲 ハイタウン駒沢公園№2 管理組合
理事長

乙 東京都大田区池上6丁目2番19号
東京ディフェンス株式会社
代表取締役 山田光子

別記第1. (管理委託契約書第3条第1号関係)事務管理業務仕様書

業務区分	業務内容	業務実施要領
1. 出 納 業 務	(1) 管理費、管理基金、修繕積立金、その他甲の組合員が甲に支払うべき金銭(以下この仕様書において「管理費等」という) 別記第3の収納及び保管 (2) 委託業務等に要する諸費用の支払 (3) 帳簿等の管理 (4) 未収納金の徴収	<p>イ. 管理業務開始の際、組合員別の1月当りの管理費等の負担額の一覧表を甲に提出すること。その額に変更があったときも又同様とする。</p> <p>ロ. 每月の管理費等の支払方法については、各組合員が乙の指定する方法により毎月26日までに翌月分の管理費等を乙に支払う方法によること。</p> <p>ハ. 管理費等の収納状況を甲は乙に対して求めることができる。</p> <p>ニ. 管理費等のうち修繕積立金については、第1期決算時点から乙の指定する銀行にハイタウン駒沢公園No.2管理組合理事長名義(又はハイタウン駒沢公園No.2管理組合管理代行乙名義)の口座を設けて、保管すること。</p> <p>委託業務等に要する諸費用及び甲の指示に基づく諸費用の支払いを行うこと。</p> <p>管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等を整理・保管すること。</p> <p>イ. 管理費等の組合員別の未収納状況について3カ月以上遅滞した組合員については、速やかにその旨を乙は甲に報告する。</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
1. 出 納 業 務	(5) 敷地等に係る公租公課の配分、徴収及び納付	<p>□. 未収納者に対し、支払期限後2カ月の間、電話、督促状の順により、その支払いの督促を行うこと。これらの手続による督促にもかかわらず、なお未収納金を支払わないものに対しては、甲の承認を得たうえ、その氏名を掲示すること。</p> <p>登記簿上の筆頭者に対して、一括課税される敷地等に係る公租公課について、各組合員の共有持分の割合に基づき、各々に対する配分額を決定し、その徴収及び納付を行うこと。</p>
2. 会 計 業 務	(1) 管理組合の決算、予算案作成の補助 (2) 管理組合会計の収支状況の報告	<p>甲の事業年度終了後2カ月以内に当該事業年度の決算、予算案を作成し、甲に提出すること。</p> <p>管理組合の会計の収支状況について、年1回甲に対し報告書を提出すること。</p>
3. 管 理 運 営 業 務	(1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務 (2) 防火管理業務の補助	<p>建物の補修工事、設備の保守、点検及び修理並びに建物等の清掃等（大規模修繕又は火災等の事故による修繕を除く。）を外注により、他の業者に行わせる場合に、その発注、履行確認、その他の必要な業務を行うこと。</p> <p>消防法により、甲が行わなければなら</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
3. 管 理 運 営 業 務	(3) 大規模修繕計画の立案の補助 (4) 総会、理事会の運営の補助	ない防火管理業務を補助すること。 大規模修繕計画案を作成し、甲に提出すること。 甲の総会及び理事会の開催に際し、必要となる資料作成、案内の通知、会場の準備等並びに甲の総会及び理事会の運営を補助すること。

(注) 火災等の事故による修繕工事又は大規模修繕工事の実施に関する業務については、甲と別途協議するものとする。

別記第2. (管理委託契約書第3条第2号関係) 管理(設備、清掃)業務仕様

業務区分	業務仕様
	(1) 消防設備 2回／年
	(2) 受水槽の清掃、水質検査 1回／年
	(3) 設備定期巡回(加圧ポンプ・排水ポンプ等の機能点検等)
1. 保守・点検等 (組合会計支払)	6回／年
	(4) 町内会費
	(5) 特別清掃(但し、次年度より実施) 2回／年
	(6) 植栽手入れ(但し、次年度より実施) 2回／年
	(7) 共用灯の管球取替え等
2. 清掃 (管理委託費内)	(1) 敷地廻り (2) ゴミ処理 (3) エントランスホール、廊下、階段等 (4) 非常警報ベルボックス (5) 集合郵便受の外側 (6) その他、前各号に付帯する事項 ※実施回数 4回／週 巡回方式(作業時間は不定)

別記第3. (事務管理業務仕様書関係)

管 理 費 等 の 表 示

I 管理費等

1. 管理費一戸当り一律月額金5,000円
2. 管理基金一戸当り一律金100,000円(一時払い)
3. 修繕積立金一戸当り一律月額金1,000円

II 専有面積(壁心)の表示

専有面積	戸数	住 戸 番 号
16.50 m ²	36	102、103、105、108、109、110、111、 201、202、203、205、206、207、208、 209、210、211、301、302、303、305、 306、307、308、309、310、311、401、 402、403、405、406、408、409、410、 411、
5.94 m ²	36	

以 上

住戸番号	氏名	(印)
102		
103		
105		
108		
109		
110		
111		
201		
202		
203		
205		
206		
207		
208		
209		
210		
211		
301		
302		

住戸番号	氏名	(印)
303		
305		
306		
307		
308		
309		
310		
311		
401		
402		
403		
405		
406		
408		
409		
410		
411		



管理規約変更・追加集



ハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合 第32期 通常総会議事録

1. 開催日時 平成30年6月3日(日) 10:30~12:10

2. 開催場所 東京ディフェンス㈱ 1階 会議室
住所: 東京都品川区大井4-4-2 オフィスビル大井MAX-1

3. 議題
【第1号議案】第32期事業報告及び収支決算報告承認に関する件
【第2号議案】管理委託契約締結に関する件
【第3号議案】管理規約改正に関する件(特別決議)
【第4号議案】第33期事業計画案及び予算案承認に関する件
【第5号議案】第33期役員選任に関する件

4. 成立要件

	組合員数	議決権数	
組合総数	35	36	
出席	3	8.57%	3 8.33%
委任状	18	51.43%	18 50.00%
議決権行使	9	25.71%	9 25.00%
合計	30	85.71%	30 83.33%

管理会社陪席: 東京ディフェンス株式会社 吉澤氏

5. 議事

定刻、管理規約第39条5項に基づき、理事長 大野喜一が議長となり本総会の開会を宣言した。

議長は、組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数についての確認を行い、本総会は適法に成立する旨を宣した。

尚、議事録署名人について出席者から110号室 大倉氏、401号室 小山氏を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案】 第32期事業報告及び収支決算報告承認に関する件

標記について議長の指名により東京ディフェンス㈱担当者から総会資料に基づき報告が行われた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《主な質疑応答》

組合員：年2回の植栽費 64,800円が高額な気がしますが。

管理会社：内庭の雑草が多く、処分費がかかっているようです。

組合員：そうであれば、除草剤を撒くなどで、作業費と処分費が減額できないか検討してほしい。

管理会社：植栽業者に確認し、対応を検討します。

組合員：緑があることで、部屋の価値の向上や、逆に虫が発生するなどの害もあると思うので、慎重に検討してください。

管理会社：承知いたしました。

【第2号議案】管理委託契約締結に関する件

本議案審議に先立ち、東京ディフェンス㈱管理業務主任者より「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第72条の規定に基づく重要事項の説明が行われた旨、理事長より報告された。

引き続き管理委託契約の更新について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者から、管理委託契約書の内容について説明が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致で承認可決された。

契約期間 平成30年7月1日～平成31年6月30日

委託料 月額 103,680円（うち消費税 7,680円）

【第3号議案】管理規約改正に関する件（特別決議）

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《主な質疑応答》

理事長：この規約改正の趣旨や変更箇所などを説明してください。

管理会社：今回の改正は国交省から推奨されている民泊禁止案で、第12条に2項、3項を加えました。また同様の営業行為の禁止を含めるため、4、5、6項も加えております。また現規約は、新築時からのものでしたので、他の条文も国交省推奨の最新の標準管理規約に合わせました。また第15条に駐輪場の使用とありますが、標準管理規約では駐車場の使用なのですが、当マンションには駐車場がないので、駐輪場と変更し、実態に合わせております。

組合員：この新しい規約は組合員に配布しますか。

管理会社：配布する組合様もありますが、当組合ではどういたしましょうか。

組合員：メールで配布できるのなら、費用もかからないし、いかがでしょうか。

管理会社：PDFで送付するよう、対応いたします。

※新しい管理規約を希望される方は、下記メールアドレスに連絡してください。

yoshizawa@tokyod.jp

※また、お電話でも対応いたしますので、担当、吉澤までご連絡ください。

03-5742-1110

【第4号議案】第33期事業計画案及び予算案承認に関する件

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

【第5号議案】第33期役員選任に関する件

第33期管理組合役員の選任について審議した結果、以下の通り選任され、全会一致により承認可決された。

－第33期理事会役員－

理事長 201号室 大野 喜一

副理事長 110号室 大倉 光枝

会計担当 401号室 小山 修一

(敬称略)

【その他】1. 欠席組合員からの質問について

質問 1. 引き続きマンションのセキュリティー強化策の検討・実施(ロック、カメラの増設等)をお願いします。

回答 1. 資金に限度もあり、余裕がありましたら、検討いたします。

質問 2. 規約等の改正、契約の締結更新においては、変更箇所を下線で明示する等、変更理由を含め詳細に資料を準備してもらいたい。

回答 2. 今後、検討し、良い資料を準備いたします。

【その他】2. 共用部雑排水管からの漏水について

管理会社から、平成30年5月29日の夜間巡回時に、パイプスペースからの漏水を発見し、翌日、改めて調査を行ったところ、共用部雑排水管からの漏水であることが判明したとの報告があった。

また、修繕工事を2つの部屋内で行い、ユニットバスを交換する可能性があり、かなりの難工事であること、費用も200万円以上になる可能性があることも併せて報告され検討した。

結果、他の業者からも修繕工事の見積りを取得するよう管理会社に依頼し、費用が高額であれば臨時総会を開催し、組合員の承認を得ることとした。

以上をもって本日の議事を終了したので、議長は 12 時 10 分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議事録署名人は、これに記名押印する。

平成 30 年 6 月 3 日

東京都世田谷駒沢 2-13-4
ハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合

議長 201 号室 大野 実一 (印)

議事録署名人 110 号室 大倉 光枝 (印)

議事録署名人 401 号室 小山 修一 (印)

防犯カメラ運用細則

ハイタウン駒沢公園No.2 管理組合（以下「管理組合」という。）は、防犯カメラシステム（防犯用カメラ、ハードディスク記録装置などのシステム、以下「本システム」という。）の管理、運用に関する事項について、次の通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 本細則は、ハイタウン駒沢公園No.2（以下「本物件」という。）の区分所有者又は占有者及びそれらの同居家族（以下「居住者等」という。）の防犯に供するため設置された本システムが、適正に運用されることを目的として定めるものとする。

（居住者等の承諾事項）

第2条 居住者等は、次の各号に定める事項を承諾する。

- (1) 防犯カメラを設置した箇所の共用部分では、居住者等の容姿・行動が常時撮影されるとともに、録画されていること。
- (2) 録画された画像（動画を含む）は次条に基づき取扱われ、管理組合の理事長、理事長の許可を受けた者及び警察等の公的機関の要請に基づく場合のみ、画像の閲覧、ダビングができること。

（録画された画像の取扱）

第3条 デジタルレコーダーに録画された、画像の管理権限者は、管理組合の理事長とする。

- 2 居住者等が録画された画像の閲覧を要請することができる者は、防犯カメラが設置された箇所において、犯罪行為等何らかの被害を受けた居住者等とする。
- 3 前項の要請を受けた場合、理事長は、他の理事または管理会社を同席させ、要請した者が被害にあった場面の映像のみを閲覧させるものとする。
- 4 理事長は、居住者等又は管理組合が被害を受けた場合で、録画された画像を確認することが、事実の確認又は予防保全措置を講じる上で極めて有効であると判断したときは、関係者からの要請の有無にかかわらず、当該画像の閲覧及び証拠品としての使用ができるものとする。但し、この場合には、他の理事、被害者、管理会社の何れかが同席し、被害者の同意を得なければならない。

（画像の提出）

第4条 警察等の公的機関より、令状又は協力依頼書等をもって、録画画像の閲覧または提出の要請があった場合には、理事長は録画された画像を提出することができるものとする。

（画像の保存）

第5条 画像の保存期間は、カメラの録画性能により、約3日間とする。保存期間が終了した映像データは、自動的に新たなデータを上書きする方法により消去するものとする。

（使用細則の効力及び遵守義務）

第6条 本細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

（変更）

第7条 本細則の改廃及び変更については、規約第44条によるものとする。

附 費り

本細則は、本システム設置の時から施行するものとする。

ハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合 第31期 通常総会議事録

1. 開催日時 平成29年6月4日(日) 10:30~11:20
2. 開催場所 東京ディフェンス㈱ 1階 会議室
住所: 東京都品川区大井4-4-2 オフィスビル大井MAX-1
3. 議題【第1号議案】第31期事業報告及び収支決算報告承認に関する件
【第2号議案】管理委託契約締結に関する件
【第3号議案】管理費増額に関する件 (特別決議)
【第4号議案】給水設備改修工事(ポンプユニット交換)実施承認に関する件
(修繕積立金会計から支出)
【第5号議案】防犯カメラ設置及び防犯カメラ等運用細則承認に関する件
(修繕積立金会計から支出)
【第6号議案】第32期年間事業計画及び予算案承認に関する件
【第7号議案】第32期役員選任に関する件

4. 成立要件

	組合員数		議決権数	
組合総数	35		36	
出席	2	5.71%	2	5.55%
委任状	21	60.00%	21	58.33%
議決権行使	8	22.85%	8	22.22%
合計	31	88.57%	31	86.11%

管理会社陪席: 東京ディフェンス株式会社 吉澤氏

5. 議事

定刻、管理規約第39条5項に基づき、理事長 大野喜一が議長となり本総会の開会を宣言した。

議長は、組合員総数及び議決権総数並びに出席組合員数及び議決権数についての確認を行い、本総会は適法に成立する旨を宣した。

尚、議事録署名人について出席者から110号室 大倉氏を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案】 第31期事業報告及び収支決算報告承認に関する件

標記について議長の指名により東京ディフェンス㈱担当者から総会資料に基づき報告が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《決議内容》委任状・議決権行使含む

賛成組合員数	31	賛成議決権数	31
--------	----	--------	----

【第2号議案】管理委託契約締結に関する件

本議案審議に先立ち、東京ディフェンス㈱ 管理業務主任者 吉澤氏から、管理業務主任者証の提示がなされ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第72条の規定に基づく重要事項の説明が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

契約期間 平成29年7月1日～平成30年6月30日

委託料 月額 103,680円（うち消費税 7,680円）

《決議内容》委任状・議決権行使含む

賛成組合員数	31	賛成議決権数	31
--------	----	--------	----

【第3号議案】管理費増額に関する件（特別決議）

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認可決された。

《承認事項》

管理費一戸当たり 月額1,250円の増額（各戸月額管理費5,000円を6,250円に増額）

※ 平成29年9月分（平成29年8月28日引落し・振込分）より増額を実施いたします。

《決議内容》委任状・議決権行使含む

賛成組合員数	28	賛成議決権数	28
反対組合員数	3	反対議決権数	3

《主な質疑応答》

理事長：この議案に反対の方はいましたか。

管理会社：3名いらっしゃいます。

理事長：やはり値上げに反対される方はいますよね。

大倉氏：マンションも古くなってきてるので、補修なども増えてくると思います。私は何かあったときに、一時金という名目で大金を徴収されるよりも、毎月、少しづつ徴収される方が助かるので、この議案に賛成します。

理事長：消費税8%以来、管理費は不足しています。資産価値を下げずに維持するなら、必要だと思います。

**【第4号議案】給水設備改修工事(ポンプユニット交換)実施承認に関する件
(修繕積立金会計から支出)**

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《決議内容》委任状・議決権行使含む

<u>賛成組合員数</u>	31	<u>賛成議決権数</u>	31
---------------	----	---------------	----

《承認工事》

- ①見積業者・・・㈱東京ピーシー
- ②工事内容・・・給水設備改修工事(ポンプユニット交換) ※添付見積書参照
- ③工事金額・・・1,026,000円(消費税8%含む)
- ④支出項目・・・修繕積立金会計より支出
- ⑤その他・・・本工事に関する契約書の締結は理事会一任とします。

《主な質疑応答》

理事長：この工事を実施することで、給水設備が安心になる他に、メリットはありますか。

管理会社：今のポンプは2002年に設置しています。それからポンプも省エネ化が進んでいますので、電気代が安くなる可能性が高いです。

【第5号議案】防犯カメラ設置及び防犯カメラ運用細則承認に関する件

(修繕積立金会計から支出)

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《決議内容》委任状・議決権行使含む

<u>賛成組合員数</u>	31	<u>賛成議決権数</u>	31
---------------	----	---------------	----

《承認工事》

- ①見積業者・・・㈱ホリデン
- ②工事内容・・・エントランスと駐輪場側に、計2箇所防犯カメラを設置する。
- ③工事金額・・・工事費総額 194,400円(税込)
- ④支出項目・・・修繕積立金会計より支出
- ⑤その他・・・本工事に関する契約書の締結は理事会一任とします。

【第 6 号議案】第 32 期年間事業計画及び予算案承認に関する件

標記について、議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

審議後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致により承認可決された。

《決議内容》委任状・議決権行使含む

賛成組合員数	31	賛成議決権数	31
--------	----	--------	----

【第 7 号議案】第 32 期役員選任に関する件

第 32 期管理組合役員の選任について審議した結果、以下の通り選任され、全会一致により承認可決された。

－第 32 期理事会役員－

理事長 201 号室 大野 喜一
理 事 110 号室 大倉 光枝

(敬称略)

《決議内容》委任状・議決権行使含む

賛成組合員数	31	賛成議決権数	31
--------	----	--------	----

【その他】 1. 欠席組合員からの質問について

質問 1. 4 階の屋根部分にエアコン室外機を置くことを許可してもらいたい。

回答 1. 共用部分に物を置くことは管理規約で禁止されています。

質問 2. さらにベランダに屋根を付けること(室外機はぶら下げられない)を許可できなか。

回答 2. 庇などが設置できるか業者に確認します。現段階では許可はできません。

質問 3. 4 階の屋根(3 階の上)の部分の緑化、美化に努めてもらいたい。

回答 3. 確認し、対応可能であれば実施します。

質問 4. 自転車置き場の前のドアをきちんと直してもらいたい。必要に応じ鍵を施錠のこと。

回答 4. 検討いたします。

質問 5. 防犯カメラだけでセキュリティーが十分とは思えない。引き続き、施錠ドアの設置を強く望む。

回答 5. 検討いたします。

質問 6. 入手した見積書は全て添付し、比較評価表を作成してもらいたい。

回答 6. 今期より紙代の無駄をなくすため、すべての見積書を添付するのをやめました。総会資料案を検討するときに、理事長はすべての見積もりを確認しています。また、総会では、すべての見積書を開示しておりますので、ご出席いただければ幸いです。その他、パソコンのメールアドレスなどをお知らせいただければ、メールにてすべての検討資料を送付することは可能です。

【その他】 2. 管理組合で加入している地震保険について

現在、ハイタウン駒沢No.2 管理組合は地震保険に加入しております。年々、地震保険が値上がりしており、管理組合として加入しているメリット、デメリットを考え、地震保険の解約を検討しております。

以上をもって本日の議事を終了したので、議長は 11 時 20 分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議事録署名人は、これに記名押印する。

平成 29 年 6 月 4 日

東京都世田谷駒沢 2-13-4
ハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合

議長 201 号室 大野喜一

議事録署名人 110 号室 大倉光枝

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合

第21期臨時総会議事録

1. 開催日時 平成18年12月4日(月) 14:00~14:35

2. 開催場所 東京ディフェンス㈱ 1階会議室
東京都品川区大井4-4-2 オフィスビル大井MAX-1

3. 議題 【第1号議案】 修繕積立金の増額に関する件

4. 成立要件

	組合員数	議決権数	
総数	34	36	
出席	1	2, 94%	1
委任状	22	64.70%	23
有効数合計	23	67.64%	24
		66.65%	

5. 議事

定刻、ハイタウン駒沢公園No.2管理規約第39条6項の規定に基づき、大野理事長が議長となり、本総会の開会を宣し、本日の出席者及び委任状が同管理規約第44条の総会成立要件を満たしていることを確認した後、管理規約第47条2項の規定に基づき、議案の審議に入った。
尚、本総会の議事録原本については、東京ディフェンス㈱で保管することとした。

【第1号議案】 修繕積立金の増額に関する件

議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者が、表題の件につき主旨説明を行った。
質疑応答を行い本議案の承認を諮詢したところ、下記条件を基に修繕積立金を増額することが全会一致で承認可決された。

《審議内容抜粋》

今回の修繕積立金の増額を行うことについては、議案書でも触れている通り、長期修繕計画（案）に基づけば第26期ごろより大幅に不足金がでてしまい不可欠であることは否めない。

よって、修繕積立金を増額することについては、第22期開始より行うこととするが、増額金額については、各所有者の経済事情を考慮し段階的に行う方法が望ましいと判断された。

結果、第22期・第24期と2段階にわけて年度開始より1,000円づつ増額していくことで決定した。

(増額条件)

1回目の増額

・第22期増額開始 基準額 2,000円 ⇒ 増額後 3,000円

(平成19年2月27日引落・振込)

2回目の増額

・第24期増額開始 基準額 3,000円 ⇒ 増額後 4,000円

(平成21年2月27日引落・振込)

但し、今回決定した増額を行っても、不足する修繕積立金を充分に満たすことはできない為、修繕工事時期を後期に逸するなど、引き続き検討課題として取り組んでいく必要があることが再確認された。

以上をもって本日の議案審議が全て終了し、14時35分に閉会を宣言した。

本議事録の内容に相違のないことを確認し議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成 28 年 12 月 18 日

世田谷区駒沢 2 丁目 13 番 4 号
ハイタウン駒沢公園 No.2 管理組合

議

長 201 号室

大野 実一

NO015 ハイタウン駒沢公園 NO2 (36戸) 長期修繕計画表 06-10/1

卷之三

ハイタウン駒沢公園No.2管理組合

第15期通常総会議事録

1. 開催日時 平成13年5月12日(土) 午前10:45~午後1:05

2. 開催場所 東京ディフェンス㈱ 2階会議室
東京都品川区大井4-4-2 オフィスピル大井MAX-1

3. 議題
- 【第1号議案】 第15期収支決算報告、承認の件
 - 【第2号議案】 避難通路奥、中庭部分の駐輪場への変更の件
 - 【第3号議案】 別途修繕積立金の値上げの件
 - 【第4号議案】 第16期収支予算(案) 承認の件
 - 【第5号議案】 第16期管理組合役員選出の件

4. 成立要件

	組合員数	議決権数
総数	34	36
出席	3	8.82%
委任状	24	70.58%
有効数合計	27	79.41%
		29
		80.55%

5. 議事

定刻より15分過ぎ、大野理事長が議長となり、本総会の開会を宣し、本日の出席者及び委任状がハイタウン駒沢公園No.2管理規約第44条の総会成立要件を満たしていることを確認した後、議案の審議に入った。

【第1号議案】 第15期収支決算報告、承認の件

議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者が、議案の主旨説明、収支報告及び事業報告を行った。質疑応答の後、本議案の承認を諮ったところ、原案通り承認された。

尚、予算との相違について、東京ディフェンス㈱担当者より説明が行われた。

- ・受水槽衛生費 … 第16期に実施。(平成13年4月16日)
- ・雑排水管清掃 … 総戸数36戸 実施数32戸

未実施（4戸） 301・305・309・310

※ 雜排水管清掃について、実施できなかった部屋があり、全戸一斉で実施しないと、詰まり等が出たときに問題となるため、これからは、組合員の皆様から、入居者の方に協力してくれるようお願いしたい、との意見が出た。

・予備費 … 545,664 円

○ 1階廊下、ノンスリップシート貼替え工事	115,500 円
○非常警報設備改修工事	286,104 円
○エントランスのフロアヒンジ交換工事	93,185 円
●緊急 給水弁他交換工事	44,625 円
●緊急 405号室 PS扉内、漏水補修工事	6,800 円

○：予算承認工事 ●：緊急対応

・管理経費 … 78,406 円 予算 (30,000 円)

※ 約 50,000 円が、放置された粗大ごみの撤去料金（引越時、及び平時に放置）

粗大ごみについて、本来は入居者が支払うべきもので、組合の経費として払うのは、おかしいとの意見が出た。粗大ごみの処理については、組合員の皆様方が、責任を持って処分をして頂き、不動産会社等に依頼している場合は、不動産会社等に徹底して頂く様お願いして頂きたい。今後、粗大ごみを放置している人を発見した場合、組合員及び入居者に罰金を科わせるなどの対策を検討していくこととした。

また、当マンションのTVは、東急ケーブルTVを使用しています。今後の入居者のことを考え、ケーブルTVでの、インターネット使用等入居者の利用性と利便性と収入増について提案があり、来期の通常総会で審議することとした。

【第2号議案】 避難通路奥、中庭部分の駐輪場への変更の件

議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者が、議案の説明を行った。

質疑応答を行った。

組合員の意見として、1階のベランダ側の中庭に駐輪場を設置することになると、防犯上の問題、美観の問題等多数の問題があるため、審議した結果、廊下側の壁裏部分の未利用地に駐輪場を設けることが決定した。（別紙資料）

但し、工事費用等の詳細については、廊下の壁を一部撤去することも考えられるため、理事会に一任することとした。

尚、工事費用は、駐輪場設置料の項目を一般会計に設け、支出することとした。

【第3号議案】 別途修繕積立金の値上げの件

資料を基に審議した結果、年々マンションの老朽化より大規模修繕等の大掛かりな工事の必要性があり、修繕積立金を値上げすることは、やむを得ない判断され、

修繕積立金の値上げを決定した。

値上げの金額については、組合員の皆様の負担を考え、当初は、1,000円の値上げにとどめることとした。

尚、値上げの時期については、区切りをつけて、第17期からとした。

第17期 平成14年3月分（2月27日引落し）からです。

【第4号議案】 第16期収支予算（案）承認の件

議長の指名により、東京ディフェンス㈱担当者が、議案の主旨説明を行い、質疑応答の結果、第2号議案の駐輪場設置工事と防水工事の金額を加え、承認された。

尚、防水工事については、複数社の見積りの金額と内容を審議の結果、金額が1,491,000円（消費税込）の懇親日リピングに決定した。

工事の実施時期については、すぐ業者に手配をし、梅雨に入る前に実施することとした。また、工事費用は、別途修繕積立金から支出することとした。

第16期予算は、変更があるため、議事録に第16期予算を添付することとした。

【第5号議案】 第16期管理組合役員選出の件

理事長 201号室 大野喜一

監事 103号室 山田純菜

（敬称略）

次回総会には、多くの出席者による組合役員選出を頂きたい。

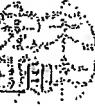
以上をもって本日の議案審議が全て終了し、午後1時05分に閉会を宣言した。

本議事録の内容に相違のないことを確認し、議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成15年 6月21日

世田谷区駒沢2丁目13番4号
ハイタウン駒沢公園No.2管理組合

議長 201号室 大野喜一 

議事録署名人 209号室 末木宏明 

議事録署名人 108号室 斎田義次 