

グリーンパーク第18綾瀬

管 理 規 約 使 用 細 則

目 次

管 理 規 約

第 1 章 総 則	1
第 2 章 専有部分等の範囲	2
第 3 章 敷地および共用部分等の共有	2
第 4 章 用 法	3
第 5 章 管 理	4
第 1 節 総 則	4
第 2 節 費用の負担	5
第 6 章 管 理 組 合	7
第 1 節 組 合 員	7
第 2 節 管理組合の業務	7
第 3 節 役 員	8
第 4 節 総 会	9
第 5 節 理 事 会	13
第 7 章 会 計	14
第 8 章 雑 則	15
付 則	18
別表第 1（グリーンパーク第 18 綾瀬対象物件の表）	19
別表第 2（共用部分の範囲）	19
別表第 3（バルコニー等の専用使用权）	20
別表第 4（管理費及び修繕積立金）	20
グリーンパーク第 18 使用綾瀬使用細則	21

グリーンパーク第18綾瀬管理規約

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は、グリーンパーク第18綾瀬の管理また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。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 四 共用部分 区分所有法第2条第4項の共有部分をいう。
- 五 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 六 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。
- 七 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。

（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。

(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グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合（以下「管理組合」という）を結成する。

2. 管理組合は、事務所をグリーンパーク第 18 綾瀬内に置く。

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戸（以下「住戸部分」という。）とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、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。

4. 配線、配管等については、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。

(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 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 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、建築確認上の壁芯計算(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、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。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住戸は住戸として使用するも
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权)

第 14 条 区分所有者は、別表第 3 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓
ガラス、1 階に面する庭、駐車場(以下この条、第 20 条及び別表第 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、専用使用权
を有することを承認する。

2. 一部バルコニー、1 階に面する庭及び駐車場について専用使用权を有して
いる者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入し
なければならない。

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

(駐車場の専用使用権)

第 15 条 管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3. 駐車場の専用使用権及び使用料については、第46条第3項第4項により1カ月の予告期間をもって変更することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 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使用することを承認する。

一 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

二 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 17 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、その貸与にかかる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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

(区分所有者の責務)

第 19 条 各区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増

進をはかるため、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、専用使用权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現状に復さなければならない。

（損害保険）

第 22 条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する共用部分等の火災保険、その他の損害保険契約の締結

二 前号の損害保険契約にかかる保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領

2．管理組合は前項第2号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3．区分所有者は、自己の所有する専有部分について、各自で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。

一 管理費

二 修繕積立金

2. 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第4の通り算出するものとする。

（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）

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。

一 管理員人件費

二 共用施設の保守維持費及び運転費

三 備品費、その他の事務費

四 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料

五 経常的な補修費

六 共用部分清掃費（バルコニーを除く）

七 管理手数料

八 公租公課

九 その他敷地及び共用部分等の管理に要する費用

（修繕積立金）

第 26 条 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。

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 敷地及び共用部分等の変更又は処分

四 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

2. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金

をもってその償還に充てることができる。

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

(使用料)

第 27 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。

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、区分所有者と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ものは、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 30 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という）の保全、点検、保守、清掃、塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕及び取替等
- 三 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
- 四 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会等との渉外業務

八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

九 防災に関する業務

十 広報及び連絡業務

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

(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。

(防火管理者の選任)

第 32 条 管理組合は、区分所有者の中から防火管理者を選任しなければならない。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 33 条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 1 名

三 会計担当理事 1 名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 5 名

五 監 事 1 名

2. 理事及び監事は、グリーンパーク第 18 綾瀬に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3. 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第 34 条 役員任期は、1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第 2 項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員任期は、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。

（役員の実義務等）

第 35 条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

（理事長）

第 36 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。

一 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。

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、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 37 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 38 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の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

（監事）

第 39 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ときは、臨時総会を招集することができる。

3．監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 40 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 . 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 . 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 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 41 条 総会を招集する為には、少なくとも会議を開く日の 2 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出をした宛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、対象物件内の住戸部分の所在地宛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に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 . 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 45 条第 3 項第 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 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第 42 条 組合員が組合員数の 5 分の 1 以上及び第 44 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えて、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、その請求のあった日から 1 カ月以内に臨時総会を開催しなければならない。

2 . 前項の場合においては、第 40 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 43 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。

(議決権)

第 44 条 組合員は、その所有する住戸部分一戸につき各一個の議決権を有する。

2 . 住戸部分一戸につき 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部分を借り受けた者でなければならない。

6 . 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第 45 条 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 . 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、議長が決するところによる。

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

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更又は処分

三 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

四 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

五 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 項の建替え議決は、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. 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項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この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項第二号において、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。
8. 第3項第三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41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 46 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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれぞ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
- 六 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九 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 組合管理部分に関する管理業務委託規約の締結
- 十一 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 47 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)

第 48 条 総会の議事については、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、議長及び総会に出席した2名以上の理事がこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、組合員及び利害関係人から請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第 49 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 50 条 理事会は、理事長が招集する。

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

3. 理事会の招集手続については、第42条の規定を準用する。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 51 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48条の規定を準用する。

(議決事項)

第 52 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第63条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 53 条 管理組合の会計年度は、毎年**12月1**日から翌年**11月30**日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 54 条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料金等によるものとし、その支出は第25条から第26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 55 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. 収支予算案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 56 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 57 条 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることができる。当月分は前月の27日までに一括して徴収することとする。

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、その未払い金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、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 58 条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合、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 59 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 60 条 管理組合は、第26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 61 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 雑 則

(義務違反に対する措置)

第 62 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。

(理事長の勧告及び指示等)

第 63 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秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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おこなった場合には、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、区分所有者数と議決権割合の各4分の3以上の多数による集会での決議を経て、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 64 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、対象物件所在地の管轄裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（近隣住民と協定の遵守）

第 65 条 区分所有者は、管理組合が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。

（容認事項）

第 66 条 区分所有者は、次の各項目について承認するものとする。

- 一 各戸に設置されている東京ガス㈱・リース方式のマイコン制御器のリース料金を負担すること。
- 二 屋上に設置する㈱箕輪不動産の名称看板
- 三 昭和61年秋に実施予定の本下水工事として物件購入時に一時積立金を負担すること。但し、工事予定日まで一時積立金は管理組合が管理するものとする。

（規約外事項）

第 67 条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2．規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決

議により定める。

（規約原本）

第 68 条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を規約原本とする。

2．規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを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。

（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。

（管理組合の設立）

第 2 条 管理組合は、昭和 年 月 日に設立されたものとする。

（管理の代行）

第 3 条 管理者が選任されない場合、当初 1 年間は、ダイワ商事㈱が別途委託業務仕様書に基づいて管理を代行する。1 年後においても管理者が選任されない場合は、ダイワ商事㈱がこれを継続して代行し、以後同様とする。

別表第1 グリーンパーク第18綾瀬対象物件の表示

物 件 名		グリーンパーク第18綾瀬
敷 地	所在地	東京都足立区綾瀬7丁目9番3号
	面積 権利関係	963.00㎡（公簿面積） 建物専有面積割合による共有
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造、地上6階 共同住宅1棟
	専有部分	住戸 29戸
付属施設		外灯設備等建物に付属する施設

別表第2 共用部分の範囲

1. エントランスホール、共用廊下、階段、エレベーター機械室、電気室、界壁、外壁、床スラブ、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等その他専有部分に属さない建物部分
2. 給排水衛生設備、電気、ガス、電話幹線等の諸設備、エレベーター設備、防火、防災等の諸設備等その他建物の付属物
3. ゴミ置場、ポンプ室、受水槽、集合郵便受等その他建物の施設

別表 3 バルコニー等の専用使用権

専用 使用区分	位置	専用使用権者	使用料	期間	用法
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	当該区分所有者又は占有者	一部有償	区分所有権存続中	規約による
玄関扉・窓枠・窓ガラス	各住戸に付属する玄関扉、窓枠窓ガラス	〃	無償	〃	〃
専用庭	1階の住戸に隣接する専用庭		有償	〃	〃
駐車場	1F駐車場	管理組合と契約した区分所有者			

別表 4 管理費・修繕積立金及び専用使用料(月額 単位:円)

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)
A・A1・A2	4	59.13	9240	10560	19800
B・B1・B2	4	61.77	9660	11040	20700
C・C1・C2	4	64.28	10080	11520	21600
C'・C'1・C'2・C'	4	64.28	10080	11520	21600
D・D2	2	62.87	9870	11280	21150
D1	1	61.79	9660	11040	20700
E・E2	3	57.75	9030	10320	19350
F	1	50.23	7875	9000	16875
G	1	50.56	7875	9000	16875
H	1	54.15	8505	9720	18225
I	1	53.48	8400	9600	18000
J	1	59.38	9240	10560	19800
K	1	70.74	11025	12600	23625
L	1	70.08	10920	12480	23400

◎ 専用使用権(月額)

専用庭……………A1・B1・C1・C'1タイプ (300円)

バルコニー… Jタイプ (750円)

Kタイプ (900円)

Lタイプ (600円)

駐車場……………5台 1台につき(15,000円)

グリーンパーク第18綾瀬使用細則

グリーンパーク第18綾瀬の土地、建物及び付属施設を安全に管理し、良好な環境を維持するために、グリーンパーク第18綾瀬管理規約に基づき次の通り「使用細則」を定める。各専有部分の所有者又は占有者並びにその家族（以下「居住者」という）は、次の各条文を遵守しなければならない。

第1条 （専有部分及び専用使用部分の使用）

- 1．各住戸は居住の用途に供すること。
- 2．建物の躯体に影響を及ぼすような改修工事等を行ってはならない。
- 3．専用使用部分、外壁、玄関扉、窓等の外観を変更してはならない。
- 4．他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気・ガス・給排水・通信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならない。
- 5．他の居住者に迷惑または危害を与える恐れのある動物等を飼育研究してはならない。
- 6．建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火、爆発の恐れのある危険物不潔・嫌悪を感じる物品その他、他の居住者に危害を与えるような物品等を持込んでではない。
- 7．他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動を発してはならない。
- 8．テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量を著しくあげてはならない。
- 9．住戸を楽器等の教授（教室）の場所として使用してはならない。
- 10．バルコニー・専用庭に構築物の設置、及び物品等の格納・放置をしてはならない。
- 11．バルコニーに土砂・水等を搬入してはならない。
- 12．バルコニー・専用庭に洗濯物、布団等を干す場合には美観に充分注意すること。
- 13．バルコニー・窓・階段等から物品等を投下してはならない。
- 14．トイレでは必ずトイレットペーパー等、水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流してはならない。
- 15．厨房等の排水口には、排水に支障を来たすような油類・食品屑等を流してはならない。

16. 住戸内に水をこぼさないよう十分に注意すること。

17. その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をしてはならない。

第2条 （共用部分の使用）

1. 廊下、階段等の共用部分に構築物及び冷暖房室外ユニット等を設置したり、物品を放置してはならない。

2. ゴミ等を捨てたり、悪臭を発する物品及び発火・爆発の恐れのある危険物等を放置してはならない。

3. その他、他の居住者に迷惑・危害を及ぼすような行為をしてはならない。

第3条 （組合への通知事項）

居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に通知しなければならない。

1. 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき。

2. 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき。

3. 転勤及びその他の事由に因り長期不在にするとき。

第4条 （組合の承諾事項）

居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届出て、その承諾を得なければならない。

1. 電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更するとき。

2. 敷地内で広告・ちらし等を配布・貼付するとき。

3. 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。

4. 大型金庫等の重量物を搬入及び据付けるとき。

5. グリーンパーク第18棟内で行事、催し物等を行うとき。

第5条 （災害防止）

1. 居住者は、防犯・防火に充分注意し外出の際は、施錠、火気の確認をする。

2. 盗難、火災発生の場合又は不審者を発見した時は、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報する。

3. 居住者は自衛消防組織に加入し各家庭には消火器を設置するようにし防災に努める。

4. バルコニーは緊急時の避難通路となるので、常に避難に支障のない状態にしておく。

第6条 （自転車置場使用細則）

居住者は所定の自転車置場以外に駐輪してはならない。

第7条 （駐車場使用細則）

駐車場は自動車の駐車のための目的のためのみ使用し、使用については管理規約第15条に基づくものとする。

- 1．駐車場は予め管理者の承認を得た自動車のみ駐車できるものとし、所定の駐位置に駐車すること。
- 2．駐車場の原状を変更したり新たに構造物、工作物等を設けたり、自動車以外の物件を置くことはできない。
- 3．正当な理由なしに利用者が、管理規約及び使用細則に違反したとき、管理者は別の駐車場利用者を選定することができる。
- 4．自動車の出入庫及び保管は、駐車場利用者が自己の責任において行い、理由のいかんを問わず、その損害については管理者も管理受託者も責を負わない。
- 5．駐車場利用者が故意又は過失により駐車場及び他の自動車に損害を与えたときは、直ちに管理者、又は他の被害者に賠償すること。

第8条 （駐車場禁止事項）

- 1．駐車場内に引火物その他の危険物の持込み、又これらを積載した自動車の駐車をしないこと。
- 2．駐車場利用者は必要の場合を除いて諸設備、機器等に手を触れないこと。

以 上

■管理規約の改訂

第20回定期総会（平成18年2月19日）にて決議

①管理費等の徴収日に関する変更等（普通決議） 【第57条1項の改訂】	
現 行	改 訂 後
管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替えの方法により第59条に定める口座に受け入れることことができる。当月分は前月の27日までに一括して徴収することとする。	管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替えの方法により第59条に定める口座に受け入れることことができる。当月分は前月の <u>28日</u> までに一括して徴収することとする。
②弁護士費用等の実費請求項目の追加（費用請求件の強化）・遅延損害金の原則徴収（特別決議） 【第57条2項の改訂】	
現 行	改 訂 後
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、その未払い金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。	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は、管理組合は、その未払い金額について、 <u>年利14.6%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求する。但し、特段の斟酌すべき事情が存し既に納付が為されてる場合においては、総会の普通決議によって「遅延利息の免除」を決定し、返金することができる。</u>
③法的措置の対応力の強化（特別決議） 【第57条第5項として追加】	
現 行	追 加 条 文
条文なし (または該当条文記載)	<u>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、訴訟その他の法的措置を迫行することができる。</u>

グリーンパーク第18綾瀬管理組合

ペット飼育細則

グリーンパーク第18綾瀬

ペット飼育細則

目次

ペット飼育細則

第1条 (趣旨)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)	1
第4条 (飼育を認められる動物)	1
第5条 (承認申請の方式)	1
第6条 (申請書の添付書類)	1
第7条 (承認申請の承認又は不承認の審査)	1
第8条 (承認又は不承認の通知)	2
第9条 (資料の提出)	2
第10条 (飼育の明示)	2
第11条 (健康診断等)	2
第12条 (遵守事項)	2
第13条 (飼育動物の虐待防止)	2
第14条 (飼育による損害賠償責任)	2
第15条 (理事長の勧告及び指示等)	3
第16条 (飼育の禁止)	3
第17条 (飼育終了の届出)	3
第18条 (動物が死亡した場合の処理)	3
第19条 (細則の改廃)	3
第20条 (細則原本)	3
附則	3
別記様式第1 ペット飼育申請書 (第5条第2項関係)	4
別記様式第2 誓約書 (第6条第2項関係)	5
別記様式第3 ペット飼育承認書 (第8条第2項関係)	6
別記様式第4 ペット飼育終了届 (第17条第2項関係)	7
〈参考〉特定動物の範囲	8

グリーンパーク第18綾瀬

ペット飼育細則

(趣旨)

第1条 この細則はグリーンパーク第18綾瀬使用細則第1条の5の規定に基づき、グリーンパーク第18綾瀬における動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者規約第2条(定義) 第二号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 専有部分規約第2条(定義) 第三号に規定する専有部分をいう。
- 三 共用部分等規約第2条(定義) 第五号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 四 理事長規約第33条に規定する理事長をいう。
- 五 盲導犬道路交通法施行令第8条第2項で規定する盲導犬をいう。
- 六 特定動物東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、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。

(飼育を認められる動物)

第4条 この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき3頭羽(総重量30kg)を限度とする。ただし、小鳥はこの限りでない。また鑑賞用魚類は、水槽の総重量200kg未満とする。

- 2 現状4頭羽以上の動物を飼育している方は、細則が効力を発揮した日より3年以内に適正な投頭羽数にしなければならない。

(承認申請の方式)

第5条 動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

- 2 前項の申請書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

(申請書の添付書類)

第6条 申請書には、誓約書を添付しなければならない。ただし、盲導犬はこの限りでない。

- 2 前項の誓約書の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。
- 3 盲導犬の飼育を申請する場合、申請者は盲導犬使用者証の写しを添付しなければならない。

(承認申請の承認又は不承認の審査)

第7条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又不承認の決定をしなければならない。この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長(哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで)が50cm以上である動物

二 特定動物

三 人の身体に危害を加えたことのある動物

四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物

五 毒を有する動物

六 他の居住者に不快感（臭気等）を催させる動物

- 2 前項にかかわらず理事長は盲導犬飼育についての申請書を受け取ったときには無条件で承認しなければならない。

（承認又は不承認の通知）

第8条 理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

- 2 前項の承認書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

- 3 区分所有者は、理事長の承認又は不承認に対し異議を申し立てることができる。

- 4 理事長は、区分所有者より異議申立てを受けた場合は、理事会にて承認又は不承認の再審議をしなければならない。

（資料の提出）

第9条 飼育が承認された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

- 2 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年「狂犬病予防法」（昭和25年法律第247号）第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実に行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

（資料の明示）

第10条 動物を飼育する者（以下「飼育者」という）の、資料を理事長は、総会又は理事会にて明示しなければならない。

（健康診断等）

第11条 飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年1回以上受けさせなければならない。

- 2 理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求めることができる。

- 3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

（遵守事項）

第12条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

一 飼育は専有部分で行うこと

二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと

三 盲導犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと

四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと

五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること

（飼育動物の虐待防止）

第13条 飼育者は「動物の保護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）及び犬及びねこの飼養及び保管に関する基準（昭和50年総理府告示第28号）に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

（飼育による損害賠償責任）

第14条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、

飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第15条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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。

(飼育の禁止)

第16条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という）は新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第17条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

2 前項の届出書の様式は別記様式第4 に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第18条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第19条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときこれを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、平成15年8月1日から効力を発する。

平成/5 年

住 所 東京都足立区綾瀬7-9-18

名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

理 事 長 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

別記様式第1 ペット飼育申請書（第5条第2項関係）

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

グリーンパーク第18綾瀬管理組合

理事長 殿

私は、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、次のとおり動物の飼育を申請します。

号室

申請者氏名 印

記

1 . 動物の種類

2 . 性別

3 . 生後年月数

4 . 成長時の予測体長

別記様式第2 誓約書（第6条第2項関係）

誓 約 書

平成 年 月 日

グリーンパーク第18綾瀬管理組合

理事長 殿

号室

申請者氏名 _____ 印

私は、グリーンパーク第18綾瀬管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合には飼育を禁止されても異議は申し立てません。

別記様式第3 ペット飼育承認書（第8条第2項関係）

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

号室

殿

グリーンパーク第18綾瀬管理組合

理事長

殿

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので、通知します。

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

別記様式第4 ペット飼育終了届（第17条第2項関係）

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

グリーンパーク第18綾瀬管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育細則第17条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

号室 申請者氏名 印

記

1 . 動物の種類

2 . 飼育終了の年月日

3 . 飼育終了の理由

〈参考〉

特定動物の範囲

東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりです。

区 分		特 定 動 物
ほ 乳 類	そ う 類	そう科全種
	く ま 類	くま科全種
	大型のねこ類	ライオン、とら、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんぴょう
	中型以下のねこ類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルキャット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ボブキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ
	ハ イ エ ナ 類	ブチハイエナ、カッシュョクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ
	お お か み 類	ディンゴ、コヨーテ、ジャッカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドル、リカオン
	大型のさる類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ
	中型のさる類	おながざる科全種、ゲレザ科全種、てながざる科全種
	鳥 類	わ し た か 類 くまたか、えぼしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじふとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし
は 虫 類	わ に 類	クロコダイル科全種、アリゲーター科全種、ガビアル
	どくとかけ類	あめりかどくとかけ、めきしこどくとかけ
	へ び 類	へび科の有毒へび全種、くさりへび科全種、コブラ科全種、あみめにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとしきへび、アナコンダ

グリーンパーク第18綾瀬区分所有者 各位

総会についての御報告

拝啓 皆様方には、益々御清栄の段御慶び申し上げます。

さて、去る3年5月19日に総会が開催され、今後の運営方針につきましては、下記の通りに決議されましたので、御報告申し上げます。

管理業務に対しまして今後共、皆様方の御理解と御協力を宜しく御願い申し上げます。 敬具

－ 記 －

1. 収支決算報告書について

第5期収支決算報告書の通りに承認された。

2. 次期管理業務について

第6期収支予算書に基づいて、引続きダイワ商事株式会社に業務を委託する旨、満場一致をもって承認された。

3. 積立金の改定について

現行管理費の7割設定（現行積立金の7倍）とし、今後の改定については毎期見直す旨、満場一致をもって承認された。

4. 駐車場使用料について

現行使用料の3割増（10,000円から13,000円に改定）とし、今後の改定については2期ごとに見直す旨、満場一致をもって承認された。

5. エントランス扉改修工事について

ダイワ商事㈱より改修工事の説明があり、着工する旨満場一致をもって承認された。尚、支出項目は消耗品雑費とする。

6. 役員の改選について

輪番制により次の方々が第6期役員に選任された。(敬称略)

理 事 長

理 事

〃

〃

〃

7. その他

(1) 給水ユニット交換の件について

緊急対応として理事会の承認を得た上の着工である旨報告され、満場一致をもって承認された。

以上

平成3年5月23日

グリーンパーク第18綾瀬管理組合
(事務代行)
ダイワ商事株式会社

グリーンパーク第18綾瀬管理組合第9回定期総会議事録

日 時 平成 7 年 6 月 1 1 日 (日) 1 0 時 0 0 ～ 1 2 時 0 0 分

場 所 所在地 足立区加平 1 - 1 0 - 6
名 称 加平住区センター

組 合 員 総 数	2 9	議 決 権 総 数	2 9
出席組合員数	2 2	議 決 権 数	2 2
(うち委任状 9)			

議 事

第1号議案 第9期収支決算報告

第9期収支決算報告について管理会社から説明があり、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第2号議案 第10期収支予算案及び管理業務について

第10期の収支予算について管理会社から説明があり、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、園芸管理については今期は小修繕費の中から支出をし、11期よりは固定業務とすることを併せて、全員異議なくこれを承認した。

尚、管理費会計の収支バランスが崩れている為、次期総会で管理費、駐車場料金改定を討議することとした。

第3号議案 役員 の 選 任 に つ い て

第10期役員 の 選 任 に つ い て 次 の 方 々 が 選 任 さ れ 、 全 員 異 議 な く こ れ を 承 認 した。

理 事 長	号室
副 理 事 長	号室
理 事	号室
理 事	号室
理 事	号室

(敬称略)

第4号議案 大規模修繕工事について

本案の趣旨について議案書に基づいた説明が管理会社より行われ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ賛成多数で下記の事項を承認した。

《決 議 事 項》

- ① 大規模修繕工事を平成7年秋頃行う。工事会社はK E C株式会社に選定された。（工事費総額 2, 0 0 0万円）
- ② 費用の捻出方法は、個別負担金+積立金より捻出する。
- ③ 工事仕様、契約等については、理事会一任とし、決定した事項は各戸に通知することとした。
- ④ 工事説明会は、7月初旬～中旬迄に行う。（予定）

第5号議案 今後の管理運営方針について

○駐輪場使用料金について

懸案となっていた駐輪場使用料金問題について組合員より提案され、その承認を諮ったところ、下記の事項が決議された。

- | | | | |
|---------------|----|-----------|-------------|
| 1. 自転車（子供用含む） | 1台 | 1,000 円／年 | |
| オートバイ | 1台 | 2,000 円／年 | の使用料金を徴収する。 |

2. 徴収方法等（ステッカー作成）は、理事会一任で行うこととした。

○駐車場使用料金は今後の検討課題とし、次期総会で審議することとした。

（案） 1 台 15,000円

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は12時閉会を宣した。

付記 議事を行うにあたり、ダイワ商事株式会社より第9期における理事会に対する補佐が不十分であった点について謝罪があり、今後管理体制に万全を期すとの報告があった。

以上、本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 年 月 日

住 所 足立区綾瀬7-9-18

名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____ (印)

議事録署名人 _____ 号室 _____ (印)

議事録署名人 _____ 号室 _____ (印)

グリーンパーク第18綾瀬管理組合臨時総会議事録

日 時 平成 7 年 7 月 2 3 日（日） 1 0 時 0 0 ～ 1 2 時 0 0 分

場 所 所在地 足立区加平 1 - 1 0 - 6
名 称 加平住区センター

組 合 員 総 数	2 9	議 決 権 総 数	2 9
特 別 定 数	2 2		
出席組合員数	2 3	議 決 権 数	2 3
(うち委任状 1 1)			

議 事

定刻、管理規約第38条の規定により理事長 〃議長を務め、総会の開
会を宣した。

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報
告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 大規模修繕工事について

議長より、本議案の趣旨について、議案書に基づき詳細な説明が行われ、質
疑応答の後、下記の通り決議された。

〈戸 別 負 担 金 の 徴 収 方 法〉

- ① 戸別負担金の割合は、全戸等分か専有面積分で採択した結果、全戸等分で
徴収することとした。
(金 額 : 1 戸 4 5 0、0 0 0 円)
- ② 徴収方法は、管理組合と各組合員とで、支払いに関する覚え書きを交わし
覚え書き通りの支払いを行う。
(一括返済、又は分割返済を各自決定)
- ③ 徴収期間 : 9 月 20 日～ 12 月 20 日迄とし、支払い方法は振り込みとする。
- ④ 12 月 20 日時点で、戸別負担金未納者がいた場合は、早急に臨時総会を開催
し、法的処置を行うこととする。

〈そ の 他〉

- ① 着手金は、工事業者（ＫＥＣ株式会社）に工事費用の３６０～５００万円を上限とし、支払うこととする。
- ② 工事説明会は、８月２０日以降の平日夜 ７：００ ～に開催することとした。説明会の日にちが決まり次第、掲示にて通知を行う。
- ③ 工事着手日は、９月１０日～２０日となるよう交渉することとした。

第２号議案 駐車場料金改定について

議長より、本議案の趣旨について、議案書に基づき詳細な説明が行われ、質疑応答の後、提案通り決議された。

— 記 —

金 額 ： １台／１５，０００円
改定時期 ： １０月分より改定（９月２７日引落とし分より）

そ の 他

○植栽について

議長より、植栽管理の仕様について下記の提案が行われ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮った処、全員異議なくこれを承認した。

決議事項 … １Ｆ・ＥＶホール脇の高木は伐採し、新たに低木を植える。その他については、剪定・消毒・施肥を行う。

○駐輪場アンケートについて

台数の把握を目的としたアンケートをとることとした。

○管理組合印作成について

今後の契約等の為、組合印を作ってはとの提案が出され、質疑応答の後、組合員印・理事長印を作成する旨、決議された。

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は12時閉会を宣した。

以上、本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 7 年 8 月 9 日

住 所 足立区綾瀬7-9-18

名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____ ⑩

議事録署名人 _____ 号室 _____ ⑩

議事録署名人 _____ 号室 _____ ⑩

グリーンパーク第18綾瀬管理組合第13回定期総会議事録

日 時 平成11年2月7日(日) 19時00～21時00分

場 所 名 称 足立区加平住区センター・集会室

組合員総数	29	議決権総数	29
出席組合員数	21	議決権数	21
(うち委任状 10)			

議 事

定刻、管理規約第40条5項の規定により理事長 が議長を務め、総会の開会を宣した。

管理会社が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報告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 第13期収支決算報告

第13期収支決算報告について管理会社から説明があり、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第2号議案 第14期収支予算案及び管理業務について

第14期の収支予算案について管理会社から説明があり、審議した結果、現在、管理費等の長期滞納者の未収金問題は解決したものの、今後の修繕積立金の不足等を考慮し、管理会社への委託業務仕様(定期清掃 床)の低減化を検討することとした。

尚、委託業務仕様(定期清掃 床)の低減化については全組合員にアンケートを配布し、回答結果により実施することとした。

又、第14期も引き続きダイワード株式会社に業務を委託するが承認された。

第3号議案 役員選任の件

第14期の役員について次の方々が選任され、全員異議なくこれを承認した。

理 事 長 号室

副理事長 号室

理 事 号室
理 事 号室
理 事 号室

(敬称略)

第4号議案 修繕積立金改定について

修繕積立金改定について管理会社より説明があり、質疑応答の後、議長が修繕積立金改定について承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

又、改定率について審議した結果、賛成多数により現行修繕積立金の1.2倍とすることが承認された。(別紙改定表参照)

尚、改定時期は平成11年5月分(4月27日引落し)よりとした。

第5号議案 今後の管理運営について

1. 資産管理(口座名義)について

資産管理(口座名義)について議長より説明があり、審議した結果、当管理組合の運営面を考慮し、現行の名義にて管理することが承認された。

①管理費等収納口座

さくら銀行 綾瀬支店 (普) 3296754

名義: グリーンパーク第18綾瀬管理組合 理事長 濱野 善雄

印鑑: グリーンパーク第18綾瀬管理組合理事長印 理事長保管

通帳: 管理会社保管(ダイワード株式会社)

②資産運用口座

第一勧業銀行 大塚支店 (定) 6279755

名義: グリーンパーク第18綾瀬管理組合 理事長 濱野 善雄

印鑑: グリーンパーク第18綾瀬管理組合理事長印 理事長保管

通帳: 管理会社保管(ダイワード株式会社)

③管理組合管理(駐輪場使用料金収納等)口座

郵便貯金 3113161

名義: グリーンパーク第18綾瀬管理組合 理事長 椎葉 貞見

印鑑: グリーンパーク第18綾瀬管理組合理事長印 理事長保管

通帳: 理事長保管

2. 駐輪場使用料金について

駐輪場使用料金について議長より説明があり、審議した結果、次の通りとすることが再確認された。

又、駐輪場使用料金徴収方法については理事会にて検討し、掲示することとした。

駐輪場使用料 自 転 車 1 台 1, 0 0 0 円 / 年

オートバイ 1 台 2, 0 0 0 円 / 年

※補助輪付子供用自転車及び専有部分内での保管自転車は無料

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は 2 1 時 0 0 分閉会を宣した。

以上、本総会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証する為、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 11 年 2 月 15 日

住 所 足立区綾瀬 7 - 9 - 1 8

名 称 グリーンパーク第 1 8 綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____ 印

議事録署名人 _____ 号室 _____ 印

議事録署名人 _____ 号室 _____ 印

グリーンパーク第18綾瀬 区分所有者各位

『金額変更のお願い』

平成11年2月7日開催の第13回定期総会第4号議案にて決議されました
平成11年5月分からの修繕積立金の改定にともないまして、下記のお手続き
をお願い申し上げます。

- ・ 日本信販の集金保証システムをご利用のお客様
4月27日振替分(平成11年5月分)より新料金で引き落しさせていただきますので
振替日の前日までに御客様の御口座に残高のご用意をお願いします。
- ・ さくら銀行綾瀬支店で自動振替をご利用のお客様
4月27日振替分(平成11年5月分)より新料金で引き落しさせていただきますので
振替日の前日までに御客様の御口座に残高のご用意をお願いします。

※管理組合では、所定の手続きでお支払いを頂いております。
担当までお問い合わせ下さい。

以上、誠にお手数でございますが、よろしくお願い申し上げます。
尚、ご不明の点等ございましたら、担当までお問い合わせ下さい。

平成11年2月18日
ダイワード株式会社
TEL 3985-5493
受付窓口：鈴木・高沢

グリーンパーク第 1 8 綾瀬修繕積立金改定表
現行修繕積立金の 1. 2倍

部屋番号	現 行				改 定 料 金	
	管理費	積立金	駐車場	合計	積立金 1. 2倍	合計
101	9, 240	8, 800		18, 040	10, 560	19, 800
102	9, 660	9, 200		18, 860	11, 040	20, 700
103	10, 080	9, 600	15, 000	34, 680	11, 520	36, 600
104	10, 080	9, 600		19, 680	11, 520	21, 600
201	9, 240	8, 800		18, 040	10, 560	19, 800
202	9, 660	9, 200		18, 860	11, 040	20, 700
203	10, 080	9, 600		19, 680	11, 520	21, 600
204	10, 080	9, 600		19, 680	11, 520	21, 600
205	9, 660	9, 200		18, 860	11, 040	20, 700
206	9, 030	8, 600		17, 630	10, 320	19, 350
301	9, 240	8, 800		18, 040	10, 560	19, 800
302	9, 660	9, 200		18, 860	11, 040	20, 700
303	10, 080	9, 600	15, 000	34, 680	11, 520	36, 600
304	10, 080	9, 600		19, 680	11, 520	21, 600
305	9, 870	9, 400		19, 270	11, 280	21, 150
306	9, 030	8, 600		17, 630	10, 320	19, 350
401	9, 240	8, 800		18, 040	10, 560	19, 800
402	9, 660	9, 200		18, 860	11, 040	20, 700
403	10, 080	9, 600		19, 680	11, 520	21, 600
404	10, 080	9, 600	15, 000	34, 680	11, 520	36, 600
405	9, 870	9, 400	15, 000	34, 270	11, 280	36, 150
406	9, 030	8, 600		17, 630	10, 320	19, 350
501	7, 875	7, 500		15, 375	9, 000	16, 875
502	7, 875	7, 500		15, 375	9, 000	16, 875
503	8, 505	8, 100	15, 000	31, 605	9, 720	33, 225
504	8, 400	8, 000		16, 400	9, 600	18, 000
505	9, 240	8, 800		18, 040	10, 560	19, 800
601	11, 025	10, 500		21, 525	12, 600	23, 625
602	10, 920	10, 400		21, 320	12, 480	23, 400
合計	276, 570	263, 400	75, 000	614, 970	316, 080	667, 650

〈単位：円〉

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 第18期臨時総会議事録

日時 平成15年7月6日(日) 19時00分～20時40分
場所 加平住区センター

組合員総数	29	議決権総数	29
出席組合員数	22	議決権数	22
(うち委任状14)			

定刻、管理規約第40条の規定により、理事長が議長を務め臨時総会の開会を宣した。議長は、組合員総数および議決権総数並びに出席組合員数および出席議決権数について報告を行い、本臨時総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

又、議長は議事録署名人として、出席者の 氏及び 氏の2名を指名した。

議 事

第1号議案 ペット飼育ルールの特(特別決議)

ペット飼育ルールについて「ペット飼育細則案」を参考に出席者により、当マンションに適合した、ペット飼育ルールの審議がなされ、別紙「グリーンパーク第18綾瀬管理組合ペット飼育細則」の作成がなされた。この飼育細則を平成15年8月1日より施行することとし、全員異議なくこれを承認した。

第2号議案 共用部鉄部塗装について(普通決議)

共用部鉄部塗装工事について、管理会社及び見積り提出会社(解良工務店)より説明がなされ、質疑応答後、本工事の実施について審議したところ全員異議なく工事を実施することで承認した。

施行会社 解良工務店

工事金額 3,540,000 円(消費税込み)

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は20時40分閉会を宣した。

本臨時総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに冒頭議長指名の議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 15 年 7 月 26 日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室

議事録署名人 _____ 号室

議事録署名人 _____ 号室

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 第20回定期総会議事録

日 時 平成18年2月19日(日) 19時00分～20時00分

場 所 東京都足立区加平1-10-6
足立区加平住区センター 集会室

組合員総数	29	議決権総数	29
出席組合員数	24	議決権数	24
(うち委任状 12)			

定刻、管理規約第40条の規定により理事長 〇〇〇が議長を務め総会の開会を宣した。
議長より組合員総数および議決権総数並びに出席組合員数および出席議決権数について報告を行い、
管理規約第45条に基づき、本総会は適法に成立する旨が宣され、議事録署名人に出席者の 〇〇氏と
〇〇氏を指名し、議事進行には、議長の指名により管理会社担当者が行い、直ちに議案の審議に入
った。

議 事

第1号議案 第20期事業報告及び収支決算報告の件

第20期収支決算報告について管理会社より説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認
を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第2号議案 第21期事業計画及び収支予算案承認並びに次期予算成立までの経過措置承認の件

第21期収支予算について管理会社より説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮
ったところ、全員異議なくこれを承認した。また、次期予算成立までの間、21期と同一内容にてそ
の経過措置を承認する事とした。

第3号議案 管理費等収納方法変更(未収金対策を含)

並びに管理規約改訂(未収金対策の一環として)の件

管理会社担当者が本件につき、別表1『「収納方法変更」の概観図を元に話がなされ、当管理組合
の収納方法が「収納代行方式」から「支払一任方式」へ変更し、現在、毎月管理費等の振替を行っ
ている集金代行会社(日本信販)からりそな銀行の「りそなネット」に変更になる旨の話や、管理
費を収納する管理組合の収納口座と修繕積立金を収納する管理組合の積立金口座を新たにりそ
な銀行板橋支店にを開設し、管理費と修繕積立金の分別管理を行う事の話がなされた。

なお、りそなネットの導入により「りそなコンビニ収納」が可能になる事などを鑑みて、未収金対策の一環として管理規約の改訂話がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

※りそなネット導入に際しての振替方法の変更点と管理規約改訂点を下記に列挙します。

現在の管理費等の収納方法は各所有者が開設している預金口座より集金代行会社（日本信販）よりの振替を手数料１０５円（管理会社負担）にて行っていますが、りそなネット導入後も引き続き振替手数料は管理会社が負担し、**振替日が27日より28日に変更**となります。

上記に伴ない、各所有者様には、**管理会社より管理費等の振替変更の書類が送られますので、書類の作成をお願い致します。**

収納方法、振替方法の変更については、手続き等の相当の期間を見て、**平成18年5月28日の引落し(6月分)を目途に進めてまいります。**

■管理規約の改訂点

①管理費等の徴収日に関する変更等（普通決議） 【第５７条１項の改訂】	
現 行	改 訂 後
管理組合は、第２３条に定める管理費等及び第２７条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替えの方法により第５９条に定める口座に受け入れることことができる。当月分は前月の２７日までに一括して徴収することとする。	管理組合は、第２３条に定める管理費等及び第２７条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替えの方法により第５９条に定める口座に受け入れることことができる。当月分は前月の <u>２８日</u> までに一括して徴収することとする。
②弁護士費用等の実費請求項目の追加（費用請求件の強化）・遅延損害金の原則徴収（特別決議） 【第５７条２項の改訂】	
現 行	改 訂 後
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、その未払い金額について年利１４％の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。	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は、管理組合は、その未払い金額について、 <u>年利１４．６％の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用</u> を加算して、その組合員に対して請求する。 <u>但し、特段の斟酌すべき事情が存し既に納付が為されてる場合においては、総会の普通決議によって「遅延利息の免除」を決定し、返金することができる。</u>

③法的措置の対応力の強化（特別決議）

【第57条第5項として追加】

現 行	追 加 条 文
条文なし (または該当条文記載)	<u>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、訴訟その他の法的措置を迫行することができる。</u>

※管理規約の改訂点については、この議事録をもって改訂するものとします。

◆第4号議案に先立ちまして管理会社より重要事項がなされました。

第4号議案 管理業務委託承認の件

管理会社との管理委託契約が平成18年5月末日で契約期間満了となることから、6月1日からの1年間を重要事項の内容にて、ダイワードとの管理委託契約を締結する旨の提案がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

第5号議案 役員選任の件

第21期役員は輪番制により次の方々が選任され、全員異議なくこれを承認した。

なお、総会終了後、役員の内継ぎを行い、役職には以下の方々の着任されました。

理 事 長	号室	
副 理 事 長	号室	
会計担当理事	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	(敬称略)

第6号議案 駐輪場増設の件

管理会社より前総会の打合せの中で駐輪場増設の話がなされていたことから、別紙資料の「見積書」「図面」が提出され、その内容を検討した結果、今期は駐輪場増設工事は行わずに、修繕計画に記されている2年後の大規模修繕工事（予定）の時に、駐輪場増設工事も併せて検討して行くこととしました。

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長が20時00分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名押印する。

平成18年 2月 26日

住 所 東京都足立区綾瀬7-9-18

名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 第21期定期総会議事録

日 時 平成19年3月4日(日) 19時05分～20時10分

場 所 加平住区センター 集会室
足立区加平1-10-6

組合員総数	29名	議決権総数	29
出席組合員数	17名	議決権数	17
(うち委任状 9名)			

定刻より5分遅れで、理事長が議長を務め総会の開会を宣した。

議長は、議事進行に管理会社担当者を指名し、管理会社担当者より組合員総数および議決権総数並びに出席組合員数および出席議決権数について報告を行い、本総会が適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

又、議長は議事録署名人として、出席者の 及び の2名を指名した。

議 事

第1号議案 第21期事業報告及び収支決算報告承認の件(普通決議)

第21期事業報告及び収支決算報告について、議長の指名により管理会社担当者が決算資料に基づいて説明を行い、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

第2号議案 大規模修繕工事実施に関する件(普通決議)

本件につき、管理会社担当者より補足資料に基づき説明がなされ、質疑応答を行い審議した結果、大規模修繕工事は行わないが、屋上防水、バルコニー防水、ゴミ置場扉については、22期に改修工事を進めることとした。

併せて外壁や鉄部等については、再度現状を見直した上で部分補修を行うこととし、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

なお、補修箇所の確認や屋上防水、バルコニー防水、ゴミ置場扉の改修内容については、22期役員に一任することとします。

第3号議案 駐輪場使用料金の徴収方法に関する件（普通決議）

本件につき、管理会社担当者より議案書に基づき説明がなされ、質疑応答の後、以下の内容の駐輪場使用細則に基づき、運営することとし、承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

なお、現在役員で管理している駐輪場使用料金の郵便預金口座は解約し、預金額については、管理費会計に振り替えます。

駐輪場使用細則は下記の内容にて、運営します。

- ・ 駐輪場使用料金は、管理費等と一緒に銀行振替により毎月徴収する。
- ・ ※料金は月額とし、日割りによる返金はしない。
- ・ 使用料は、管理費会計に収納する。
- ・ 駐輪場の利用には、駐輪場使用申込書（添付用紙）を管理会社に提出する。
- ・ ※使用申込みは、使用開始日の2ヶ月前15日までにを行う。
- ・ 駐輪場の解約には、駐輪場解約申込書（添付用紙）を管理会社に提出する。
- ・ ※解約申入れは、解約日の2ヶ月前15日までにを行う。
- ・ 駐輪場使用申込書が管理会社に到着次第、管理会社は理事長に駐輪場使用申込者を連絡し、理事長は使用申込者に駐輪ステッカー（新）を配布する。
- ・ 駐輪ステッカー（新）を配布された使用者は速やかに、自転車等にステッカーを貼り付ける。
- ・ 駐輪ステッカー（新）の貼っていない自転車は、処分の対象とし、処分出来るものとする。
- ・ 自転車 1台月額100円／年額1,200円
- ・ バイク 1台月額200円／年額2,400円

第4号議案 管理業務委託契約承認の件（普通決議）

議長より、管理会社との管理委託契約が平成19年5月31日で契約期間満了となることから、平成19年6月1日から平成20年5月31日までの1年間、ダイワードとの管理委託契約を締結する旨の提案がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

第5号議案 第22期事業計画及び収支予算案承認並びに

次期予算成立までの経過措置承認の件（普通決議）

第22期事業計画及び収支予算について、管理会社担当者より予算案資料に基づいて説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

また、第22期終了後第23期予算成立までの期間の経過措置として、第22期理事会に同一条件で運営する権限を一任する旨の承認を併せて諮ったところ、全員異議無くこれを承認した。

第6号議案 役員選任の件（普通決議）

議長より、議案書の役員候補者の記載に誤りがあり、22期には、601号室が候補ではなく、401号室が候補となることが正しい事の説明がなされ、第22期には次の方々が選任され、全員異議無くこれを承認した。

理 事 長	号室	
副 理 事 長	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	(敬称略)

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は20時10分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに冒頭議長指名の議事録署名人はこれに署名押印する。

平成 18 年 3 月 14 日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

グリーンパーク第18綾瀬 修繕積立金 1.1倍改定

タイプ	部屋No.	管理費	現行修繕積立金	改定修繕積立金	駐車場使用料	駐輪場使用料	改定前 合計	改定後 合計
A1	101	9,240	10,560	11,610			19,800	20,850
B1	102	9,660	11,040	12,140			20,700	21,800
C1	103	10,080	11,520	12,670	15,000	200	36,600	37,950
C'1	104	10,080	11,520	12,670		500	21,600	23,250
A	201	9,240	10,560	11,610		200	19,800	21,050
B	202	9,660	11,040	12,140		300	20,700	22,100
C	203	10,080	11,520	12,670		200	21,600	22,950
C'	204	10,080	11,520	12,670		300	21,600	23,050
D1	205	9,660	11,040	12,140			20,700	21,800
E	206	9,030	10,320	11,350		300	19,350	20,680
A	301	9,240	10,560	11,610		300	19,800	21,150
B	302	9,660	11,040	12,140			20,700	21,800
C	303	10,080	11,520	12,670	15,000	200	36,600	37,950
C'2	304	10,080	11,520	12,670		100	21,600	22,850
D	305	9,870	11,280	12,400		100	21,150	22,370
E	306	9,030	10,320	11,350			19,350	20,380
A2	401	9,240	10,560	11,610			19,800	20,850
B2	402	9,660	11,040	12,140		300	20,700	22,100
C2	403	10,080	11,520	12,670			21,600	22,750
C'3	404	10,080	11,520	12,670	15,000	100	36,600	37,850
D2	405	9,870	11,280	12,400	15,000	300	36,150	37,570
E2	406	9,030	10,320	11,350			19,350	20,380
F	501	7,875	9,000	9,900		200	16,875	17,975
G	502	7,875	9,000	9,900			16,875	17,775
H	503	8,505	9,720	10,690		100	18,225	19,295
I	504	8,400	9,600	10,560		300	18,000	19,260
J	505	9,240	10,560	11,610	15,000	300	34,800	36,150
K	601	11,025	12,600	13,860			23,625	24,885
L	602	10,920	12,480	13,720		200	23,400	24,840
合計		276,570	316,080	347,590	75,000	4,500	667,650	703,660

※平成20年5月分（4月28日振替）より改定

※10円未満 切捨て

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 第33期第2回臨時総会議事録

日 時 2018年11月17日(土) 10時00分 ～ 10時55分
場 所 当マンションエントランス

組合員総数	29	議決権総数	29
出席組合員数	23	議決権数	23
(うち委任状	10	議決権行使	7)

組合員以外の同席者 クラシテ株式会社 加藤氏 三澤氏

定刻、管理規約第40条の規定により、理事長が議長を務め総会の開会を宣した。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出席議決件数について報告を行い、本総会が適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

続いて、議事録署名人として、出席者の 号室 氏及び 号室 氏の2名を指名した。

議案の審議に先立ち、本総会を一旦中断し、管理会社管理業務主任者により、契約内容変更点を踏まえた当管理組合の管理業務委託契約締結に伴う重要事項説明会が開催され、質疑を求めたが特段なかったため、本総会を再開し、直ちに議案の審議に入った。

議 事

第1号議案 管理委託契約の締結承認に関する件(普通決議)

本議案の審議に先立ち開催された重要事項説明会を受け、契約内容の変更を踏まえ、当管理組合の管理業務を引き続きクラシテ株式会社へ委託することについて承認を諮ったところ、全員異議無くこれを承認し、2018年12月1日～2021年5月31日の期間で管理業務委託契約を締結することとした。

【管理委託契約の変更内容】

(現契約)	(変更後)
エレベーター保守点検(月額) 40,000円	エレベーター保守点検(月額) <u>38,000円</u>
・POG ・リモート点検無し ・遠隔監視無し	・POG ・リモート点検 <u>有り</u> ・遠隔監視 <u>有り</u>
【エレベーター保守内容】 ・有人点検 (2回/月) 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット等の点検 ・昇降機等定期検査 (1回/年 10月) 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット等の検査	【エレベーター保守内容】 ・有人点検 (<u>4回/年 3・6・9・12月</u>) 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット等の点検 ・昇降機等定期検査 (1回/年 <u>12月</u>) 機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット等の検査 ・リモート点検 (<u>1回/月</u>) <u>作業状況の点検</u>

※変更点は下線となります。

【管理委託会社】クラシテ株式会社

【契約有効期間】2018年12月1日～2021年5月31日（2年6ヶ月）

【管理委託料】235,600円/月（税抜）⇒233,600円（税抜）

《主な質疑応答》

Q.保守内容に作業状況の点検とありますが、これは何をしますか。

A.リモート点検において点検作業の状況等の確認等を行ないます。その他、報告書等でエレベーターの走行距離等も確認が取れるようになりますので劣化状況の確認がより細かくできるようになります。

第2号議案 民泊ならびにシェアハウス対策としての管理規約

及び使用細則の一部改定承認に関する件（特別決議）

本議案について、議長の指名により管理会社担当者が総会資料に基づき説明を行い、質疑を求めたが、特段無かった。民泊、シェアハウスに関してはモラルの低下やトラブルを回避するため必要と判断し、議長が本議案の承認を諮ったところ賛成22（出席者6名 委任状並びに議決権行使16名）、反対1により総議決件数3/4以上を満たしているためこれを承認とした。

変更点は以下の通り。

【管理規約】

(1). 規約第2条に八号を追加する。

八 住宅 建築基準法別表第二（い）項第1号の住宅をいう。

(2). 規約第12条に第2項及び第3項を追加する。

2. 前項の「他の用途」には、次の各号に掲げる場合を含む。

一 旅館業法第2条に定める旅館営業（同法第3条の許可を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途

二 国家戦略特別区域法第13条に定める特例により旅館業法の適用を受けない営業（同法第13条の認定を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途

三 前二号のほか、法令により旅館業法の適用が除外される営業を営む用途

四 不特定の第三者に対する募集を行うことにより一つの住戸に多数の人数を居住させる用途

3. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において当該区分所有者の専有部分に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該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。

(3). 規約第18条を変更する。

第18条 区分所有者は、次の各号に掲げる場合においては、その専有部分を第三者に貸与してはならない。

- 一 当該第三者がその専有部分を第12条に定める用途以外の用途で使用することを目的とする場合
 - 二 敷地又は共用部分を第13条に違反する態様において使用させることを目的とする場合
2. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、第三者使用に関する届出書兼誓約書（別記様式1）を管理組合に提出し、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。
3. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の第三者使用に関する届出書兼誓約書を管理組合に提出させなければならない。
4. 前各項に違反する行為があった場合においては、区分所有者は、上記各第三者と連帯してその責任を負い、違反行為を是正・解決しなければならない。

【使用細則】

- (1). 使用細則第1条に18項から23項を追加する。

18. 区分所有者は、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（管理規約第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
19. 区分所有者は、その専有部分について、住宅以外の用途に変更する工事をする事ができない。
20. 第18項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
21. 理事長は、第18項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（管理規約第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
22. 第18項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
23. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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。

議案外事項の報告、確認

議案外ではあるが、本総会にて話し合われたことを記載する。

- (1). 清掃業務費の見直しについて

管理会社担当者から当管理組合と管理会社との間で締結されている清掃業務費について、一部仕様の変更があった2009年以降清掃業務費に変更はないが、東京都の最低賃金を見ると、2009年以降194円改定（上昇）している。

そのため、東京都の最低賃金が194円値上げされていることを考慮すると、月額7061.6円値上げしないとしない状態になっている。

そこで管理会社より清掃業務に対するシステム化などで経費削減を実行しているが、清掃業務費を月額 5,500 円値上げについての申し出があった。

《本件に対する質疑応答》

Q：当管理組合では管理費、修繕積立金の見直しをしていく必要があるが、なぜ、今このような申し出を行うのか？

A：最低賃金が何年も続けて上昇している中、これまでは現状の金額で清掃業務をお受けしてきましたが、度重なる最低賃金の値上げに伴い、会社として現在の金額で業務をお受けすることが難しくなったため、見直しの申し出を行わせて頂きました。それがこのような時期になってしまいました。(管理会社)

Q：清掃業務費を値上げすることで清掃員の昇給につながるのか？

A：最低賃金を下回って清掃員を雇用することはできませんので、最低賃金の見直しにより最低賃金を下回って雇用する可能性がある場合は、最低賃金が上昇した効力発生日（10 月 1 日）までに最低賃金を下回らないように昇給を実施しております。そのため、清掃業務費を見直す時期に昇給があるわけではありません。(管理会社)

Q：日常の清掃費が値上げされるのであれば、例えば、エントランス床の清掃回数を減らすなどすることで費用を抑えることは可能か？

A：可能です。理事会で相談を致します。(管理会社)

以上の質疑を踏まえ、今の清掃員は良くやっていること、清掃員が変更となっても、予め清掃業務費を値上げしておくことで今後も質の良い清掃員を確保しやすくなることもあることから前向きに検討していくが、本総会に出席した 6 名では金銭にかかわる事項の為、本件については次回の総会で決議をすることを確認した。

(2).総会開催のお知らせについて

- ・総会の開催通知を 1 ヶ月前に出して欲しいとの要望があり、「検討します。」と管理会社から回答があった。

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は 10 時 55 分に閉会を宣した。

本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに冒頭議長指名の議事録署名人はこれに署名押印する。

(西暦) 2019 年 1 月 4 日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合

議 長 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

議事録署名人 _____ 号室 _____

以上

日 時	2020 年 3 月 28 日 (土) 10 時 03 分 ～ 11 時 15 分			
場 所	当マンション 1 階エントランス			
住 所	東京都足立区綾瀬 7-9-18			
成立要件	組合員総数	29	議決権総数	29
	出席組合員数	24	議決権数	24
	(うち委任状 8 名 議決権行使 4 名) (うち委任状 8 議決権行使 4)			
同 席 者	クラシテ株式会社 加藤 (管理会社) (敬称略)			

議 事

尚、改定時期は2020年6月分（5月28日振替分）からとなる。

【表】修繕積立金（改定後）

表示番号	戸数	専有面積	改定後の積立金額	改定後の㎡単価	値上げ金額（月額）
101,201,301,401	4	59.13 ㎡	13,830 円	233.9 円	2,220 円
102,202,302,402	4	61.77 ㎡	14,450 円	234.0 円	2,310 円
103,203,303,403	4	64.28 ㎡	15,040 円	234.0 円	2,370 円
104,204,304,404	4	64.28 ㎡	15,040 円	234.0 円	2,370 円
305,405	2	62.87 ㎡	14,710 円	234.0 円	2,310 円
205	1	61.79 ㎡	14,450 円	233.9 円	2,310 円
206,306,406	3	57.75 ㎡	13,510 円	234.0 円	2,160 円
501	1	50.23 ㎡	11,750 円	234.0 円	1,850 円
502	1	50.56 ㎡	11,830 円	234.0 円	1,930 円
503	1	54.15 ㎡	12,670 円	234.0 円	1,980 円
504	1	53.48 ㎡	12,510 円	234.0 円	1,950 円
505	1	59.38 ㎡	13,890 円	234.0 円	2,280 円
601	1	70.74 ㎡	16,550 円	234.0 円	2,690 円
602	1	70.08 ㎡	16,390 円	233.9 円	2,670 円

第 4 号議案 管理費会計口座並びに修繕積立金口座の解約並びに

会計不一致解消及びペイオフ対策実施承認に関する件（普通決議）

本議案について、議長の指名により管理会社担当者が総会資料に基づき説明を行い、質疑を求めたが特段なかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数でこれを承認した。

【承認内容】

1. 既存普通預金口座の解約

《金融機関 : 三井住友銀行 綾瀬支店》

《対象口座 : 普通預金 3296754》

《口座残高 : 216,200 円（2019 年 11 月 30 日時点）》

※残高は、りそな銀行（管理費会計保管口座）普通 3849638 へ「216,200 円」資金移動する。

2. 既存定期預金口座並びに普通預金口座の解約

《金融機関 : 三菱 UFJ 銀行 大塚支店》

《対象口座 : 定期預金 1481670》

《口座残高 : 9,000,100 円（2019 年 11 月 30 日時点）》

※残高は、りそな銀行（修繕積立金口座）普通 3720102 へ「9,000,100 円」資金移動する。また、三菱 UFJ 銀行定期預金口座の解約により、三菱 UFJ 銀行普通預金口座（口座番号：1481670）が不要となることから、併せて解約し、りそな銀行（修繕積立金口座）普通 3720102 へ「165,220 円（2019 年 11 月 30 日時点）」資金移動する。

3. 既存定期預金口座の解約

《金融機関 : みずほ銀行 大塚支店》

《対象口座 : 普通預金 6279755》

《口座残高 : 1,424,111 円 (2019 年 11 月 30 日時点)》

※残高は、りそな銀行（修繕積立金口座）普通 3720102 へ「1,424,111 円」資金移動する。

4. りそな銀行預金口座のペイオフ対策実施

《金融機関 : りそな銀行 板橋支店》

《対象口座 : 普通預金 3720102》

《種別変更 : 一般型から決済型（変更後、利息無し）》

《予算金額 : 200 円（口座種別変更に伴う収入印紙代）》

《予算会計 : 管理費会計 租税公課》

第 5 号議案 防犯カメラ 1 台移設工事実施承認に関する件（普通決議）

本議案について、議長の指名により管理会社担当者が総会資料に基づき説明を行い、質疑を求めたが特段なかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致でこれを承認した。

【承認内容】

【防犯カメラ移設工事】			
工事会社	株式会社ドッドウエル ビー・エム・エス		
工事内容	防犯カメラ 1 台の移設工事		
工事費用	66,000 円	支出会計	管理費会計（工事費）

第 6 号議案 第 35 期事業計画及び収支予算案承認並びに

次期予算成立までの経過措置承認に関する件（普通決議）

第 35 期事業計画及び収支予算案並びに次期予算成立までの経過措置について、議長の指名により管理会社担当者が議案書及び予算案資料に基づいて説明を行い、質疑を求めたが特段なかったため、議長が本議案の承認を諮ったところ、全会一致によりこれを承認した。

また、収支予算案について修繕積立金の改定が承認されたことから、これを反映する。

【事業計画】

1. 年間活動テーマ(主要な取り組みテーマ)

- ・ 総会決議事項の履行
- ・ 点検指摘項目の改善
- ・ 組合員アンケートの内容の対応検討
- ・ 防災備品購入の検討
- ・ 資産の明瞭化（預金口座の解約、決済型預金への変更）
- ・ 加入損害保険更新（切替）の検討、実施

- ・管理費会計収支見直しの検討

2. 共用部の補修・修繕

修繕件名	時 期	支出項目	概算金額(税込)
樹木剪定作業	夏頃	管理費会計 - 園芸管理費	115,500 円
消防点検指摘事項改修工事	理事会一任	管理費会計 - 修繕費	30,000 円

3. 設備点検・清掃

設備点検・定期清掃等 予定一覧

グリーンパーク第18綾瀬

2019年12月1日～2020年11月30日

項目	頻度	2019 2020											
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
日常清掃	12	月・水・金・土 8:00～10:00 第1・3木・祝日 8:00～9:00											
定期清掃 床	3		○				○				○		
給水設備点検	4		○			○			○			○	
水質検査	1				○								
貯水槽清掃	1				○								
簡易専用水道検査	1										○		
排水管清掃	1											○	
タイマー設備点検	4		○			○			○			○	
自動通報設備点検	4		○			○			○			○	
建築設備定期検査	1								○				
エレベーター保守	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
消防設備点検	2				○						○		

○=日にち未定

4. 加入損害保険

保険名称	マンション総合保険	保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	2015年12月1日 ～ 2020年12月1日 (5年間)		
保 険 料	1,120,460 円 (5年総額)	保険金額	192,300 千円
特約など	※地震保険は特約されておりません。 建物管理賠償責任、個人賠償責任包括、設備損害、水害危険補償、破損等、水濡れ損害、水濡れ原因調査費用		

第7号議案 第35期管理組合役員選任の承認に関する件（普通決議）

第35期役員は次の方々を選任され、全会一致によりこれを承認した。また、理事の互選により役職は以下の内容にて決定した。

また、現在使用している輪番表には一部住戸が入っていないことから見直しを検討していくこととした。

＜第35期管理組合役員＞

(敬称略)

役 職	部屋番号	氏 名
理事長	室	
理 事	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	
監 事	号室	

議案外の事項ではあるが、以下の要望があったため、本総会議事録に記載する。

(1) 不要自転車の処分について

未登録で放置されている自転車があることから第35期にて不要自転車の撤去を検討・実施することとした。

(2) ゴミの捨て方について

ペットボトルなど袋のままコンテナに捨てる人がいることから本総会議事録にて注意喚起することとした。

ペットボトルなどの捨て方について

袋から出して決められた方法でゴミを出すようにしてください。
ご協力をお願い致します。

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は11時15分閉会を宣した。

第35期 収支予算書【修繕積立金会計】

(2019年12月01日 ～ 2020年11月30日)

管理組合コード : 6602

管理組合名 : グリーンパーク第18綾瀬管理組合

単位:円

科 目 名	前年予算	前年実績	予 算	前年実績比差異
修繕積立金	4,171,080	4,171,080	4,566,120	395,040
受取利息	0	1,002	0	△1,002
〔収入計〕	4,171,080	4,172,082	4,566,120	394,038
修繕費	6,480,000	6,480,000	0	△6,480,000
〔支出計〕	6,480,000	6,480,000	0	△6,480,000
前期繰越金	27,475,201	27,475,201	25,167,283	△2,307,918
当期剰余金	△2,308,920	△2,307,918	4,566,120	6,874,038
次期繰越金	25,166,281	25,167,283	29,733,403	4,566,120

田中



現行積立金

現行單年度

[illegible]

本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに冒頭議長指名の議事録署名人はこれに署名押印する。

(西暦) 2020年 4月 11日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合

議 長 号室 _____

議事録署名人 号室 _____

議事録署名人 号室 _____

以上

グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合 管理規約一部改定

別表第 4 管理費・修繕積立金及び専用使用料（月額、単位：円）

部屋番号	タイプ	専有面積	管理費	修繕積立金	合計
101	A1	59.13 m ²	9,240 円	13,830 円	23,070 円
102	B1	61.77 m ²	9,660 円	14,450 円	24,110 円
103	C1	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
104	C'1	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
201	A	59.13 m ²	9,240 円	13,830 円	23,070 円
202	B	61.77 m ²	9,660 円	14,450 円	24,110 円
203	C	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
204	C'	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
205	D1	61.79 m ²	9,660 円	14,450 円	24,110 円
206	E	57.75 m ²	9,030 円	13,510 円	22,540 円
301	A	59.13 m ²	9,240 円	13,830 円	23,070 円
302	B	61.77 m ²	9,660 円	14,450 円	24,110 円
303	C	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
304	C'2	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
305	D	62.87 m ²	9,870 円	14,710 円	24,580 円
306	E	57.75 m ²	9,030 円	13,510 円	22,540 円
401	A2	59.13 m ²	9,240 円	13,830 円	23,070 円
402	B2	61.77 m ²	9,660 円	14,450 円	24,110 円
403	C2	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
404	C'3	64.28 m ²	10,080 円	15,040 円	25,120 円
405	D2	62.87 m ²	9,870 円	14,710 円	24,580 円
406	E2	57.75 m ²	9,030 円	13,510 円	22,540 円
501	F	50.23 m ²	7,875 円	11,750 円	19,625 円
502	G	50.56 m ²	7,875 円	11,830 円	19,705 円
503	H	54.15 m ²	8,505 円	12,670 円	21,175 円
504	I	53.48 m ²	8,400 円	12,510 円	20,910 円
505	J	59.38 m ²	9,240 円	13,890 円	23,130 円
601	K	70.74 m ²	11,025 円	16,550 円	27,575 円
602	L	70.08 m ²	10,920 円	16,390 円	27,310 円

尚、修繕積立金改定時期は 2020 年 6 月分（5 月 28 日振替分）からとなる。

◎ 専用使用権（月額）

専 用 庭 … A1・B1・C1・C'1タイプ	(300 円)
バルコニー … Jタイプ	(750 円)
Kタイプ	(900 円)
Lタイプ	(600 円)
駐 車 場 … 5 台	1 台につき (15,000 円)

上記内容は2020年3月28日に開催されたグリーンパーク第18綾瀬管理組合第34期定期総会において管理規約一部改定を決議した総会の議事録の内容と相違ありません。

(西暦) 2020 年 4 月 11 日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第18綾瀬管理組合

理 事 長 号室

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 第37期定期総会議事録

日 時 2023年3月29日(水) 19時00分 ～ 22時00分
場 所 当マンション1階エントランス
住 所 東京都足立区綾瀬7-9-18
成立要件 組合員総数 29 議決権総数 29
出席組合員数 21 議決権数 21
(うち委任状 6 議決権行使 3)
同席者 クラシテ株式会社 氏

定刻、管理規約第40条の規定により 理事長が議長を務め総会の開会を宣した。
続いて議長から指名を受けた管理会社担当者が、組合員総数および議決権総数並びに出席組合員数および出席議決権数について報告を行い、本総会が適法に成立する旨を宣した後、直ちに審議に入った。

また、議長は議事録署名人として、出席者の 氏、 氏の2名を指名した。

議 事

第1号議案 第37期事業報告及び収支決算報告承認に関する件(普通決議)

議長の指名により管理会社担当者から、第37期事業報告及び収支決算報告について、決算資料に基づいて説明がなされた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員賛成にてこれを承認した。

《特記事項》

○101号室漏水事故についての共用部保険適用について

- ・101号室漏水原因調査(204,349円)
⇒特約の漏水原因調査特約を申請し全額認定
- ・101号室PS内共用排水管 漏水原因箇所修繕工事(214,500円)
⇒共用部の経年劣化の為、管理組合維持管理不足による漏水であることから保険適用外
- ・101号室漏水被害箇所復旧工事(1,433,300円)
⇒建物管理賠償責任特約を申請し、595,080円が保険金認定。差額分は管理組合負担。

第2号議案 直結増圧給水方式変更工事の実施承認に関する件(普通決議)

本議案について、議長の指名により管理会社担当者が総会資料に基づき説明を行い、質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、反対多数により否決となった。(賛成3, 反対18)

《否決となった主な理由》

直結増圧給水方式変更工事を実施した場合のメリットも多数あるが、今後大規模修繕工事を控えていることから、資金状況の見直し、優先度合を協議した結果、大規模修繕工事に修繕積立金をできる限り残す方針とし、見送りとなった。

給水ポンプの不具合解消については、ポンプ交換を実施することにつき来期理事会へ一任することとした。

第3号議案 管理委託契約の締結承認に関する件（普通決議）

本議案について、議長の指名により管理会社担当者にて議案書に基づいて説明がなされた。
質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員賛成にてこれを承認した。

《承認契約内容》

【管理委託会社】 クラシテ株式会社

【契約有効期間】 2022年6月1日 ～ 2025年5月31日 2年間

【管理委託料】 月額 267,080 円（10%税込）

第4号議案 管理費改定の承認に関する件（普通決議）

本議案について、議長の指名により管理会社担当者にて議案書に基づいて説明がなされた。
質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員一致でこれを承認した。

なお、管理費改定開始月は、2023年7月分（6月28日口座振替）からとなる。

※各戸改定金額については、総会議案書に同封した『管理費等改定一覧表』をご参照ください。

【改定額】

現行㎡単価：約 156 円（平均管理費 9,537 円） ⇒ 改定案㎡単価：170 円（平均管理費 10,360 円）

第5号議案 第38期事業計画及び収支予算案承認並びに

次期予算成立までの経過措置承認に関する件（普通決議）

第38期事業計画及び収支予算案並びに次期予算成立までの経過措置について、議長の指名により管理会社担当者が議案書及び予算案資料に基づいて説明がなされた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、全員一致によりこれを承認した。

【事業計画】

1. 年間活動テーマ（主要な取り組みテーマ）

年間活動テーマ	対応について
総会決議事項の履行	本総会にて決議された事項の履行。
点検指摘項目の改善	来期実施される設備点検において指摘が出ている項目については改善につき協議する。
鉄骨階段の補修	現状、鉄骨階段の支柱の根本に穴が6ヶ所空いている状態。改修方法について引き続き検討をする。
建物劣化診断の実施検討	大規模修繕工事の実施時期を迎えているが、資金計画上実施時期の見直しを検討しています。来期建物劣化診断を行い、適正な時期を見定めます。
1階共用部分排水桝の改修検討	1階住戸にて排水づまりが発生しており調査の結果排水桝の劣化が可能性としてある為、改修を検討する。
定期総会の開催	毎年1月に定期総会の開催を予定する。

※駐輪場自転車の無断駐輪（契約をしていない駐輪）が散見されることから、整理を進める。

また、駐輪ステッカーについてはテプラではなく、シールの購入をすることとした。

2. 理事会活動計画

本総会決議事項の実行や今期の事業計画の検討のために、必要に応じて理事会を適宜開催し、定期総会は当マンション管理規約第40条第3項の規定に基づき2月に開催を予定。

3. 計画修繕（長期修繕計画による）

当マンションの長期修繕計画（第34期策定）において、向こう3年以内に予定されている計画修繕は以下に記載の通りとなります。計画修繕はマンションを維持していく上では必要な修繕となり、また適正な時期に実施していくことが望ましいため、近年予定されている修繕について、どのように進めていくのか方向性（スケジュール等）を確認した。

<第38期（2022年12月1日～2023年11月30日）実施に向け検討が必要>

項目	内容	想定金額(概算)	想定される対応・準備
大規模修繕工事	仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内装	53,070,000 円	建物劣化診断の実施から検討を致します。
ガス設備	ガス管取替	1,566,000 円	各設備の状態を確認の上、理事会で検討致します。
調査・診断・設計	大規模修繕工事監理	1,247,000 円	建物劣化診断の実施から検討を致します。

<第39期（2023年12月1日～2024年11月30日）> 実施予定なし

<第40期（2024年12月1日～2025年11月30日）実施に向け検討が必要>

項目	内容	想定金額	想定される対応・準備
大規模修繕工事	仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内装	53,070,000 円	建物劣化診断の実施から検討を致します。
ガス設備	ガス管取替	1,566,000 円	各設備の状態を確認の上、理事会で検討致します。
非常警報設備	非常警報設備取り替え	435,000 円	各設備の状態を確認の上、理事会で検討致します。

4. 共用部の補修・修繕

修繕件名	時 期	支出項目	金額(税込)
鉄骨階段補修工事	5 月頃	修繕積立金会計（修繕費）	200,000 円（予算）
直結増圧給水方式変更工事	11 月頃	修繕積立金会計（修繕費）	9,350,000 円（予算）

5. 設備点検・清掃

設備点検・定期清掃等 実績一覧													
グリーンパーク第18綾瀬													
項目	頻度	2022	2023										
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
事務管理業務	12	31	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30
日常清掃	12	31	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30
定期清掃 床	3		24				○				○		
給水設備点検	4		25			○			○			○	
水質検査	1				30								
貯水槽清掃	1				30								
簡易専用水道検査	1										○		
排水管清掃	1											○	
タイマー設備点検	4		25			○			○			○	
自動通報設備点検	4		31			○			○			○	
建築設備定期検査	1								○				
エレベーター保守	12	20	31	○	14	○	○	○	○	○	○	○	○
消防設備点検	2				25						○		
設備24h故障対応	12	31	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30
園芸管理（剪定）	1							○					

6. 加入損害保険

保険名称	マンション総合保険	保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	2020年12月1日～2025年12月1日（5年間）		
保険料	2,124,980円（5年総額）	保険金額	192,300千円
特約など	※地震保険は特約されておりません。 建物管理賠償責任、個人賠償責任包括、設備損害、水害危険補償、破損等、水濡れ損害、水濡れ原因調査費用、賠償事故解決個賠包括		

7. 収支予算案

詳細は別紙の収支予算書案（収支決算書）にて承認した。

《特記事項》 ※38期支払い予定案件

- ・101号室漏水原因調査 204,349円 管理費会計-修繕費 ※全額保険認定
- ・101号室 PS 内共用排水管 漏水原因箇所修繕工事 214,500円 管理費会計-修繕費 ※保険対象外
- ・101号室漏水被害箇所復旧工事 1,433,300円 修繕積立金会計-修繕費
※保険認定 595,080円 差額分は管理組合負担

第 6 号議案 第 38 期管理組合役員選任の承認に関する件（普通決議）

第 38 期役員は次の方々を選任され、全員賛成にてこれを承認した。また、理事の互選により役職は以下の内容にて決定した。

なお、外部所有については、マンション内の緊急対応が物理的に困難である為、役員の輪番からは除外することとした。

※当組合名義のりそな銀行にある預金口座にかかる取引の権限を、今後理事会により決定される理事長に一任し、取引銀行の印章については、従前より当該銀行に届出しているものを使用致します。

<第 38 期管理組合役員>

(敬称略)

役 職	部屋番号	氏 名
理事長	号室	
副理事長	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	
理 事	号室	
監 事	号室	

以上の議案をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は 22 時 00 分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに冒頭議長指名の議事録署名人はこれに署名押印する。

(西暦) 2023 年 3 月 29 日

住 所 東京都足立区綾瀬 7-9-18
名 称 グリーンパーク第 18 綾瀬管理組合

議 長 号室

議事録署名人 号室

議事録署名人 号室

以上

グリーンパーク第18綾瀬管理組合 管理費等改定覧表

現行管理費 m²単価 約156円 改定管理費 m²単価 170円

グリーンパーク第18綾瀬 管理費及び修繕積立金改定表

現行				改定後				改定後 差額			
部屋No	専有面積	①管理費/現行㎡単価	②修繕積立金/現行㎡単価	月額合計 (①+②)	③管理費/改定㎡単価	④修繕積立金/改定㎡単価	月額合計 (③+④)	管理費 差額	修繕積立金 差額	合計差額	
101	59.13	9,240	13,830	23,070	10,050	13,830	23,880	810	0	810	
102	61.77	9,660	14,450	24,110	10,500	14,450	24,950	840	0	840	
103	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
104	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
201	59.13	9,240	13,830	23,070	10,050	13,830	23,880	810	0	810	
202	61.77	9,660	14,450	24,110	10,500	14,450	24,950	840	0	840	
203	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
204	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
205	61.79	9,660	14,450	24,110	10,500	14,450	24,950	840	0	840	
206	57.75	9,030	13,510	22,540	9,820	13,510	23,330	790	0	790	
301	59.13	9,240	13,830	23,070	10,050	13,830	23,880	810	0	810	
302	61.77	9,660	14,450	24,110	10,500	14,450	24,950	840	0	840	
303	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
304	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
305	62.87	9,870	14,710	24,580	10,690	14,710	25,400	820	0	820	
306	57.75	9,030	13,510	22,540	9,820	13,510	23,330	790	0	790	
401	59.13	9,240	13,830	23,070	10,050	13,830	23,880	810	0	810	
402	61.77	9,660	14,450	24,110	10,500	14,450	24,950	840	0	840	
403	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
404	64.28	10,080	15,040	25,120	10,930	15,040	25,970	850	0	850	
405	62.87	9,870	14,710	24,580	10,690	14,710	25,400	820	0	820	
406	57.75	9,030	13,510	22,540	9,820	13,510	23,330	790	0	790	
501	50.23	7,875	11,750	19,625	8,540	11,750	20,290	665	0	665	
502	50.56	7,875	11,830	19,705	8,600	11,830	20,430	725	0	725	
503	54.15	8,505	12,670	21,175	9,210	12,670	21,880	705	0	705	
504	53.48	8,400	12,510	20,910	9,090	12,510	21,600	690	0	690	
505	59.38	9,240	13,890	23,130	10,090	13,890	23,980	850	0	850	
601	70.74	11,025	16,550	27,575	12,030	16,550	28,580	1,005	0	1,005	
602	70.08	10,920	16,390	27,310	11,910	16,390	28,300	990	0	990	
合計	1,767	276,570	413,430	690,000	300,450	413,430	713,880	23,880	0	23,880	

(月額単位:円)

※一円単位は四捨五入とする。