

<h1>広報 つつじ野</h1>	(昭和56年5月1日、創刊) つつじ野団地管理組合 Tel. 2953-7876 Fax. 2952-1499 平成29年10月25日 第797号
=マンションみらいネット登録全国第1号管理組合= 当管理組合は組合員全員による自主管理で運営しています	
「お互いさま」の心と「支えあい」で日本一の団地を作ろう！	
主な掲載内容 ① モデルルーム内覧会及び説明会を開催します ② 平成29年12月臨時総会を行います ③ 管理規約・改正案解説 No. 2 ④ 9月度の不法駐車を公表します ⑤ 9月度のゴミ違反を公表します 添付物：①つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：改正案）対比表 No. 2 ②長期修繕委員会ニュース第3号	

モデルルーム内覧会及び説明会を開催します

●給排水管改修工事の「モデルルーム」の内覧会を開催します。

日時：11月4日(土)～12日(日) 10:00～12:00、13:30～15:30

場所：中層棟3LDK（1街区-17号棟-107号室）

高層棟3LDK（4街区-17号棟-304号室）

施工後の配管状況を確認できます。一般の方も、ご自由に御覧下さい（日本設備工業の担当者が常駐します）

●平成29年12月臨時総会提案内容（給排水管改修工事の実施等）の説明会を行います。

場所 つつじ野団地管理組合第三集会所

日（曜日）	時間	対象住戸
11月11日（土）	10:00～11:30	中層棟3LDK（1街区）
同上	13:30～15:00	中層棟4LDK
同上	15:30～17:00	高層棟・メゾネット棟
11月12日（日）	10:00～11:30	中層棟3LDK（2・3街区）
同上	13:30～15:00	1・2街区テラス
同上	15:30～17:00	3・4街区テラス

平成29年12月臨時総会を行います

給排水管改修工事及びつつじ野団地管理規約の一部改正を主な議題として臨時総会を行います。

日時：12月10日（日）10:00から

場所：広瀬小学校体育館

管理規約・改正案解説 No. 2

「つつじ野団地管理規約及び関連細則類の一部変更について（2）」

臨時総会（12月10日（日）開催予定）に議案提案を行なう、「つつじ野団地管理規約及び関連細則類の一部変更について」、組合員の皆様にご理解頂くため、前号に引き続き紹介してまいります。

前号では、変更の全体（概要）と「専有部工事費用について建物区分別修繕積立金からの支出を可能とする」ための変更内容について、紹介いたしました。

今号では、「つつじ野団地管理規約」制定の基本として参考にしてしている「マンション標準管理規約（団地型）」（以下「標準管理規約」という。）の平成28年3月改正内容の主要項目、及び現行管理規約の見直し検討にあたっての考え方を中心に紹介いたします。

●標準管理規約の改正の主要項目

①選択肢を広げるもの

- ・外部の専門家の活用：理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等所要の規定を措置
- ・議決権割合：新築物件における選択肢として総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加

②適正な管理のための規定の明確化

- ・コミュニティ条項等の再整理：防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例を踏まえた条項として各業務を再整理
- ・管理費等の滞納に対する措置：管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示

③社会情勢を踏まえた改正

- ・暴力団等の排除規定：暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備
- ・災害時の管理組合の意思決定：災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備
- ・管理状況などの情報開示：大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備

※住宅宿泊事業法（民泊法）の制定に伴う同法の施行に合わせた標準管理規約の改正（本年8月）を追加検討

④その他所要の規定の改正を実施

- ・マンション建替え円滑化法の一部を改正施行等に伴う改正
- ・新会計年度予算案の総会承認を得るまでの間の経常的な経費支出等について規定の整備、及び用語・字句の修正等

●現行管理規約の見直し検討にあたっての考え方

原則として国の標準管理規約を採用することを基本方針とします。

但し、以下の事項については当団地として特有の対応を行いません。

① 当団地の実態等に適さないものは、現行規約を継承する。

- ・標準管理規約の「（管理組合）消滅時の財産の清算条項、棟総会の規定、義務違反者に対する措置条項」は、不採用とする。
- ・修繕積立金は、「団地修繕積立金条項」と「各棟修繕積立金条項」の二つに区分してい

るが、当団地では団地共用部分と6タイプの建物区分に分けて管理しており、「棟別管理」は採用せず、現行規約及び「修繕積立金の積み立て区分、費用負担及び支出等に関する細則」に則った「建物区分管理」とする。

- ・「建物の建替え関連の規定は、不採用とする。
- ② 現在の「自主管理体制」にそぐわない標準管理規約の規定は、不採用とする。
- ③ 現行規約及び関連諸細則の規定と比較し、その内容が更に明確化され解釈が容易になると認められるものを除き、明らかに後退していると認められる規定は、不採用とする。

●社会情勢を踏まえた標準管理規約の改正に基づく改正条文

添付の「つつじ野団地管理規約改正対象条文（現行規約：改正案）対比表」を参照してください。

- ・暴力団等の排除規定：第20条の2（暴力団員の排除）を新設
- ・災害時の管理組合の意思決定：第24条、第60条、第64条
- ・管理状況などの情報開示：第70条
- ・住宅宿泊事業法（民泊法）制定関連：第12条
- ・前号紹介の給排水管改修工事関連の補足：第17条

理事会の議題

- 第11回理事会（10/14）：重点課題と取組状況／各委員会中間業務報告／臨時総会議案について／そのほか

理事会の予定議題

- 第12回理事会（11/4）：9月分会計報告／中間業務報告（専門部・全体）／上期監事監査資料／下半期事業実施計画／年末大掃除実施要領／新年のつどい／第3回班長会の内容他

お知らせ

★臨時総会議案書説明会は12月2日(土) 13:30～15:30に時間変更となりました

月	日付	会議・行事	日付	ゴミの収集 (火、金はもやすゴミ)
10月	29日(日)	狭山市マンション交流会	10/26日(木)	プラスチック
11月	4日(土)	第6回地区委員会 第12回理事会	11/2日(木)	プラスチック
			11/6日(月)	ビン・缶・乾電池
	5日(日)	第4回自主防災会幹事会	11/8日(水)	ペットボトル
			11/9日(木)	プラスチック

9月度の不法駐車を公表します

不法駐車は、地区委員（生活秩序担当）の方が日々の状況を確認し、注意喚起を実施しています。継続して団地内の皆様のご協力をお願いします。

9月の不法駐車車両は60台、バイクは23台という結果でした。

◇不法駐車悪質車両の内容（過去3ヶ月5回以上不法駐車車両）

回数	番号	車種	色	場所	時間帯
5	所沢580 ほー589	ダイハツ タント	ブルー	1・2街区	07:00~14:00
5	狭山市バウクー2107	ヤマハAPR10	黒	1街区23駐輪場	終日
14	入間市バウクー1931	ホンダ	白	1街区23駐輪場	終日
19	所沢市バウクー2461	ホンダ ディオ	シルバー	1街区23駐輪場	終日

9月度のゴミ違反を公表します

ゴミ集積所の点検は、地区委員（環境保全担当）の方がゴミ回収時の状況（回収日でないゴミ、回収後に出しているゴミ）を確認し、注意喚起を実施しています。9月度のゴミ違反数は21件確認されました。うち回収後に出しているゴミ違反は、2件でした。

◎ゴミ集積所の現状（点検結果から）・ゴミ出しルールについてお願い

指定日以外に出されたゴミ、回収後に出されたゴミ、分別違反のゴミは回収されません。残されたゴミはシルバーさんの手で分別し直して指定日まで保管されます。



例：生ゴミの袋の中に缶が入っている場合→回収されません

※その場合開封して分別し直さないと改修されません。

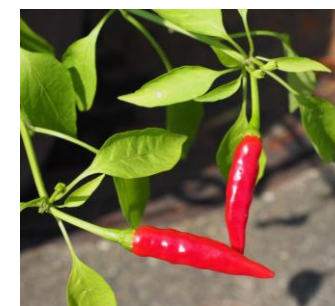
必ず分別して指定日に出してください。

※ゴミ袋開封の際、所有者が団地居住者の場合→連絡の上注意喚起します

※所有者が団地外の居住者と判明の場合→警察へ連絡（不法投棄＝犯罪）

“ささえ愛つつじ野”からのお知らせ お問合せ・お申し込み 090-4360-1233

- ☆健康体操 : 11月7日(火)、14日(火)、20日(月) 13時30分から 参加費500円/回
- ☆うたごえサロン : 11月16日(木) 14時から 参加費300円(コーヒーカップご持参ください)
- ☆絵手紙教室 : 11月8日(水)、22日(水) 10時から 参加費100円/回
- ☆脳トレ麻雀 : 11月 毎週(水、土曜日) 13時から (初心者向け毎週月曜日13時から) 無料
- ☆手芸カフェ : 11月 毎週(金曜日) 13時から 無料
- ☆編み物カフェ : 11月 毎週(水曜日) 9時から 参加費300円/月



うつくしや
野分けの後の
たうがらし
養村

編集後記

GPS衛星「みちびき」四号機が打ち上げに成功しました。今まで一〇メートルの誤差が数センチになります。二〇二五年頃の実現する機能が多く考えられるそうです。

「電動車イス」連絡で先行を指定すると無人の電動イスが迎えに来てくれ、要件が終わると自宅に送ってくれて自動で帰ります。

「ドローン」五階のベランダに設置した台にドローンが荷物を運んでくれます。ゴミの回収も、買い物もしてくれます。

便利な世の中、機能的な世の中には期待し歓迎しますが、大切なことを忘れてはならないと思います。

近隣の人の暖かい声での『声かけ』は心のやすらぎと、一日の安心を保障してくれます。自治会では『声かけ運動』の意識高揚に力を入れています。そのスローガンを募集しています。

なにより関心を持つ事が大切だと思います。
(広報山口)

当団地では犬猫の飼育は規約で禁止されています。

規約を遵守し皆で住み良い団地を目指しましょう。