

つつじ野団地広報10月10日号より、順次規約等改正案について説明を行いますので住民の皆様は掲載記事をよく読んで理解した上で臨時総会に臨んでいただくようお願いします。

12月 2日(土) 10:00 : 総会議案書説明会 第三集会所  
12月10日(日) 10:00 : 平成29年12月臨時総会 広瀬小学校体育館

## 管理規約・改正案解説 No. 1

「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」

管理組合では、12月10日(日)に給排水管改修工事实施のために臨時総会の開催を予定しています。その臨時総会に、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も議案提案を行います。組合員の皆様はその内容をご理解頂くため、今号より順次紹介してまいります。

「つつじ野団地管理規約」は、国の「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。)を参考に制定し、法制度の改正や当団地を取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきました。

昨年3月に「標準管理規約」の改正が国交省から提案され、当団地でも法務・企画委員会において、その内容に沿って「つつじ野団地管理規約」の変更について昨年度から検討を進めてきました。

その後、国交省から、昨年11月には空き室に外国人旅行者を有料で泊める特区民泊等の可否について、本年8月には住宅宿泊事業法(民泊法)の制定(6月)に伴う同法の施行に合わせた住宅への宿泊の可否等を、管理規約で明確に定めるよう求める通知が発せられ、標準管理規約の関連規定も改正されたため、これらの規定についても追加検討を行ないました。

また、本年度に計画の「給排水管改修工事(共用部)」の際に「専有部の給水・給湯及び排水管」との一体工事实施に向け、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、現行管理規約の関連規定変更の必要性についても併せて法務・企画委員会において検討を行ってきました。

これらの検討結果に基づき、法務・企画委員会から理事会に対し「つつじ野団地管理規約の一部改正と規約改正に伴う関連細則類の一部改正」についての提言書が提出されました。これを受け理事会で審議した結果、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議案提案を行なう事といたしました。

今号では、変更の全体(概要)と臨時総会に提案することが必要である「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、紹介したいと思います。

### ●現行規約等の一部改正内容

#### ① 管理規約

国土交通省からの標準管理規約改正等の通知内容で、当団地の現行規約でも規定した方が望ましいと判断される事項及び共用部・専有部給排水管改修一体工事への対応準備として、次の条名・条文を新たに規定もしくは一部変更を行います。

<h1>広報 つつじ野</h1> <p>＝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</p>	<p>(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10日 第796号</p>
<h2>「お互いさま」の心と「支えあい」で日本一の団地を作ろう!</h2>	
<p>主な掲載内容</p> <p>①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)の説明会を開催します。 ②管理規約・改正案解説 No. 1 ③2・3街区テラス玄関ドア交換工事の説明会が実施されました ④2・3街区テラス玄関ドア交換工事にかかる工事請負契約を締結しました</p> <p>添付物 : 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(抜粋)</p>	

## 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)の説明会を開催します。

日頃は管理組合運営にご協力いただきありがとうございます。

5月14日(日)に開催されました第37回通常総会において給排水管改修工事(中層棟、高層棟・メゾネット棟の実施に関する件)が承認され、7月から9月にかけて給排水管改修工事事前調査が行われました。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)の説明会を次のとおり実施します。出席方よろしく申し上げます。

### 1 説明内容

平成29年12月臨時総会提案内容

#### ① 管理規約の一部変更

(給排水管改修工事の実施に関するもの及び標準管理規約の改正によるもの)

#### ② 給排水管改修工事の実施内容

#### ③ 修繕積立金予算の変更(給排水管改修工事の実施による)

### 2 場所 つつじ野団地管理組合第三集会所

### 3 日時

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

(1) 新しく規定を定める条名（条見出し）  
 ・ 第20条の2（暴力団員の排除）  
 ： 専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規定を定める。

(2) 条見出し及び条文を全面的に変更する条名（条見出し）  
 ・ 第46条（理事の自己契約）を（利益相反取引の防止）に変更

(3) 条項の整理・追加及び条文の追加または一部を変更する条名（条見出し）  
 ・ 第12条（専有部分の用途）  
 ・ 第17条（専有部分の修繕等）  
 ・ 第22条（土地及び共用部分等の管理）  
 ・ 第23条（窓ガラス等の改良）  
 ・ 第28条（管理費）  
 ・ 第37条（役員）  
 ・ 第40条（理事長）  
 ・ 第42条（理事）  
 ・ 第43条（監事）  
 ・ 第57条（理事会）  
 ・ 第58条（招集）  
 ・ 第59条（理事会の会議及び議事）  
 ・ 第60条（議決事項）  
 ・ 第64条（収支予算の作成及び変更）  
 ・ 第70条（帳票類の作成、保管）

(4) 条文の一部を変更する条名（条見出し）  
 ・ 第2条（定義）  
 ・ 第3条（規約及び団地総会の決議の遵守義務）  
 ・ 第16条（土地及び共用部分等の第三者の使用）  
 ・ 第24条（必要箇所への立入り）  
 ・ 第27条（承継人に対する債権の行使）  
 ・ 第29条（修繕積立金）  
 ・ 第34条（業務）  
 ・ 第66条（管理費等の徴収）  
 ・ 第76条（規約原本等）

(5) 附則を追加  
 ・ 発効日（改正理由等）及び一定の時期で効力を失う条項を明示

② 関連細則類  
 管理規約の改正に伴い、関連する細則類の条文との使用文言等の不整合部分の変更や条文追加を要すると認められる細則は、次のとおりです。

- ・【専有部分の修繕等に関する細則】  
 ： 管理規約第17条の改正に伴う細則規定根拠等の変更
- ・【経理事務細則】  
 ： 管理規約第66条の改正に伴う変更及び使用文言の変更
- ・【開口部改良工事に関する細則】  
 ： 管理規約第23条の改正に伴う細則規定根拠等の変更

● 専有部工事費用を建物区分別修繕積立金から支出可能とするための改正条文  
 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（第22条・第29条）」を参照してください。

## 2・3街区テラス玄関ドア交換工事の説明会が実施されました

9月24日（日） 第三集会所において、2・3街区テラス玄関ドア交換工事の説明会が実施されました。設計監理業務を委託している（株）改修設計、施工業者である（株）三協リフォームメイトよりドアの仕様、工事の施工手順、今後のスケジュール等が説明されました。対象住戸102戸に対して、3街区29戸、2街区36戸が参加しました。



長期修繕委員会の方々、（株）改修設計、（株）三協リフォームメイトの十分な準備期間を経て行われた説明会では、実物のドアを使った丁寧な説明が行われました。

主な質疑は、次のとおりです。

- Q①: カバー工法となった理由。（それでなくても狭い）枠がゆがんでいるか全数調査は行ったのか？  
 A⇒全数調査はしていませんが、既存枠がゆがんでいるお宅は多くあります。また、耐震丁番となり、錠前も防犯性の高いものとなります。
- Q②: 現状のドアクローザーのビスがすぐ取れる。座金等入れて欲しい。  
 A⇒スチール枠の板厚だけでなく、スチール製の裏板を入れて止めてあるので、すぐに壊れることはありません。引渡し時にドア製品としての2年間の保証を致します。
- Q③: 現状の木製のドアより熱くなってしまうのでは？  
 A⇒直射日光の当たり方によって扉自体は熱くなってしまうかもしれません。



熱をやわらげる塗装仕上げは現在オプションにありません。  
今件の遮音性能(音の性能)は一般製品より1ランク上のT-3という仕様となっています。

- Q④: 私の部屋は枠がゆがんでしまっています。是非とも改修工事を実施して欲しいです。
- Q⑤: ドア寸法は変わりますか?  
A⇒各戸の既存納まり状況にもよりますが、左右で約3cm。上下で約2cm狭くなります。  
(下端は3mm程度です)
- Q⑥: 網戸が付いているのですが。  
A⇒こちらでの撤去は考えておりません。取り外しをお願いします。
- Q⑦: プッシュプル錠、シリンダーとはどういうものなのですか?説明して下さい。  
A⇒現物サンプルで説明。
- Q⑧: 鍵はいくつもらえますか? また、無くした場合の注文方法は?  
A⇒鍵は1戸あたり同一のキーを6本お渡しします。紛失した場合の注文については、12月16日予定の工事説明会にはご案内できるように致します。
- Q⑨: 12月の工事説明会の内容は?  
A⇒施工についての説明を具体的に致します。また、作業員のユニフォーム等をご紹介します。
- Q⑩: 自宅の開き勝手は現物見本と逆なんだけど。  
A⇒現状の開き勝手と同じ勝手のものとなります。(開き勝手とドアクローザーのストップ機構は既存に準じる)

## 2・3街区テラス玄関ドア交換工事にかかる 工事請負契約を締結しました

- 工事請負契約の内容
  - (1) 契約名称  
つつじ野団地2・3街区テラス玄関ドア交換工事に関する工事請負契約
  - (2) 契約相手方  
株式会社三協リフォームメイト(神奈川県川崎市川崎区砂子1-5-4)
  - (3) 契約締結日 : 平成29年9月19日
  - (4) 契約金額 : 14,040,000円(消費税を含む)  
(総会承認額(全体)22,500,000円)
  - (5) 契約期間 平成29年9月20日~平成30年2月15日
  - (6) 支払方法 前払金(30%):4,212,000円 完成払金(70%):9,828,000円

### 理事会の議題

- 第10回理事会(10/7): 中間業務報告(専門部) / 第3回理事研修会最終確認 / 狭山市内マンション管理組合交流会内容 / 第2回地区委員研修会内容 他

### 理事会の予定議題

- 第11回理事会(10/14): 委員会中間業務報告 / 臨時総会議案について / その他

## お知らせ

★ 団地内駐車場に4台の空きがあります。利用希望の方は管理組合事務所にて申し込みしてください。

月	日付	会議・行事	日付	ゴミの収集 (火、金はもやすゴミ)
10月	14日~ 15日(日)	第11回理事会、第3回理事研修会	10/11日(水)	ペットボトル
			10/12日(木)	プラスチック
	21日(土)	第2回地区委員研修会	10/16日(月)	ビン・缶・乾電池
			10/19日(木)	第三木曜日古紙回収日
	22日(日)	第10回長期修繕委員会	10/19日(木)	プラスチック
			10/23日(月)	古紙古布
		10/25日(水)	もやさないごみ	

**古紙回収・毎月第3週木曜日 正午までに、指定の場所に出してください**

**今月の回収日は10月19日(木)です。(新聞・雑誌のみ)**

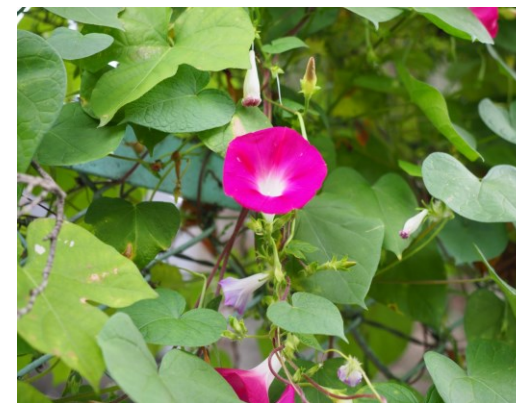
5階建・8階建にお住まいの方は、1階の階段の下  
2階建・3階建にお住まいの方は、門の外へお出してください。

“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

\*「10月の絵手紙サークル」: 10月11日(水)、25日(水) 午前10時~ 参加費: 1000円

\*「10月のうたごえサロン」: 10月26日(木) 午後2時~ 参加費: 3000円

☞飲み物、ケーキ(コーヒーカップは持参ください。)



朝がほや  
一輪深き淵の色  
与謝蕪村

編集後記

九月十日に三沢航空祭に行ってきました。入間航空祭と違いは、三沢基地はアメリカ軍との共同運用さらに民間の三沢空港でもあります。ということで荷物検査など警備はアメリカの兵士が担当しており基地内の出店でもアメリカ軍のパイロットや整備士が日本人とともにカレンダーやグッズを販売していてアメリカ人特有のフレンドリーな態度とリラックスした雰囲気、自分たちもエンジョイしている姿勢が好感を持ちました。北朝鮮と緊張関係にある中でも毎日を楽しんでいました。彼は、いざというとき頼りになると思いました。

(広報 真野)

**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。**