

平成24年1月28日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合
理事長 ■■■■■

イニシア千住曙町 第3期臨時総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。
さて、「イニシア千住曙町」の第3期臨時総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

<日時>	平成24年2月12日(日) 10:00~12:00 ※受付開始は9:45から
------	---

<場所>	キッズスタジアム兼集会室(マンション内)
------	----------------------

<管理組合>	第1号議案 地震復旧工事実施のための修繕維持積立金取崩しの件
	第2号議案 自転車置場運営に関する件 <特別多数決議>
	第3号議案 バイク置場運営に関する件 <特別多数決議>
	第4号議案 管理組合役員の選出細則変更の件
	第5号議案 管理規約および各細則の誤植等訂正の件 <特別多数決議>

【当日持参頂くもの】

本総会議案書 管理規約集 座布団(必ずお持ちください)

【出席票または委任状/議決権行使書のご提出のお願い】

出席される方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書にご署名・ご捺印の上、2月4日(土)17:00までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

出席票及び委任状/議決権行使書は同封してございます。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて2月4日(土)必着でご郵送下さい。

出席票・委任状・議決権行使書はいずれかを
必ずご提出されるようお願いいたします。

イニシア千住曙町の区分所有者の皆さまへ

イニシア千住曙町 第3期理事会が活動開始してから8ヶ月が経過しました。この間、皆様よりさまざまなご意見やご要望をいただきながら、3期予算の執行のほか、3/11の地震による被災からの復旧工事の検討、2期通常総会にて可決された地下駐車場の一部へのバイク置き場の移設および空いたバイク置き場への平置き駐輪場の新設ならびにその区画への規約サイズオーバー車両の移動などを進めてまいりました。

今回のタイミングで臨時総会を開催した趣旨を簡単ではありますがご説明いたします。（詳細は各議案に譲ります。）皆様のご承認をお願いいたします。

【震災対応工事について】

2期通常総会（2011年5月）において約2000万円の一般会計からの震災復旧工事に関連する支出（1-2期における一般会計の余剰金の殆どを投入する形になります）を認めて頂いており、理事会で工事契約などに利用可能ですが、12月に契約を行った営繕コンサルタントのアワーブレン社による見積もりの結果、

- (1) R2棟-P2棟の渡り廊下(エキスパンジョン・ジョイント EXP-J)の再建
- (2) P1棟を中心とした震災による外壁タイルの浮き（剥落の恐れのあるもの）の復旧工事・調査
- (3) 最近売り主との間で負担の方式について妥結した、震災によるスーパー堤防上の外構部分の不等沈下など、緊急性のある3点に限っても、予備費を見込んだ上で最大限4000万程度の追加工事費の計上が必要であることが判明しました。

これは本来長期修繕計画のために積立を行っている修繕維持積立金の取崩しを行わないと捻出することができません。修繕維持積立金の取崩しは、管理規約第51条の規定により管理組合総会の議決事項となります。

本マンションは、毎年2月末が年度末となっていて、3-5月の支出は5月の通常総会で承認を受ける第4期予算からの執行となるため、予め3期である2月末までに総会で承認の決議を得ていないと、第4期を待たないとこの工事支出が執行できないこととなります。3-5月の期間に工事契約を行って復旧を円滑に進めていくために、**第3期の決算前にこの修繕維持積立金の『取崩し』について承認を求めるため、この時期に総会を開催させて頂くことになりました。**これが第1号議案となっております。

【バイク置場・駐輪場関連について】

2期通常総会(2011年5月)において全戸の3/4を超える特別多数決議によって承認された、バイク置き場の移設・平置き自転車置場の増設を実施していくうえで、確保されたスペースの円滑かつ効率的な運用を諮るうえで、規約・使用細則の変更が多数必要になることが明らかになってきました。

そこで自転車置き場・バイク置き場各々について第2号・第3号議案として提案させて頂いております。この両議案は、規約の“本則”にあたる部分の改正を提案しておりますので、全戸の3/4以上の賛成が可決のために必要な特別決議の対象となります。

【管理規約・各細則の修正について】

現行の規約・細則を再確認する過程で、管理組合役員の選出細則の誤りや規約集と現状との齟齬を訂正する議案をそれぞれ第4号・第5号議案として提案させて頂いており、特に第5号議案は、規約の変更にあたるために、特別決議の対象となっております。

【総会への出席（意思表示）のお願い】

今回は3つの特別決議案件を含むため、今回の総会では全戸に議決に参加して頂くことが特に重要となっております。出席頂くか、欠席の場合は議決権行使書・委任状を提出頂くことで、全戸に議決に参加頂けるように強くお願いいたします。

なお、今回の臨時総会では新たな取組みとして、**総会の開催場所を皆様のご自宅から徒歩0分のマンション内集会室(1階キッズスタジオ)にしました。**一人でも多くのご参加をお待ちしています。

各々の議案には、それを提案するにいたった理由や見積もりの詳細などの説明をつけております。宜しければこちらについてもお読み頂いた上で、不明な点・疑問な点・ご意見などがございましたら、是非管理組合理事会のほうまで予めご連絡いただきたく思います。

[詳細な予算上の数字に関わる質問などについては、当日では即答が困難なものも考えられます]

管理組合理事会あての要望・質問などは、メールコーナーにあります“管理組合”宛のポストに書面を投函して頂くほか、Eメールを、XXXXXXXXXXあてに送信して頂く方法でも連絡をとることが可能です。また、“コラボ”を利用されている方は、理事会・自治会に共通の“意見箱”から投稿を行うこともできます。

イニシア千住曙町 管理組合理事会 第3期役員一同

第1号議案 地震復旧工事实施のための修繕維持積立金取崩しの件

昨年3/11の震災におけるマンションの被害の復旧工事のための費用として、2期通常総会（2011年5月）において約2,000万円の一般会計からの震災復旧工事に関連する緊急支出（1-2期における一般会計の余剰金の殆どを投入する）が第2期の理事会によって提案され、可決されて第3期の予算案に一般会計上で予算化された状態でその具体的な執行が第3期理事会に引き継がれています。

理事会ではこの予算をもとに工事契約などを進めていっておりますが、12月に契約を行った営繕コンサルタントのアワーブレン（株）社による見積りの結果、

- (1) R2棟-P2棟の渡り廊下(エキスパンション・ジョイント EXP-J)の再建
- (2) P1棟を中心とした震災による外壁タイルの浮き（剥落の恐れのあるもの）の復旧工事・調査
- (3) 震災によるスーパー堤防上の外構部分の不等沈下の復旧工事の

緊急性のある3点を中心にしても、第3期のうちに発注を行う可能性のある震災復旧関連工事について予備費(約600万円)を見込んだ上で最大限4,000万円程度の追加工事費の別途計上が必要であることが判明しました。

これは本来長期修繕計画のために積立を行っている修繕維持積立金の取崩しを行わないと捻出することができません。修繕維持積立金の取崩しは、管理規約第51条の規定により管理組合総会における議決事項となります。

本マンションは、毎年2月末が年度末となっています。3-5月の支出は5月の通常総会で承認を受ける第4期予算からの執行となるため、予め3期である2月末までに総会で承認の決議を得ていないと、第4期予算の成立を待たないとこの工事が予算面の裏付けがなく発注できないこととなります。

3-5月の期間に工事契約を行って復旧を円滑に進めていくために、第3期の決算前にこの修繕維持積立金の『取崩し』について承認を求めるため、この時期に総会を開催させて頂くことになりました。

実際に工事を行う業者などを選定する作業中であり、またタイル交換工事などは、タイルの浮き状況については実際に工事してみないと金額が確定しない部分があり工事見積もりを上記3点に絞っても、最終的に必要となる金額は未だ確定できておりません。本議案では、以下のように上限を定めて条件を明確化して、理事長が実際に必要となる額を確定時点で取崩し実施していただけるようにすることの事前承認をお願いします。

〈承認をお願いしたい修繕維持積立金の取崩し内容〉

- (1) 今回の修繕維持積立金の取崩しは、震災の復旧工事に関わる費用に限る。

（設計監理等を担当する営繕コンサルタント会社等への支払いを含む）

取崩しの実施は組合の第4期(2012年3月-2013年2月)の間に限り、理事会は工事ごとに金額が確定した時点で遅滞なくその広報を行う。

- (2) 今回の取崩しの上限金額は4,000万円として、毎年5,000万円ずつ積み立てを実施している住宅金融支援機構のすまい・る債を取崩して対応する。
- (3) 主として、① R2-P2間のEXP-Jの復旧 剥落する恐れのあるタイルの調査・工事 外構部の地震による不等沈下の対策工事費用として利用する。
- (4) 取崩しの時期・金額（すまい・る債は一口50万円を100口ずつ毎年購入しています）は理事会にご一任頂く。
理事会で必要となる金額や決定した時点で、理事長が判断して取崩しを実施する。

以上 承認をお願い致します。

震災復旧に関しては、理事会は担当理事会役員のほか住民有志を含む修繕委員会に、工事の見積もりや、売主との協議などの渉外関係の交渉を任せてその報告を受けて最終的な決定を下しています。ここまでの経緯や、今回承認をお願いする金額の算定根拠、今後の見通しなどについて以下に説明をさせていただきます。

第1号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

震災の復旧工事に関連して、工事の設計監理業者の選定や、売主(コスモスイニシア)や施工者(銭高組)などとの協議など外部の会社等との交渉は、理事長・営繕担当の副理事長ほか担当理事に加え、住民有志の参加する営繕委員会が主に担当しています。議案に対する補足資料として説明をさせていただきます。

本議案に関する、工事全体の設計監理を行う会社（アワーブレイン環境設計株式会社）との契約を実施したのは昨年12月であり、本議案の執筆時点で実際に工事を実施する業者の選定などが現在進行中です。

最新の情報については、2/12の総会当日に本議案の説明に際して紹介させて頂きご判断いただきます。
できるだけ多数ご参加頂きたく存じます。

< 1. 経緯説明 >

上記に示した震災による被災の主要部分の復旧工事は、まもなく震災から1年を迎える1月末の時点で未だに始まっておりません。まずは理事会より、工事の開始が遅れていることについてお詫びを申し上げます。

工事金額や施工会社・実施方法などがなかなか確定しないのにはいくつかの理由があります：

(1) “瑕疵担保責任”としての無償是正工事をもともと要求していた同じ箇所が、地震でさらに大きく悪化したなど、責任分担の切り分けが困難な点が多数生じたこと

地震が起こったのはちょうど竣工・入居から2年たった日で、その直前まで進んでいた建築時からの不具合に関する営繕委員会と売主との交渉において、管理組合側から“瑕疵担保責任”によって無償工事として実施を要求していた同じ箇所で、地震によってさらに被害が発生した例が多数あります。このような点についてはその責任分担の切り分けをまず明白にしなければ、管理組合側の負担する金額が明確になりません。

竣工時からの設計・施工の問題による“瑕疵”であれば無償で是正工事を受けることができますが、地震による被害は、地震保険などには入っていませんので設計・施工に“瑕疵”がなければ管理組合による全額負担になります。

典型的な例としては、スーパー堤防部分の不等沈下があります。1階の住戸の隅田川に面する側では、杭の上に乗っている建物は沈まない一方で、敷石や、庭などスーパー堤防部分は継続的に沈下を続けていて、地震の前から何回かに渡って是正工事を実施していましたが、その全てが地震で“加速”された形になっています。この工事負担の切り分けについてはごく最近売主との間で妥結いたしましたので後述します。

(2) EXP-Jの大規模な破損の責任の所在について、管理組合と売主の見解が大きく食い違っていること

EXP-Jの大規模な破損と、それに伴う大きなコンクリート片の高層階からの落下や、自宅に通常の経路で帰宅することができなくなった住居の発生などについて、これを設計瑕疵にあたるとして売主責任を問うべきとする営繕委員会の見解と、落下の原因は不明ではあるがあくまでも不可抗力である責任はないとする売主の見解とが大きく食い違っています。売主による再建築も提示されましたが、大きな破壊に至った理由や、責任の所在の有無について明らかにしない限り、売主側としても、旧来のものを否定あるいは超えるものを提示することができません。

(3) 売主が工事の請負資格を保有せず、また施工者である銭高組が、法人格を有しない管理組合との直接契約を実施しないことが、秋以降に判明したこと

売主が銭高組のものとして提出した復旧工事の見積もりが、見積もり金額だけでいて、誰が、誰に見積もりを行ったのか明記されていないことについて問いただしたところ、売主であるコスモスイニシアは大規模な工事の請負資格をもたず、また銭高組は管理組合との直接契約を行わないことが判明しました。震災直後から各種提案はあり、例えば外構工事などの見積もりも出してきていたので（最終的に妥結した金額よりはるかに高い金額ですが）管理組合としては、『工事の元請けが存在しない』という状況には困惑せざるを得ず、ほぼその全てを捨てて最初から見直しを実施する必要に迫られることになりました。

営繕委員会では、このような状況を打開するため、委員会では以下の方針を打ち出し、理事会に提案して了承を得て進めています：

(1) 売主との設計・施工時の瑕疵の存否に対する交渉と、実際の工事の実施は完全に分離して考える。

責任分担などが確定しなくても、復旧工事の方法や金額などについて、その妥当性などが第三者を利用するなどして確認され、管理組合と売主の両者の間で了承されているならば、まず管理組合で工事費用の支払いを行った上で、売主がいくばくかの責任を認めた場合には伝票の（一部）買い取りなどを要求できます。

（実際に、同じ売主が築12年の物件で、外壁タイルの竣工時からの施工不良を認めて組合が独自に発注したタイルの張り替え工事の総費用を折半で数千万円分を負担した実例があります）

この目的のためには、売主との間で震災被害であるか、竣工時からの設計あるいは施工の不具合であるかの切り分けに疑義がある案件については、組合と売主との利益相反を防ぐために、まったく売主との間に利害関係の存在しない会社を、工事設計・監理や、実際の施工において利用する必要があります。

(2) 瑕疵責任の存否についての調査を専門とする会社に依頼する。

主としてEXP-Jの今回の震災における破損について、売主に瑕疵責任があるかどうかを調査する目的で、(株)住宅検査保証協会(<http://www.njk-inc.co.jp/>)と8月に契約を行いました。1週間ほどに渡って震災による共用部分を中心とした被害状況の調査が実施され、200ページ近い報告書が既に提出されたものをそのままの形で“コラボ”にて公開しておりますのでご覧ください。見いだされた不具合について『竣工時からある』とされた200箇所強については、既に売主との協議で提出され現在その無償是正工事について交渉中です。

また、震災によるEXP-Jの破損について、建築時に妥当な設計がなされているかを確認する観点からイニシア千住曙町の構造計算書を提出して、確認作業を進めて貰っています。今までに売主との間で三回に渡る質問書・回答書のやりとりがあって、現在3回目の売主の回答の確認作業を実施中で、EXP-Jの破損について売主責任があるか否かについては未だ調査中でまだ住宅検査保証協会からは最終的な見解が提示されていません。

(3) 一方で、復旧工事については、設計監理方式を採用して改修工事を専門とする業者を起用する。

設計監理方式とは、設計及び工事監理と、施工を別々の専門業者に発注して工事を進めていく方式です。大規模修繕工事など大掛かりな工事を発注する際に利用される標準的な方式で、設計と工事監理については、一般的には改修工事を専門とする設計事務所に発注するケースが多いですが、管理を委託している管理会社に発注するケースもあります。

営繕委員会委員が指摘したもの、全戸アンケートで集めたもの、住宅検査保証協会からの指摘点などと併せると、委員会で把握している不具合はマンション全体で1000箇所を超えています。

これら膨大な指摘点のうちどれから実施していくかの決定

（あるいは、12年1回の足場を組んでの大規模修繕工事まで待てるかどうか）

限られた修繕にかけられる費用をどのように配分していくかの決定

適正な価格・仕様で工事を実施してくれる工事業者の選定・工事仕様の策定

などは、実働人数が非常に限られる（入れ替わりで、その日手の空いた人が出席しますが、毎回の営繕委員会の出席人数はせいぜい4～5人です）営繕委員会の委員が中心になって実施するには手に余ると考えて、『どこを工事するか』と『誰に頼むか』について、利害の絡まない形で専門家のアドバイスを受けることのできる設計監理方式の採用が必須であると考えました。

営繕委員会と理事会で、2社の候補を選定して、共通の仕様書に対して提案書を提出して頂いた結果アワーブレイン環境設計(株)が11月の月例理事会で選定されました。

総額で126万円となるベースとなる契約（調査・提案に関わる業務）について12月に契約を実施しました。

< 2. 今までに実施したこと・発注した工事や契約について >

営繕委員会では、地震直後から要望シートに書き込んで頂く形で、各戸でなければ見つけることの困難な共用部の地震による破損状況についてアンケート集計を実施してその結果のとりまとめを年内いっぱいかけて実施しました。膨大な作業量でしたが、委員が全体を Excel シートに落とし込んで、被災した箇所の例から、該当する部屋番号を逆引きできるなど、今後の復旧計画などに利用可能な形でまとめることができました。

今回提案している緊急の工事の目途がいたら、おそらくは主として4期理事会の担当になると思いますが、追加の工事などの予算計上を考える上で利用されることを期待します。

また、非常に多数のタイルが今後 P1 棟を中心とした剥落の可能性のあるタイルの交換工事で必要になることが予想されます。イニシア千住曙町で利用されているタイルは、INAX の製品ですが既に廃番となっているために特注品となり、納期がかかると想定されることから、秋口から試し焼きによる色合わせを経て、合計で2万枚(50mm 2丁掛けで、1枚は5cm×10cm)のタイルを約100万円で既に発注済みです。2月-3月にかけて納品され、タイル工事に利用可能になります。

P1 棟の低層階を中心に多くみられた、幅木部分の割れや、R 棟へのエントランス部分入ってすぐのあたりを中心に見られたタイルの剥落などについて、放置することは見た目を大きく損なうものと考えて、管理会社に発注して復旧工事を終了しています。

また上水道管が地震によって破断していた点をみつけて復旧する工事を終了しました。

R2-P2 の間の脱落した EXP-J のうち、18 階部分のみはそこを通らないと通常の方法では帰宅することのできない住戸があることから、売主との協議を経て仮復旧工事を10月に実施しました。工事総額は100万円弱で、40%強を管理組合側が、残りを売主が負担しています。

玄関脇などにひび割れが入っているような場合、当マンションの管理規約によって、仕様は管理組合で指定しなければなりません。修理は各戸負担となります(専用利用される共用部分で、躯体でない部分に関する管理規約第25条の規定)。早期に修理を望む方のために、リフォーム相談会を企画して補修の機会を確保しました。

< 3. 設計監理業者の選定について >

顧問契約を結んでいるメルすみごこちマンション管理士事務所紹介の、アワーブレイン環境設計(株) <http://www.ourbrain.co.jp/> と当マンションの管理を委託している管理会社である大和ライフネクスト(株)の2社を選定し、統一した仕様書に従って復旧工事の提案を提出していただき、理事会で検討した結果、アワーブレイン環境設計(株)を地震復旧全般の設計監理業務を担当する会社として選定し、12月に契約を実施しました。

選定の経緯については11月の理事会議事録をご覧ください。

比較可能なタイルの張り替え工事の見積もりにおいて、工事の人工・施工面積と単価・レンタルするものの利用期間など、工事価格の積算の根拠が明確で、具体的な提案ができていますか否か

500戸以上の大規模 60mを超える超高層部分での外壁タイルの張り替えなど、特殊性を有する当マンションと類似のマンションでの大規模修繕工事の経験を有するか

瑕疵担保責任関連で売主と組合で見解が大きく違っている点があることから、採用される会社の売主との完全な独立性が期待できるか

他の条件が同じである場合には、営繕委員会としては“長期修繕計画の妥当性の確認業務”を、現行計画およびその更新案を策定した管理会社とは独立に実施可能な営繕コンサルタント会社に、今回の外壁などの調査を通して近い将来に依頼したい

などでの評価の差が主な理由で、アワーブレイン環境設計(株)が理事会にて採択され契約を結んでいます。

< 4. 今回の取崩し金額の算定根拠 >

選定されたアワーブレン (株) は、当マンションが現在会計年度の期末にあたるということを考慮の上で、選考の過程における提案書において2段階に分けての総会実施を提案していました。

- (1) まず緊急の案件に絞って臨時総会を開催して修繕維持積立金の取崩しによって工事費用を確保する
- (2) 緊急工事を実施しながら他に必要な工事箇所をリストアップし、必要であれば別途今後の総会に提案を行う。

理事会・営繕委員会では、この提案を妥当と考え2/12の総会議案における金額確定のため、1月理事会に間に合うタイミングでの概算金額の提案を依頼していました。12/1月の現地調査を経て提出された概算見積もりは以下のようなものです。急がせたために実際の施工業者を選定して金額を確定させたものではなく、この程度でできる会社はいるでしょうというアワーブレンによる概算見積もりです。

R2-P2間のEXP-Jの復旧	2,100万円
剥落する恐れのあるタイルの工事(P1)費用	約2,000万円
同じくマンション全体の妻側の壁のタイル調査費用	約500万円
外構部の地震による沈下の復旧費用	約300万円

これに、緊急性があり、5月総会を待たずに支出を要する工事の発生に備えた予備費(当然地震関連の復旧にのみ使える費用)として**600万円程度**を加えて**5,500万円程度の総額**に対して、もともと3期予算に計上されていた地震復旧のための修繕費2,250万円、震災復旧に利用可能な残り**1,500万円がまだ利用可能**ですので、**新規に修繕維持積立金を取崩す必要のある金額は、予備費こみで4,000万円となります。**

特にタイル関連の工事の価格は、実際に検査した結果によって大きく変動するため、流動的です。7,000枚程度の張り替えを仮定して計算されていますが上下する可能性が高いものです。また、①-④に計上されていない中に、4期中に工事を必要とする可能性の高い被災箇所があり、今後5月通常総会にむけて積算作業を進めていきます。(アワーブレンとは、ベースとなる調査・提案の業務について5月末まで延ばして契約済み)

アワーブレンからは各々に資料を受領していますが、コラボなどに掲載して紹介させていただく代わりに、本議案書への添付は省略させていただきます。詳細については総会当日の質問もお受けします。

先に2期理事会によって提案され、3期予算の一般会計計上されている金額(予算額2,250万円)は、修繕積立金会計の取崩しなしに支出可能な目いっぱいの金額として設定されていたもので、もともとその金額での見積もりを取得していたものではありません。1-2期の一般会計で生み出された黒字をほぼ全て使いきって3期予算に計上されていますので、なお不足する分については全額を修繕維持積立金の取崩しで対応するしか方法がありません。

外構部の不等沈下に関して：

売主との数か月に渡る交渉の結果、ごく最近 以下のように負担割合について妥結しております：

- (1) 地震の前から沈下が認められていた点については、地震で悪化した分も含め全てを売主の負担で修理する
- (2) 地震の前にはなかった点については、全額を管理組合の負担で修理する

(1)との同時施工を仮定して、売主によって提示された(2)の工事総額は330万円程度で、見積もりを実施したのが銭高組になっていますので、これは管理会社である大和ライフネクストが発注を行った場合の金額です。

見積書について、金額や、工事方法などの妥当性をアワーブレン環境設計(株)に精査をお願いした結果、管理組合の負担分は総工事費の20-30%程度にあたるとの概算とともに、指摘された工事箇所の中には緊急性がない箇所があること、工事方法などに疑義のある箇所のあることなどの考察結果が届いています。

今後営繕委員会のほうで詰めていく必要がありますが、1階住戸のフェンスが大きく傾いているような状況は、大きくマンションの価値を毀損していて復旧工事の緊急性が高いものと理事会では考え、とりあえず売主提出の当初見積もり通りの金額を、今回の議案中に計上しております。

< 5. 長期修繕計画に対する影響 >

修繕維持積立金の取崩しを実施しますから、今回の取崩しに対応する金額分長期修繕計画は変更を余儀なくされますが、今回ご提案分の4,000万円は、現行の積立金のマンション全体での徴収額年間約5,800万円の70%程度(8カ月分程度)、長期修繕計画の支出予定総額(28億円/30年)を30年平均で割った金額(9,300万円)の40%程度(5カ月分程度)で、全体経費に占める割合は決して大きなものではなく、例えば計画修繕工事の時期を僅かに変更するだけで吸収可能なものです。

営繕委員会としては、例えば雨水の侵入による躯体の悪化を防止するなどの観点から、ひび割れ部分の塗装など、この時期に積極的な補修を実施していくことが結局は全体計画にとって利益につながるものと考えております。

また長期修繕計画については、既に策定から5年以上を経過していることから第2期に管理会社に依頼して長期修繕計画の『見直し案』の提示を受けています。コラボなどを通じて全戸にも公開されていますが、30年計画で28億円→32億円と4億円ほど値上がりした“計画(案)”となっています。もともと3期予算には営繕コンサルタントの雇用経費が計上されており、この更新案の確認作業と、管理組合主導での計画の見直しを実施していく予定でしたが、震災復旧で目いっぱいそこまで手は回りませんでした。

震災復旧関連がひと段落した時点で4期以降の理事会に、長期修繕計画の見直しを手掛けて頂けるように第3期理事会では希望します。営繕委員会としても協力してゆく予定です。

< 6. 営繕委員会からのお願い >

営繕委員会では、震災復旧と同時に、2年アフターサービス(多くの箇所では売主による瑕疵担保責任は2年で期限が切れます)も扱っています。月次で開催している営繕委員会・売主協議は朝から夕方までずっとかかっている、限られた人数で営繕委員会を運営することは非常に委員への負担の大きなものとなっています。

不等沈下に関連しては、ある1階の住戸の方が委員会・売主協議に出席して頂いて、“震災の後”も“ずっと沈下は続いている”というお住まいの方にしかわからない証言を証拠写真とともにいただけたことで、管理組合として交渉を行っていく上での立場を非常に強くすることができました。

売主との交渉では、管理組合側の人数が少ないような状況が頻繁に発生しています。管理事務室の管理人さんは一体いつ直るの?と数多くの質問を受けているなど、**震災復旧の遅れへの関心は非常に高いものと推察されますが、同じ質問や要望は委員会・理事会/売主等には全く届いておりません。**

(例えばここ8カ月の間に、EXP-Jの脱落について委員会・協議に出席してなんらかの発言をされた方は一人もおられません。コラボの理事会の投書箱への投稿も0です。その復旧には全く関心が寄せられていないものと判断せざるを得ません)

営繕委員会では長期的・継続的な活動を目指しています。委員会には、毎期の理事会から義務として入っている理事会役員数名も入りますが(殆どの方は1年の役員任期限りの活動になります)、中心はボランティアベースで名乗り出て継続的参加している住民によって維持されています。その中には一級建築士資格の持ち主もいますが、重要なのは専門知識の有無ではなく、地震で壊れたマンションを直すために自分で動こうという“意思”です。

委員会からお願いしたいのは、まずは委員会・売主協議などに参加して直接声を届けて頂きたいというものです。委員会や、売主協議の日程については今後ともコラボなどで広報を実施して参ります。

またできれば、委員として立候補していただき、営繕委員会が陣容の拡充できますよう、是非ご協力をお願いいたします。

第2号議案 自転車置場運営に関する件

第2期通常総会で承認いただいた平置き自転車置場の設置が完了し、新設平置き区画への自転車の移動に伴い発生した下段ラックの利用や、サイズオーバーの自転車の扱い等を検討してまいりました。

その結果、以下のとおり運用ルールを変更することをご提案いたします。なおこのルール変更に基づき、管理規約、管理費等料金一覧、使用細則の一部が変更も併せてご提案いたしますのでご審議のほどよろしくお願いたします。

※本議案は管理規約の変更を伴っているために、組合員総数の3/4以上および議決権総数の3/4以上の賛成で可決となる特別決議の対象となります。

運用ルールの主な変更点

使用料の支払い方法について

現行の使用細則では、期の途中（3月から翌2月）で解約しても使用料の返金はできない定めになっております。返金がないため、実際に駐輪しなくても契約はそのままになるケースも発生する可能性があります。自転車置場の有効活用のために、管理費等と共に毎月請求（口座振替）へと変更いたします。

ただし賃借人の方の自転車使用料のみの支払いは、カウンターで現金徴収を行うことといたします。現行の管理規約では月額数百円の使用料であっても自動振替でお支払いいただき、その手数料は管理組合負担となっております。賃借人の方からの自転車置場使用料のみに限り理事長承認で現金徴収ができるように規約を変更いたします。

【現行】

- 使用料は1年間分を一括して管理費等とともに別途管理組合に支払うものとします。
- 期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。
- 収納方法は預金口座からの自動振替によるものとします。

【変更後】

- 使用料は1ヶ月分を管理費等とともに別途管理組合に支払うものとします。
月中の登録抹消については、申出のあった翌月末日付解約とし、日割での払い戻しは行いません。
- 収納方法は原則として預金口座からの自動振替によるものとします。ただし、理事長が認めた場合には他の方法により支払うことができるものとします。

②2段ラック式下段に収容できる自転車の大きさについて

カタログに記載されている大きさに合わせることで、16～18インチの自転車を置くことが可能となります。

【現行】

20インチ以上～28インチ以下

【変更後】

下段 28インチ以下

上段 16インチ以上～28インチ以下

③サイズオーバーの自転車の駐輪について

規約第76条28には2段式ラックに収容できる自転車の大きさが定められており、それを越えた自転車が下段に駐輪されると、そのラックの両隣や上段の自転車の出し入れに支障を来いたします。その対策として平置き自転車

置場を新設いたしましたが、すべてのサイズオーバーの自転車の収容が可能となるほどの区画数は用意できておりません。

【変更後】

救済措置として、平置き区画に空きが無く、尚且つ自転車置場の天井にぶつからないことが確認できた自転車に限り、管理組合が指定するラック上段に収容できるものとします。

④使用料の変更

使用細則では自転車置場の使用料は二段式上段が月額 200 円となっております。平置き区画や下段はご利用を希望される方が多く空きがない一方で、上段は利用希望が少なく空きも生じています。今後、数に限りのある自転車置場を有効に活用するために、普段使わない自転車や、“主として大人の男性”が使用する自転車を上段に駐輪していただくために、上段の使用料を月額 200 円から 100 円に値下げいたします。

【現行】

二段式上段 1 台 200 円（月額）

【変更後】

二段式上段 1 台 100 円（月額）

空き区画の運用について

将来的に自転車置場が不足した場合に備えて、レンタサイクル（共用自転車）の運用を検討しております。他マンションでの事例も少ないため、設置台数や運用ルールの制定などを検証しながら進めていきたいと考えております。

【追加】

自転車置場に空きが生じた場合に、管理組合が無償に使用できるものとします。

使用細則に記載

第 2 期通常総会決議に基づき、新設平置き式の使用料を使用細則に記載いたします。

⑦自転車置場使用届（様式 16）の変更

月請求のため、「自転車置場使用届」を変更いたします。

規約等の変更箇所

上記の変更点を反映し、規約等を次のとおり変更いたします。

下線部分が変更箇所です。

管理規約第 6 3 条 9 を追加

第 6 3 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第 2 8 条に定める管理費等について、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 6 5 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の 6 日（金融機関休業日の場合は翌営業日）に一括して徴収します。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによります。

- 2 管理組合は、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの支払いを希望し、組合員から管理組合所定の書面の提出があった場合には、これを認めるものとし、前項に定める方法により、組合員

以外の者から管理費等を徴収します。

- 3 管理組合が管理費等を徴収する場合の自動振替にかかる事務取扱手数料は管理組合の負担とします。
- 4 管理組合は、組合員が振込みによる支払いを希望した場合、これを認めるものとします。また、組合員および組合員以外の者が、組合員以外の者からの振込みによる支払を希望した場合には、組合員が管理組合所定の書面を提出することにより、これを認めるものとします。なお、この場合の振込手数料は前項の定めにかかわらず、当該組合員または組合員以外の者の負担とします。
- 5 組合員および組合員以外の者が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員および組合員以外の者に対して請求することができます。
- 6 理事長は、未納の管理費等および別途徴収する費用に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。ただし、理事長が未納の当事者の場合には、副理事長が代行するものとします。
- 7 第5項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第30条に定める費用に充当します。
- 8 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができません。
- 9 第28条5)に定める費用については、理事長が認めた場合には、別の方法により徴収できるものとします。

管理規約76条28のサイズの変更と5.6.を追加

管理規約76条28

28 自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	2段ラック式上段	2段ラック式下段	平置	平置
NO	1～1025の奇数番号	2～1026の偶数番号	1027～1035	1036～1152
サイズ	16インチ以上 ～ 28インチ以下 (ただし、高さ110cm以下・付属品含む。)	28インチ以下	区画サイズ 500×1,900mm	区画サイズ 600×1,900mm
タイヤ幅	51mm以下	54mm以下		
重量	25kg未満	28kg未満		
後カゴ付 自転車	収納可能 (ただし、カゴの大きさは、幅340mm・長さ450mm・高さ250mm以下とする。)			収納可能
電動アシ スト付自 転車	収納可能(25Kg未満)	収納可能(28Kg未満)	収納可能	収納可能

1. 電動アシスト付自転車は、なるべく2段ラック式下段もしくは平置へ収納すること。なお、2段ラック式上段へ収納する場合は、前記寸法・重量に十分に留意すること。
2. 自転車置場は、原則として1住戸2台まで利用可能。自転車置場に空き区画があった場合には、3台目以上の自転車置場の利用を希望する者が空き区画を使用できること。なお、自転車置場の利用をしていない者が、新た

に1台目もしくは2台目の利用を希望し、かつ空き区画が無い場合には、最多区画数利用者を対象に抽選を行い、明け渡し区画を選び、2ヶ月の猶予の後、当該区画を明け渡すこと。

- 3.特殊なハンドル・タイヤ・カゴ等を装備している自転車は、前記寸法内であっても収容できない場合があること。
- 4.入居者の自転車の通行は、敷地西側貫通通路（ウエストウォーク）のみとなることを注意すること。また、通行人の安全に配慮して徐行運転を守ること。
- 5.自転車置場に空き区画があった場合には、管理組合が無償で使用できること。
- 6.自転車許容範囲外であっても、管理組合が認めた場合には管理組合の指示に基づき使用できること。

管理費等料金一覧

3-2 専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場 (1,142台収容)	二段式上段 513台	(月額) 100円/台
	二段式下段 513台	(月額) 300円/台
	平置式 9台(区画1027~1035)	(月額) 400円/台
	平置式 107台(区画1036~1142)	(月額) 500円/台
バイク置場 (98台収容)	98台	(年額) 18,000円/台
駐車場 (492台収容)	別表3-2-1、3-2-2、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	(月額)5,000~ 13,000円/台
身障者用駐車場 (1台収容)	平置式 1台	(月額)14,000円/台

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

使用細則の変更 4)は削除 5)以降は繰り上げ

※4)には「自転車置場使用届」による年1回の登録が定められております。

第13条 (自転車置場)

自転車置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

- 1) 自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者・占有者に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなる場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。
- 2) 自転車置場の使用は、1住戸2台までとし、空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。
 - ① 1台目を希望する区分所有者
 - ② 1台目を希望する占有者
 - ③ 2台目を希望する区分所有者
 - ④ 2台目を希望する占有者
 - ⑤ 3台目以降を希望する区分所有者・占有者

ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明け渡し区画を選び、明け渡し区画の利用者は一定期間内（2ヶ月以内）に当該区画を明け渡すものとします。
- 3) 使用が決定した場合および解約する場合は、所定の「自転車置場使用届」（様式16）を提出する

こととします。

- 4) 自転車置場には、自転車以外のものを置いてはなりません。(バイク・幼児用三輪車等を保管することはできません)
- 5) 使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。
- 6) 自転車置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることはできません。
- 7) 自転車の通行は、敷地西側貫通通路(ウェストウォーク)のみとし、安全に十分留意することとします。
- 8) 敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 9) 車輛には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 10) 敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに理事長に届け出ることとします。
- 11) 自転車置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。
- 12) 自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

①使用料	二段式上段	1台	<u>1000円(月額)</u>
	二段式下段	1台	<u>3000円(月額)</u>
	平置式(区画1027~1035)	1台	<u>4000円(月額)</u>
	平置式(区画1036~1142)	1台	<u>5000円(月額)</u>

②使用料は毎月の管理費等とともに別途管理組合へ支払うものとします。

③月中の登録については、日割り計算は行わず、当月1日からの費用請求とします。

④月中の登録抹消については、申出のあった翌月末日付解約とし、日割での払い戻しは行いません。ただし、2)の規定による解約の場合は、区画を明け渡した月の末日解約とします。また、収納方法および払戻しについては管理規約第63条に従うものとします。

- 13) 居住者は、管理組合が指定する自転車置場の一部である来客用自転車置場を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。

①来客用自転車置場は、本マンションの居住者への来訪者が短時間に限り使用できるものとします。本マンション居住者の来訪者の駐輪以外には使用できません。また、使用者は、決められた区画の範囲内で、整列して駐輪するものとし、どの区画に駐輪しているかについて理事会が定める方法により届け出るものとします。

②来客用自転車置場は、無償にて使用することができます。

③清掃等の実施時等により、使用できない場合があります。また、理事長および管理員の判断により利用時間・利用方法の制限をする場合があります。

自転車置場使用届(様式16)の変更

次ページの例のような形に変更いたします。管理会社における事務手続きに便利のように詳細については今後変更の可能性がございます。これについては、理事会にご一任ください。

参考

(様式16)

自転車置場使用届(契約・解約)

該当するものに○印をおつけ下さい。

イニシア千住曙町 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日: _____年 _____月 _____日

号室

契約者: _____印

電話番号: _____(_____)_____

以下のとおり、自転車置場の使用についての(契約・解約)を届け出ます。なお、自転車置場の契約および解約にあたっては、使用細則第13条の内容を遵守履行いたします。

※太枠の中の事項をご記入ください。

Table with contract details: 契約開始日, 契約解約日, 契約区画番号, 区画数, 契約金額, 月額. Includes sections for '契約' (Contract) and '解約' (Termination) with checkboxes for terms and conditions.

_____年 _____月 _____日 上記のとおり、受付ました。

イニシア千住曙町管理組合
管理会社 大和ライフネクスト株式会社 受付者 _____印

問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 東京東支社 TEL 03(5610)7691 FAX 03(5610)7693
管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

第2号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

趣旨説明：

この議案は、第2期理事会によって提案され、先の第2期通常総会において特別多数決議によって可決された、『バイク置き場の移設によって新設された平置き駐輪場区画への自転車の割り当てとそれによって生じた約100台のラック式下段の空きスペースの運用』について、第3期理事会および、共用施設委員会が検討する上で、現行の規約が種々の妨げになることが明らかになってきたことから、その変更をご提案するものです。

俗に、マンションの駐車場の整理度合いを見れば、その管理組合の力量が判るとされています。当マンションにはもともと戸あたり200%の駐輪場が設置されていましたが、自転車の駐輪に関しては2つの大きな問題があります。

(1) 特に最近になって、ラック下段へ規約に定められたサイズ上限を超える自転車（主に子供用の椅子をつけた自転車）が激増したことに伴う、新規契約が可能な区画数の実質的な減少

サイズオーバーの規約違反車両が特にラック下段に設置されている場合、その上の区画のみならず、その左右の区画にもレールにきちんと納める形で自転車を収容できなくなるために、1台の違反車両の存在によって何台もの自転車が駐輪できなくなります。

(2) 各戸の玄関ポーチに放置されている多数の子供用の自転車の存在

自転車をエレベーターに載せて、共用廊下を通して出し入れするとエレベーターの扉に傷がついたり、廊下の床（長尺シート）の汚れや劣化に繋がります。これらはいずれも補修や交換コストが非常に高額のもので、エレベーターの扉については「一度限りとの条件で共用部の保険対応」で再塗装を実施したことがありましたが、100万円を超える費用がかかりました。また長尺シートの張り替えは通常12年毎となる大規模修繕工事を待たなければ実施することができません。（地下1階通路部分の汚れ方を見てもわかる通り、汚損しやすいものです）

一方で、現行の規約では駐輪場の大半を占めるラック式駐輪場には現行の規約では20インチ以上のサイズの自転車しか駐輪することができず、管理組合として玄関ポーチに置かれている自転車の移動を指示するとしても行き先が駐輪場内に確保できない状況にあります。

現在当マンションでは子供の出生数が非常に多く、ほぼ毎週1人の割合で人口が増えています。小さなお子様が非常に多いために上記(1) (2)の問題が起こっているわけですが、例えば“子供用の椅子のついた自転車は規約に違反しているから契約を受けることはできない”とするのではなく、積極的に置き場所を創設する形で解決を図ろうというのが、理事会が先の総会に平置き大型駐輪場区画を創設の提案をした趣旨でした。

バイクのユーザーの方に若干の不便を強いて地下駐車場に移動していただくコストも含め、約400万円の費用を費やして117台の平置き駐輪場区画を創設して、うち10台を来客用駐車場にあて、107台について新規に契約可能としました。

次に、新設された区画の利用については子供を乗せるための椅子等で規約に定められたサイズ超過となっている“規約違反車両”に限定して希望をとり、平成23年10月の抽選会における補欠繰り上がりも含め、**ラック下段から新設された平置き区画へと希望された方全員の自転車を移動することができました。**

結果として、現在新設された平置き区画は利用可能な全区画に契約をとっていますが、なお希望されなかった方を中心に10台強ほどの自転車が今もラック下段に残っています。

これらを救済するために、サイズオーバーの場合でも、“理事会が指定した区画”に限っては利用を認める救済策をとることとして、**天井にぶつからないラック上段に限ってサイズオーバー車両の契約を認めていく方針で、これを規約に制定する提案をさせていただきます（理事会の認めない下段に対しては4期の契約を実施しません）。**

また、初期設定された「ラック式駐輪場の利用サイズが20インチ以上」となっている規定が、ラック製造メ

カーのカタログ上の規定とずれていることもわかってきました。カタログ上の規定では、上下段ともに 16 インチ以上の自転車を収容可能となっています。**規約の規定もこれに合わせ、さらに落下の危険性の少ない下段についてはサイズの下限規定を撤廃することによって、各戸の玄関ポーチに放置されている自転車の全数を収容可能とすることが可能です。**(現在約 50 台が玄関ポーチに存在しています)

3 期理事会では、ポーチへの子供用に限った自転車の駐輪を積極的に可とする方針についても検討をいたしました。管理会社の調査によって、規約を緩和して子供用の自転車のポーチ駐輪を可能としているマンションにおいては、エレベーターの破損、長尺シートの汚損などが著しく、管理組合に極めてそれが不評である例が多数あるとの報告を受けて、ポーチへの駐輪については現行の規約通りの運用で、代わりに駐輪スペースを確保していく方針をご提案させて頂くことになりました。(玄関ポーチへは生協の宅配ボックスなど置いて良いことが規約上明記されているもの以外は基本的に放置は禁止となります)

現在自転車の契約は年度単位となっていて、年度内に一回でもある区画が契約された場合に、解約されてもその未利用分を返金する方法が規約上存在しません。これは、空き区画の円滑な運用の大きな妨げとなることから、**駐輪場およびバイク置き場についても、駐車場同様に月次での契約・課金制度に移行**することをご提案します。

さらに、現在上段は不人気で、下段および平置き駐輪場区画から契約が埋まっていて、最後に上段が残っている形となっています。平置き区画への移動に伴って、下段に 100 台を超える空き区画を生み出されましたが、現行の料金体系のままでは上段→下段への移動に伴って再び上段にしか空き区画の存在しない状況になると予想しております。理事会では、大きな利便性の差に対して上段 200 円/月・下段 300 円/月と料金の差の小さいことがこの原因であると考えます。極力上段・下段・平置きにまんべんなく空き区画が自然に残っていくようにし、実際に自力で自転車を上段に収容することが困難なお子様や、小柄な方などがいつでもご自分の自転車を収容可能な契約可能なスペースを下段に見出すことができるようにするためには、上段を月額 100 円に値下げすることが必須であると考えて今回ご提案させて頂いています。**利用頻度の低い自転車の持ち主の方や、特に大人の男性の方(高齢のため出し入れが困難な方などは除く)などに、この値下げの機会に積極的に上段へ自転車を移して頂ければ幸いです。**なお理事会としては、下段に上段の出し入れの妨げになるサイズオーバーの自転車との契約を行わないなど上段を利用しやすくするための対策は継続的に実施していくことをお約束いたします。

現在週末などには、上段に自転車を設置している住戸のお子様からの依頼で管理人さんが自転車を下ろしてあげるなどの契約外のサービスを頻繁に実施している状況です。自転車の上げ下ろしが困難な子供用の自転車の置き場を下段に確保できるよう、管理組合理事会としても、価格設定や広報活動などを通じて努力して参ります。

さらに同様の駐輪場問題を抱えるマンションでは、いつでも利用可能なだけの台数が管理組合の保有で確保され、無償もしくは極めて安価に貸し出し可能なレンタル自転車を導入している管理組合で、導入に成功している事例があります。この事例では、1 台のレンタサイクルの存在によって使用頻度の少ない車両の処分が進み、10 台近くの駐輪スペースが不要になったと報告されています。理事会では、将来的にレンタサイクルなどの導入を検討しやすくするため、この機会に、**駐輪場の空きスペースについて、無償で管理組合が利用できることとする規約の改正**を今回種々の変更と同時にご提案いたします。

この規約改正の副次的効果として、利用頻度の低い上段スペースなどに無契約の自転車を管理組合で一時的に移動したり不法投棄された自転車に警告・注意喚起を実施する期間中の仮置き場を確保しやすくなります。

想定される質問とその回答：

Q1. この時期に臨時総会で提案した理由は何か？

A1. 現行規約では自転車の契約は1年単位となっていて、契約の更新は3月始めとなります。3月になって第4期の新年度の契約となる前に、総会での決議を頂いて、月額課金への移行を果たしたいと考えており、期末となる2月末日より前に臨時総会をご提案させて頂きました。

Q2. 上段の値下げに伴う組合会計の収支の悪化は？

A2. 1台あたり年1200円、上段に300～350台程度の契約を仮定して自転車置き場からの収入は年に40万円ほど少なくなります。震災復興などの一時的要因を除いては、現行の組合一般会計には今年度の会計で1,000万円程度の黒字が確保されていると考えられますので、今後の経費節減の努力などによって吸収可能な範囲内であると考えられ、ただちに管理費を値上げしなくてはならなくなるなどの大きな減収ではありません。

Q3. 新設された平置き区画には私も利用を希望していた。なぜ規約を守ってきた私の契約は受けてもらえず規約違反車両が優先されたのか？

A3. この意見は理事会ではかなりの数お受けしております。確かに今回移動を行って新設された平置き区画へ移動して頂いたのは、“下段に置かれていたサイズオーバー自転車”だけです。規約違反者に対して優先的に最も利用しやすい場所を割り当てたこととなります。一方で、新設された駐輪場の料金はほかよりもはるかに高額な500円/月に設定されています。もともとの規約のままでは、100台を超えて存在しているサイズオーバー車両には行き場所がありませんが、スーパーが直近になく、保育園などに自転車で送っていくことも多い平坦地に立地している当マンションにおいては、子供用の椅子などをつけてサイズオーバーになっても利用したいとされる方は潜在的に多数存在しているものと考えられ、その利便性を確保することも理事会としての義務であると考えました。この金額の区画への移動を辞退されもう利用しなくなった子供用の椅子をはずすなどの対応をされた方も多く、やや高めの金額設定によって利便性の高い区画は本当に必要な期間だけ利用するなどの回転利用も促進されるものと期待しております。ご理解頂ければ幸いです。

Q4. 子供はどんどん生まれてきているようだが、今後自転車が増えて駐輪場が一杯になった場合は？

A4. 駐輪場が満車になった場合、3台目以降の自転車を持っておられる方が、2台以下となる新規の契約希望者の方に、3台目以降の区画を2ヶ月の猶予期間をもって明け渡す規約規定は残しておりますので、“1戸あたり2台まで”の駐輪場の確保は今後とも保証して参ります。継続的に自転車の契約台数が増加していく場合には、当マンション内には既に新規の区画を創設するスペースはありませんので、組合保有のレンタサイクルなどの導入によって、契約台数の低減を目指すことになろうかと考えます。共用施設委員会からは、今回の規約改正が可決された場合には、若干台数の自転車を試験的に導入してみて利用頻度や、自転車の痛み方（コスト）などを調査する提案が理事会になされており、前向きに検討していく予定です。

Q5. 現在下段に100台ほどの空きが理事会によってブロックされているようだが運用は今後どうするのか？

A5. 駐輪場の空き区画の運用については、理事会からの担当理事や、住民の方の有志の参加で組織されている共用施設委員会にその詳細検討を理事会から諮問しております。今回の議案の可決を仮定して、下記の順で運用することが提案されており、第3期理事会ではその方針を了承しています：

- (1) まず、**夫婦ともに高齢の方、身体に障害をお持ちの方**など、下段の利用が必須であるにも関わらず下段が今まで殆ど満車であったために利用できなかった方の利用希望を全戸アンケートで伺い、これを最優先で契約する（アンケートは総会時点で実施済みで、2月は差額請求を特に行わないでこのような

特段の理由のあるかたを優先的に下段に契約を受けることを1月理事会で議決済みです)

- (2) 次に、**20インチ未満のサイズの車両に限って子供用の自転車の契約希望**（移動のみでなく、新規の契約もお受けします）を受け付ける。現在ポーチに放置されている子供用自転車の移動希望もこの際に同時に受け付ける。特に1家で3台以上となる住戸については大人は上段を利用しているかどうかなどの確認を行う。
- (3) 今後現れる可能性のある(1)-(2)の方や、現在平置き駐輪場区画を利用されている方（新設された区画に移動された方は全員が移動元が“下段”からです）がラック式下段に戻りたい場合に備えて、理事会で若干の台数（20台程度）を契約をとらないままでブロックする。
- (4) (1)-(3)の措置ののちなお平置き下段に空き区画が残った場合には、ほか一般の方の上段からの移動などを抽選制で受け付ける。

なお、下段の区画のうち理事会で現在新規契約をブロックしているのは、新設された平置き区画への移動に伴って、明け渡された107の区画のみで、そのほかの下段の区画（多くは利便性の悪い場所になりますが若干台が残っております）については先着順で契約をお受けしております。

Q6. 今年2月末以前に利用をやめた区画に対する払い戻しは実施されないのか？

A6. 現行規約での運用を3期の期末の2月末までとし、4期始めの3月から新規規約での月次課金での運用を開始します。規約はそれを変更しない限り、理事会も従う義務があり**理事会の裁量では第3期の契約の中途解約に伴う一時返金には応じることはできません。**

Q7. 空気入れを管理事務室まで借りにいくのが非常に面倒だが？

A7. 現在空気入れが駐輪場内に20台以上放置されていて美観を損ねる状況になっています。管理人室で空気入れの貸し出しは実施していますが、週末には相当数の貸し出しがあります。こうした状況を踏まえて、顧問契約しているメルすみごころマンション管理士事務所から、電動式の空気入れの設置が提案され、理事会にて今期の消耗品・備品費での購入が決定しました。近く来客用駐車スペースの入り口（自転車をウエストウォークに向かって出し入れする出入り口のすぐ近くです）に設置される見込みですので、是非ご利用ください。

Q8. 自転車の駐輪場への乗り入れが絶えず、駐輪場を車で利用しているが非常に危険に感じる。

警告・注意喚起を実施して欲しい。

Q8. マンションから駐輪場にでて、下り坂の傾斜を利用して加速してチェーンブロック脇を高速で通過する自転車が多く、ゴミ置き場の出口からでてきた歩行者との衝突の危険が高いことから、当該箇所に一時的にブロックをおいて規約に禁じられた自転車の駐輪場への乗り入れを妨害すると同時に、全戸に投函して注意喚起を実施しました。**1-2月様子を見て改善が見られない場合には、当該ブロックを恒久的なものに入れ替えて、自転車を含む2輪車両の通行を物理的にブロックする方針で、理事会では可決**されています。当該対策の実施によって、ベビーカーなどの通行が困難になることから共用施設委員会では、極力マナー向上を訴える注意喚起によって解決を図りたく考えております。今しばらくご辛抱いただければ幸いです。

第3号議案 バイク置場運営に関する件

自転車置場同様にバイク置場の運用ルールの変更をご提案いたします。

本議案も、管理規約の変更を伴うため組合員総数の3/4以上および議決権総数の3/4以上の賛成で可決となる特別決議の対象です。

運用ルールの主な変更点

①使用料の支払い方法について

現行の年請求を月請求に変更いたします。

【現行】

○使用料は1年間分を一括して管理費等とともに別途管理組合に支払うものとします。

○期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。

【変更後】

○使用料は1ヶ月分を管理費等とともに別途管理組合に支払うものとします。

月中の登録抹消については、申出のあった翌月末日付解約とし、日割での払い戻しは行いません。

○収納方法は原則として預金口座からの自動振替によるものとします。ただし、理事長が認めた場合には他の方法により支払うことができるものとします。

②移設したバイク置場の区画数について

第2期通常総会にてバイク置場の移動が承認され、第3期理事会で配置等を検討し工事を実施いたしました。実際の設置状況に基づく区画数、サイズに規約を変更いたします。

【現行】

区画No.1～98

【変更後】

区画No.1～87

③区画のサイズについて

新設バイク置場には全長2,000mmと2,500mmの区画があります。区画の許容範囲を明確にいたします。

【現行】

全長 2,500mm以下 全幅 1,000mm以下

【変更後】

全長 2,000mm以下 全幅 1,000mm以下 (No.1～20)

全長 2,500mm以下 全幅 1,000mm以下 (No.21～87)

④空き区画の運用について

空き区画を理事会判断で来客用バイク置場として利用できることとします。

⑤バイク置場使用届(様式15)の変更

月請求のため「バイク置場使用届」を変更いたします。

規約等の変更箇所

上記の変更点を反映し、規約等を次のとおり変更いたします。

※下線部分が変更箇所です。

管理規約第63条9を追加（第2号議案をご参照ください）

●管理規約76条27のサイズの変更と3.を追加

27 バイク置場の区画許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内バイク置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	バイク置場	
NO	<u>1～20</u>	<u>21～87</u>
全長	<u>2,000 mm以下</u>	<u>2,500 mm以下</u>
全幅	<u>1,000 mm以下</u>	<u>1,000 mm以下</u>

- 1.区画許容範囲は、置場自体の寸法を示しており、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含む。
- 2.自走式駐車場内では徐行すること
- 3.バイク置場に空き区画があった場合には、理事会の判断で来客用のバイク置場として使用することができること。

●管理費等料金一覧

3-2 専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場 (1,142台収容)	二段式上段 513台	(月額) 100円/台
	二段式下段 513台	(月額) 300円/台
	平置式 9台(区画1027～1035)	(月額) 400円/台
	平置式 107台(区画1036～1142)	(月額) 500円/台
バイク置場 (87台収容)	<u>87台</u>	(月額) 1,500円/台
駐車場 (492台収容)	別表3-2-1、3-2-2、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	(月額)5,000～ 13,000円/台
身障者用駐車場 (1台収容)	平置式 1台	(月額)14,000円/台

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

注) 上記の自転車置場の使用料には第2号議案による変更箇所を反映させております。

●使用細則の変更 4)は削除 5)以降は繰り上げ

※4)には「バイク置場使用届け」による年1回の登録が定められております。

第12条 (バイク置場)

バイク置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

- 1) バイク置場の使用は本マンションの区分所有者に限ります。なお、バイク置場に空きが生じた場合には、本マンション占有者もバイク置場賃貸借契約を締結し、使用することができるものとします。
- 2) バイク置場に空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。

- ① 1 台目を希望する区分所有者
- ② 1 台目を希望する占有者
- ③ 2 台目を希望する区分所有者
- ④ 2 台目を希望する占有者
- ⑤ 3 台目以降を希望する区分所有者・占有者

ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の利用者は一定期間内（2ヶ月以内）に当該区画を明渡すものとします。

- 3) 使用が決定した場合および解約する場合は、所定の「バイク置場使用届」（様式15）を提出することとします。
- 4) バイク置場には、バイク以外のものを置いてはなりません。
- 5) 使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。
- 6) バイク置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることはできません。
- 7) 自走式駐車場内では徐行し、その他敷地および建物内ではエンジンを切った上で手押しで移動することとし、安全および騒音に十分留意することとします。
- 8) 敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 9) 車輛には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 10) 敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに理事長に届け出ることとします。
- 11) バイク置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、バイク置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。
- 12) バイク置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。
 - ①使用料 1台 1,500円（月額）
 - ②使用料は毎月、管理費等とともに別途管理組合へ支払うものとします。
 - ③月中の登録については、日割り計算は行わず、当月1日からの費用請求とします。
 - ④月中の登録抹消については、申し出のあった翌月末日付解約とし、日割りでの払い戻しは行いません。ただし、優先順位により使用区画の登録抹消については、区画を明け渡した月の末日解約とします。また、収納方法および払戻しについては管理規約第63条に従うものとします。

バイク置場使用届（様式15）の変更

月次課金制度への移行に伴って、バイク置き場の仕様届の書式を次ページの参考例のような形に変更いたします。管理会社における事務手続きに便利なように様式の詳細については今後変更の可能性がございます。これについては、理事会にご一任ください。

参考

(様式15)

バイク置場使用届(契約・解約)

該当するものに○印をおつけ下さい。

イニシア千住曙町 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日: _____年 _____月 _____日

_____ 号室
契約者: _____ 印

電話番号: _____ (_____) _____

以下のとおり、バイク置場の使用についての(契約・解約)を届け出ます。なお、バイク置場の契約および解約にあたっては、使用細則第12条の内容を遵守履行いたします。

※太枠の中の事項をご記入ください。

契約開始日: _____年 _____月 _____日	契約解約日: _____年 _____月 末日
契約区画番号: _____番	区画: _____台
契約金額: _____月 額 円	
契約 契約の場合は、以下をご記入ください。	
車両登録番号: _____	車両名称: _____
<p>※該当契約内容に<input checked="" type="checkbox"/>チェックを付けてください。</p> <p>1台目の契約 _____ 2台目以降の契約 _____ <input type="checkbox"/>新区画での契約 _____</p> <p>バイク置場使用料の支払者について、該当内容に<input checked="" type="checkbox"/>チェックを付けてください。</p> <p><input type="checkbox"/>契約者ご本人(同管理費等引落口座) <input type="checkbox"/>契約者ご本人以外</p> <p>※契約者ご本人以外の方がお支払いになる場合、別途「管理費等の支払いに関する確約書」および口座振替手数料等が必要となります。</p> <p>※支払予定者 <input type="checkbox"/>家族(続柄 _____) <input type="checkbox"/>賃借人 <input type="checkbox"/>その他(_____) <input type="checkbox"/>勤務先</p> <p><ご注意> 使用料は契約開始当月1日より発生するものとし、日割精算は行わないものとします。</p>	
解約 解約の場合は、以下をご記入ください。	
<p>※精算方法についてご希望の内容に<input checked="" type="checkbox"/>チェックを付けてください。</p> <p>バイク置場使用料の請求停止手続きに約1ヶ月を要するため、バイク置場使用料がお引き落としになる場合があります。この場合の精算方法をお選びください。</p> <p><input type="checkbox"/>相殺処理……翌月もしくは翌々月に管理費等より精算金額を相殺します。</p> <p><input type="checkbox"/>返金処理……返金口座をご指定ください。</p> <p><input type="checkbox"/>管理費等引落口座へ返金 <input type="checkbox"/>その他、指定口座 _____</p> <p>※こちらをご指定いただいた場合には、後日、弊社より確認のご連絡をさせていただきます。</p> <p><ご注意> 解約日は解約を申し出た翌月末日を解約日とし、使用料の日割精算は行わないものとします。</p>	
<p>※以下の項目に該当する場合は、<input checked="" type="checkbox"/>チェックを付けてください。</p> <p><input type="checkbox"/>専有部分譲渡 <input type="checkbox"/>新区画での契約</p>	

_____年 _____月 _____日 上記のとおり、受付ました。

イニシア千住曙町管理組合
管理会社 大和ライフネクスト株式会社 受付者 _____ 印

問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 東京東支社 TEL 03(5610)7691 FAX 03(5610)7693
管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

第3号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

経緯説明：

先の第2期通常総会で可決頂いた、地下駐車場のバイク置き場への転用案では、バイク置き場の台数などは第3期理事会に付託する形として、その台数についてはもともとの台数(67台)よりも十分多い数を確保することのみを定めて、その具体的な台数や、配置については定めておりませんでした。

3期理事会では、その具体的な検討を共用施設委員会に諮問して、委員会では、理事会役員内にいる2人のバイク置き場契約者である理事（当事者）やバイク置き場の契約者の方にもご協力頂いて詳細な区画割りの案をまとめました。

その結果、地下駐車場の一番奥となる3列のバイク置き場区画を確保するエリアに大型のバイクの取り回しを容易にするための通路幅が確保できていないことが判ったため、バイク置き場の区画の総数を少し減らしてゆったりと区画を整備して、全体の数を87台分とするとともに、そのうちの20台分については、全長の制限を2000mmとして確保することになりました。

これによって、小型のバイクと中型・大型のバイクの置き場を区別するとともに、バイク置き場の奥の部分の2本の通路の幅をもともとの案より合わせて50cm広くすることができました。

現行の契約数が60台程度であってまだ余裕があることから、入口近くの区画の中央部分には当初契約はとらないでバイクが通行できる幅を確保しました。

先の総会の議案で約束されている

(1) バイク置き場への盗難防止用のバーの設置

(2) 防犯カメラ複数台の設置

については、実際の移動の前に実施すると同時に、バイクオーナーからの要望により、バイク置き場部分全体の照度のアップの工事も実施して、既に実際に運用を開始しています。

趣旨説明：

今回の議案においては、規約・細則上に明記されているバイク置き場の区画数を、最終的に決定された数に合わせる“現状の区画割りの追認”をお願いするものです。

自転車置き場に関する今回の第2号議案と同様に、バイク置き場も円滑な入れ替え運用や、年度途中での解約にも関わらず未使用分が返金できないといった問題を解決すべく、管理組合の新会計年度となる3月始めから、課金制度を月次ベースに移行させて頂くことを併せて提案させて頂いております。

(自転車置き場、バイク置き場の中途解約に関わる規定は、最初から月次課金となっている駐車場のものに一致させております)

また現在、駐車場・自転車置き場には来客用の区画が設置されていますが、バイクには来客用がありません。管理事務室によれば、バイクできた来客の『来客用のバイク置き場』に対する要望も若干ではありますが存在しているということから、“契約区画に空きがある場合に限り”、来客用の区画を管理組合理事会の判断で設置することができるようにする改正も併せて提案させて頂いております。

なお利用料については、利用頻度は高くないと考えられることから少額を徴収してもその集計や帳票作成作業の現場コストとを比較して非合理的であることと、自転車来客用区画は無料で使用できることを勘案して、管理事務室への登録申告は必要としながらも無償で利用できることを理事会では検討しております。

第4号議案 管理組合役員の選出細則変更の件

平成22年11月6日に開催された「第2期臨時総会」にて、管理組合役員の選出細則が承認されましたが、ブロックの部屋番号の記載に誤りがございましたので訂正をご提案いたします。

<変更箇所>

Eブロック 429～528 429～**527**

Qブロック 1908～2110 1908～**2111**

Rブロック 2111～2406 **2112**～2406

イニシア千住曙町 管理組合役員の選出細則

※下線部分が変更箇所です。

第2条 (役員を選出方法)

役員を選出は、次の各号に従って、行うものとする。

(1) 部屋番号別に、次のA～Rの18ブロックに分ける。

ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数
A	101～129	29	B	201～229	29	C	301～329	29
D	330～428	29	E	429～ <u>527</u>	29	F	601～629	29
G	701～729	29	H	801～905	29	I	906～1010	29
J	1011～1115	29	K	1116～1219	29	L	1220～1323	28
M	1324～1503	28	N	1504～1607	28	O	1608～1714	28
P	1715～1907	28	Q	1908～ <u>2111</u>	28	R	<u>2112</u> ～2406	28

(2) 役員を選出数は、各ブロックより最低1名とする。

(3) そのブロックに立候補者のない場合には、そのブロックの部屋番号の若い順で、役員の未経験者を輪番によって選任する。

(4) 立候補者については、優先的に選任する。

(5) 立候補者のあったブロックについても極力輪番による選任を行って、現行の規約上許される最大限の役員数(理事20人/監事3人の合計23人)を確保するようにする。

(6) 輪番制による選任数が、全ブロックの数に満たない場合、各ブロックでの理事既経験者の人数が同数に近くなるように輪番制で選任するブロックを選ぶ。

第3条 (みなし規定)

防火管理者を1期務めることは、輪番で1期理事会役員を務めたことと同等であるとみなし、輪番の選任において考慮する(既に理事会役員を経験済みであるとみなす)。

第4条 (細則の改廃等)

1) 本細則の改廃は、管理規約第50条に準じます。

2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

制定付則

(平成22年11月6日 制定)

改正付則

(平成24年2月12日 改正)

第 4 号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

修正点とその影響について:

修正点のうち最初の 2 つは実際に存在しない住戸番号の修正であり、実際の部屋のブロック分けには影響がありません。実際に存在する住戸番号に関係しているものは、現行（修正前）の規約で、R ブロックとなっている住戸番号 ■■■ の住戸が、Q ブロックに移動するという 1 点だけの変更になります。

この記載の誤りのために、現行の細則では、Q ブロックの戸数が 27 戸に、R ブロックの戸数が 29 戸となっており、輪番で各ブロックから公平に役員を選出を行うという点で問題のある状態になっています。この制定時からの誤りについて理事会からお詫びさせて頂くとともに、修正をご承諾頂けるようお願いいたします。

なお 2111 の住戸には、既に R ブロックからの選出住戸として輪番制の規定により理事会の役員を第 2 期に勤めていただいております。Q ブロックへの移動になりますが、ブロックの最後の部屋となります。輪番制による選出が住戸番号の若い順に行われるため Q ブロック内は最後に輪番に選出される住戸になります。

選出方法と細則の制定意図について:

理事会の役員は、合計で 2 3 人まで就任することが可能ですが、管理組合を効率的に運用することとできるだけ多くの役員数を安定的に選任できることを目的として、選任のルールが細則として総会で決議されています。

この細則は、まずそれを改定しない限り、理事会の決議より優先されますので、本細則に定められているように立候補者優先の規定がある場合、その期の理事会の判断でその方が次期の役員となることをブロックするなど恣意的な運用ができないようになっています。

細則は、以下の条件を満たすように作成されていて、今まで 1 - 3 期の役員を選任を実際に行ってきた選び方のルールを総会で細則として制定したものです。2 期の臨時総会で、474 票（参加総議決権数に対する割合 97%）の賛成で制定されています。

選出のルールは以下の条件を全て満たすように定められています：

- (1) 立候補者については、その全員を選任する(再任も妨げない)。
- (2) 立候補者だけでは、理事会を運営する人数が確保困難であることから、役員中 18 名を必ず 28-29 戸からなる 18 のブロックから 1 人選ぶこととして、輪番制によって各ブロックでの、役員未経験のもっとも小さな部屋番号の方を選任する。(同じブロックの理事会役員の方が、そのブロックからでてきた要望・苦情を、理事会に取り次ぐ担当者として理事会役員の負荷分散を図るため、ブロック毎に担当役員の存在が必須です)
- (3) 立候補者が 5 人以下の場合は、同じブロックに立候補者がいた場合でも輪番制による役員を選任も同時に行うことによって、複数期に渡って理事会役員を務める人がいることによって、そのブロックの役員経験者が増えていかなくなる弊害を防ぐ。
- (4) 立候補者が 6 人以上となった場合には、輪番制による役員を選任を行わないブロックを定めるが、過去に役員を務めた経験を持たない新規の立候補者のでたブロックや、今までの積算での役員経験者の多いブロックは必ずすようにして、全ブロックでの役員経験者の数が極力ひとしくなるように輪番での選任をとらないブロックを選んでゆく。

この方式をとることで、立候補者が理事会役員になれる権利を保証した上で、輪番による役員選出の公平性も確保することができます。立候補者数が確定した時点で、自動的に次の期の理事会役員となる住戸が決まり、理事会の役員を安定的に供給することが可能です。

第5号議案 管理規約および各細則の誤植等訂正の件

管理規約の誤植や規定と実情との不整合箇所の訂正、並びに本来記載されるべき事項の明文化をご提案いたします。(内容そのものの変更ではありません)

※本議案は、規約本体の変更にあたるため、管理組合員総数の3/4以上および議決権総数の3/4以上の賛成で可決となる特別多数決議の対象になります。

<2ページ 【管理規約 第7条 (専有部分の範囲)】>

【現行】

第7条 (専有部分の範囲)

本マンション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」といいます。)とします。

2 本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。

1) 躯体部分を除く天井、床および壁

(以下省略)

【変更後】

第7条 (専有部分の範囲)

本マンション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」といいます。)とします。

2 本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。

1) 躯体部分を除く天井、床および壁。ただし、乾式耐火間仕切壁による戸境壁は含まれないものとします。(以下省略)

<23ページ 【管理規約 第76条(その他特約条項) 第29項】>

29 (この項削除：平成24年2月12日)

※電波障害に関する事項

<25ページ 【管理規約 第76条(その他特約条項) 第35項】>

【現行】

2.当該サービスの契約期間は、管理委託契約期間と同一となること。また、月額利用料金275,100円(税抜262,000円、平成19年7月現在)は、管理組合の一般会計よりコスモスライフへ支払うこと。なお、鍵預託後の鍵の交換や区分所有者または占有者からの要請による鍵の一時使用は、別途一時費用8,400円/回(税抜8,000円、平成19年7月現在)が必要となり、一時費用については当該住戸の区分所有者または占有者が都度、負担すること。ただし、区分所有者または占有者の変更に伴う鍵の交換については、一時費用の発生はないこと。

【変更後】

2.当該サービスの契約期間は、管理委託契約期間と同一となること。また、月額利用料金275,100円(税抜262,000円、平成19年7月現在)は、管理組合の一般会計よりコスモスライフへ支払うこと。なお、鍵預託後の鍵の交換や区分所有者または占有者からの要請による鍵の一時使用は、別途一時費用5,250円/回(税抜5,000円、平成24年2月現在)が必要となり、一時費用については当該住戸の区分所有者または占有者が都度、負担すること。ただし、区分所有者または占有者の変更に伴う鍵の交換については、一時費用の発生はないこと。

<24 ページ 【管理規約 第76条（その他特約条項）第31項】>

【現行】

ヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストは任意加入方式のため、新規利用開始の際の申込み・サービスの初期費用および月額利用料金等詳細については、ヒカリライフ-ネットについてはコスモスライフに、BフレッツについてはNTT東日本あるいは提携プロバイダに直接、問い合わせるものとします。

【変更後】

⑤ヒカリライフ-ネット・フレッツ光ネクストは任意加入方式のため、新規利用開始の際の申込み・サービスの初期費用および月額利用料金等詳細については、ヒカリライフ-ネットについてはコスモスライフに、フレッツ光ネクストについてはNTT東日本あるいは提携プロバイダに直接、問い合わせるものとします。

<26 ページ 【管理規約 第76条（その他特約条項）第36項】>

36 （この項削除：平成24年2月12日）

※ミニショップ・ブランジェリーに関する事項

<26 ページ 【管理規約 第76条（その他特約条項）第43項】>

【現行】

43 パークサイドカフェには自動販売機が設置される予定です。（以下省略）

【変更後】

43 パークサイドカフェには自動販売機が設置されています。（以下省略）

<56 ページ 【共用施設使用細則（総則）】>

【現行】

（総 則）

本規約第19条に基づき、本マンションの共用施設の管理または使用に関し、必要な事項を定めるものとします。本細則に定める共用施設とは、リバービューラウンジ・キッチンスタジオ、フィットネススタジオ、キッズスタジアム兼集会室、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）、パークサイドカフェ、リバービューデッキ、ミニコンビニ・ブランジェリーとします。

【変更後】

（総 則）

本規約第19条に基づき、本マンションの共用施設の管理または使用に関し、必要な事項を定めるものとします。本細則に定める共用施設とは、リバービューラウンジ・キッチンスタジオ、フィットネススタジオ、キッズスタジアム兼集会室、ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）、パークサイドカフェ、リバービューデッキ、ミニショップとします。

<59 ページ 【共用施設使用細則 第9条】>

【現行】

第9条（パークサイドカフェ）

パークサイドカフェの使用に関しては、区分所有者、占有者およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとし、ミニショップ・ブランジェリーでの購入商品や、自動販売機で購入した商品、各自持ち込んだ飲食物の飲食を認めるものとします。なお、飲食物等の処分については、各自、責任を持って片付けることとします。

【変更後】

パークサイドカフェの使用に関しては、区分所有者、占有者およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとし、ミニショップでの購入商品や、自動販売機で購入した商品、各自持ち込んだ飲食物の飲食を認めるものとします。なお、飲食物等の処分については、各自、責任を持って片付けることとします。

<60 ページ 【共用施設使用細則 第11条】>

第11条 (この条削除：平成24年2月12日)

※ミニショップ・ブランジェリーに関する事項

<32 ページ 【別表第1 本マンションの表示】>

別表第1 本マンションの表示

建物 総戸数から「ミニショップ・ブランジェリー1戸」を「ミニショップ1戸」に変更する。

<33 ページ 【別表第2 共用部分の範囲】>

別表第2 共用部分の範囲

建物部分に「乾式耐火間仕切壁」を記載する。

区分の規約共用部分から「ミニショップ・ブランジェリー（倉庫を含む）」を「ミニショップ（倉庫を含む）」に変更する。

第5号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

変更の一部について補足説明です。

超高層認定を要する本マンションでは、R2棟/P2棟を中心として隣戸との戸境壁はコンクリートではなく、**乾式耐火間仕切壁**となっています。通常のマンション同様の規約のままですと、これは躯体部分ではないため“躯体部分を除く天井、床および壁”の定義では専有部扱いになってしまいます。専有部のままであれば、リフォームなどで撤去可能で、極端な例でいえば隣を買い取れば2戸繋がり住戸を作ってしまうてもよいことになるなどの各種問題が発生するほか、今回の震災における被害復旧などで、乾式壁の遮音性が損なわれている場合管理組合のほうでこの復旧を手掛けることができなくなります。コンクリートで戸境壁ができて他の棟同様に、規約上で“共有部”であることを明記するのが改正の趣旨です。

管理規約第76条（その他特約条項）第29項に定められた電波障害に関しては、アナログ放送の終了に伴って管理組合で今期工事費用を負担して施設等の撤去を終了しており、現在近隣への再送義務は負っていません。

鍵を失くしたなどの理由でシーエルガードに預けた鍵の一時利用の費用の値下げなど、時間の経過とともに料金が改定されやものなどを修正しております。

廃止されたミニショップ・ブランジェリーを、自販機型コンビニに置き換えました。規約や新規に制定された細則との整合性の確保のため、自販機型コンビニを置いているスペースをそのまま“ミニショップ”と呼び換えます。