

志村サンハイツ管理規約等

諸 規 則 集

志村サンハイツ管理組合

志村サンハイツ管理規約及び諸規則の整備については、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の第28期平成17年度の臨時総会及び通常総会において、管理組合の運営及び管理に必要な志村サンハイツ管理規約（以下「管理規約」という。）の全部改正をはじめ、次のとおり諸規則等を整備した。

志村サンハイツ管理規約・諸規則等目次

〔第28期〕

- 1 志村サンハイツ管理規約の全部改正の制定（平成17年8月28日・同年9月1日施行）
- 2 志村サンハイツ管理規約の一部を改正する規約の制定（平成17年9月25日）
- 3 志村サンハイツ管理規則の制定（全部改正・平成17年8月28日規則第1号）
- 4 志村サンハイツの建物及び付属設備等管理規則の制定（平成17年8月28日規則第2号）
- 5 志村サンハイツ自家用自動車駐車場運営規則の全部改正の制定（平成17年8月28日規則第3号）
- 6 志村サンハイツ自動二輪車駐車場運営規則の全部改正の制定（平成17年8月28日規則第4号）
- 7 志村サンハイツ居住者等の個人情報管理規則の制定（平成17年8月28日規則第5号）
- 8 志村サンハイツ居住者等の慶弔等に関する取扱規程の制定（平成17年8月28日規則第6号）
- 9 志村サンハイツ居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程の制定（平成17年8月28日規則第7号）
- 10 志村サンハイツの区分所有者による修繕等に関する取扱規程の制定（平成17年9月25日規則第8号）

〔第29期〕

- 11 志村サンハイツ管理規則の一部を改正する規則の制定（平成18年9月23日規則第9号）

〔第27期〕

- 12 収入支出の予算及び決算の作成に必要な科目設定方針の決定（平成16年10月24日指針第1号）
- 13 管理費等未納解消対策基本方針の決定（平成17年4月29日指針第2号）

〔第28期〕

- 14 志村サンハイツの対象建物等法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施方針の決定（平成17年8月28日指針第3号）
- 15 ペット小動物愛護指針の決定（平成17年8月28日指針第4号）

- 16 志村サンハイツの災害対策基本方針の決定（平成17年9月25日指針第5号）

- 17 非常災害用備品並びに事務用備品及び消耗品整備方針の決定（平成17年9月25日指針第6号）

〔第29期〕

- 18 志村サンハイツの対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施方針の一部を改正する方針の決定（平成18年9月23日指針第7号）

- 19 志村サンハイツ管理事務委託契約書（平成18年10月1日締結）



目 次

第1章 総 則	(1)~(2)
第2章 専有部分等の範囲	(2))
第3章 敷地及び共用部分等の共有	(2)
第4章 用 法	(2)~(4)
第5章 管 理	(4)~(6)
第6章 管理組合	(6)~(13)
第7章 会 計	(13)~(14)
第8章 雜 則	(14)~(16)
別表第1	(17)
別表第2	
別表第3	
管理規則	(21)~(25)
別記様式第1	
別記様式第2	
別記様式第3	
別記様式第4	
別記様式第5	
 (第28期) 1 管理規約全改正の制定	(1)~(19)
2 管理規約一部改正の制定	(19)
3 管理規則の全改正の制定	(21)
4 建物及び付属設備等の管理規則の制定	(35)
5 自家用車の駐車場運営規則の全改正の制定	(37)
6 自動二輪車の駐車場運営規則の全改正の制定	(41)
7 居住者等の個人情報管理規則の制定	(45)
8 居住者等の慶弔等に関する取扱規程の制定	(47)
9 居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程	(49)
10 区分所有者による修繕等に関する取扱規程の制定	(51)
 (第29期) 11 管理規則の一部改正	(59)
 (第27期) 12 収入支出の予算及び決算の作成に必要な科目設定	(61)
13 管理費等未納解消対策基本方針の決定	(63)
 (第28期) 14 対象建物等法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施	(65)
15 ペット小動物愛護指針の決定	(69)
16 災害対策基本方針の決定	(71)
17 非常災害用備品並びに事務用備品及び消耗品整備方針	(75)
 (第29期) 18 対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕等の 一部改正	(77)
19 管理事務委託契約書	(81)



志村サンハイツは、47住戸の居住者の共同生活体であり、居住環境は、自然の保持とともに、居住者間の生活規律と融和に役立つよう管理することが期待されている。

志村サンハイツ管理組合は、敷地、建物及び付属設備等を保全するため、平成16年1月国土交通省の行政指導による「マンション標準管理規約（単棟型）」に照応して、概ね1年の検討を経て、従前の志村サンハイツ管理規約を見直し、かつ、第27期臨時総会の決議に基づき、その全部を次のとおり改正する。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博



志村サンハイツ管理規約

第1章 総 則

（目的）

第1条 志村サンハイツ管理規約（以下「規約」という。）は、志村サンハイツの運営及び管理に関する事項等について定め、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住宅環境を保持することを目的とする。

（定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- | | |
|------------|---|
| (1) 区分所有権 | 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。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。 |
| (2) 区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| (3) 占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| (4) 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| (5) 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| (6) 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| (7) 共用部分等 | 共用部分及び付属施設をいう。 |
| (8) 専用使用権 | 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| (9) 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

（規約及び総会の決議の順守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に順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総会の決議を順守させなければならない。

（対象建物等の範囲）

第4条 この規約の対象となる建物及び付属設備等の範囲は、別表第1に記載した敷地、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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ものとする。

2 占有者は、対象建物等の運営及び管理方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う同一の義務を負うものとする。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、志村サンハイツの対象建物等の運営及び管理に当たる志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）を組織するものとする。

2 管理組合は、事務所を志村サンハイツ内に置き、その事務所は、管理事務所と呼称する。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象建物等のうち、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とする。

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

(1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠及び窓ガラス並びに網戸は、専有部分に含まれないものとする。

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

(共用部分の範囲)

第8条 対象建物等のうち、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 対象建物等のうち、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、別表第3に掲げるとおりとする。

(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し、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宅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したがって使用しなければならない。

(ベランダ等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げる玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、ベランダ、一階に面する庭（以下、この条及び第21条第1項において「ベランダ等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 一階の住戸に面する庭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 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ベランダ等を使用することができるものとする。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別に定める駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができるものとする。

- 2 前項により駐車場を使用する者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者が、その所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失うものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、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に使用させることができる。

- (1) 対象建物等の マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月運営及び管理 8日法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第6号の管上必要な施設 理事務（以下「理事事務」という。）の委託を受託し、又は請け負った者
 - (2) 電 気 室 東京電力株式会社
 - (3) ポンプ室 業務委託を請け負った者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び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ができるものとする。

(専有部分の修繕等)

第17条 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の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行うときは、あらかじめ、別に定める書式により、理事長（第35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。

- 2 区分所有者は、前項の申請に際し、設計図、仕様書及び工程表を添付しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の申請について、承認又は不承認とするときは、理事会（第51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。

- 4 区分所有者は、第1項の承認があったときは承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、区分所有者の専有部分の修繕等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、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。

(管理規則等)

第18条 対象建物等の運営及び管理については、別に定める志村サンハイツ管理規則等（以下「管理規則等」という。）によるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者が、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び管理規則等に定める事項をその第三者に順守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び管理規則等に定める事項を順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管理規則等に定める事項を順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 対象建物等の運営及び管理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象建物等について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うように努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21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、ベランダ等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体的に行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち、各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅機能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を区分所有者の責任と負担において実施する合意があったときは、別に定めるところによるものとする。

(区分所有者専用部分等必要箇所への立入り)

第23条 第21条及び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。ただし、漏水、漏電、火災、地震災害、伝染病、人身事故の発生等の緊急事故の際は、請求することなく、立入ることができるものとする。

- 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、正当な理由が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 第1項により、立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならぬ。

(損害保険の契約締結の承認)

第24条 区分所有者は、管理組合による共用部分等に関する次の火災保険その他の損害保険契約の締結を承認する。

- (1) 対象建物等に対する次に掲げる損害保険の契約。
 - ① 共用部分等の火災保険。
 - ② 施設所有管理者賠償責任保険。
 - ③ 修繕計画及び資金運用を兼ねた積立マンション保険。
- (2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理するものとする。
- 3 管理組合は、前項により受領した保険金を当該事故によって損害を生じた共用部分等又は占有部分の修復等に要する費用に充当するものとする。

第2節 費用の負担

(区分所有者による管理費等の納入)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の運営及び管理に要する経費に当てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 共用部分の専用使用料
- (3) 一般修繕積立金
- (4) 特別修繕積立金
- 2 区分所有者の管理費等の額（前項第2号による額を除く。）については、共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
- 3 第1項の管理費等は、区分所有者が貸与等により、第三者等に占有させる場合においても第60条の規定に基づき、当該区分所有者が、納入する義務を負うものとする。

(管理費等の債権行使)

第26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なうことができるものとする。

(管理費の充当経費の内容)

第27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ものとする。

- (1) 公租公課に関する費用。
- (2) 対象建物等の通常の運営、管理に要する費用。
- (3) 対象建物等の維持に必要な検査及び保守に要する費用。
- (4) 清掃、消毒及び廃棄物の処理に要する費用。
- (5) 管理組合の運営、管理に要する費用（備品費、通信費、涉外費等の諸費を含む。）。

- (6) 業務管理委託に要する費用（管理員の人工費を含む。）。
- (7) 対象建物等の共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料に要する費用。
- (8) 専門知識、技能を有する者の委嘱に要する費用。
- (9) 居住者によるコミュニティ形成に要する費用。

（修繕積立金の充当等）

- 第28条 管理組合は、区分所有者による第25条第1項第3号の一般修繕積立金及び同条同項第4号の特別修繕積立金（以下、単に「修繕積立金」という。）を積み立てるものとし、積み立てた積立金は、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ものとする。
- (1) 対象建物等の一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 対象建物等の不測の事故その他特別の理由により行う修繕
 - (3) 対象建物等の共用部分の変更による修繕
 - (4) 対象建物等の大規模修繕又は建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (5) 対象建物等が、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、前項第2号による適用について、理事会の決議を経たときは、建物及び付属設備等の修理並びに設備機器の更新等に限って、修繕積立金を取り崩すことができる。この場合、別に定める法定検査結果等に準拠するものとする。
- 3 区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であって、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年6月19日法律第78号。以下、この項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、第1項にかかわらずその経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができるものとする。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するための資金を借り入れしたときは、修繕積立金を取り崩して、その償還に当てることができるものとする。
- 5 修繕積立金の管理は、管理費等と区分して経理しなければならない。

（専用使用料等の充当）

- 第29条 駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に当てるほか、剩余金は、修繕積立金に繰り入れて積み立てるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

- 第30条 管理組合の組合員の資格は、志村サンハイツの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ものとする。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を別に定める書面により、理事長に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(管理組合の業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、この条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び廃棄物処理の業務。
- (2) 第28条に定める修繕積立金の取り崩しの対象となる修繕計画の作成及びその実施に関する業務。
- (3) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務。
- (4) 適正化法第103条に定める宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理業務。
- (5) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等の業務。
- (6) 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。
- (7) 区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合による管理が適当であると認められる行為。
- (8) 敷地及び共用部分等の変更及び運営、管理業務。
- (9) 修繕積立金の運用の業務。
- (10) 官公署、町会等との涉外に関する業務。
- (11) 居住者等の風紀、秩序及び安全の維持に関する業務。
- (12) 防災に関する業務。
- (13) 広報及び連絡等に関する業務。
- (14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算業務。
- (15) 組合員の共同の利益を増進し、良好な居住環境を確保するために必要な業務。
- (16) 居住者の親睦のための諸行事に関する業務。
- (17) 居住者によるコミュニティの形成に当たる業務。

(管理組合の業務の委託)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部をマンション管理業者（適正化法第2条第8号のマンション管理業者をいう。）等の第三者に委託して執行することができるものとする。

(専門知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、その運営及び管理に関し、専門知識、技能を有するマンション管理士（適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。）等の有識者に相談し、助言、指導その他の援助を受けることができるものとする。

第3節 役員

(管理組合の役員)

第35条 管理組合に次の役員を置き、その定員は、理事6人及び監事1人とし、志村サンハイツに現に居住する組合員のうちから、総会で選任するものとする。

- (1) 理事長 1人
- (2) 副理事長 1人
- (3) 理事 6人
- (4) 監事 1人
- (5) 顧問 3人以内

- 2 前項の理事長及び副理事長は、理事の互選によるものとする。
- 3 第1項の顧問は、理事会の決議に基づいて、選任するものとし、顧問は、理事会における議案の審議に参画し、公正な決議に資する意見を述べることができるものとする。

(役員の任期)

- 第36条 前条第1項による役員の任期は、2年とし、理事、監事及び顧問の再任を妨げないものとする。ただし、理事の再任は、その定員6人のうち、3人までとし、再任の期間は、2期4年を上限とする。
- 2 役員に欠員が生じ、その補充に伴い選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が総会で選任されるまでの間、引き続きその職務を行なうものとする。ただし、次項による組合員の資格喪失に伴う場合は、この限りでない。
 - 4 役員が組合員でなくなったときは、その地位を失うものとする。

(役員の誠実執行義務等)

- 第37条 役員は、この規約及び管理規則等（以下「管理規約等」という。）並びに総会及び理事会の決議にしたがい組合員のために、誠実にその職務を執行するものとする。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要な経費の支払いと報酬を受けることができるものとする。

(理事長の職務)

- 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を処理するものとする。
- (1) 管理規約等並びに総会及び理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
 - (2) 理事会の承認に基づいて行う職員の採用又は解雇に関する事項。
 - 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、通常総会において、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、理事会の承認に基づき、管理組合の会計、涉外、書記等の職務の一部を理事に委任することができるものとする。

(副理事長の職務)

- 第39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、理事長が不在のときは、その職務を行うものとする。

(理事の職務)

- 第40条 理事は、理事会を構成し、その決議にしたがい、管理組合の業務を処理するものとする。

(監事の職務)

第41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ときは、臨時総会を招集することができるものとする。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができるものとする。

第4節 総 会

(管理組合の総会)

第42条 管理組合の総会は、第30条に定める組合員で組織するものとする。

2 総会は、通常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、通常総会を毎年1回会計年度開始後、3箇月以内に招集しなければならない。

4 理事長が必要があると認めるときは、理事会の決議を経て、臨時総会を招集することができるものとする。

5 総会の議長は、理事長が務めるものとする。

(総会の召集手続き)

第43条 総会を招集するときは、最小限、会議を開く日の2週間前（会議の目的が、建物の建替えの決議であるときは、2箇月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に届け出をした組合員のあて先に対して行なうものとする。

3 第1項の組合員に対する通知は、その内容を所定の掲示場所に掲示し、又は別に定める会報に掲載することによって、これに代えることができるものとする。

4 第1項の組合員に対する通知が、第47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建物の建替えの決議を目的としているときは、その議案の要領も通知しなければならない。

5 第1項の組合員に対する通知が、建物の建替えの決議を目的としているときは、次に掲げる事項を併せて通知しなければならない。

(1) 建物の建替えを必要とする理由。

(2) 建物の建替えをしない場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有する効用を含む。）に要する費用の額及びその積算根拠。

(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容。

(4) 修繕積立金として、現に積み立てられている金額。

6 理事長は、建物の建替えの決議を目的とする総会を招集する場合、その総会の開催日の1箇月前までに、当該招集の際に通知しなければならない事項について、組合員に対し、あらかじめ説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 理事長は、第45条第2項の場合、第1項の通知をした後、遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8 理事長は、会議の議案が、緊急を要する場合には、第1項（会議の目的が、建物の建替えの決議であるときを除く。）にかかわらず理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、同項に定める期間を短縮することができるものとする。

(組合員による総会招集権)

第44条 組合員から、組合員総数の五分の一以上及び第46条第1項に定める議決権総数の五分の一以上に当たる組合員の同意を得て、書面により、会議の目的を示し、総会招集の請求が行われたときは、2週間以内に、理事長は、理事会の議を経て、その請求があつた日から4週間以内の日（会議の目的が建物の建替えの決議であるときは、2箇月と2週間以内の日）を開催日とする臨時総会の招集を通知しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を行わないときは、当該請求を行つた組合員が、臨時総会を招集することができるものとする。
- 3 前2項により招集した臨時総会の議長は、第42条第5項にかかわらず臨時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出するものとする。

(総会の出席資格)

第45条 総会は、組合員のほか、理事会が必要と認める者を出席させることができるものとする。

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

(総会における議決権)

第46条 組合員の議決権の行使は、その所有する住戸1戸につき、それぞれ議決権1票を有するものとする。

- 2 住戸1戸が、複数の区分所有者の共有に属するときの議決権の行使は、共有者を併せて一人の組合員とみなすものとする。
- 3 前項による組合員とみなされる者は、議決権を行使する者一人を選任し、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ものとする。
- 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、その代理人は、当該組合員と同居する者若しくは住戸を借り受けた者又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する委任状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47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権を有する組合員総数の半数以上の組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の過半数の議決権の行使によって決するものとする。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず出席組合員総数の四分の三以上の議決権の行使及びその数が、組合員総数の四分の三以上で決するものとする。
 - (1) 管理規約等の制定、改正又は廃止。
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起。
 - (4) 建物の価格の二分の一を超える部分が滅失した共用部分の復旧。
 - (5) その他総会においてこの項の方法により決議することとした事項。

- 4 建物の建替えの決議は、第2項にかかるわらず出席組合員総数の五分の四以上の議決権の行使及びその数が、組合員総数の五分の四以上で決するものとする。
- 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ものとする。
- 6 第3項第1号において、規約の制定、改正又は廃止が、一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第3号の決議を行うには、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 総会は、第43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ものとする。

(総会における議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収入支出決算及び事業報告。
- (2) 収入支出予算及び事業計画。
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課納入方法。
- (4) 管理規約等の制定、改正又は廃止。
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更。
- (6) 第28条第1項第1号及び第3号から第5号までに定める修繕等に必要な修繕積立金の取崩し。
- (7) 第28条第3項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し及び第4項に定める借入金の償還に当てるための修繕積立金の取崩し。
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法。
- (9) 第21条第2項に定める管理の実施。
- (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起する者の選任。
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧。
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建物の建替え。
- (13) 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。
- (14) 管理組合の運営、管理に関する委託契約の締結。
- (15) 管理組合の運営、管理に関する重要事項。

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事について、理事長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 前項の議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する二名の総会に出席した理事が、これに署名し押印しなければならない。

- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、当該議事録の閲覧をさせなければならない。この場合、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができるものとする。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(総会の決議に代わる書面による合意)

- 第50条 この規約により、総会で決議しなければならない場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができるものとする。
- 2 この規約により、総会で決議しなければならない事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があつたものとみなすものとする。
 - 3 この規約により、総会において決議しなければならないものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有するものとする。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について、準用するものとする。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について、準用するものとする。

第5節 理事会

(理事会)

- 第51条 理事会は、理事によって構成するものとする。
- 2 理事会の議長は、理事長が務めるものとする。
 - 3 監事及び顧問は、理事会に出席して、議案の賛否に係る意見を述べることができるものとする。ただし、議決権はないものとする。
 - 4 理事会は、必要に応じて、防火管理者及び防災士並びに第55条に定める専門委員会に所属する委員長の出席を求め、議案の賛否に係る意見を聞くことができるものとする。この場合、防火管理者及び防災士並びに専門委員会の委員長の議案の賛否に係る議決権については、前項を準用するものとする。

(理事会の召集)

- 第52条 理事会は、理事長が召集するものとする。
- 2 理事が三分の一以上の理事の同意を得て、理事会の召集を請求した場合、理事長は、速やかに理事会を召集しなければならない。
 - 3 理事会の召集手続きは、第43条（建物の建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用するものとする。ただし、理事会において、別段の定めをすることができるものとする。

(理事会の会議及び議事)

- 第53条 理事会は、理事の半数以上が出席しなければ開催できないものとし、その議事は出席理事の過半数で決することができるものとする。
- 2 理事会の議事録は、第49条の規定を準用するものとする。ただし、同条第2項中「総会に出席した組合員」は、「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(理事会の議決事項)

- 第54条 理事会は、この規約によるほか、次の各号に掲げる事項を決議するものとする。

- (1) 収入支出決算案、事業報告案、収入支出予算案及び事業計画案。
- (2) 管理規約等の制定、改正又は廃止に関する案。
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案。
- (4) 総会提出議案及び第28条第1項第2号による修繕積立金の取崩しに関する案
- (5) 第17条第3項に定める承認又は不承認に関する案。
- (6) 第67条に定める勧告又は指示等に関する案。
- (7) 総会から付託された事項。

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討を委任することができるものとする。
2 専門委員会は、調査又は検討した結果を書面により提出するものとする。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は、第27条から第29条に定める諸費用に充当するものとする。
2 前項による当該会計年度の出納整理期限は、7月31日までとする。

(収入支出予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収入支出予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
2 理事会が、収入支出予算を変更する必要があると認めるときは、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59条 理事長は、毎会計年度の収入支出決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の収納)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が、各自に開設する預金口座から自動振替の方法により、第62条に定める口座に納入するものとし、当月分は、当月の17日までに一括して、納入するものとする。ただし、特別に必要とする費用に当てるため、臨時に納入しなければならないときは、別に定めるところによるものとする。
2 組合員が、管理費等及び使用料の所定の金額を前項の期日までに納入しないときは、管理組合は、その未納金額について、年利18パーセントの遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び納入促進に要した諸費用を加算して、その組合員に対し、請求することができるものとする。

- 3 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、訴訟その他法的措置を執行することができるものとする。
- 4 第2項の請求による遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び納入促進に要した諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当するものとする。
- 5 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができないものとする。

(管理費等の過不足)

第61条 収入支出決算の結果、管理費等に剩余金を生じた場合、その剩余金は、翌年度における管理費等に充当するものとする。

- 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、第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができるものとする。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を執行するため、その預金口座を開設するものとする。

(借入措置)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を執行するため、必要な範囲内において、資金の借入れをすることができるものとする。

(帳票類の作成、保管)

第64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、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができるものとする。

(解散時の財産の清算)

第65条 管理組合が解散するときは、その残余財産について、第10条に定める区分所有者の共用部分の共有持分の割合に応じて、それぞれ区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第66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とき、又はその行為をするおそれがあるときには、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき、必要な措置を講ずることができるものとする。

(理事長の勧告及び指示等)

第67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、法令又は管理規約等に違反したとき、又は対象建物等内における共同生活の秩序を乱す行為をしたとき、理事長は、理事会の決議を経て、その区分所有者等に対し、その是正等に必要な勧告又は指示若しくは警告を行なうことができるものとする。

- 2 区分所有者等が、前項の行為をしたときにおいて、その隣接の区分所有者は、事実関係を理事会に報告し、是正等のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等が、管理規約等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは第三者が、敷地内及び共用部分等において、不法行為の事実が確認されたときにおいて、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができるものとする。
 - (1) 不法行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を講ずること。
 - (2) 敷地内及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において、原告になることその他法的措置を講ずること。
- 4 理事長は、前項の訴えを提起する場合、当該請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び不法行為の差止め等の諸費用を請求することができるものとする。
- 5 前項に基づいて請求した弁護士費用及び不法行為の差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当するものとする。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合、第43条第2項及び第3項の規定を準用するものとする。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約による管理組合と組合員間の訴訟については、対象建物等の所在地を管轄する東京地方簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

- 2 第48条第10号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(地方公共団体及び近隣住民との協定の順守)

第69条 区分所有者等は、管理組合が東京都板橋区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に順守しなければならない。

(取扱細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に取扱細則を定めることができるものとする。

(関係法令の準拠等)

第71条 管理規約等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ものとする。

- 2 管理規約等又は関係法令に定めがなく、管理組合の運営及び管理に必要があるときは、総会の決議により定めるものとする。

(規約原本等)

第72条 理事長は、この規約を証するため、総会の決議を経た後、区分所有者を代表し、記名押印した規約を一通作成して、これを規約原本とするものとする。

- 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、当該規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3 規約原本が、総会の決議により改正されたときにおいて、理事長は、一通の書面に、その内容が、規約原本の改正を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印したうえで、この書面を保管するものとする。
- 4 理事長は、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において、規約原本、規約の改正を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 理事長は、第2項及び前項による閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができるものとする。
- 6 理事長は、所定の場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

（規約の発効等）

第1条 この規約は、平成17年9月1日から施行するものとする。

第2条 平成5年9月26日に制定した志村サンハイツ管理規約は、廃止するものとする。

（管理組合の成立）

第3条 管理組合は、昭和59年1月1日に成立したものとする。

（経過措置）

第4条 この規約の効力が発生する以前に、区分所有者が、常和企業株式会社（現興和不動産レジデンスサービス株式会社）との間で、締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において、管理組合と締結したものとみなすものとする。

第5条 この規約第36条第1項に定める現再任役員の任期2年の適用に当たっては、本人の申し出による諸事情を配慮し、当分の間、「役員の任期は、2年とし、」を「役員の任期は、1年とし、」に読み替えるものとする。

別表第1（対象建物等）

建物の名称	志村サンハイツ
敷地	所在地 東京都板橋区東坂下1丁目28番の3 面積 1,801.48m ² (登録簿)
権利関係	所有権
建物	構造等 鉄骨、鉄筋コンクリート造、地上7階、共同住宅 建築面積 642.91m ² 、建築延面積 3,602.63m ² 専有部分 戸数 47戸、延床面積 2,844.03m ²
	建築確認番号 第1770号 (昭和52年8月30日付)

別表第2（共用部分の範囲）

1. 建物の共用部分（専有部分以外の部分）

玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室・機械室、電気室、ポンプ室、内外壁、境界壁、床スラブ、基礎部分、ベランダ、屋上、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）等専有部分に属さない建物部分
2. 建物の付属設備（建物に付属する設備で専有部分に属さないもの）

エレベーター設備、電気設備、給水・排水設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線・配管設備（給水管については、本管から住戸のメーターを含む部分、配水管及び汚水管については、配管継手及び縦管）、非常通報設備、テレビ共視聴設備、屋上ウイングジッター、管理事務所、管理用倉庫等専有部分に属さない諸設備
3. 建物の付属施設

ポンプ室、廃棄物置場、駐車場（自転車を含む。）、受水槽、高架水槽、プレイロット、外灯設備、ネットフェンス、植え込み等専有部分に属さない施設

別表第3（区分所有者の共有持分の割合）

タイプ別	戸数	専有部分の面積 (m ²)	敷地割合・全館共用部分の持分	対象住戸
A	6	61.60	6160	204, 304, 403, 503, 603, 703
A1	1	61.60	6160	104
AA	12	61.60	6160	205, 206, 305, 306, 404, 405 504, 505, 604, 605, 704, 705
AA1	2	61.60	6160	105, 106
B	2	66.00	6600	201, 301
B1	1	66.00	6600	101
C	6	70.40	7040	207, 307, 406, 506, 606, 706
C1	1	70.40	7040	107
D	6	46.40	4640	202, 302, 401, 501, 601, 701
E	6	53.53	5353	203, 303, 402, 502, 602, 702
E1	1	53.53	5353	103
F	3	68.84	6884	108, 208, 308
総数	47			

(共用持分は、上表の持分／284403となる。)

別表第4（ベランダ等の専用使用権）

専用使用部分、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、1階住戸に面する専用庭

(第25条第2項関係・タイプ別管理費等の額)

タイプ別	管理費	専用庭	一般修繕積立金	特別修繕積立金
A	9,100	-	910	13,710
A1	9,100	1,200	910	13,710
AA	9,100	-	910	13,710
AA1	9,100	1,200	910	13,710
B	9,800	-	980	14,700
B1	9,800	1,200	980	14,700
C	10,400	-	1,040	15,700
C1	10,400	1,200	1,040	15,700
D	6,900	-	690	10,330
E	7,900	-	790	11,920
E1	7,900	1,200	790	11,920
F	10,200	-	1,020	15,300

志村サンハイツの運営、管理の規範は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行。以下「管理規約」という。）であり、国土交通省の行政指導による「マンション標準規約（単棟型）」に即応し、かつ、志村サンハイツの特色を活かして改正したものである。

しかしながら、この改正は、役員の任期（第36条）の「1年」を「2年」に改め、かつ、理事「6人」のうち、「3人」を再任（留任）することになったが、この3人の理事は、通算4年の任期となるため、平成17年度の通常総会において、組合員から、この再任の任期（2年）を弾力的に「1年」とすることの緊急動議が行なわれ、審議の結果、その緊急提案を経過措置として、「付帯決議」に採択されたことに伴い、「志村サンハイツ管理規約の一部を改正する規約」を次のとおり定める。

平成17年9月25日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ管理規約の一部を改正する規約

付則第4条の次に次の1条を加える。

第5条 この規約第36条第1項に定める現再任役員の任期2年の適用に当たっては、本人の申し出による諸事情を配慮し、当分の間、「役員の任期は、2年とし、」を「役員の任期は、1年とし、」に読み替えるものとする。



規則第1号

志村サンハイツは、地域のマンションとして、27年の社会生活を形成し、この間、建物及び付属設備を含めて、経年劣化は、物理的に必然であり、2回の大規模修繕を経て、現在に至った。

志村サンハイツの運営及び管理は、その大綱を志村サンハイツ管理規約を規範にして、区分所有者各位の協調によって、健全な住宅環境を維持し、大過なく、二十一世紀を迎え、既に5年になった。

鉄筋コンクリートの建築物の耐用年数は、一般に30年前後を目安にすると側聞するところであり、今後、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、志村サンハイツの第三次大規模修繕又は建て替え問題の顕在化が大きな課題になる。

当面、国土交通省の行政指導による「標準管理規約」を基準に、志村サンハイツ管理規約（平成5年9月26日制定）の相対的な見直しを行ない、平成17年8月28日に全部改正し、更に、志村サンハイツ館内使用細則（平成5年9月26日制定）の全部改正による「志村サンハイツ管理規則」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博



志村サンハイツ管理規則

（目的）

第1条 この規則は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第18条の規定及び第4条の別表第1に記載された敷地、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）の運営及び管理に当たり、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。）が順守すべき事項を定めることを目的とする。

（対象建物等の運営、管理上の禁止事項）

第2条 区分所有者等は、対象建物等の運営及び管理に当たって、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 騒音、振動、悪臭及び煤煙を発生させること。
- (2) 引火、発火及び爆発の恐れのある物品の製造、所持又は持ち込むこと。
- (3) 廃油、強酸性・強アルカリ性の溶液及び溶剤・薬品等を排水管に流すこと。
- (4) 枯葉、ゴミその他の廃棄物を埋め、散布又は消却すること。
- (5) 建物の構造に変形等の影響を及ぼす恐れのある大型金庫等の重量物を搬入又は設置すること。
- (6) 敷地内で特定の政治、宗教等に関する組織的な勧誘、演説、集会を行うこと。
- (7) 前各号に準ずる行為で他の区分所有者等の迷惑になる行為をすること。

(住戸の専有部分における禁止事項)

第3条 区分所有者等は、専有部分及び専用使用部分において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた専有部分の用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を及ぼす専有部分の変更をすること。
- (3) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (4) 管理規約第17条第1項に規定する専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する設備等の取付け若しくは取換え等を管理組合の承認を得ないで行うこと。
- (5) 専用使用部分に設置型物置その他これらに類する構築物等築造又は設置すること。
- (6) 出窓を新設し、窓ガラス、玄関扉等への着色又は文字の書き込みを行うこと。
- (7) 区分所有者等及び近隣住民に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (8) 室内で飛び跳ね、又は大きな振動を発すること。
- (9) テレビ、ラジオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しく高くすること。
- (10) 前各号のうち、特にピアノ等の楽器の演奏で他の区分所有者等に迷惑を及ぼすときは、管理組合の承認を得て、自己負担で室内の防音工事を行うこと。

(各種届出書等の様式)

第4条 区分所有者等は、次の各号に掲げる行為を行う場合、それぞれ当該各号に掲げる書類により、事前に管理組合又はその委託を受けた者へ届け出なければならない。

- | | |
|----------------------|------------------|
| (1) 転入する場合 | 転入届（別記様式第1） |
| (2) 転出する場合 | 転出届（別記様式第2） |
| (3) 専有部分を第三者に貸与する場合 | 賃貸借契約書（別記様式第3） |
| (4) 専有部分を売却、購入する場合 | 組合員資格変更届（別記様式第4） |
| (5) 長期（1箇月以上）不在となる場合 | 長期不在届（別記様式第5） |

(自家用自動車等の駐車管理)

第4条の2 区分所有者等が、その所有する自家用自動車又は自動二輪車を志村サンハイツの共用地に駐車させようとするときは、別に定める専用駐車場使用契約（別記様式第6号）を締結しなければならない。

(自転車の駐車管理)

第4条の3 区分所有者等が、その所有する自転車（原動機つき自転車を含む。以下同じ。）を志村サンハイツの共用地に駐車させようとするときは、別に定める自転車駐車場使用登録原簿（別記様式第7号）に登録しなければならない。

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第5条 区分所有者等は、対象建物等の共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 立入禁止の表示のある場所及び危険な場所に立入ること。
- (2) 屋上を歩行すること。

- (3) 敷地又は建物の外周その他の共用部分、施設に看板、標識等の工作物の築造、設置すること。
- (4) 共用部分を不法占有し、物品、ゴミ等を放置すること。
- (5) 緊急時の避難通路となる階段・ベランダ等に私物を放置すること。
- (6) 自家用自動車、原動機つき二輪車及び自転車を所定の駐車場以外の場所並びに周辺道路に駐車すること。
- (7) 防水処理が施されていない廊下、玄関等の共用部分に水を流すこと。ただし、管理組合が行う清掃作業は除く。
- (8) エントランスホール、エレベーターホール、駐車場等を子供の遊び場にすること。

(ベランダ等の管理及び禁止行為)

- 第6条 区分所有者等は、その住戸に付帯する設備、ベランダ（以下「ベランダ等」という。）の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において、次の各号に掲げる適正な管理を行わなければならない。
- (1) 保守維持及び経常的な補修。
 - (2) 清掃、消毒及びゴミ処理。
 - (3) ベランダ等の通常の使用に伴う管理。
- 2 区分所有者等は、ベランダ等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- (1) ベランダ等及び各住戸の窓から物を投げ捨てる。
 - (2) ベランダ等に多量の水を流し、土砂を搬入する。
 - (3) ベランダ等に強風、突風の際に飛散又は落下の恐れのある物を放置する。
 - (4) ベランダ等の手摺にBS、CSアンテナ等を取り付ける。
 - (5) 建物の外観に著しく影響を及ぼす行為、公序良俗に反する行為及び他の区分所有者等に迷惑、危険を及ぼす行為をすること。

(ゴミ処理)

- 第7条 区分所有者等は、当該住戸から出すゴミをその処理が必要な都度、ゴミ集積所（以下「集積所」という。）に搬入することができる。この場合、ゴミの収集に関する板橋区清掃事務所又は管理員の指示にしたがい、当日の8時までに次の区分ごとにゴミの分別を行い、集積所に秩序ある持ち込みをするよう努めなければならない。
- (1) 資源ゴミ 週1回（月曜日）古紙、空瓶、空缶（空瓶、空缶は、飲料・食品用に限定）
 - (2) 燃焼ゴミ 週2回（火曜日・金曜日）
 - (3) 不燃ゴミ 週1回（木曜日）

(火災予防・出火後の処置等)

- 第8条 区分所有者等は、火災予防のため、消火器具、避難器具等の設置場所、使用方法等を熟知するとともに、次に掲げる事項に留意し、非常事態の場合は、被害を最小限に止めるように努めなければならない。
- (1) 階段、消火器、非常警報装置、避難器具等の付近には、避難、消火活動等の支障となる物品等を放置しないこと。
 - (2) 廊下、ベランダ等には、緊急時の避難の支障となる物置等の設置をしないこと。

- (3) 防災、消火訓練等には、積極的に参加、協力するとともに、非常災害に備えて避難方法、避難場所を把握しておくこと。
 - (4) 石油ストーブ、ガス器具の持ち込みをする場合は、事前の十分な点検を受けること。
 - (5) 非常警報装置、防犯設備、消火設備、避難設備等をみだりに使用しないこと。
- 2 区分所有者等の住戸で出火し、又は他の出火を発見したときには、速やかに次の処置等を講じなければならない。
- (1) 直ちに非常ベルを押すとともに、119番（消防署）に出火場所を通報すること。
 - (2) 可能な限り、身近な消火器を使って初期消火に努めること。
 - (3) 避難時には、可能な限り、延焼防止のため窓・扉を閉めること。

（一般的な注意事項）

第9条 区分所有者等は、次に掲げる各号に定める事項について相互に留意し、協力しなければならない。

- (1) 防犯対策の確立に関すること。
 - ① 玄関扉・ベランダ等の窓は、各住戸において施錠し、防犯に留意すること。
 - ② 盗難防止及び共用施設保持のため、不審者を見かけたときは、用心して管理員等に連絡すること。
 - ③ 各住戸の来訪者には、インターホンを通じ又はドアチェーンをして、一次対応に当たること。
- (2) エレベーターの利用に関すること。
 - ① エレベーターの利用は、自動運転に対応するため、重量超過の場合、ブザーが鳴るので、無理な乗り込みは避けること。
 - ② エレベーターを利用して重量のある物や容積の大きい物を搬出入する場合は、あらかじめ管理員に連絡し、その指示にしたがうこと。
 - ③ 重量のある物や容積の大きい物の搬出入の際に利用する通路、エレベーターには、必要な養生をすること。
 - ④ 幼児がエレベーターを利用するときは、必ず保護者が付き添うこと。
 - ⑤ エレベーターの室内は、禁煙すること。
 - ⑥ 犬、猫等を伴ってエレベーターを利用するときは、他人に迷惑をかけないようにし、室内的清潔に努めること。
- (3) 排水等に関すること。
 - ① 降雨時の雨水管詰まりを防止するため、ベランダ等の排水口部分を適時清掃して置くこと。
 - ② キッチン、洗面室、トイレット等の溢水には、十分注意すること。
 - ③ トイレットには、汚水排水管詰まりの原因となる水溶性以外の紙を使用しないこと。
 - ④ 排水管詰まりの原因となる天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。
- (4) 自家用自動車等の駐車に関すること。
 - ① 敷地内に違法駐車をした場合、管理組合又はその委託を受けた者は、違反車の排除等の処分を行うことができるものであること。
 - ② 前号の処分を行う場合は、掲示板に予告の掲示を行うこと。

③ 敷地内の違法駐車をした車両等の所有者は、第1号処分等にかかる費用を負担し、管理組合又はその委託を受けた者に対し、損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできないこと。

(紛争解決等の責任)

第10条 対象建物等の利用に当たって、他の区分所有者等との間に紛争が生じたときは、当該区分所有者等は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 区分所有者等は、前項による紛争の当事者を含めて、理事会の意見を求めることができる。

(委任事項)

第11条 この規則に定めのない事項は、理事会で協議し、決定するものとする。

付 則

1 この規則は、平成17年8月28日から施行する。

2 この規則の施行に伴い、志村サンハイツ館内使用細則（平成5年9月26日制定）は、廃止するものとする。

付 則

この規則（自家用自動車等の駐車管理及び自転車の駐車管理）は、平成18年9月23日から施行するものとする。

別記様式第1号

平成 年 月 日提出

飼帳	副飼帳	理事	管領

志村サンハイツ管理組合

理事長

殿

区分所有者



住戸番号・第 号室

届出人



電話番号

-

携帯電話

-

E-mail

-

志村サンハイツ・転入届

所有・賃借・区分所有者との関係()				
入居年月日	平成 年 月 日			
家族構成(同居人を含む。・摘要欄には、勤務事業所名・学校名を記入)				
氏名	続柄	生年月日	摘要	
世帯主・本人	M・T・S・H	年 月 日		
	M・T・S・H	年 月 日		
	M・T・S・H	年 月 日		
	M・T・S・H	年 月 日		
	M・T・S・H	年 月 日		
	M・T・S・H	年 月 日		
緊急時連絡先			電話番号	
名称				
所在地				
世帯主就業先			電話番号	
名称				
所在地				
備考				

別記様式第2号

轉帳	副本	理 事	管 領

平成 年 月 日提出

志村サンハイツ管理組合

理事長 殿

区分所有者

(印)

住戸番号・第

号室

届出人

(印)

電話番号

携帯電話

E-mail

志村サンハイツ・転出届

売却譲渡・賃貸・区分所有者との関係()			
転出年月日	平成 年 月 日		
移転先住所	〒	電話番号	
世帯主就業先		電話番号	
名称			
所在地			
備考(連絡事項等)			

別記様式第3号

平成 年 月 日提出

飼帳	融理帳	理事	備類

志村サンハイツ管理組合

理事長

殿

区分所有者

㊞

住戸番号・第 号室

電話番号

携帯電話

E-mail

志村サンハイツ管理規約第19条第2項に基づく誓約について

私は、専有住戸第 号室（以下「対象建物等」という。）を
と賃貸借契約の締結に当たって、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日
全部改正。以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、契約当事者にお
いて、管理規約及び志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日規則第1号）
等に定める諸事項を誠実に順守すること誓約します。

（対象建物等賃貸借契約当事者）

区分所有者

㊞

現住所

電話番号

賃 借 者

㊞

別記様式第4号

平成 年 月 日提出

賃帳	融賃帳	理 事	管額

志村サンハイツ管理組合
理事会 殿

区分所有者 ㊞
住戸番号・第 号室
電話番号
携帯電話
E-mail

志村サンハイツの専有住戸の譲渡等について

私は、志村サンハイツの専有住戸第 号室の前区分所有者から、譲渡・贈与・相続・債権行使により、当該所有権を取得しましたので、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第31条の規定に基づき、次のとおりお届けします。

- 1 区分所有権取得の日 平成 年 月 日
- 2 区分所有権を取得した者（新組合員） 氏名 ㊞
- 3 専有住戸の入居（予定）の日 平成 年 月 日
- 4 管理費等の納入
管理規約第25条の管理費等及び第29条の使用料については、平成 年
月 日支払期日分（平成 年 月分）から負担する。
- 5 区分所有権を喪失した者（旧組合員） 氏名 ㊞
転出先・住所

（電話番号 ）

別記様式第5号

平成 年 月 日提出

専帳	副専帳	理事	管領

志村サンハイツ管理組合

理事長

殿

区分所有者

印

賃借者

印

住戸番号・第 号室

電話番号

区分所有者又は賃借者による長期不在届について

私は、諸般の事情（転勤・海外出張・旅行等）により、長期（1箇月以上）に継続して不在になりますので、志村サンハイツ管理規則（平成17年8月28日規則第1号）第4条第5号により次のとおりお届けします。

1 不在予定期間 年 月 日から 年 月 日まで。

2 不在中の居住者

3 不在中の連絡先 自宅（専有住戸第 号室）電話番号 03-
住所 電話番号

4 国外滞在中の国内の連絡先

連絡者

住所

電話番号

E-mail

5 連絡についての要望事項

6 長期継続不在者が賃借者であるときの連絡先 当該区分所有者

電話番号

7 長期不在届の不備又は未提出に起因する事故等は、自己責任において、対処するものとする。

志村サンハイツ管理組合理事長 (以下「甲」という。)と志村サンハイツの区分所有者である (以下「乙」という。)は、志村サンハイツ自家用自動車駐車場運営規則(平成17年8月28日規則第3号。以下、単に「運営規則」という。)第5条の規定に基づき、次のとおり志村サンハイツ駐車場使用契約を締結する。

志村サンハイツ自家用自動車駐車場使用契約書

(駐車場使用者の権利義務)

- 1 乙は、この契約に基づき、志村サンハイツ管理組合(以下「管理組合」という。)が管理する志村サンハイツ駐車場のうち、第 号駐車場を使用することができるものとする。
- 2 乙は、志村サンハイツ管理規約(平成17年8月28日全部改正)第60条第1項の規定に基づき、各月17日までに管理組合の指定する金融機関に開設する乙の預金口座から自動振替の方法により使用料を納入するものとする。
- 3 第1項の駐車場の使用に必要な駐車場使用料は、月額2万円とする。ただし、この額は、物価の騰貴、志村サンハイツの運営、管理経費の増加等の理由による総会の決議に基づき、増額することができるものとする。
- 4 駐車場使用の契約の締結日が、月の中途であるときの駐車場使用料は、前項にかかわらず日割計算によることができるものとする。
- 5 乙は、志村サンハイツ管理規則(平成17年8月28日規則第1号)及び運営規則に定める事項を順守するものとする。
- 6 乙は、第3項の駐車場使用料が未納になったときは、日歩4銭の割合による遅延損害金を甲の指定する方法により、支弁し、負担するものとする。
- 7 乙は、第1項の駐車場に係る使用権を第三者に賃貸し、又は譲渡してはならない。
- 8 乙が、区分所有権を失ったときは、第1項の駐車場の使用権は自動的に消滅し、直ちに、この契約を解除するものとする。

(事前届出事項)

- 第2条 乙は、あらかじめ、前条第1項の駐車場を使用する自家用自動車の取得年月日、車種及び所轄官庁の車両登録番号を管理組合に届け出なければならない。

(契約期間等)

- 第3条 この契約期間は、平成 年 月 日から同年7月31日までとする。ただし、契約期間満了日の一箇月前までに事情の変更がなく、かつ、乙に駐車場の使用資格があるときは、更に、一年間、この契約を更新するものとし、その後も同様とする。
- 2 この契約を当該契約期間中に解約しようとするときは、甲又は乙は、その一箇月前までに相互に申し出なければならない。
 - 3 甲は、乙による契約違反の事実が明確になったときにおいて、それが重要な事項であるときで、かつ、乙による改善の措置が講じられないときは、催告のうえ、この契約を解除して、乙に対し、当該損害賠償を請求することができるものとする。
 - 4 この契約が解消したときは、乙は、速やかに当該駐車場を甲に明け渡さなければならない。
 - 5 甲は、乙が、前項の明け渡しに応じないときは、当該明け渡しが完了するまでの間、所定の駐車場使用料の倍額を徴収できるものとする。

(天災地変による被災その他の自己責任)

- 第4条 乙は、第1条第1項の駐車場使用中の自家用自動車に係る一切について、自己責任において管理し、対処するものとする。
- 2 乙及びその関係者(同乗者を含む。)が、故意又は過失により、他人及び駐車場の諸設備又は他の自家用自動車等に損害を与えたときは、一切、乙の責任において、解決し、派生する問題を処理しなければならない。

甲及び乙は、この契約締結の証として、原本二通を作成し、それぞれ一通を保有するものとする。

平成 年 月 日

(甲) 志村サンハイツ管理組合 理事長

(乙) 志村サンハイツ () 区分所有者

志村サンハイツ管理組合理事長 (以下「甲」という。) と志村サンハイツの区分所有者である (以下「乙」という。) は、志村サンハイツ自動二輪車駐車場運営規則(平成17年8月28日規則第4号。以下、単に「運営規則」という。) 第5条の規定に基づき、次のとおり志村サンハイツ駐車場使用契約を締結する。

志村サンハイツ自動二輪車駐車場使用契約書

(駐車場使用者の権利義務)

- 第1条 乙は、この契約に基づき、志村サンハイツ管理組合(以下「管理組合」という。)が管理する志村サンハイツ駐車場のうち、第 号駐車場を使用することができるものとする。
- 2 乙は、志村サンハイツ管理規約(平成17年8月28日全部改正)第60条第1項の規定に基づき、各月17日までに管理組合の指定する金融機関に開設する乙の預金口座から自動振替の方法により使用料を納入するものとする。
- 3 第1項の駐車場の使用に必要な駐車場使用料は、月額1,500円とする。ただし、この額は、物価の騰貴、志村サンハイツの運営、管理経費の増加等の理由による総会の決議に基づき、増額することができるものとする。
- 4 駐車場使用の契約の締結日が、月の中途であるときの駐車場使用料は、前項にかかわらず日割計算によることができるものとする。
- 5 乙は、志村サンハイツ管理規則(平成17年8月28日規則第1号)及び運営規則に定める事項を順守するものとする。
- 6 乙は、第3項の駐車場使用料が未納になったときは、日歩4銭の割合による遅延損害金を甲の指定する方法により、支弁し、負担するものとする。
- 7 乙は、第1項の駐車場に係る使用権を第三者に貸貸し、又は譲渡してはならない。
- 8 乙が、区分所有権を失ったときは、第1項の駐車場の使用権は自動的に消滅し、直ちに、この契約を解除するものとする。

(事前届出事項)

- 第2条 乙は、あらかじめ、前条第1項の駐車場を使用する自動二輪車の取得年月日、車種及び所轄官庁の車両登録番号を管理組合に届け出なければならない。

(契約期間等)

- 第3条 この契約期間は、平成 年 月 日から同年7月31日までとする。ただし、契約期間満了日の一箇月前までに事情の変更がなく、かつ、乙に駐車場の使用資格があるときは、更に、一年間、この契約を更新するものとし、その後も同様とする。
- 2 この契約を当該契約期間中に解約しようとするときは、甲又は乙は、その一箇月前までに相互に申し出なければならない。
- 3 甲は、乙による契約違反の事実が明確になったときにおいて、それが重要な事項であるときで、かつ、乙による改善の措置が講じられないときは、催告のうえ、この契約を解除して、乙に対し、当該損害賠償を請求することができるものとする。
- 4 この契約が解消したときは、乙は、速やかに当該駐車場を甲に明け渡さなければならない。
- 5 甲は、乙が、前項の明け渡しに応じないときは、当該明け渡しが完了するまでの間、所定の駐車場使用料の倍額を徴収できるものとする。

(天災地変による被災その他の自己責任)

- 第4条 乙は、第1条第1項の駐車場使用中の自動二輪車に係る一切について、自己責任において管理し、対処するものとする。
- 2 乙及びその関係者が、故意又は過失により、他人及び駐車場の諸設備又は他の自家用自動車等に損害を与えたときは、一切、乙の責任において、解決し、派生する問題を処理しなければならない。

甲及び乙は、この契約締結の証として、原本二通を作成し、それぞれ一通を保有するものとする。

平成 年 月 日

(甲) 志村サンハイツ管理組合 理事長

(乙) 志村サンハイツ () 区分所有者

平成 年 月 日

志村サンハイツ管理組合 居住者各位

志村サンハイツ管理組合
理事長

平成 事業年度の自転車、原動機付二輪車及び
自動二輪車の駐車場使用料の更新について

志村サンハイツの居住者皆様には、当管理組合の運営、管理について、平素、ご協力を賜わり、まことに有り難く、厚くお礼申しあげます。

ついては、標記使用料の更新の時期になりました。

皆様には、多忙の折から、恐縮に存じますが、自転車等の円滑な管理に資するため、次の事項にご留意のうえ、使用料の納入をお願い申しあげます。

なお、当該使用料は、自転車等の種別、登録台数によって異なりますので、登録更新時の取り扱いに誤りのないようお願い申しあげます。

おって、使用料は、 管理員に届け出られますようお願い申しあげます。

1 使用料

種 別	月額(1台)	年 額	貴住戸の場合
(1) 自転車 (補助輪付子供用を含む。)	100円	1,200円	X 台= 円
(2) 原動機付2輪車 (排気量 500CC未満)	1,000円	12,000円	X 台= 円
(3) 自動2輪車 (排気量 500CC以上)	1,500円	18,000円	X 台= 円
合 計 金 額			台= 円

2 登録期間

平成 年 7月 1日から同 年 6月 30日まで

3 使用料納入期限

平成 年 6月 1日から同年 7月 31日まで

4 ステッカーの配付

自転車等の登録番号を付したステッカーは、使用料と引替に配付します。

(貴住戸の登録番号)

種 別	登 録 番 号
(1) 自転車	No. No. No. No. No.
(2) 原動機付2輪車	No. (区画番号 No.)
(3) 自動2輪車	No. (区画番号 No.)

5 不正車両の撤去処分

使用料納入期限内に使用料を納入しないときは、駐車場使用権を失い、該当車両は、不正車両として撤去処分にしますので、ご了承ください。

規則第2号

志村サンハイツの敷地、建物及び付属設備等の合理的な維持及び管理は、平素の法定検査等の結果に基づく評価を参考にし、かつ、簡易な補修、基礎、構造の補強、修理に及ぶ改善事項を実現することによるものであり、この措置が、適時、適切に、そして、円滑に行なわれるよう「志村サンハイツの建物及び付属設備等管理規則」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和



志村サンハイツの建物及び付属設備等管理規則

(目的)

第1条 この規則は、志村サンハイツの敷地、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）の管理及びその継続性を合理的に維持するため、定期的に必要な検査を実施し、経年劣化による剥離、破損、基礎鉄骨及び鉄筋の露出（構造及び機能の欠陥）並びに壁面の亀裂、コンクリートの欠落等の修理、機器の交換等が、適正に、かつ、適切に措置できるようにすることを目的とする。

(検査及び報告の励行)

第2条 志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、前条の目的を達成し、対象建物等の損壊による居住者の災害を未然に防止し、被災時の被害の拡大を防ぐため、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第12条第1項の規定に基づく建物及び付属設備等の検査及び報告、水道法（昭和32年6月15日法律第177号）第17条第1項の規定に基づく給水装置等の検査及び報告並びに消防法（昭和23年7月24日法律第186号）第17条の3の3の規定に基づく消防用設備等の点検及び報告を定期的に施行しなければならないものとする。

(検査等の対象)

第3条 前条による定期検査及び定期点検（以下「法定検査」という。）の対象は、次に掲げる内容のとおりとする。

- ① 建物等 敷地、建物の基礎・構造及び外壁。
- ② 付属設備等 換気設備（火気使用室・無窓居室に設けられた機械換気設備に限定）、排煙設備、非常用照明装置、非常用警報装置、避難設備、給水設備、排水設備、エレベーター及び遊具設備。

2 前項による法定検査は、四半期に1回の実施を標準とし、管理組合が、特に必要であると認めるときは、臨時に実施することができるものとする。

3 第1項による法定検査の実施結果は、その前回の検査結果と対比できる実施結果表に表示しなければならないものとする。

4 管理組合は、第1項による法定検査の実施に必要な次に掲げる資料を整備するものとする。

- ① 竣工図面（構造図、建築図（意匠図）、設備図等）。
- ② 基礎構造の鉄部及びコンクリート部分、外壁の補修及び修繕箇所並びにその回数調書。
- ③ 給水管及び排水管の材質改善及びその更新回数調書並びに水質検査書。
- ④ 対象建物等の診断評価書等。

5 管理組合は、第1項による法定検査の実施に際し、年度当初において、あらかじめ、複数の検査事業者から、経費見積書を徴し、競争入札により検査事業者を決定するものとする。

(法定外検査の実施)

第4条 管理組合は、第1条の目的を達成するため、前条第1項による法定検査以外に、対象建物等で、別に定める所定の検査による評価が必要であるときは、前条の定めを準用するものとする。この場合の検査事業者は、法定検査の検査事業者に付加して実施することができるものとする。

(検査結果の評価)

第5条 第3条及び前条による対象建物等の検査結果は、評点10点満点とする5段階評価によるものとし、次の各号に掲げる評価配分の記号表示によるものとする。

- ① A 10点 対象建物等は、標準的正常な維持、管理状態にあると認められ、長期的な修理等の計画策定が妥当する。
- ② B 5点 対象建物等は、10年以内の修理等の計画に含めることが妥当する。
- ③ C 1点 対象建物等は、5年以内の修理等の計画に含めることが妥当する。
- ④ D - 5点 対象建物等は、3年以内の修理等の計画に含め、その実施が必要である。
- ⑤ E - 10点 対象建物等は、直ちに修理等の計画に含め、その実施が必要である。

2 前項各号に基づく修理等の実施は、原形復旧にとどまることなく、グレードアップを配慮するものとする。

(重複検査の回避)

第6条 対象建物等の大規模修繕後の次年度以降の保証期間内であるときは、第3条及び第4条による検査を見合わせることができるものとする。

(検査業務の委託)

第7条 第3条及び第4条による検査は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行）第33条の規定に基づく管理業務の委託によることができるものとする。

(役員の検査時の立会い)

第8条 第3条及び第4条による検査の実施の際、管理組合の役員は、可能な限り、当該検査に立ち会うものとする。

(実体即応の検査の実施)

第9条 第3条及び第4条による検査は、対象建物等の実体に即して重点的に対象範囲を定めることができるものとし、この場合、理事会の決議を経なければならないものとする。

付 則

この規則は、平成17年8月28日から施行するものとする。

規則第3号

志村サンハイツ管理規約（以下「管理規約」という。）は、平成17年8月28日の臨時総会において、全部改正を行ない、併せて、諸規則等の整備を行なった。

この際、専用駐車場運営規則（平成5年9月26日施行）の各条文中の文言の統一、整理及び表題の改名による「志村サンハイツ自家用自動車駐車場運営規則」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和



志村サンハイツ自家用自動車駐車場運営規則

（目的）

第1条 この規則は、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）が行なう管理規約第15条による区分所有者共有敷地内所定の自家用自動車駐車場（以下「駐車場」という。）の有料の取扱いを適正かつ円滑にすることを目的とする。

（駐車場の区画数）

第2条 駐車場は、10区画を総数とする。

（駐車場の使用制限）

第3条 駐車場の使用は、志村サンハイツの住戸に居住している区分所有者に限るものとし、利用台数は、1戸につき、1台限りとする。

2 駐車場の使用者は、次に掲げる条件に該当しなければならないものとする。

- (1) 駐車場使用契約の締結日に所轄官庁の車両登録を行なっているか、若しくは契約締結の日から6箇月以内に当該登録を行なうこと。
- (2) 駐車場使用契約の締結日に駐車場を使用する自家用自動車の運転免許取得者であるか、若しくは契約締結の日から6箇月以内に当該免許を取得すること。
- (3) 前各号によるほか、現に、自家用自動車を所有しているときは、当該検査証を所持し、その写しを提出できること。

（駐車場の使用順位）

第4条 駐車場の使用は、申し込みの順番によるものとする。

（駐車場使用契約の締結）

第5条 管理組合の管理者は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結するものとする。

(駐車場使用契約とその更新)

第6条 駐車場使用契約の期間は、その締結日の如何にかかわらず毎年7月末日をもって終了するものとする。ただし、当該契約期間満了日の1箇月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ、駐車場の使用者が当該使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(駐車場使用契約の解約)

第7条 駐車場の使用者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、別に定める駐車場使用契約の解約届書を解約希望日の1箇月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、当該解約の猶予期間のないときは、駐車場の使用料の1箇月分を納入することによって即時に解約することができるものとする。

(自家用自動車保管場所確保の証明)

第8条 管理組合の管理者は、駐車場の使用者に対し、自動車の保管場所確保等に関する法律（昭和37年6月1日法律第145号）に基づき、自家用自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要が生じたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車場の使用時間)

第9条 駐車場の使用時間は、一日24時間制とし、当該使用者は、隨時所定の場所を使用することができるものとする。

(駐車場の使用料)

第10条 駐車場の使用料は、月額2万円とする。

(駐車場の使用料の納入)

第11条 駐車場の使用者は、前条の使用料を管理費と共に支払うものとし、使用料が3箇月以上未納のときは、駐車場の使用権を失うものとする。

2 駐車場の使用者は、駐車場使用契約に違反し、若しくは駐車場の使用に関して、管理者の指導に従わないときは、駐車場の使用権を失うものとする。

(駐車場の使用料の変更)

第12条 施設の改善、物価の変動等により、駐車場の使用料を変更するときは、管理規約第47条第2項及び第48条第3号による総会の決議を経て、1箇月の予告期間をもって当該使用料を変更することができるものとする。

(駐車場の使用料納入義務)

第13条 駐車場の使用者は、当月分の使用料を当月の17日に管理組合の定める方法により納入するものとする。この場合、第5条に定める駐車場使用契約期間が1箇月に満たないときであっても、当該月の1箇月分を納入するものとする。

(駐車場の不法使用の禁止)

第14条 駐車場の使用者は、理由の如何を問わずその占有する駐車場を第三者に使用させ、又はその使用権を第三者に譲渡する等の行為をしてはならない。

(駐車場の自己責任による管理)

第15条 駐車場の使用者は、その占有する区画を自己の責任において管理し、自家用自動車の破損、盗難又は駐車場内の他の車両、人身事故等の損害が生じた場合、一切、管理者への損害賠償の請求をすることはできない。

(駐車場使用者の順守事項)

第16条 駐車場の使用者は、その使用に当たって、次に掲げる事項を順守しなければならない。

- (1) 駐車場は、駐車場使用契約の目的以外に使用してはならないこと。
- (2) 駐車場には、カーポートその他の構築物を設置してはならないこと。
- (3) 駐車場には、引火物その他の危険物を持ち込んではならないこと。
- (4) 駐車場には、自動車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を放置してはならないこと。
- (5) 駐車場における自家用自動車の出入りに際し、不必要的警笛、エンジンによる騒音を発生させてはならないこと。特に、深夜に当たっては、静かな運転に配慮すること。
- (6) 駐車場における自家用自動車の出入りに際し、歩行者の優先、徐行運転を徹底すること。
- (7) 管理組合が提示し、要請した事項に関するこ。

(損害の当事者責任)

第17条 天災地変、盗難その他理由の如何を問わず駐車場内の自家用自動車が受けた損害について、管理組合は、その責めを負わないものとする。

(駐車場使用者の規則等の順守義務)

第18条 駐車場の使用者は、この規則及び駐車場使用契約書の各条項を順守しなければならない。

(駐車場使用者の失権)

第19条 駐車場の使用者が、その所有する住戸を第三者に譲渡し、又は貸与したときは、当該駐車場の使用権を失い、駐車場使用契約は、即時に解消するものとする。ただし、当該譲渡又は貸与者が、第三親等以内の親族である場合を除くものとする。

(管理費への繰入)

第20条 管理組合は、この規則の定める駐車場の使用料を管理規約第25条の規定による管理費に繰り入れるものとする。

(総会の決議事項)

第21条 この規則に定めのない事項については、管理組合の総会の決議によるものとする。

付 則

第1条 この規則は、平成17年8月28日から施行する。

第2条 平成5年9月26日に定めた専用駐車場運営規則は、廃止する。

規則第4号

志村サンハイツ管理規約（以下「管理規約」という。）は、平成17年8月28日の臨時総会において、全部改正を行ない、併せて、諸規則等の整備を行なった。

この際、志村サンハイツ自動二輪区画契約者の安全使用細則（平成5年9月26日施行）の各条文中の文言の統一、整理及び表題の改名による「志村サンハイツ自動二輪車駐車場運営規則」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ自動二輪車駐車場運営規則

（目的）

第1条 この規則は、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）が行なう管理規約第15条による区分所有者共有敷地内所定の自動二輪車駐車場（以下「駐車場」という。）の有料の取扱いを適正かつ円滑にすることを目的とする。

（駐車場の区画数）

第2条 駐車場は、9区画を総数とする。

2 前項の区画は、志村サンハイツの建物に付属する非常階段に隣接する区画をNo1区画とし、順次北側道路に面する区画をNo9区画とする。

（駐車場の使用制限）

第3条 駐車場の使用は、志村サンハイツの住戸に居住している区分所有者等に限るものとし、その利用台数は、1住戸につき、1台限りとする。

2 駐車場の使用者は、次に掲げる条件に該当しなければならないものとする。

- (1) 駐車場使用契約の締結日に所轄官庁の車両登録を行なっているか、若しくは契約締結の日から6箇月以内に当該登録を行なうこと。
- (2) 駐車場使用契約の締結日に駐車場を使用する自動二輪車の運転免許取得者であるか、若しくは契約締結の日から6箇月以内に当該免許を取得すること。
- (3) 前各号によるほか、現に、自動二輪車を所有しているときは、当該検査証を所持し、その写しを提出できること。

（駐車場の使用順位）

第4条 駐車場の使用は、申し込みの順番によるものとする。

（駐車場使用契約の締結）

第5条 管理組合の管理者は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結するものとする。

(駐車場使用契約とその更新)

第6条 駐車場使用契約の期間は、その締結日の如何にかかわらず毎年7月末日をもって終了するものとする。ただし、当該契約期間満了日の1箇月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ、駐車場の使用者が当該使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(駐車場使用契約の解約)

第7条 駐車場の使用者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、別に定める駐車場使用契約の解約届書を解約希望日の1箇月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、当該解約の猶予期間のないときは、駐車場の使用料の1箇月分を納入することによって即時に解約することができるものとする。

(自動二輪車保管場所確保の証明)

第8条 管理組合の管理者は、駐車場の使用者に対し、自動車の保管場所確保等に関する法律（昭和37年6月1日法律第145号）に基づき、自動二輪車の保管場所確保の証明書を発行する必要が生じたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車場の使用時間)

第9条 駐車場の使用時間は、一日24時間制とし、当該使用者は、隨時所定の場所を使用することができるものとする。

(駐車場の使用料)

第10条 駐車場の使用料は、月額1,500円とする。

(駐車場の使用料の納入)

第11条 駐車場の使用者は、前条の使用料を管理費と共に支払うものとし、使用料が3箇月以上未納のときは、駐車場の使用権を失うものとする。

2 駐車場の使用者は、駐車場使用契約に違反し、若しくは駐車場の使用に関して、管理者の指導に従わないときは、駐車場の使用権を失うものとする。

(駐車場の使用料の変更)

第12条 施設の改善、物価の変動等により、駐車場の使用料を変更するときは、管理規約第47条第2項及び第48条第3号による総会の決議を経て、1箇月の予告期間をもって当該使用料を変更することができるものとする。

(駐車場の使用料納入義務)

第13条 駐車場の使用者は、当月分の使用料を当月の17日に管理組合の定める方法により納入するものとする。この場合、第5条に定める駐車場使用契約期間が1箇月に満たないときであっても、当該月の1箇月分を納入するものとする。

(駐車場の不法使用の禁止)

第14条 駐車場の使用者は、理由の如何を問わずその占有する駐車場を第三者に使用させ、又はその使用権を第三者に譲渡する等の行為をしてはならない。

(駐車場の自己責任による管理)

第15条 駐車場の使用者は、その占有する区画を自己の責任において管理し、自動二輪車の破損、盗難又は駐車場内の他の車両、人身事故等の損害が生じた場合、一切、管理者への損害賠償の請求をすることはできない。

(駐車場使用者の順守事項)

第16条 駐車場の使用者は、その使用区画の位置が、志村サンハイツの建物に付属する非常階段の延長線上にある避難通路に隣接していることから、自動二輪車の発着又は駐車に際し、次に掲げる事項を順守しなければならない。

- (1) 駐車場は、駐車場使用契約の目的以外に使用してはならないこと。
- (2) 駐車場には、カーポートその他の構築物を設置してはならないこと。
- (3) 駐車場には、引火物その他の危険物を持ち込んではならないこと。
- (4) 駐車場には、自動二輪車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を放置してはならないこと。
- (5) 駐車場における自動二輪車の出入りは、必ず降車し、不必要的警笛、エンジンによる騒音を発生させないこと。特に、深夜に当たっては、静かな発着に配慮すること。
- (6) 駐車場における自動二輪車の出入りに際し、歩行者の優先を徹底すること。
- (7) 避難通路上における自動二輪車の点検、修理等は、絶対に行なわないこと。
- (8) 駐車中の自動二輪車の転倒防止に努めること。
- (9) 地震、台風等の災害時における居住者の避難の際は、自動二輪車の移動を行なわないこと。

(損害の当事者責任)

第17条 天災地変、盗難その他理由の如何を問わず駐車場内の自動二輪車が受けた損害について、管理組合は、その責めを負わないものとする。

(駐車場使用者の規則等の順守義務)

第18条 駐車場の使用者は、この規則及び駐車場使用契約書の各条項を順守しなければならない。

(駐車場使用者の失権)

第19条 駐車場の使用者が、その所有する住戸を第三者に譲渡し、又は貸与したときは、当該駐車場の使用権を失い、駐車場使用契約は、即時に解消するものとする。ただし、当該譲渡又は貸与者が、第三親等以内の親族である場合を除くものとする。

2 駐車場の使用者は、駐車場使用契約に違反し、若しくは指定区画の使用に関して、管理者の指示に従わないときは、当該駐車場の使用権を失い、駐車場使用契約は、即時に解消するものとする。

(管理費への繰入)

第20条 管理組合は、この規則の定める駐車場の使用料を管理規約第25条の規定による管理費に繰り入れるものとする。

(総会の決議事項)

第21条 この規則に定めのない事項については、管理組合の総会の決議によるものとする。

付 則

第1条 この規則は、平成17年8月28日から施行する。

第2条 平成5年9月26日に定めた志村サンハイツ自動二輪区画契約者の安全使用細則は、廃止する。

規則第5号

個人情報保護法（平成17年4月1日法律第57号）の施行に伴い、その理念を実践するため、志村サンハイツの区分所有者及び区分所有者の権限の委譲を受けている占有者（包括承継人及び特定承継人）並びに区分所有者の専有居宅の賃借者及びそれらの家族及び同居人（以下、「居住者等」という。）の円滑な共同生活の維持に必要な義務を誠実に履行する等居住者等の氏名、生年月日、緊急連絡先及び職業並びに個人情報を保護するうえから、「志村サンハイツ居住者等の個人情報管理規則」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和



志村サンハイツ居住者等の個人情報管理規則

（目的）

第1条 この規則は、志村サンハイツ管理組合が知り得た居住者等の個人情報を適正に、かつ、公平に保護することを目的とする。

（管理者の権限等）

第2条 志村サンハイツ管理組合の理事長（以下、単に「理事長」という。）は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第64条の規定に基づき、区分所有者名簿及び居住者名簿を作成する権限を有する。

2 志村サンハイツの居住者等は、前項に定める区分所有者名簿及び居住者名簿の作成に当たって、積極的に協力しなければならない。

3 志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、前項により作成した区分所有者名簿及び居住者名簿を適正に管理し、前条の目的の達成に努めるものとする。

（管理者による個人情報の管理等）

第3条 管理組合は、居住者等の個人情報を保護し、管理するに当たって、区分所有者名簿及び居住者名簿の保存は、スチール制の施錠できる書庫によるものとし、常に、施錠しなければならない。

2 管理組合の理事長は、前項の書庫の管理に当たり、その鍵を保管しなければならない。

3 前項の鍵は、2個とし、そのうち、1個は、別に定める管理員に保管させるものとする。

4 第1項の書庫には、区分所有者名簿及び居住者名簿のほか、志村サンハイツの敷地及び建物の原形図等の図書及び登記簿謄本等の重要書類を保管することができるものとし、その目録を備えつけるものとする。

5 第1項の書庫の開閉の際は、その都度、備えつけの帳票に、日時、目的、閲覧者名等の所定事項を記録するものとする。

6 理事長は、管理規約第64条の規定に基づき、居住者等から区分所有者名簿又は居住者名簿の閲覧の要請があり、その理由が妥当すると認められるときは、閲覧の日時、場所、その他必要と認める事項を指定するものとする。

7 前項による閲覧は、管理員の立ち会いのもとで行なうものとする。

(個人情報の特例)

- 第4条 理事長は、管理規約第25条による管理費等の未納（義務の不履行）及び第26条の規定による管理費等の債権行使にかかる個人情報を第1条に定める個人情報に含まれるものとする。ただし、管理費等の未納が、6箇月に達したときは、当該未納額及び氏名を理事会に報告し、当該債権行使について、協議することができるものとする。
- 2 前項ただし書きによる居住者等に対する理事長の債権行使は、理事会の決議に基づいて行なうものとする。この場合、第一義的には、当該居住者等の意見書及び未納額の納入計画書の提出を求めるものとし、第二義的には、理事長による催告を内容証明及び配達証明の文書によるものとする。
- 3 第1項による管理費等の未納が一年に達し、その解消に当たっての紛争が生じたときの訴訟の提起は、総会の決議を経て行なうものとする。ただし、当該紛争が生じたときの訴訟が、理事会において、緊急的に必要であると認めて決議したときは、理事長による訴訟を手続きすることができるものとし、その顛末は、総会に報告しなければならないものとする。
- 4 第1項本文による個人情報のうち、居住者等の管理規約に定める義務の不履行であって、その内容が、可燃物及び不燃物の処理違反であり、有料処理の家具、自転車等の放置による不当行為は、行為者の個人情報に相当するものであり、その事実関係が明らかに確認されたときは、理事会に報告し、当該行為者に対する注意等について、協議することができるものとする。この場合、注意等の措置は、管理組合に負荷された損害金の弁済を含めて、理事会の決議に基づいて行なうものとする。

(管理委託上の措置)

- 第5条 理事長は、管理規約第33条の規定に基づき、その管理、運営に関して、他に委託するときは、居住者等の個人情報の適正な管理及びその違反時の契約解除の措置を当該委託契約の内容に規定するものとする。

(個人情報の虚偽取得の禁止)

- 第6条 前条による管理組合の管理、運営に関する受託者（以下「管理事業者」という。）

は、事実を偽り、その他不正の手段により、居住者等の個人情報を取得してはならない。

(管理事業者による個人情報の管理)

- 第7条 管理事業者は、管理組合の承認を得て取得した個人情報につき、その利用目的を公表している場合を除き、公正に管理し、第三者に漏洩してはならない。

(個人情報の不当取得の禁止)

- 第8条 管理事業者は、居住者等の個人情報に関し、債権管理及びその執行措置の場合を除き、当該居住者等に直接、情報提供をしてはならない。

(個人情報の管理、監督)

- 第9条 管理事業者は、居住者等の個人情報の管理に当たって、その所属する職員に対し、安全管理の措置等を順守させるよう監督を適切に行なわなければならない。

- 2 管理事業者は、居住者等の個人情報の管理を他に委託するときは、その安全管理措置等を順守させるよう監督を適切に行なわなければならない。

付 則

この規則は、平成17年8月28日から施行する。

規則第6号

志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第32条第15号の規定に基づき、志村サンハイツの区分所有者及び区分所有者の権限の委任を受けている包括承継人及び特定承継人及び区分所有者の専有住宅の賃貸契約に基づく占有者並びにそれらの被扶養者（以下、単に「居住者等」という。）の慶事又は弔事等に際して、当事者を祝い、又は弔い、居住者等の円滑な共同生活の維持に必要な共済を制度化するため、「志村サンハイツ居住者等の慶弔等に関する取扱規程」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合
理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ居住者等の慶弔等に関する取扱規程

（目的）
第1条 この規程は、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）が居住者等の生活において、知り得た慶事又は弔事の際、当事者を祝い、又は弔い、その共済を適正に、かつ、公平に実施することを目的とする。

（管理者の責任等）
第2条 前条の居住者等の共済は、管理組合の理事長（以下、単に「理事長」という。）が代表して行なうものとし、隣人による任意の行為は、これを妨げないものとする。

（管理者による処置等）

第3条 理事長は、第1条の居住者等の共済に当たって、以下に定める範囲内において、処置できるものとする。ただし、その対象となる居住者等とは、管理規約第30条の区分所有者、第5条第1項に定める区分所有者の包括承継人及び特定承継人並びに同条第2項による占有者及びそれぞれの配偶者、扶養家族に限るものとする。
(1) 慶事は、居住者等の結婚及び出産並びに八十歳の長寿であること。
(2) 弔事は、居住者等の逝去であること。
2 前項による処置に支弁できる必要な金員は、同項各号ごとに別に定める額以内によるものとする。
3 前項による金員の支弁処置は、管理規約第54条に定める理事会の決議に基づくものとする。
4 管理規約第38条第4項の会計担当理事は、前項の決議に基づく金員の支出状況を記録し、当該理事会の決議の日から5年間、保存するものとする。

付 則

この規程は、平成17年8月28日から施行する。

規則第7号

志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第18条の規定に基づき、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の管理及び運営に必要な適法性並びに合理性を勘案し、かつ、居住者によるペット小動物の飼育に関する意識調査の結果を参考として、「志村サンハイツ居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程」を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程

（目的）

第1条 この規程は、管理規約第67条に定める志村サンハイツの居住者（以下、単に「区分所有者等」という。）が、ペット小動物を愛護し、人間との共生を理念として生活できるようにすることを目的とする。

（ペット小動物飼育の尊重）

第2条 管理組合は、区分所有者等が、現に、ペット小動物を飼育し、又は新たに飼育することについて、その意思を尊重するものとする。

（ペット小動物飼育者の義務等）

第3条 区分所有者等が、ペット小動物を飼育するときは、別に定める届書を管理組合に提出して管理者の同意を求めるものとする。ペット小動物の種類、数を変更し、又は廃止しようとするときも同様とする。

2 ペット小動物の飼育者は、志村サンハイツが、47住戸の区分所有者等による共同の居住環境であることに鑑み、その生活維持上、他の区分所有者等に迷惑を及ぼし、又はペット小動物による危害を生じさせないよう未然の措置を講ずるものとする。

（ペット小動物飼育者の自主的運営）

第4条 管理組合は、その内部組織として「ペット小動物愛護委員会（以下「愛護委員会」という。）」を設置し、その構成は、原則として、ペット小動物飼育者によるものとする。

2 愛護委員会の管理、運営は、組織的に機能するよう委員の任期、役割分担並びに四半期に1回の定例会及び臨時会の開催並びに管理規約第42条に定める総会及び第51条第1項に定める理事会への報告の内容について、明確にするものとする。

3 愛護委員会は、ペット小動物を飼育する者が、他の居住者等に迷惑をかけ、又は危害を及ぼさないための規律及び常識的行為の順守、居住者等との紛争の解決のほか、愛護委員会が必要と認める事項について、審議し、調整するものとする。

4 愛護委員会は、前項の内容を「ペット小動物飼育心得」とし、第2項に反映させるよう配慮するものとする。

（運営経費自己負担の原則）

第5条 愛護委員会の管理、運営に必要な経費は、その都度、自主的に徴し、適正に処理するものとする。

付 則

この規程は、平成17年8月28日から施行する。

届出様式

平成 年 月 日

志村サンハイツ管理組合

理事長

殿

志村サンハイツ管理組合 住戸 号

居住者 氏名

㊞

TEL 03-

ペット小動物飼育に関する届出について

志村サンハイツ居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程（平成17年8月28

日規則第6号）第3条第1項の規定に基づき、次のとおりお届けします。

現に飼育しているか、新たに飼育し、又は廃止しようとするペット小動物の種類	小鳥	猫	犬		
雌雄別飼育数	雌				
	雄				

備 考

規則第8号

志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第17条の規定に基づく区分所有者が専有する建物及び付属設備等を修繕、模様替え又は器具、機材の取付け、若しくは取替え（以下、単に「修繕等」という。）は、共有設備を利用し、又は損傷し、若しくは修繕等の工事に伴う騒音の発生、廃材の処理において、円滑に、かつ、公正な措置を維持するため、「志村サンハイツの区分所有者による専有部分の修繕等に関する取扱規程」を次のとおり定める。

平成17年9月25日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツの区分所有者による専有部分の修繕等に関する取扱規程

（目的）

第1条 この規程は、区分所有者が、志村サンハイツの敷地、建物及び付属設備（以下「対象建物等」という。）のうち、その専有部分の修繕等を実施しようとする場合、あらかじめ、所定の手続きを行い、当該修繕等が管理規約に違反しないようにすることを目的とする。

（管理者の承認を要する修繕等）

第2条 区分所有者が、次の各号に掲げる修繕等の一に該当する工事を実施しようとするときは、当該工事の着工予定日の2週間前までに管理者に申請しなければならない。

- (1) 間仕切りの変更等の大規模な改修工事。
- (2) 壁、天井部分の改修、改変（クロスの張り替え等）工事。
- (3) フローリング工事等（じゅうたんの張り替え）のほか、床の改修工事。
- (4) キッチン流し台、洗面台、浴室、トイレット、洗濯機置場等の工事及び当該工事に係る給水及び排水工事。
- (5) 配管、配線の架設、取替え工事。
- (6) その他前各号に類似の工事。

（禁止事項）

第3条 区分所有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 住戸の増築（出窓の新設を含む。）。
- (2) ベランダの改築、ベランダを利用した物置等の設置。
- (3) 床衝撃遮音性能（JIS A1418に規定する遮音等級 LL-45、階下は、同 LL-55）を下回る材質及び施工方法によるフローリング工事等。
- (4) 対象建物等の共用部分に影響を及ぼす構造部分の穿孔、切除のほか、外観を損なう工事等。
- (5) 騒音、振動、臭気、熱又は煙が、隣接の住戸に及ぶ機器の取付け工事等。
- (6) 専用室内の物置等の設置。

(管理者の承認を要しない修繕等)

第4条 区分所有者は、次の各号に掲げる修繕等を自主的に実施することができるものとする。この場合、管理規約はじめ、諸規程を順守し、対象建物等を損傷し、汚すことのないよう十分に配意するものとする。

- (1) 疊、襖及び障子の張り替え及び補修工事。
- (2) 木製扉、敷居等の軽易な改修工事。
- (3) 建具金物、蛇口の取替え及び補修工事。

2 前項の区分所有者は、当該修繕等の実施に当たり、隣接区分所有者等の同意を求める行為、掲示等は、すべて、この規程の定めを準用するものとする。

(隣接区分所有者等の同意)

第5条 第2条に定める修繕等を実施しようとする区分所有者は、事前に当該工事内容について、隣接の住戸（左右、上下）の区分所有者、現に居住する専用使用権者又は賃借者（以下「区分所有者等」という。）に説明し、同意を求めなければならない。

2 前項の区分所有者等が、専用使用権者又は賃借者であるときは、その者の責任において、対応できるものとする。

(修繕等の実施に伴う紛争防止)

第6条 第2条に定める修繕等を実施しようとする区分所有者は、次の各号に掲げる事項に配意し、区分所有者等相互間の紛争防止に努めるものとする。

- | | |
|--------------|---|
| (1) 工事期間等 | ① 工事期間等の掲示は、見やすく、理解しやすくすること。
② 祝日及び日曜日の工事を行わないこと。
③ 作業時間を9時から16時30分までとし、厳守すること。 |
| (2) 工事関係車両 | ① 敷地内の駐車は、管理員の指示に従うこと。
② 車両前面に工事関係車両の表示をすること。 |
| (3) 器具、資材の搬入 | ① 器具、資材の住戸への搬入は、管理員の指示に従うこと。
② エレベーターの使用は、室内及びホールに養生すること。
③ 共用廊下には、工具、資材を放置しないこと。 |
| (4) 工事関係者 | ① 工事関係者を表示できる腕章等着用すること。
② ルールを順守し、マナーに配慮すること。特に、共用廊下での喫煙を禁止すること。 |

(承認手続き)

第7条 区分所有者は、第2条に定める修繕等の申請に当たって、次の各号に掲げる書面を管理者に提出するものとする。

- (1) 区分所有者専有部分修繕等工事申請書（様式第1号）
- (2) 設計図。
- (3) 仕様書。
- (4) 工程表、工事施工要領書。

- 2 管理者は、前項の申請を受理した場合、速やかに志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の理事会の決議を経て、承認、条件付承認、不承認の決定にしたがい、区分所有者専有部分修繕等工事承認書（様式第2号）、区分所有者専有部分修繕等工事条件付承認書（様式第3号）又は区分所有者専有部分修繕等工事不承認書（様式第4号）を交付しなければならない。
- 3 管理者は、前項による決議に当たって、必要に応じて専門家の意見を聞き、又は管理委託事業者の助言を参考にして、対処することができるものとする。
- 4 管理者は、第2項の条件付承認又は不承認の決定をしたときは、その理由を付記するものとする。
- 5 管理者は、第3項の措置上、費用の負担が生じた場合、当該区分所有者にその費用の負担を請求することができるものとする。
- 6 修繕等の承認又は条件付承認を受けた区分所有者は、当該修繕等の内容を工事実施の5日前までに、管理組合所定の掲示板に掲示するものとする。

（順守事項）

第8条 区分所有者は、修繕等の工事の実施に当たって、次に掲げる事項を順守し、かつ、当該工事の実施上、事故が生じたときは、その復旧に当たり、又は弁償しなければならない。

- (1) 修繕等の仕様書、工程表、工事施工要領書等に従い、工期が遅延するときは、その事情を事前に管理者に説明し、了承が得られたときは、その旨を、第3条第1項の隣接の住戸の現に居住している区分所有者等に、当該事情を説明して、同意を求めること。
- (2) 修繕等に必要な器具、機材又は廃材等の搬入又は搬出の際、対象建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- (3) 区分所有者の共有地、共用部分に修繕等に必要な器具、機材又は廃材等を放置しないこと。
- (4) 修繕等の工事事業関係者は、不審な行動や高声等によって、区分所有者等に迷惑をかけることのないよう十分に配意すること。
- (5) 修繕等の工事に伴う騒音等により、区分所有者等に迷惑をかけることのないよう十分に配意すること。

（違反に対する措置）

第9条 管理者は、修繕等を行う区分所有者が、次に掲げる事項の一に該当すると認められる場合、理事会の決議を経て、当該区分所有者に警告を行い、又は当該工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第4条に定める禁止事項に抵触したとき。
 - (2) 第5条に定める手続きを経ないで、修繕等の工事を実施したとき。
 - (3) 前条に定める順守事項に違反したとき。
- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。
 - 3 第1項の措置上、裁判所に原状回復命令等を申請した管理者は、管理規約第67条第4項の規定に基づき、当該弁護士費用、そのために要したすべての費用について、当該区分所有者に請求することができるものとする。

(修繕等の立入調査)

第10条 管理者又はその指定を受けた者は、管理規約第23条第1項の規定に基づき、区分所有者が行う修繕等について、当該工事現場に立ち入り、当事者に質問し、問題となる事実関係を調査することができるものとし、当該区分所有者は、これに協力しなければならない。

(専用使用権者等の修繕等の禁止)

第11条 第3条に定める専用使用権者又は賃借者は、第2条の修繕等の工事を実施できない。

2 専用使用権者による第5条の申請の例外措置は、当該区分所有者の具体的な委任契約の確認及び誓約書の提出等妥当性に関する理事会の決議がなければならない。

付 則

1 この規程は、平成17年9月25日から施行する。

2 この規程施行前の管理者の承認を得て実施中の修繕等は、第5条の手続きを経たものとみなす。

様式第1号

平成 年 月 日

志村サンハイツ管理組合

理事長

殿

志村サンハイツ管理組合 (号室)

区分所有者



眞

区分所有者専有部分修繕等（修繕・模様替え・付属設備の更新・

一部取替・その他）工事申請書

志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行）第17条
の規定に基づき、次のとおり修繕等を実施したいので、申請します。

当該修繕等は、志村サンハイツの区分所有者による修繕等に関する取扱規程（平成17年
9月25日施行規則第7号。以下「修繕等取扱規程」という。）第2条に基づくものであり、
第8条の順守事項にしたがい、遺憾のないよう誠実に対応いたします。また、当該修繕等に
関し、「専有部分の修繕等説明書（別紙）」により、隣接住戸の区分所有者等の皆様のご同
意を得ています。

なお、当該修繕等の工事の実施に当たって必要な「修繕等取扱規程」第5条第1項の設計
図、仕様書、工程書及び工事施工要領書は、別添のとおりです。

工事内容						
工事箇所						
工事期間	平成 年 月 日から	年 月 日まで	作業			
工事事業者	名称	代表者				
	所在地	眞				
隣接の住戸区分 所有者（同一階 左右隣接、階上 階下）の同意	号室	氏名				(印)
	号室	氏名				(印)
	号室	氏名				(印)
	号室	氏名				(印)

様式第2号

志村サンハイツ管理組合

平成 年 月 日

区分所有者

殿

志村サンハイツ管理組合

理事長

㊞

管理員

㊞

区分所有者専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日要請のありました標記について、同年 月 日志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行）第54条第5号の規定に基づき、修繕等の内容を審議し、当該工事の実施の承認を決議しましたので、通知します。

当該工事の実施に当たっては、志村サンハイツの区分所有者による専有部分の修繕等に関する取扱規程（平成17年9月25日施行。規則第7号）に定める諸事項を順守するようお願いします。

なお、当該工事が完了しましたときは、その旨を管理員に届け出るようお願いします。

様式第3号

平成 年 月 日

志村サンハイツ管理組合

区分所有者

殿

志村サンハイツ管理組合

理事長

㊞

管理員

㊞

区分所有者専有部分修繕等工事条件付承認書

平成 年 月 日要請のありました標記について、同年 月 日志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行）第54条第5号の規定に基づき、修繕等の内容を審議し、当該工事の実施に関し、次の条件付の承認を決議しましたので、通知します。

なお、この条件によることができないとき、あるいは再調整が必要なときは、この通知書受領の日から7日以内に、その旨を管理者に連絡してください。

（申請を承認するための条件及びその理由）

様式第4号

平成 年 月 日

志村サンハイツ管理組合
区分所有者

殿

志村サンハイツ管理組合
理事長

㊞

管理員

㊞

区分所有者専有部分修繕等工事不承認書

平成 年 月 日要請のありました標記について、同年 月 日志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。同年9月1日施行）第54条第5号の規定に基づき、修繕等の内容を審議し、当該工事の実施に関し、次の理由により、不承認を決議しましたので、通知します。

なお、この決議について、再調整が必要なときは、この通知書の受理の日から7日以内に、管理者にその旨を連絡してください。

（申請を不承認とする理由）

規則第9号

志村サンハイツ管理規則（平成17年8月28日規則第1号）は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正）に定める志村サンハイツの運営、管理を円滑にし、かつ、従前の志村サンハイツ館内使用細則及び専用駐車場運営規則を統合、整備した際、未処理になっていた自動二輪車及び自転車の駐車管理、登録使用料の取り扱いを明確にするため、「志村サンハイツ管理規則の一部を改正する規則」を次のとおり定める。

平成18年9月23日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ管理規則の一部を改正する規則

第4条の次に次の2条を加える。

（自家用自動車等の駐車管理）

第4条の2 区分所有者等が、その所有する自家用自動車又は自動二輪車を志村サンハイツの共用地に駐車させようとするときは、別に定める専用駐車場使用契約（別記様式第6）を締結しなければならない。

（自転車の駐車管理）

第4条の3 区分所有者等が、その所有する自転車（原動機つき自転車を含む。以下同じ。）を志村サンハイツの共用地に駐車させようとするときは、別に定める自転車駐車場使用登録原簿（別記様式第7）に登録しなければならない。

付 則

この規則（自家用自動車等の駐車管理及び自転車の駐車管理）は、平成18年9月23日から施行する。

指針第1号

志村サンハイツ管理組合は、建物及び付属設備等の修繕等のほか、運営、管理に必要な諸経費を適正かつ円滑に処理するため、予算及び決算並びに会計監査の措置を効率よく、合理的にするとともに、管理組合の責任体制を確立するため、次のとおり「志村サンハイツ管理組合の収入支出の予算及び決算の作成に必要な科目設定方針」を定める。

平成16年10月24日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツ管理組合の収入支出の予算及び決算の作成に必要な科目設定方針

第1 資金管理の基本理念

志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の運営、管理に要する原資は、区分所有者が負担（預託）しているという意識を徹底して理解し、冗費のないように務めるものとする。

第2 特別会計と一般会計の二極化

管理組合の会計は、予算の編成とその執行に伴う決算の確定があり、そのいずれにも共通する部分は、収入と支出に区分され、異なる部分は、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）の劣化に伴う更新及び修繕等に必要な修繕費に対し、管理組合の運営、管理（管理業務委託費等）に必要な管理費及び使用料等であり、特に、修繕費の執行は、原則として、総会の決議を必要とするうえから、その収入、支出を特別会計とし、これに属さない管理費、使用料等の収入、支出を一般会計とする。

第3 経理区分

特別会計及び一般会計の予算の編成及び決算の確定は、次によるものとし、それぞれに定める収入又は支出に用いる科目によるものとする。

1 特別会計・対象建物等修繕費

- (1) 収入 一般修繕費、特別修繕費及び一般会計繰入金
- (2) 支出 対象建物等修繕費（屋上、ベランダ等の防水、給水管及び排水管の配管、建物の破損の修理、外壁塗装、劣化設備の更新等）

2 一般会計・運営管理費

- (1) 収入 管理費、共用地使用料及び雑収入等
- (2) 支出 管理業務委託費、固定資産税等経常費、樹木剪定・除草費、非常災害備蓄費、運営・管理諸経費

第4 予算の編成

予算の編成は、収入、支出の同額計上によるものとし、事項の均質性に留意して、予算科目の款・項・目・節に統一するものとする。

第5 予算の執行及び決算の確定

1 予算の執行

特別会計の予算の執行は、総会の決議、一般会計の予算の執行は、理事会の決議に基づいて行うものとする。この場合、特別会計のうち、志村サンハイツ管理規約（以下「規約」という。）に定める不測の事故その他特別の理由により行う小規模修繕等の経費の執行は、理事会の決議を経て行うことができるものとする。

2 予算執行の手続き

特別会計及び一般会計の予算の執行に当たって、当該経費が、10万円を超える額であるときは、支払対象者との契約に基づいて行うものとする。この場合、当該契約は、理事会の承認を経たものに限り、その支払請求書に関し、会計担当理事、副理事長、理事長の順に決裁し、かつ、監事の同意を要するものとする。

3 管理業務委託費の取扱い

(1) 管理業務委託費の分割支出

一般会計による管理業務委託費の執行は、規約に定める管理委託契約の締結に基づき、当該会計年度の予算総額を次の四半期に分割して支払うものとする。この場合、支払日が、国民の祝日又は日曜日等休日であるときは、その翌日とする。

第一・四半期 10月15日

第二・四半期 1月15日

第三・四半期 4月15日

第四・四半期 7月15日

(2) 管理業務委託費の支払の例外

規約に定める管理委託契約に基づく委託内容の第三者への再委託に伴う所要経費の支弁が、四半期の分割により難いときは、理事会の決議を経て、当事者間の協議に基づく方法によることができるものとする。

4 資金前渡管理

一般会計の予算の執行上、当該経費が、10万円以下の額で、管理組合が直接支弁する経費（運営管理諸経費等）は、50万円を限度に資金前渡資金として、会計担当理事指定名義の口座に振り込み、会計担当理事は、所定の現金出納簿に当該資金経理の明細を記録し、証拠書類を整備するものとする。この場合、規約に定める出納整理期限（7月31日）において、一切の支出を締め切り、残余現金の額とともに、資金管理の明細を管理委託契約による受託者に連絡するものとする。

5 事務機器等の備品管理

管理組合の運営、管理に必要な事務機器は、備品台帳に登録し、その管理に当たるものとする。

6 決算の確定

特別会計及び一般会計の決算は、規約に定める会計年度終了後、一箇月以内に決算見込書を作成し、当該会計年度の出納整理期限までの現金出納を経て、直ちに、決算を確定するものとする。

第6 管理組合の運営、管理の分析、評価

規約に定める会計年度の決算が確定したときは、直ちに、理事会に報告し、管理組合の運営、管理の実態を分析し、評価するものとする。この場合、監事による監査資料を併せて作成するものとする。

(以上)

指針第2号

志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）は、志村サンハイツの区分所有者の総意によって決議し、建物及び共有設備の保全はじめ、快適な居住環境の維持に努め、区分所有者の共同の利益の増進を目的にしている。

志村サンハイツの建物及び付属設備等は、年々歳々老朽化が進み、その抑制は、困難である。区分所有者の安全の維持管理とともに、志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の管理、運営の費用も適切に確保されなければならない。

管理組合は、区分所有者（管理規約第5条の規定による包括承継人及び特定承継人を含む。以下同じ。）の公平性を保持するため、次のとおり「管理費等未納解消対策基本方針（平成16年度第6回理事会の決議による。）」を定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

管理費等未納解消対策基本方針

（目的）

第1 この基本方針は、管理組合が、管理規約第25条の規定に定める管理費等及び第14条第2項及び第15条の規定等に定める使用料の未納が生じないよう区分所有者の意識の醸成に努め、必要に応じて適切な措置を講ずることを目的とする。

（管理費等の支弁負担義務の履行）

第2 区分所有者は、前項の目的を理解し、常に、管理費等に未納の生じないように努め、未納のおそれがあるときは、あらかじめ、管理費等の納入計画を添えて、管理組合の理事長にその状況を申し出て、相談するとともに、未納を生じたときは、可及的速やかにその解消に努めるものとする。

（文書による申告主義）

第3 区分所有者による前項の申し出は、原則として、次の事項を記載し、署名押印した文書によるものとする。

- (1) 管理費等が未納になる可能性とその理由
- (2) 管理費等の区分ごとの未納見込額
- (3) 管理費等の区分ごとの納入計画

（管理者の対応）

第4 前項の申し出を受理した理事長は、直ちに理事会に諮問するか否かを決定し、理事会に諮らなかった事案については、その措置内容を、速やかに当該申し出のあった者に知らせなければならない。

第5 理事長は、第3項の管理費等納入申告書の受理に伴い、申告内容の是非及び当該申し出の諾否を前項の通知書に明確にするものとする。

(理事会の対応)

第6 理事長は、第4項の措置を講じたときは、その概要を管理規約第54条に定める理事会に報告するものとする。

第7 第3項の申し出を受けた理事長が、直ちに理事会に諮った事案については、その決議の内容を、速やかに当該申し出のあった者に知らせなければならない。この場合、通知書の内容は、第5項を準用するものとする。

第8 管理規約第35条の役員は、区分所有者に関わる管理費等の未納の事実関係について、知り得たことを他に漏洩してはならない。この場合、関係書類は、管理規約第38条第4項に定める会計担当理事が管理し、管理費等の未納が解消したときは、当該関係書類を廃棄処分にするものとする。

(管理費等の未納解消義務の履行)

第9 第3項の管理費等納入申告書を提出した者が、第4項又は第7項本文の措置に伴う通知を受けたときは、その決定にしたがうものとする。

(不服申立)

第10 第4項又は第7項本文の措置に伴う通知を受けた者が、その内容に不服があるときは、理事会に出席して、不服の内容を説明し、意見を述べることができるものとする。

第11 前項の不服申立てを行なった者は、当該不服申立てに関わる理事会の決定にしたがうものとする。

(催告)

第12 理事長は、第10項の不服申立てを行なった者が、前項の理事会の決定にしたがわないとき、また、意図的に管理費等の未納の解消を遅滞させているときは文書による催告を行なうものとする。

第13 前項の文書の催告は、内容証明及び配達証明によるものとする。

第14 第12項の催告は、管理費等の未納解消を促進するためのものであり、第4項又は第7項本文の措置に伴う通知を受けた者の納入意識の醸成と積極的な改善措置を期待するものとする。

(訴訟措置及び財産権の処分)

第15 理事長は、第12項の催告措置を再三講じたにもかかわらず当事者による誠実な管理費等の未納解消の成果が期待されないとき又は管理費等の未納が一年以上に達したときで、区分所有者の公平性が著しく損なわれ、管理組合の運営、管理のうえから、東京簡易裁判所による解決を図るため、理事会の決議を経て、訴訟提起措置を講ずることができるものとする。

第16 理事長は、管理規約第47条第3項第3号の規定による総会の決議を要する区分所有者の使用禁止、所有権の競売の請求等のほか、管理費等の未納に起因する財産の差し押さえの処分について、慎重に対処するものとする。

指針第3号

自然の新陳代謝は、時の移ろいにも新鮮な氣と実体が伴っている。

志村サンハイツの敷地、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）は、27年の時を経て、対象建物等の劣化が進み、資産価値を減少させ、区分所有者は、諦めが必然のような意識になる。一方で、居住者は、対象建物等の過去2回の大規模修繕によって、再生の新鮮さを体験してきたし、建物の延性（耐用年数）を少しでも維持できるよう願っている。

志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）は、志村サンハイツの平素の運営、管理を通じて、居住者の文化生活の向上、増進に資することの期待に副うよう対象建物等の大規模修繕の経験を活かし、対象建物等の例年の検査を水道法（昭和32年6月15日法律第177号）に定める給水装置、水質等の検査、消防法（昭和23年7月24日法律第186号）に定める消防用設備の点検及び建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）に定める建物及び設備の検査（以下、単に「法定検査」という。）に統一し、今後の修繕等の実施は、法定検査等の結果に連動させることとし、対象建物等の法定検査及び法定外検査並びにその損壊箇所の修繕（設備の更新、模様替え等を含む。以下同じ。）の実施方針を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツの対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施方針

（水道法及び建築基準法による検査並びに修繕）

第1 水道法第17条第1項及び建築基準法第12条第1項及び第2項の規定による対象建物等の検査並びに修繕の実施は、原則として、次によるほか、必要に応じ、専門家の意見を聞いて、補足するものとする。

(1) 非常用照明装置関係

① 照明器具は、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 白熱灯 設置箇所（居室、廊下、階段）。
- B 蛍光灯 設置箇所（居室、廊下、階段）。
- C 高輝度放電灯 設置箇所（居室、廊下、階段）。

② 予備電源は、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 蓄電池
 1. 充電表示ランプ。
 2. 器具の点灯30分以上。
 3. 予備電源への切り替え。
 4. 照度の確保。
 5. 分電盤の構造。
 6. 接地線の接続状態。
 7. 分岐回路の絶縁抵抗値。
 8. 配線数（3線・4線）。

B 自家用発電装置 前号の1.から8.までを準用する。

(2) 給水設備関係

飲料水の給水設備は、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 貯水タンク
 1. 1基18m³の安全性。
 2. 水槽の衛生管理。
 3. 経年劣化（材質、腐蝕、漏水等）の状況。

- B 給水タンク
 1. 1基 4.5 m³の安全性。
 2. 飲料水の純度。
 3. 経年劣化（材質、腐蝕、漏水等）の状況。
 4. マンホールの規模等の状況。
 5. 通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設備の状況。
 6. 運転の状態。
- C 圧力タンク
 1. 安全装置。
 2. 運転圧力の状態。
- D 配管
 1. 配管のスリーブ等の損傷防止。
 2. 防蝕、汚染防止の状況。
 3. 止水弁の状態。
 4. ウオーターハンマー防止措置の状況。

(3) 排水設備関係

排水設備は、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 排水槽
 1. 排水槽の設置位置の状況。
 2. 排水槽のマンホール底部配管等の構造。
 3. 排水槽の経年劣化（材質、腐蝕、漏水等）の状況。
 4. 排水槽の容量、内部構造。
 5. 排水槽の設定水位、フロートスイッチの作動状況。
 6. 排水ポンプの材質、構造。
 7. 排水ポンプの計器の状態。
 8. 排水トラップの設置、設備位置等。
 9. 排水トラップの臭気、害虫発生防止の有効性。

B 排水再利用設備

(4) 換気設備関係

換気設備は、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 防火設備
 1. 防火ダンバーの状況。
 2. 防煙ダンバーの状況。
 3. 防火防煙ダンバーの状況。
- B 住戸設備
 1. 自然換気設備の状況。
 2. 機械換気設備の状況。

(5) 排煙設備関係

排煙設備は、避難安全検証法、階層別（設備階層）避難安全検証法、全階避難安全検証法の別にしたがい、次に掲げる設備の有無及び機能を重点にすること。

- A 防火設備
 1. 防火ダンバーの状況。
 2. 防煙ダンバーの状況。
- B 住戸設備
 1. 自然排煙設備の状況。
 2. 機械排煙設備の状況。

（消防法による点検並びに修繕）

第2 消防法第8条の2の2第1項の規定による対象建物等の点検並びに修繕の実施は、原則として、次によるほか、必要に応じ、専門家の意見を聞いて、補足するものとする。

消防設備関係

消防設備は、次に掲げる器具、設備の有無及び機能を重点にすること。

- | | |
|----------|-------------------------------|
| A 消火設備 | 1. 消火器（設置箇所、有効性）。 |
| | 2. 簡易消火用具（水バケツ）。 |
| | 3. 屋内消火栓設備。 |
| | 4. 屋外消火栓設備。 |
| B 警報設備 | 1. 自動火災報知設備。 |
| | 2. 漏電火災警報器。 |
| | 3. 非常警報器具（警鐘、携帯用拡声器、手動式サイレン）。 |
| | 4. 非常警報設備（非常ベル）。 |
| C 避難設備 | 1. 避難梯子。 |
| | 2. 救助袋。 |
| | 3. その他の避難器具。 |
| | 4. 誘導灯。 |
| | 5. 誘導標識。 |
| D 消火関連施設 | 1. 排煙設備。 |
| | 2. 連結散水設備。 |
| | 3. 連結送水設備。 |

(対象建物等の法定外検査並びに修繕等の措置)

第3 次に掲げる従前の対象建物等の検査並びに修繕等の実施は、志村サンハイツの建物及び付属設備等管理規則（平成17年8月28日細則第2号）第1条の目的を達成するうえから、法定検査に準ずるものとし、法定検査と同時並行的に、かつ、効率的に実施するよう位置づけるものとする。また、この検査の結果、対象建物等に損壊等が確認されたときの修繕等は、建物の維持上、総合的な計画に基づいて、実施するものとする。この場合、次の対象建物等の検査並びに修繕等は、平素の検査の結果及び総合的に耐震性、耐久性等の基準に照応して、その適合状況及び異状の有無を入念に調査、確認し、更に、それらの修繕等の箇所について、可能な限り、水洗し、十分に乾燥させたうえで実施するものとし、亀裂又は破損等が拡大するおそれのあるときは、処置すべき内容に遺憾のないよう配慮し、必要に応じ、専門家の意見を聞いて、補足するものとする。

(1) 対象建物等の用地関係

対象建物等の用地は、区分所有者の共有地として登記されている敷地であり、亀裂、変形等の状態を見極めること。

(2) 対象建物等の基礎及び構造関係

対象建物等の基礎及び構造は、鉄骨・鉄筋コンクリートであり、剥離、欠落等の状態を見極めること。

(3) 対象建物等の区分所有者の共用部分の関係

対象建物等の経年劣化の箇所及びその状態を具体的に見極めること。

- | | |
|------|-----------------|
| ① 建物 | 1. 屋上。 |
| | 2. 塔屋。 |
| | 3. 玄関ホール。 |
| | 4. 床スラブ。 |
| | 5. エレベーターホール。 |
| | 6. 廊下。 |
| | 7. 界壁（内外壁を含む。）。 |

② 設備

1. 避雷針。
2. ウィングジェッター。
3. 玄関扉。
4. 集合郵便受。
5. 管理事務所。
6. エレベーター室（ロープを含む。）。
7. 内部階段。
8. 外部階段。
9. 電気室（配電盤、配線を含む。）。
10. 廃棄物集積場。
11. 自家用自動車駐車場。
12. オートバイ駐車場。
13. 自転車駐車場。
14. 外灯。
15. ネットフェンス。
16. 非常災害備蓄庫。
17. 植込み。

(4) 対象建物等の区分所有者の専用部分の関係

対象建物等の区分所有者の専有部分については、区分所有者の申し出を参考にし、必要に応じて、実地に確認すること。

① 建物

1. 天井。
2. 境壁。

② 設備

1. 玄関扉（鍵、内面、セキュリティーシステムを含む。）。
2. 居室扉（ベランダ側面）。
3. 總戸。
4. ベランダ（亀裂、手摺枠の緩み等を含む。）。

指針第4号

志村サンハイツにおけるペット小動物の飼育者（以下、単に「ペット飼育者」という。）は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「規約」という。）第18条及び第32条第11号並びに志村サンハイツ管理規則（平成17年8月28日改正。規則第1号。以下「管理規則」という。）第2条第7号の規定に基づき、日常の生活過程において、他の居住者等に迷惑を及ぼし、あるいは危害を加える事態を生じさせてはならないし、ペット飼育者は、自主性に徹して、ペット小動物の飼育に当たるものとし、志村サンハイツ居住者によるペット小動物の飼育に関する取扱規程（平成17年8月28日制定。規則第6号。以下「ペット飼育取扱規程」という。）第1条に定める理念の実現に努めるため、ペット小動物愛護指針を次のとおり定める。

平成17年8月28日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

ペット小動物愛護指針

（他の居住者への配慮）

- 第1 ペット飼育者は、規約第8条に定める志村サンハイツの対象建物等の共用部分の利用上、利己主義意識を払拭し、常に、他の居住者への迷惑をかけないよう配慮するものとする。
- 2 ペット飼育者は、ペット小動物の飼育に当たって、日常、害虫の発生予防に配意し、羽毛、抜け毛等が散乱することによる他の居住者への迷惑を及ぼさないようにしなければならない。
- 3 ペット飼育者は、犬の散歩に際し、リードを外してはならない。

（ペット飼育の範囲等）

- 第2 ペット飼育取扱規程第2条に定めるペット小動物は、当分の間、次のとおりとする。この場合、観賞魚を除くものとする。

- (1) 小鳥
- (2) 猫
- (3) 犬（盲導犬及び聴導犬を除く。）

（ペット小動物飼育届の提出）

- 第3 ペット飼育者は、現に飼育し、又は新たに飼育しようとするペット小動物の種類、雌雄の区別、数をペット飼育取扱規程第3条第1項に定めるペット小動物飼育届（別紙）を志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の管理者に届出なければならない。

（ペット小動物の例外措置）

- 第4 ペット飼育者が、現に、第2のペット小動物以外の兎、モルモット、ハムスター等を飼育しているときは、第3に準じてペット小動物飼育届を管理組合の管理者に提出し、協議しなければならない。

（ペット小動物の処分）

- 第5 ペット飼育者は、ペット小動物を飼育しているにもかかわらず第3の届け出を怠り、その事実を隠していることが発覚したときは、飼育しているペット小動物を直ちに処分しなければならない。

- 2 管理組合の管理者は、前項について、認証の必要があると認めるときは、規約第23条の規定の対象建物等の管理及び運営上、ペット飼育者の住戸に立入ることができるものとする。

(ペット小動物愛護委員会の設置)

第6 ペット飼育取扱規程第1条の理念及び第2条のペット飼育者の意思の尊重に照らし、ペット飼育者が、同第4条に基づいて組織する「ペット小動物愛護委員会」は、管理組合の内部組織とみなす。

- 2 ペット飼育者は、ペット小動物愛護委員会（以下「愛護委員会」という。）の委員となり、愛護委員会を組織するものとする。
- 3 愛護委員会に委員長一人、副委員長二人を置くものとし、それぞれの任期は、二年とし、再任を妨げないものとする。
- 4 委員長は、当分の間、管理組合の管理者の職にあるものを見てるものとし、副委員長は、委員の互選によるものとする。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、総務関係及び管理、運営関係の職務を分担するものとする。
- 6 委員長は、副委員長の職務の分担を指定するものとする。
- 7 委員長に事故があるときは、愛護委員会の管理及び運営上、総務担当の副委員長が委員長を代行するものとする。

(ペット飼育者の順守すべきルール等)

第7 ペット飼育者が、他の居住者等に迷惑、又は危害を及ぼさないための規律は、次によるものとする。

- (1) ペットの飼育に必要なケージは、餌や糞尿が衛生的に、かつ、合理的に処置できること。
 - (2) ペットの飼育上、ケージから食み出した餌や羽毛、抜け毛は、常に、清掃により、周辺環境の清潔を維持するほか、食器類の洗浄、消臭による嫌悪感の除去に努めること。
 - (3) 犬の散歩の際は、その飼育者がリードから放さないで、連れ歩くこと。特に、共用廊下及び階段での歩行、エレベーター内では、飼育者が抱えるか、側に引き寄せるこ。
 - (4) ペット飼育者は、ペットの飼育上、常に、害虫（蚤、ダニ）を駆除し、ペットの病気の予防に努めること。
 - (5) ペット飼育者は、ペットの飼育に必要な躰を学び、常に、訓練に当たること。
- 2 ペット飼育者は、前項各号の内容を「ペット小動物飼育心得」とし、日々に違反することのないよう配慮するものとする。
 - 3 ペット飼育者の日常生活におけるマナーは、志村サンハイツの居住者相互の円満な共同生活を維持するうえで、「紛争を起こさない。」意識とともに、言動をとおして、他の居住者に迷惑をかけない等極めて常識的な次の事項を基本とするものである。
 - (1) 行き交う居住者等との挨拶。
 - (2) 第1項各号の励行。

(愛護委員会の経費の負担)

第8 愛護委員会の委員は、その管理、運営上、懇談会場の借り上げ等の必要に応じて、所要経費に充当する会費を負担するものとする。この場合、第6の4項による委員長を含むものとする。

- 2 愛護委員会の管理、運営を担当する副委員長は、前項の経理を処理するものとする。

(この指針の適用)

第9 この指針は、平成17年8月28日から実施する。

指針第5号

志村サンハイツの居住者は、平素の共同生活を通じて、防災意識の醸成とともに、避けられない自然災害被災時の対処方法及び防火管理の最小限の知識を学び、非常災害時に冷静に対応するため、「志村サンハイツの災害対策基本方針」を次のとおり定める。

平成17年9月25日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

志村サンハイツの災害対策基本方針について

1 志村サンハイツの災害対策の優先性について

「マンションは、堅固な建物である。」という意識は、過信であり、マグニチュード6で鉄筋コンクリートの建物が倒壊した例がある。平成6年1月17日5時46分、マグニチュード(M)7.3による阪神・淡路大震災は、瞬時に6433人の死者を伴う災害になった。広域にわたる地震災害は、建物の倒壊を派生させ、加えて火災が、逃げ惑う被災者の死に連なったという分析が公的に報告されている。

志村サンハイツは、建築後、27年であり、老朽化が加速しているのみか、床面、壁面に生じている亀裂は、鉄筋コンクリート自体劣化し、柔軟性が失われ、建物の安全性は、希少になってきていると判断するのが妥当している。

「大規模修繕」は、鉄筋コンクリートの劣化を抑制する機能を果たし得ないのみか、安全性を高めることになつていいのも事実である。

したがって、志村サンハイツの居住者は、防災対策より、被災時対策を優先する必要性が高いと判断される。

2 地震・火災・水害の想定に伴う避難について

規模の大きい地震が発生すると火災を併発することがあり、志村サンハイツの場合、新河岸川の堤防が決壊すると水害も伴い、震源地が東京湾に近いときは、津波も予測されている。

それに、志村サンハイツの敷地は、隣接地と段差があり、その差は、東端は、150センチメートルあり、豪雨の際、従前は、雨水とともに土砂が流れ込んで、堆積した経緯がある。現在は、排水溝を整備したことによって、その弊害はなくなったものの、雨水は、西側に溜まる状況になってきた。

したがって、避難路は、当面、隣接の小豆沢荘を左折して、小豆沢ゴルフ練習場、志村坂上（台地）の小豆沢野球場を意識することになる。また、隣接周囲の事情によって、広域避難場所・浮間公園荒川河川敷一帯に移動することになる。

3 被災時避難の独自性について

M7の地震発生を想定した場合、問題は、被災時に容易に避難できるかどうかであり、避難が可能であるときに、何を携帯できるかが、次の問題になる。

被災時の被害の程度によって、避難に共通するのは、家族同伴、貴重品として、水、食料、健康保険被保険者証、現金、預金通帳、印鑑、証票書類、その他になるのが一般的である。

4 平素の被災意識について

最近、日本列島各地の地震の頻発は、首都圏においても例外ではなく、同一地域での頻発地震は、恐怖感を高めるが、当面している首都圏の地震は、一過性の弱震であるため、恐怖心が薄れている。

一方、強度の東海地震、首都圏地震の発生も報じられていることから、その発生を抑制することは、不可能である。

強度の地震発生を予知できれば、その対処方法が具体化できるものの、その内容は、不十分であり、地域住民の実際生活の安全と安心が得られるようにはならない。

人間が恐怖心に戦き、冷静さを失うのは、生命に危害が加わるか、その恐れのあるときである。

そこで、平素、被災意識を明確にしていると、地震発生時に居住者相互の救済措置を迅速に、かつ、適切に対処する可能性が生じてくると判断されている。

災害に直面しても、諸事に冷静に対応できるようにするためには、平素の被災意識と、防災関係設備の有無を確認し、その非常用設備を実際に使用して、想定訓練に参加することが必要である。

参考・総務省消防庁発行・私の防災サバイバル手帳 小学生用 ¥450

5 災害の想定と建物及び設備の点検等について

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震災害の教訓は、一つは、地震は人為的に止められない、二つには、地震の被災意識が被害の拡大を防ぐ、三つは、志村サンハイツの居住者の個々の死傷、建物の倒壊、焼失等に際し、居住者の安全を図ることである。

この教訓を活かすためには、志村サンハイツ各住戸の居住者が、防災意識を明確にする必要があり、居住者の個別に対応できない部分については、管理組合が組織的に対応することが最も大切なことになっている。

(1) 居住者の意識と行動

志村サンハイツの居住者は、平素、専有又は占有住戸において、室内の落下物を片づけ、廊下を通行し安いようにすることによって、被災時意識を高め、被害の拡大を防ぐことになる。また、地震災害等の発生時に、被害の拡大防止行動に連なっている。

〔災害による被害拡大防止〕

- ① 非常持出し袋。
- ② 非常用品の備蓄。
- ③ 調理用電源等の「オン・オフ」の確認。
- ④ 家具の固定。
- ⑤ 避難先、連絡先の確認。
- ⑥ 廊下に物を置かない。
- ⑦ 筆箱等の上に物を置かない。
- ⑧ 寝室は落下物のないように整理する。
- ⑨ ベランダに物を置かない。排水口の落葉等を掃除する。
- ⑩ 消火器を設備する。
- ⑪ 戸棚、引出しへのブッシュ式ラッチの整備。
- ⑫ 家具、ピアノ等の固定（ビス式チェーン、上下圧着式棒型、楔型、L型金具使用）。
- ⑬ 出火の際は、壁面の非常ベルを鳴らし、初期消火に当たる。

(非常用品の内容)

- ① 飲料水及び食料品（3日分程度）、割箸、紙カップ等。
- ② 調理器具及び固形燃料。
- ③ 貴重品。
- ④ 携帯ラジオ及び懐中電灯、電池。
- ⑤ 衣料品、シーツ、毛布。
- ⑥ 医薬品、衛生用品。
- ⑦ ヘルメット、作業服、携帯雨具、手袋。
- ⑧ トイレット用品。

(地震被災時の行動)

- ① 地震が発生した時、先ず調理中の火を消し、引火した時は、初期消火に当たる。
- ② 落下物を避け、家族の安全を確認する。
- ③ 大きな揺れであっても、慌てて外にでない。器物破損を避けて、出口を確保する。
- ④ 避難するときは、家族の負傷等を確認し、外に出て、救出、救護に当たる。
- ⑤ 隣人の安否を確かめ合う。
- ⑥ 正確な情報を確認する。
- ⑦ 避難の時は、隣際に近寄らない。

(2) 管理組合の機能

志村サンハイツ管理組合は、27年の間、平成5年に「消防計画」を作成し、志村消防署長あてに届書を提出していますが、その後、事情変更に伴って、消防計画変更届書の提出を求め（平成17年1月4日）られ、管理組合は、消防計画を新たに策定（変更）して、同月25日に志村消防署に届出を行い、これを居住者に周知し、あらかじめ、次の訓練予定を定め、その目標の実現に努め、また、各戸では備えられない非常用品を備蓄し、災害に備えることが課題となっている。

大規模地震災害発生時は、ライフラインがストップすることから、管理組合は、居住者の戸別性に期待しつつ、戸別の対応を補足する努力が必要であると認識している。

(管理組合が行なう災害訓練)

志村消防署予防課指導調査係 03-5398-0119

志村消防署蓮根出張所 03-3960-0119

板橋区防災課防災計画係 03-3572-2151

- ① 非常用ベルを鳴らす訓練。
- ② 避難ハッチから降りる訓練。
- ③ 消火器による消火訓練。
- ④ 放水訓練。

(管理組合が備蓄する非常用品)

- ① 飲料水及び食料品、割箸、紙カップ等。
- ② 調理用器具及び固形燃料。
- ③ 避難誘導用備品（腕章、笛、電動メガホン、救急箱、記録カード等）。
- ④ 救出用機材（ジャッキ、鉄線鋸、バール、鋸、ハンマー、脚立、台車、ロープ、バケツ、スコップ、担架等）。
- ⑤ 仮設トイレット。
- ⑥ トイレット用品。

6 諸訓練の手がかりについて

管理組合は、独自の諸訓練に当たって、容易にできる次のことから組織的に着手することが、その恒例化に向けて、効果的に機能するようになると思考している。

① 管理組合は、防火管理者を軸に、「災害対策委員会」を設置し、内部組織を次の5班によって構成する。

- A 総務班
- B 通報連絡班
- C 避難誘導班
- D 救出班
- E 救護班
- F 消火班

② 管理組合は、災害対策委員会の委員に居住者の参加を求め、組織の分担を明確にし、諸訓練の企画に当たり、また、所轄警察署及び消防署との連絡調整に当たる。

③ 管理組合は、災害対策委員会の委員の制服（撥水力のある上下）を調達する。

④ 管理組合は、電動メガホンを調達する。

⑤ 災害対策委員会は、志村サンハイツの共用部分の防災設備を専門家による点検時に極力、居住者の点検訓練を同時併行する。

7 志村サンハイツ管理組合の機動性について

地震等による災害の発生によって生ずる問題は、被害の程度において、異なりがあり、被害が拡大したときは、ライフラインが機能しなくなり、また、居住者に死傷者が出て可能性生ずることになる。この場合、緊急措置の一つは、罹災者の負傷状態の確認と救護であり、その二は、電気、水道、下水道、電話回線、道路の陥没等による機能ストップの復旧が必要である。

(1) 罹災者の緊急救護について

罹災者のうち、死傷者の有無は、戸別本位である限り、発見が遅れ、最悪の事態を招くことになる。

管理組合の機能は、揺れの止まった段階で、戸別調査を行ない、居住者の安全状況を確認し、必要に応じて、救出機材を用いて死傷者の救出、救護に当たることになる。

(2) ライフラインの復旧について

ライフラインの復旧は、志村サンハイツの建物、諸設備の損壊箇所の確認から始まり、その修復の後、電気、水道、下水道、道路等が関係機関との連携が必要であり、それも被災直後の対応が必要である。

災害対策委員会は、死傷者の戸別調査に併せて、建物、設備の実態調査を行うことになる。

8 志村サンハイツの地域性について

マンション居住者は、地域的に独立していて、地域住民との協調性がなく、むしろ孤立の状態である。小学生は、集団登校制度にしたがって、近隣の小学生と合流しているが、連帯意識の醸成にまで高まってなく、また、居住者の地域的位置づけは、小豆沢北町会に属しているが、地域的な交流はほとんどない状況である。

地域住民との平素の連携を深めることができ、災害被災時の相互の救済活動に結びつくものであり、小豆沢北町会のイベントには、積極的に参加するようにしたいと思考している。

指針第6号

志村サンハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の運営及び管理に関する業務は、志村サンハイツ管理規約（平成17年8月28日全部改正。以下「管理規約」という。）第32条の規定に定められているが、管理組合が独自に処理しているのは、近年、「(13) 広報及び連絡等に関する業務」、「(15) 組合員の共同の利益を増進し、良好な居住環境を確保するために必要な業務。」及び「(16) 居住者の親睦のための諸行事に関する業務」程度であり、形式的には、これらを含めて、管理規約第33条の規定によって、第三者に委託しているのが現状である。

管理規約に定めている17事項の管理事務を管理組合が独自に処理するには、役員に、志村サンハイツの敷地、建物及び付属設備等（以下「対象建物等」という。）の維持、管理に関する専門的な知識及び技術が必要であり、また、管理員の雇用等の人事管理に及ぶものである。管理事務の委託は、これらの問題を解消するものである。

一方で、管理組合の役員が、管理事務の一部を処理することによって、対象建物等の維持、管理の理解を深め、その重要性を認識することになる。また、志村サンハイツ居住者による防災意識の醸成、対象建物等の維持、管理についての関心を深めることに期待できると思料される。

これらのための措置として、当面、「非常災害用備品並びに事務用備品及び消耗品の整備方針」を次のとおり定める。

平成17年9月25日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和博

非常災害用備品並びに事務用備品及び消耗品整備方針

【非常災害備蓄品】

no.	品名	規格	単価	数量	価格	保証内容	購入先
01	飲料水(ピュアウォーター)	500ml	180	10	1,800		
02	備食カンパン	110g	252	10	2,520		
03	非常食・飲料水セット	3~4人1份	5,922	10	59,220		
04	標識ロープ(トヨタグ)	9mmX200mm	9,000	1	9,000		
05	非常用簡易寝袋コクーン	幅100cmX長200cm巻	1,575	10	15,750		
06	携帯トイレット・goodパック	パックトイレ1ヶ 10枚	5,775	10	57,750		
07	コンビニトイレ	500cc巻	2,625	10	26,250		
08	携帶用浄水器デルオス		3,300	10	33,000		
09	エコロジー食器セット	100人分	18,000	1	18,000		
10	デュアルヒート専用五徳		500	5	2,500		
11	デュアルヒート(固体燃料)		525	50	26,250		
12	滑り止め軍手		100	50	5,000		
13	非常持ち出し23点セット		9,300	1	9,300		
14	防煙マスク	FVA1-KD-13-03	12,600	10	126,000		
15	セーフティクッション	大・カバー1,050	3,990	10	39,000		
16	担架二つ折り	KY-01-01	13,125	3	39,375		
17	アルミ製軽量車椅子	(ノーパンク)	103,950	1	103,950		

no.	品名	規格	単価	数量	価格	保証内容	購入先
18	コンパクトメガフォン	ショルダー型	23,100	3	69,300		
19	パーソナルテント	トイレ用	17,850	3	53,550		
20	アルファ化米	五目・山菜100人	28,560	1	28,560		
21	小梅粥	50袋パック		367	10	3,670	
	計				729,745		

【事務用備品】

no.	品名	規格	単価	数量	価格	保証内容	購入先
01	燃焼物処理P L型	開戸・扉アルミ版	870,000	1	870,000		四国化成工業
02	同 オプション	GSPL-TS・SPほか	57,000	一式	57,000		〃
03	不燃物処理E P 1型	上開き扉戸 700t	131,000	1	131,000		〃
04	同 オプション	GS-UY700	28,000	一式	28,000		〃
05	会議用机	180cm×60cm	9,840	1	9,840		アスクル
06	椅子		1,946	10	19,460		〃
07	養生シート		3,654	1	3,654		〃
08	スチール収納庫	下段	22,600	1	22,600		〃
09	ロッカー		14,200	1	14,200		〃
10	冷蔵庫	小型	19,800	1	19,800		コジマ 大野
11	台車	150kg	6,690	1	6,690		アスクル
12	カメラ	ポロライド	6,279	1	6,279		〃
13	電気ポット	2.2t	5,980	1	5,980		〃
	計				1,194,503		

【消耗品】

no.	品名	規格	単価	数量	価格	保証内容	購入先
01	フィルム	3本入り	5,000	1	5,000		アスクル
02	茶器			一式	23,792		〃
	茶碗	5客入り	1,748	2	3,496		
	急須	ストレーナー付	1,698	1	1,698		
	コップ	280ml×6個入り	900	2	1,800		
	小皿	11cm 6枚入り	3,400	2	6,800		
	中皿	18cm 6枚入り	5,670	1	5,670		
	割箸	箱	198	10	1,980		
	お盆		1,980	1	1,980		
	布巾	5枚入り	368	1	368		
03	お茶	袋入り	898	1	898		〃
04	洗剤	ジョイ 業務 450ml	281	1	281		〃
	計				53,763		
	合計				1,978,011		

指針第7号

志村サンハイツの対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕箇所の修繕等の実施方針（平成17年8月28日細則第3号）は、表題のとおり、対象建物等の法定検査を主体にしているので、その法定外検査で確認された損壊箇所を修繕等に反映させるため、補足措置として、「志村サンハイツの対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施方針の一部を改正する方針」を次のとおり定める。

平成18年9月23日

志村サンハイツ管理組合

理事長 野呂田 和

志村サンハイツの対象建物等の法定検査並びに損壊箇所の修繕等の実施方針の一部を改正する方針

第3項（対象建物等の法定外検査並びに修繕等の措置）中、第3号「（3） 対象建物等の区分所有者の専有部分の関係」を第4号とし、第4号「（4） 対象建物等の区分所有者の共用部分の関係」を第3号に改め、同項本文中、「必要に応じ、専門家の意見を聞いて、補足するものとする。」の前に、「平素の検査の結果及び総合的に耐震性、耐久性等の基準に照応して、その適合状況及び異状の有無を入念に調査、確認し、更に、それらの修繕等の箇所について、可能な限り水洗し、十分に乾燥させたうえで実施するものとし、亀裂又は破損等が拡大するおそれがあるときは、処置すべき内容に遺憾のないよう配慮し、」を加える。

20060315

管理委託契約第6条関係の改善について

(2) 予算及び決算科目

款	項	目	節
管理委託費	1 管理委託事務費	(1) 管理・運営補助事務費 (2) 会計事務費 (3) 経理(出納)事務費 (4) 建物・設備等修繕企画事務費	
	2 管理員給与費		
3 建物設備等検査業務費		(1) 特殊建築物定期検査業務費 (2) 建物設備等総合定期検査業務費 ① 敷地及び施設検査業務費 ② 建物の基礎構造検査業務費 ③ 建物設備等検査業務費 ④ 電気設備の検査業務費 ① 電気設備検査業務費 ② 電灯設備検査業務費 ③ TV受像設備検査業務費 ④ エレベーター設備の検査業務費 ① 機器整備検査業務費 ② 昇降設備検査業務費 ③ 昇降路検査業務費 ④ ホール設備検査業務費 ⑤ オプション機能検査業務費 ① 揚水ポンプ検査業務費 ② 受水槽・高架水槽検査業務費 (5) 給水設備の検査業務費 (6) 簡易専用水道の検査業務費 (7) 排水設備の検査業務費 (8) 消防器具・設備等検査費 ① 非常警報器具設備検査業務費 ② 消火器具検査業務費 ③ 避難器具・設備検査業務費 ④ 連結送水管検査業務費 (9) 緊急管理・運営対策業務費 ① 建物・設備等異常信号受信費 ② 緊急措置要員勤員費 ③ 緊急事態拡大防止及び報告費	
4 定期の専業清掃業務費		(1) 受水槽・高架水槽清掃業務費 (2) 建物・設備等清掃業務費 (3) 排水管清掃(高圧水洗浄)業務費	

