

# 鳶尾団地3丁目2街区によろこそ

## 組合員・居住者 みなさまへの ご案内

この案内書は、この団地にお住まいになる皆様に、  
より快適にお暮らし頂けるようご案内申し上げます。  
“管理組合規約・細則集”と併せてよくお読み頂き  
ご理解とご協力をお願い致します。

鳶尾第一住宅管理組合

平成20年度理事会 発行

## 鳶尾第一住宅管理組合の概要

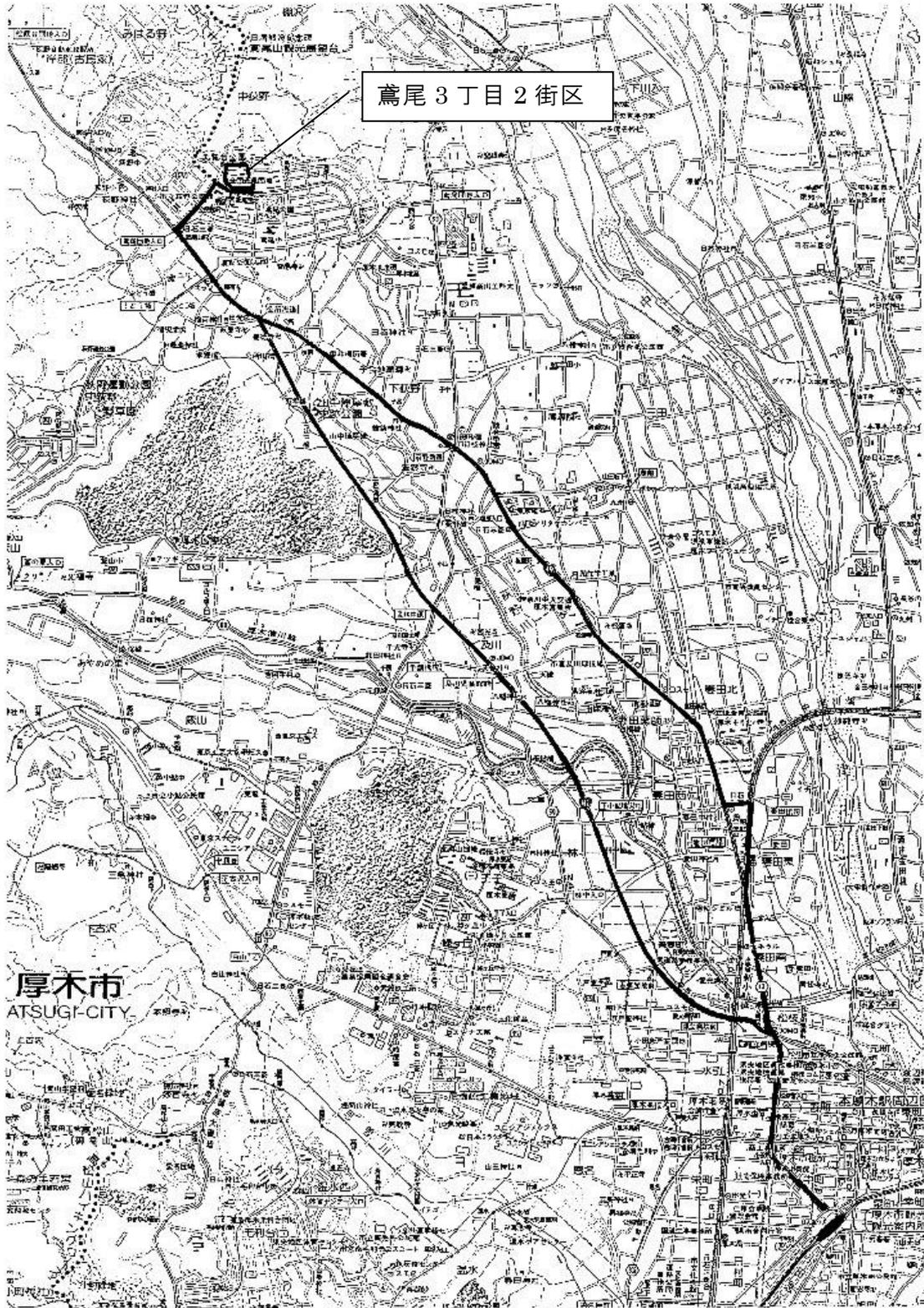
当団地は、小田急線本厚木駅から約6km、厚木市の北西に位置しております。

鳶尾3丁目は、当時の日本住宅公団(現 独立行政法人都市再生機構(略称UR都市機構))が開発した厚木都市計画事業鳶尾土地区画整理事業地区内の一角にあり、中・高層賃貸住宅、中層分譲住宅及び戸建て分譲住宅の約2,300所帯からなるニュータウンです。

当鳶尾3-2街区は、緑ゆたかな210の戸数による5階建て分譲住宅です。

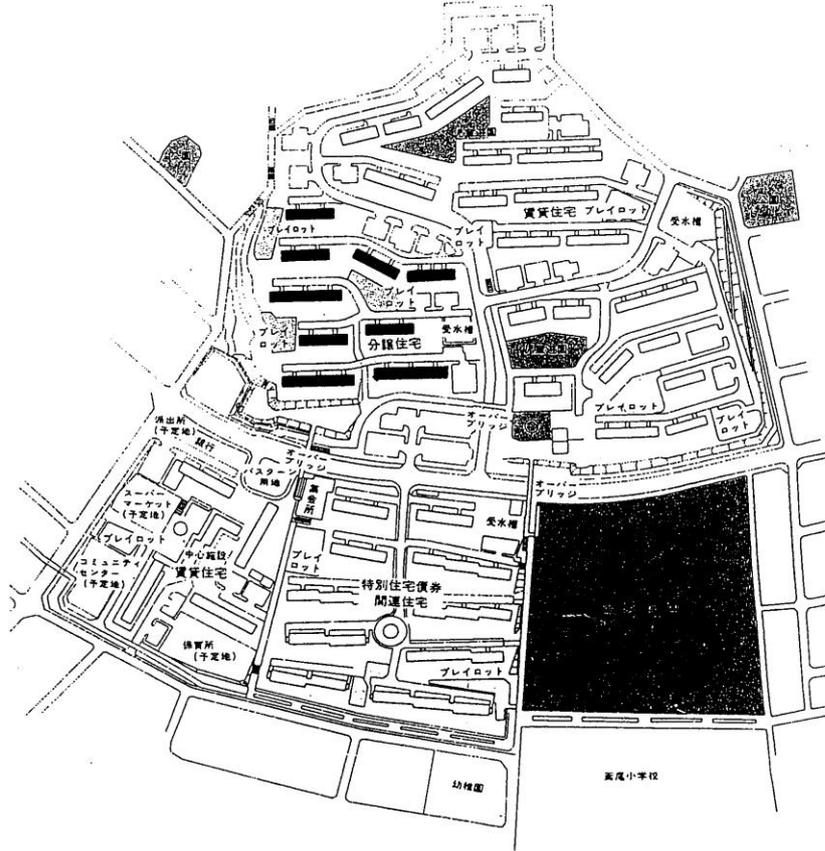
- ・所在地 〒243-0204 神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番1から9号棟
- ・管理事務所 〒243-0204 神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番10号
- ・地番 神奈川県厚木市鳶尾3丁目1-3
- ・用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ・地積 22,230.3 m<sup>2</sup>
- ・入居年次 昭和52年(西暦1977年)3月
- ・戸数 9棟210戸
- ・人口 約460名(平成20年現在)
- ・管理形態 自主管理
- ・建物の規模・構造
  - 住棟 PC(プレキャストコンクリート)タイプ・公-74-5PC-3DK  
5棟…130戸(1号棟～5号棟)
  - RC(リソフォームコンクリート)タイプ・67-5N-3DK  
4棟…80戸(6号棟～9号棟)
  - 管理棟・受水棟 RCタイプ・平屋建て 2棟
  - その他 立体駐車場・西側駐車場など
- ・住民組織
  - 1 鳶尾3丁目2街区自治会
  - 2 鳶尾3丁目2街区自主防災隊
  - 3 鳶尾3丁目2街区助け愛隊
  - 4 サークル 1) 中高年会

# 厚木市 案内図

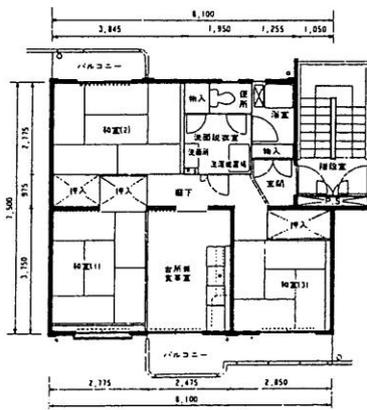


# 団地配置図・間取り図

団地配置図

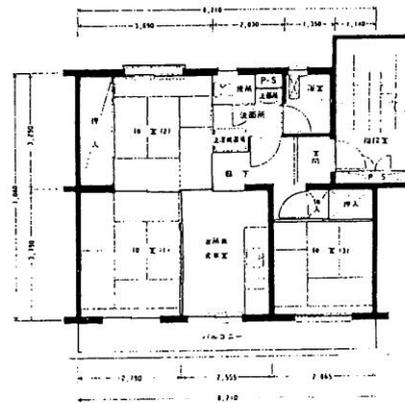


住宅間取図



3DK-PC

住宅専有部面積 56.81㎡ (注) 登記の面積は、壁の内側に  
バルコニー面積 8.88㎡ より計算されたもので、表  
示面積と異なります。  
計 65.69㎡



3DK

住宅専有部面積 54.37㎡ (注) 登記の面積は、壁の内側に  
より計算されたもので、表  
示面積と異なります。  
計 63.40㎡

## 管理組合沿革要旨

1977年(昭和52年)	3月	鷹尾第一住宅管理組合設立総会 第1次長期修繕計画
1978年(昭和53年)	5月	第2回 通常総会
	6月	駐車場利用審議小委員会発足
1979年(昭和54年)	11月	駐車場利用公平化を図る相互抽選交代方式を採用
	6月	第3回 通常総会
1980年(昭和55年)	7月	委託管理(団地サービス)から管理組合自主管理へ
	5月	第4回 通常総会
1981年(昭和56年)	4月	第5回 通常総会
		第2次長期修繕計画作成
1982年(昭和57年)	4月	第6回 通常総会
		敷地内駐車場増設(23台増設)
1983年(昭和58年)	9月	改正規約施行
	4月	第7回 通常総会
1984年(昭和59年)	4月	第8回 通常総会
1985年(昭和60年)	4月	第9回 通常総会
		第3次長期修繕計画作成
1986年(昭和61年)	9月	駐車場増設に関する臨時総会 敷地内駐車場増設(20台増設)
	11月	規約改正委員会発足
1987年(昭和62年)	4月	第10回 通常総会
		改正規約施行
1988年(昭和63年)	8月	外壁塗装審議会発足(大規模修繕審議会)
	4月	第11回 通常総会
1989年(平成元年)	8月	第1回大規模修繕工事
	4月	第12回 通常総会
1990年(平成2年)		第4次長期修繕計画作成
	9月	駐車場拡張委員会発足
1991年(平成3年)	4月	第13回 通常総会
1992年(平成4年)	4月	第14回 通常総会
	3月	立体駐車場建設に関する臨時総会
1993年(平成5年)	4月	第15回 通常総会
	11月	立体駐車場補正予算に伴う臨時総会
1994年(平成6年)	11月	立体駐車場完成(38台増設)
	12月	第5次長期修繕計画作成
1995年(平成7年)	4月	第16回 通常総会
1996年(平成8年)	4月	第17回 通常総会
	11月	駐車場拡張(12台増設)

1994年(平成6年)	4月	第18回 通常総会
		第6次長期修繕計画作成
		立体駐車場長期修繕計画作成
	10月	「規約・細則のしおり」改訂版を全戸配布
1995年(平成7年)	4月	第19回 通常総会
1996年(平成8年)	4月	第20回 通常総会
	8月	外壁塗装等修繕に関する建物一日診断調査
1997年(平成9年)	4月	第21回 通常総会
	11月	敷地外駐車場保管契約解約に伴う臨時総会
1998年(平成10年)	1月	長期建物修繕計画及び駐車場拡張小委員会設置
	4月	第22回 通常総会
	6月	外壁塗装等修繕に関する建物診断調査
	11月	建物修繕規模・駐車場増設等に関する臨時総会
1999年(平成11年)	4月	第23回 通常総会
		第7次長期修繕計画作成
	11月	西側駐車場完成(41台分増車・敷地内 214台収容)
2000年(平成12年)	4月	第24回 通常総会
	8月	第2回大規模修繕工事
2001年(平成13年)	4月	第25回 通常総会
	9月	管理体制等全般を見直すプロジェクトチーム設置
2002年(平成14年)	4月	第26回 通常総会
	5月	都市基盤整備公団より団地図面一式購入
	7月	集会施設建設・水道集中検針盤更新・規約改正(第3駐車場を催事に使用できる条文の追加)に関する臨時総会
	7月	立体駐車場建設資金修繕費積立金への返済完了
	10月	「組合員・居住者のみなさまへのご案内」の小冊子を配布
	11月	給排水設備調査診断実施
2003年(平成15年)	4月	第27回 通常総会
	8月	水道集中検針盤及び量水器更新・規約改正・管理棟などの改修・給排水設備改修・ペイオフ対策の検討
2004年(平成16年)	1月	規約改定に関する改正標準規約(団地型)の調査開始
	3月	管理主任及び補助員の交代
	4月	第28回 通常総会

		現行規約・細則集平成16年版を配布
	9月	給水設備改修(給水ポンプ・量水器及び周辺枝管・集中検針盤・制水弁の更新、NMR給水管錆縮小装置設置)
2005年(平成17年)	3月	給水設備改修により給水ポンプ室及び発電機室を全て操作盤室に集約できた事で給水ポンプ室を多目的室及び発電機室を備蓄倉庫へと改修
	4月	第29回 通常総会
	5月	ペイオフ対策として元金全額保障の決済性普通預金化を実施
		光ケーブル敷設への検討開始
	6月	管理棟・多目的室・備蓄倉庫の改修
	7月	駐輪場増設問題WG委員会を設置し駐輪場増設検討開始
	9月	TV共同受信システム更新及び規約改正の検討開始
		住民の緊急救護組織の検討開始
2006年(平成18年)	3月	TV共同受信システム更新の答申書を受領 駐輪場増設に関する答申書を受領 鉄部塗装に関する鉄部劣化調査報告書を受領
	4月	第30回 通常総会
	8月	NTT光ケーブル敷設
	10月	緑のリニューアル検討開始
	11月	TV受信システム完成：地上・BS・CS110度各デジタル放送受信可能
		屋外鉄部指摘箇所塗装
2007年(平成19年)	3月	規約改正試案をプロジェクト委に提出
	4月	第31回 通常総会
		第8次長期修繕計画改定
2008年(平成20年)	4月	第32回 通常総会

## 分譲集合住宅の維持・管理と運営

分譲集合住宅の維持・管理と運営は、共通の財産を保有しつつ良好な管理と財産保全をおこなう必要があります。これを遂行するため建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「法」という)が制定されました。

この団地の敷地及び居住建物は、前述しましたが約2万2千㎡の敷地に9棟210戸により構成されております。

内訳として、PC(プレキャストコンクリート)造り5棟130戸とRC(リ-ンフォーストコンクリート)造り4棟80戸です。また、この地域は第一種中高層住居専用地域であり、中層の分譲集合住宅です。

私達の団地は、分譲集合住宅であり敷地や建物・付属施設などの維持・管理と運営を住宅所有者(区分所有者)個人のみでおこなう事はできません。その個人が勝手におこなえば大変な混乱と紛争が起こる事が想定されるからです。

そこで法は、区分所有者(組合員といい、組合員の項参照)及び占有者(賃借等による居住者等をいい、占有者の項を参照)の権利と義務を規定し、維持・管理と運営をおこなう機関として区分所有者全員の参加による管理組合の結成と規約の制定を義務付けました。

この法の規定により、昭和52年3月に鳶尾第一住宅管理組合(以下「管理組合」という)と称して設立され、その設立総会では鳶尾第一住宅管理組合規約(以下「規約」という)が制定されました。

法並びに規約は、管理組合が管理する部分(共用部分又は共有部分)と所有者個人が管理する部分(専有部分)を明確に区分しています。各住居のドアの内側でベランダ部分を除いた居住部分を専有部分といたします。

専有部分以外の部分を共用部分又は共有部分といい、この部分の維持・管理と運営は、区分所有者全員の責任でおこなうことになります。また、この維持・管理と運営に伴う経費も区分所有者全員で負担していただきます。

従って、この分譲集合住宅を区分所有した者及び占有者は、法と規約及び協定の下で生活する事を了承した事になります。

協定として建築協定と生活協定が制定されており、遵守して下さい。

住宅の事務所などへの使用は、目的から外れますのでご注意下さい。

私達区分所有者は、分譲集合住宅での豊かな環境のもとで住生活を送れるよう努力しております。

## 管理組合のしくみ

法により結成された管理組合は、総会で定めた規約、協定及び細則等により共用部分を中心とした団地の維持・管理と運営をおこないます。

理事会は、これらを実行、推進するための機関となり、その代表者が理事長です。

理事長は、総会を招集し維持・管理と運営に関する議案の判断を組合員に求め、その判断に応じて管理組合を機能させます。

以下、各項目の要旨を説明します。

### ●建物の区分所有等に関する法律

この冊子ではすでに法と略して表していますが、昭和37年に制定された後昭和58年に大改正(管理組合の法人化等)され、平成14年には阪神淡路大震災の経験を取り入れた改正(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の適用など)がおこなわれました。

この法は一体不可分の建物を区分して所有する以上、建物及びその敷地等を共同して管理する必要がありますので、そのための組織や運営及び管理方法を定めることを基本とした法律で72条からなり、この冊子では章及び節の構成を紹介します。

#### 第一章 建物の区分所有

##### 第一節 総則

##### 第二節 共用部分

##### 第三節 敷地利用権

##### 第四節 管理者

##### 第五節 規約及び集会

##### 第六節 管理組合法人

##### 第七節 義務違反者に対する措置

##### 第八節 復旧及び建替え

#### 第二章 団地

#### 第三章 罰則

### ●管理組合

法第65条に定める団地建物所有者(区分所有者)全員で団体を構成する組織をいいます。

管理組合は、規約を定め、管理者(理事長及び理事会)を置き、集会(総会等)を開きます。

### ●規約

法に基づき、共用部分や共有に属する物の管理及び使用に伴う組合員(組合員の項を参照)の共同利益の維持増進をはかるため制定しています。

必要事項については、細則をもって規定しています。

## ●協定

管理組合は、建物の保全及び集合住宅における生活上のルールを定めた建築協定と生活協定を設け、組合員及び占有者に遵守を義務付けております。

### ◎建築協定

規約第 21 条に基づき、組合員の所有する住宅の改造、模様替え、修繕及び共有物の使用等に関して、禁止事項、承認事項、手続き及び承認、注意事項と弁償、違反に対する措置、調査、室内外の改装工事に関する指導等を定めた協定です。

この協定は、法第 30 条及び第 65 条の規定に基づく規約としております。

### ◎生活協定

規約第 22 条に基づき、組合管理共有物の管理及び使用に伴う共同生活の円滑な運営と福祉の増進を図り、もって良好な居住環境を維持するため組合員及び占有者に義務付けるものです。

内容は、禁止事項、承認事項、通知事項、違反に対する措置、調査、入居者名簿提出などを定めた協定です。

この協定は、法第 30 条及び第 65 条の規定に基づく規約としております。

## ●細則等

規約で定めた事項の管理運営を効率的に運用するため、必要細則を定めています。

また、運営上必要な事項については、規定を設け業務を遂行しております。

以下の細則を制定しております。

駐車場経営細則……駐車場管理運営及び経営に関する細則

集会所使用細則……集会所管理運営及び使用に関する細則

役員選出細則……理事会役員等の選出に関する細則

諸手当支給細則……理事会役員及び専門委員会委員への手当支給に関する細則

職員就業細則……管理組合が雇用した職員の就業に関する細則

組合費等会計細則……組合員が負担する組合費及び修繕費積立金の管理等に関する細則

管理事務所事務局運営細則……事務局の組織、職員、職務の分掌、及び開所時間に関する細則

弔意及び見舞いに関する細則……組合員等並びにご家族等の死亡通知への弔意または傷病に対する見舞いに関する細則

その他、細則を的確に運用するため運用規定等を設けてはありますが、ここでは省略いたします。

## ●理事会

管理組合の維持・管理と運営全般をおこなう組織であり、理事長は団

地全体の管理者、集会(総会等)の招集者となります。  
現在の構成は、各棟から1名ないし数名の役員により12名または13名を基本として組織されています。  
役職として、理事長、副理事長、設備正理事と副理事、植栽正理事と副理事、駐車場正理事と副理事、会計正理事と副理事、監事と副監事の12役職となっています。  
任期は2年とし、副役職を1年、正役職を1年としています。  
役員選出は、組合員の立候補または輪番制により役員を選出、総会の承認を得て就任する方式を採用しております。  
定例理事会は、毎月一回開催します。  
臨時理事会は、理事長が必要と認めたとき開催します。

#### ●総会

その年度内の事業報告、決算報告及び監査報告、組合員の提案、次年度の事業計画案、予算案、組合提案などを審議し組合員に判断を求める集会です。  
総会の定足数に特段の定めはありませんが、規約第31条特別決議事項では議決権の4分の3以上(158名以上)により議決されます。  
規約第32条普通決議事項では議決権の過半数による議決が必要となります。従って、規約第31条項を適用し、定足数とする事を慣例としています。  
なお、規約第34条では、書面または代理人による議決権行使を認めています。  
通常総会は、毎年一回理事長に招集、開催する事を義務付けています。  
臨時総会は、必要あるときに理事長が招集、開催します。

#### ●組合員

法第2条第1項に定めた区分所有権を所有した区分所有者をいい、法第65条の団地建物所有者をいいます。  
すなわち、区分所有者であり専有部分の所有者をいいます。

#### ●専有部分

法第2条第3項に定めた専有部分をいい、この団地では住戸番号を付した住戸としています。  
具体的には、玄関扉より内側で天井、床及び壁等で囲われ、その表面となる内装材部分からを専有部分とします。  
外部に面する面格子、窓枠・サッシ枠及びガラスは専有部分に含まれません。天井、床及び壁のうち躯体部分は共用部分としています。  
メーターボックスより住戸側の給水管・ガス管・電力線及び玄関扉より住戸側の排水管・電話線・TV受信システムは専有部分です。  
上下5戸又は10戸で使用する給排水たて管・ガス管・電力配線及び各戸のベランダ・手摺り・隔壁板などは共用部分となります。

#### ●共用部分

法第2条第4項及び法第67条第1項に定めた部分をいい、規約第6

条の組合管理物をいいます。

組合管理物の例として、団地内の敷地、道路、諸施設、植木類、給排水設備、屋外構築物等、建物の躯体、屋根、外壁、階段室、集合 TV アンテナなど(詳細は規約第 6 条参照)をいいます。

●占有者

法第 6 条第 3 項に定めた占有者をいい、組合員から専有部分の賃貸契約をおこなった方、または留守番等の委託を受け居住している方などを指します。すなわち、組合員が居住していない居宅で生活している方々を指します。

●自主管理

管理組合がおこなうべき維持・管理、運営など業務全般を理事会に於いておこない、一部の業務で専門知識及び資格などが必要な部門については、専門業者に委託しております。

日常的業務については、事務局長と職員などを雇用し従事させています。

●会計年度

会計年度は、毎年 4 月 1 日より翌年 3 月 31 日までです。

●組合費

1 ヶ月 4,600 円 1 住宅当たりの負担額は、全戸同額です。

管理組合の日常業務として必要な窓口業務、清掃、理事会運営などに要する費用に充てます。

給水施設管理、園芸、営繕、設備備品購入等及びその他の保存、管理のため定常的に支出を要する費用に充てます。

●修繕費積立金

1 ヶ月 6,000 円 1 住宅当たりの負担額は、全戸同額です。

管理組合が管理する共用部分の保存等のために、数年毎の周期的に支出を要する費用に充てます。

保存、管理、変更、新設など総会で承認された突発的に多額の支出を要する費用に充てます。

●敷地利用権

組合員及び占有者は、規約又は関係細則の規定により敷地内の土地を利用できる権利をいい、駐車場利用等が対象となります。

● 駐車場利用料

現に居住している事が条件です。

1 ヶ月 1 台につき 6,000 円

契約時の敷金は 14,000 円です。

## 各種届け出の手続き

当団地への転入出されるとき、駐車場利用、専有部分のリフォームなどは、各種の届け出手続きが必要ですのでご案内致します。  
必要書類は管理事務所で用意していますが、指定書類の持参を請求する場合がありますのでご了承下さい。

### 管理事務所案内

名 称	鷹尾第一住宅管理組合 管理事務所
所 在 地	〒243-0204 厚木市鷹尾3丁目2番10号
電話番号	046-241-8931 (FAX 兼用)
開設時間	9時より17時まで (来客駐車場手続き等は16時半までに)
開設日	月曜～土曜、日曜休日 (但し、12月29日より1月3日を除く)

#### 1 管理組合への手続き

##### 1) 転入したときの届け出

組合員となった方、お住まいになる方は、下記の書類を管理事務所に提出願います。届け出書類は、管理事務所に用意してあります。

組合費、修繕費積立金及び駐車場利用料金等を口座振替にするため、スルガ銀行厚木鷹尾支店に口座を開設して頂きます。

1. 組合加入届け及び誓約書…組合員
2. 入居者名簿…入居者(占有者を含む) ただし、法人は認めません。
3. 口座振替依頼書…組合員または支払いに必要が生じた入居者(占有者を含む)
4. 自治会入会届け…入居者(占有者を含む)

##### 2) 駐車場利用の申し込み

転入時の各届け出書を提出し、受理されたのち、組合員又は占有者名義で駐車場利用の申し込みができます。ただし、乗用車等の所有者または利用者で一戸に一台を原則としています。

入居者名簿に記載の無い方には、利用申込み、車庫証明の発行及び領収証の発行はできません。

なお、満車の場合は順番待ちとなります。

届け出書類は、管理事務所に用意してあります。

1. 駐車場自動車駐車利用申込書
2. 口座振替依頼書…占有者など必要な方のみ
3. 駐車場自動車駐車契約書

### 3) 専有部分(居住部分)の改造・模様替えなどの届け出

建築協定の禁止事項、承認事項及びその他の項目を理解された上で、組合員が下記の書類を管理事務所に提出して下さい。

占有者からの届け出は認めません。必ず所有組合員が届け出すること。

1. 住宅模様替え等承認申請書 1通
2. 設計図 1通
3. 仕様書 1通
4. 承諾依頼書 1通…両隣及び上下住宅所有各組合員及び理事会が指定する組合員の署名押印があるもの。

### 4) 集会所の使用申し込み

集会所使用細則を理解されたうえで「集会所使用願」を管理事務所に提出し、「集会所使用承認証」の発行を受けて下さい。

### 5) 不在組合員になるときの届け出

組合員のまま、都合により当団地から他の場所へ居住地を移される方は、下記の書類を管理事務所に提出して下さい。

組合員本人または同居家族が届け出ること。占有者の届け出は認めません。届け出書類は、管理事務所に用意してあります。

1. 一時(長期不在)転居届・・・所有権保持
2. 通知受領場所届
3. 駐車場解約(又は予告)届…駐車場契約者
4. 駐車場敷金返還請求書…駐車場契約者

### 6) 転出するときの届け出

組合員としての権利を譲渡して転出する場合、または占有者が転出する場合は、転出する前一週間以内に下記の書類を管理事務所に提出して下さい。

届け出書類は、管理事務所に用意してあります。

1. 組合脱退届…新組合員加入届けと同時
2. 転居届…占有者
3. 駐車場解約(又は予告)届…駐車場契約者
4. 駐車場敷金返還請求書…駐車場契約者

### 7) 車庫証明の発行

車庫証明は、駐車場を利用されている方(個人名)に発行します。

駐車場を利用されていない方は、駐車場利用申し込みを済ませ、駐車場所が確定してから発行します。この場合、車両購入契約書などの提示を求めることがあります。

車両登録番号が確定した時点で必ず“車両変更届”を管理事務所に提出して下さい。

#### 8) 来客用駐車場利用届

第3駐車場の No.1・No.2 の駐車位置を来客用駐車場として2台分用意しております。

管理事務所備付けの“来客用駐車場利用届”に記入、一日あたり300円の利用料金と手数料200円を添えて管理事務所に申し出て下さい。

先着順受付となります。なお、連続利用は5日まで、利用予約状況は管理事務所北側玄関ガラス扉に貼付してあります。

#### 2 市役所などの手続き

行政官庁及び公共機関には、必要な手続きを済ませて下さい。

行政官庁及び公共機関の住所・電話番号は下記のとおりです。

名 称	郵便番号	住 所	電話番号
厚木市役所	243-0018	厚木市中町 3-17-17	046-223-1511
厚木税務署	243-0004	厚木市水引 1-10-7	046-221-3261
厚木県税事務所	243-0004	厚木市水引 2-3-1	046-224-1111
神奈川県企業庁水道局	243-0004	厚木市水引 2-3-1	046-224-1111
厚木保健福祉事務所	243-0004	厚木市水引 2-3-1	046-224-1111
横浜地方法務局厚木支局	243-0003	厚木市寿町 3-5-1	046-224-3163
厚木簡易裁判所	243-0003	厚木市寿町 3-5-3	046-221-2018
厚木公共職業安定所	243-0003	厚木市寿町 3-7-10	046-296-8609
厚木社会保険事務所	243-8688	厚木市栄町 1-10-3	046-223-9080
厚木警察署	243-0004	厚木市水引 2-3-1	046-223-0110
鷺尾駐在所	243-0204	厚木市鷺尾 2-25-8	046-241-7315
厚木北消防署	243-0203	厚木市下荻野 135-1	046-241-6111
厚木北郵便局	243-0299	厚木市下荻野 970	046-241-4220
厚木鷺尾郵便局	243-0203	厚木市鷺尾 2-25-6-105	046-241-7711
東京電力(株)		カスタマーセンター	0120-99-5775
厚木ガス本社(緊急)	243-0014	厚木市旭町 4-15-33	046-228-3211
鷺尾営業所	243-0204	厚木市鷺尾 2-25-4-206	046-241-9178
NTT 東日本		116	0120-116116

スルガ銀行厚木鳶尾支店	243-0204 厚木市鳶尾 2-25-7	046-241-8611
-------------	-----------------------	--------------

# 暮らしのガイド

## 住み良い暮らしのために

### 1) 植栽の役割と保護

- ・バス停から見える斜面に「とびお」の花文字を描きました。
- ・中高年会の皆さんが、自治会・管理組合のバックアップで完成させました。みんなで植木や草花を楽しもうとの気持ちからです。
- ・樹木は、低木を含めると約50種数千本となり、中高木の剪定対象樹木は43種千本近くになります。
- ・季節ごとに咲く花、新緑の木の葉、紅葉、雪をまとった枝など四季の折々を楽しませてくれます。
- ・現実的効果には、遮音、遮光、防風、緑陰、大気清浄、視線の遮断などがあります。何かと手数がかかりますが大切な財産として保護したいと考え、組合費の中に植栽費項目を設け、剪定・消毒を毎年おこない緑の保全に努力しております。
- ・自治会では、初夏と年末に一斉美化清掃をおこなっております。除草や落ち葉掃きが中心となりますが、自然と親しむ気持ちでご協力願います。

### 2) 建物の管理と修繕

- ・管理組合では、長期修繕計画を立案し総会の承認を得た後、この計画に基づいて建物の管理と修繕をおこないます。
- ・大規模修繕は12年周期を基本と置き、外壁・鉄部塗装、防水工事などを実施し、建物のリフレッシュに努めています。
- ・大規模修繕は、昭和62年と平成12年の2回実施しました。次回は、建物コンサルタント今井一級建築士のアドバイスにより平成27年実施を予定しております。
- ・今井一級建築士と建物管理コンサルタント契約を結び、建物の日常管理に努めています。
- ・営繕的修繕は、専門技術を要する箇所は専門業者に依頼しています。簡単な修繕箇所は、中高年会の協力を受けています。転入された皆様も是非ご参加ください。

### 3) 駐車場について

- ・駐車場は平成11年に西側駐車場を完成させ、214台収容(来客用2台を含む)を実現させました。目標としていました一戸に一台を達成しました。
- ・駐車場抽選会

広い敷地内に駐車場が点在していますので、利用する駐車場の公平化を図るため、毎年11月最終日曜日を駐車場抽選会開催日と定め、利用者全員による駐車場所を決める抽選会を開き、契約更新を兼ねておこなっています。

#### 4) 敷地内車両進入禁止について

- ・敷地内通路は、車両進入禁止です。引越し・工事などで車両を入れる場合は、管理事務所で進入許可を受けて下さい。
- ・許可用件の前提として、転入出届・リフォーム申請等の許可を得て下さい。

#### 5) ペットの飼育について

- ・小鳥や魚類以外のペット飼育は、禁止しています。
- ・愛玩動物との生き甲斐に関しては大きなテーマと認識していますが、動物の毛の飛散、鳴き声、糞などの問題があり犬や猫などの動物飼育はご遠慮願います。

#### 6) 資源回収とゴミの正しい出し方

- ・厚木市では、資源となるゴミ、燃えるゴミ、燃えないゴミ、粗大ゴミ、市で処理できないゴミと分別しています。
- ・詳しい分別内容は、環境センター発行の「ごみの正しい出し方」を参考にして下さい。

厚木市役所 環境みどり部資源対策課

〒243-8511 厚木市中町 3-17-17 (第二庁舎7階)

TEL 046-225-2780・2784

<http://www.city.atsugi.kanagawa.jp/>

- ・当地区の収集日程
- ・朝8時30分までにゴミ集積所に出してください。
- ・祝日も収集します。(年末年始は除く)
- ・曜日毎に決まっています

月曜日：(資源ごみ) 缶類・ビン類・ペットボトル

(燃えないゴミ) ガラス・金物類・電球・乾電池・ライター・

火曜日：(燃えるゴミ) 台所ゴミ・卵の殻・革製品・ポリ缶・文房具・  
紙おむつ・カセットテープ・プラ製品・

水曜日：(資源ごみ) 紙類；新聞・ダンボール・紙パック・雑がみ・  
布類；リサイクルできるシャツ・ズボンなど

プラスチック製容器包装；食品トレイ・ラベル・  
キャップ・卵パック・弁当容器・シャンプーボトル・

木曜日：収集なし

金曜日：火曜日と同じ（燃えるゴミ）

土曜日：収集なし

日曜日：収集なし

- ・家電製品・粗大ゴミなど

市で処理できないゴミは、環境センター発行の「ごみの正しい出し方」を参照して下さい。

ゴミ集積所には絶対に出さないで下さい。

## 7) 騒音の防止

住居専用地域内の集合住宅です。生活上発生する騒音を含め日常生活の中で十分ご配慮ください。

- ・深夜早朝の騒音

深夜早朝(午後10時から午前6時の間)、周辺住民に迷惑を及ぼす発声、音響機器など音を発生させる物の使用は、ご遠慮ください。

- ・ピアノ・カラオケ・楽器等の使用

ピアノ等の使用は、夜8時から朝7時までの間、自粛願います。

- ・生活騒音について

風呂、トイレ、洗濯機、掃除機、エアコン、電話などの深夜早朝の使用は、控え目にして下さい。

- ・騒音についてのクレーム

当事者同志の話合いによる解決が原則ですが、生活協定の定めにより当該組合員等に対して勧告その他必要な措置を取ることがあります。

## 8) 自転車・バイクの置き方

敷地内通路は車両進入禁止です。自転車・バイクの進入は認めていますが、歩行者には十分注意を払い、事故を起さないで下さい。

- ・置場

自転車置場に置いてください。エントランス(住棟階段口)周辺、通路、植え込みなどには置かないで下さい。

## 9) 電気・ガス・水道・電話

電気・ガス・水道のメーター類は、階段室玄関脇パイプスペース（P S）内に設置されています。ご確認下さい。

- 電気設備について

① 配電業者：東京電力(株) TEL 0120-99-5776

② 使用電圧等：100/200V 50HZ 単相3線式

③ 契約電力：60Aまで

契約電力の変更は東京電力に各自が申込みますが、各棟毎に電力容

量が決められており、60Aを超える契約はできません。

- ④ 契約ブレーカー：玄関内扉斜め上、配電盤左側にあります  
契約電力以上に使用すると電気を遮断(停電)させる装置で、契約電力毎にアンペア表示が異なり、最大60Aまで契約できます。

漏電ブレーカー：器具・配線等の微量な漏電（絶縁不良・異常電流）を感知し、漏電火災や感電事故を防止します。

ブレーカーが作動した場合は、テストボタンの上の液晶状態で過電流か漏電かの判断が出来ます（黄色か否か）。次にどの回路であるかを判断する為に、右側の子ブレーカーを全て切り、漏電ブレーカーを入れてから、順に子ブレーカーを入れていき、再び漏電ブレーカーが作動した回路が原因と判別されますので、回路名（例：南側4.5居室、・・・）から原因を取り除くか、専門業者に依頼してください。他の回路は使用できます。

- ⑤ 定期点検  
東京電力は、4年目毎に検査員（関東電気保安協会）を派遣し居宅内配線は無償で検査します。ご協力下さい。
- ⑥ アースと節電  
漏電などの事故を防ぐため器具の説明書に従い、洗濯機等には必ずアース線をアース端子に接続して下さい。

●ガス設備について

- ① 供給会社：厚木ガス株 TEL 046-228-3211
- ② ガスの仕様：都市ガス13A(11,000kcal)
- ③ 異常発生  
異様にガス臭いとき又はガスメーターの赤ランプが点滅しているときは、速やかに厚木ガス(TEL 046-228-3211)に連絡して下さい。
- ④ 定期点検  
厚木ガスでは、3年目毎に検査員を派遣して居宅内のガス配管、器具の点検を無償でおこなっています。ご協力下さい。
- ⑤ 注意事項  
ガスは非常に便利な熱源ですが、ガス中毒・火災発生を未然に防ぐため、風呂の空焚き、調理時の不注意、ゴムホースの外れなどにご注意ください。  
マイコンメーターが設置されており、異常使用時や強い地震時に作動する事があります。パイプスペース内のマイコンメーターの説明書を読んで対処してください。
- ⑥ ガス洩れ警報機について  
オプションで警報機のリース契約が出来ます。

●水道設備について

- ① 供給企業：神奈川県企業庁水道局 TEL 046-224-1111
- ② 供給ルート：県内ダム(主に酒匂川系)→相模原貯水池→鳶尾1丁目ポンプ室→鳶尾山中腹貯水槽→鳶尾第一住宅管理組合貯水槽・ポンプ室→各戸

③ 敷地内給水

上記供給ルートで給水された水道水は、当組合ポンプ室で水質調整、加圧され各家庭に供給されています。

④ メーター

パイプスペース内の床近くに発泡スチロールで覆われて設置されています。この発泡スチロールは凍結防止用です。外した時は元通りに取り付けて下さい。

検針用集中メーターは、各棟A階段エントランスに設置。

⑤ 各戸用元栓(止水バルブ)

パイプスペース内の自宅側にあり、赤色のバルブが元栓です。

蛇口などのパッキン交換や水廻り関係の工事の時は、このバルブ以外にもメーターに連結した蝶ネジ型止水バルブがあり便利です。

⑥ 節水にご協力を！

水道料金の節約になると共に、ポンプ室管理費の節約にもつながります。是非、節水にご協力ください。

●電話設備について

規制緩和により様々な通信形態がありますが、固定式電話設備は、NTT東日本が管理していますのでNTT東日本(TEL 局番なし 116)にお問い合わせ下さい。

●インターネット回線について

NTT 光回線 B フレッツが使用可能です。

マンションタイプ(プラン2) VDSL方式です。各自で申し込んでください。

10) TVアンテナ設置について

TV共同受信システムは、平成18年秋に地上波デジタル・BS・CS110度デジタル放送に対応したシステムへ更新しましたので、ベランダ等にアンテナを取り付ける必要はありません。

平成18年秋以前にベランダ等にパラボラアンテナを設置した方は、速やかに撤去願います。

11) 階段室について

- ・階段室は、共用部分ですので私物を置く事はできません。
- ・清掃は、各階段居住者が話合っておこなって下さい。
- ・蛍光灯の交換は、管理組合事務所に申し出てください。

- ・平成12年大規模修繕時に床防水としました。
- ・エントランス(階段口)には、自転車、バイクなどを置かないで下さい。
- ・集合郵便受けは、共有部分ですが各自宛の小型配達物を収納するものですので、大事に取り扱って下さい。また、誤配を防ぐ意味でも名札(名字のみでも)を取り付けてください。

## 12) ベランダの使い方

- ・ベランダは、共有部分ですが各戸の責任で使用できます。
- ・火災発生などの非常時には避難路となりますので、隣戸とのパーティション(隔壁板)の周辺に大きな物を置かないで下さい。
- ・避難時にはパーティションを足で蹴破り、隣のベランダを通じて避難して下さい。
- ・洗濯物などを干すときは、ベランダ内に収まるようにして下さい。また、強風による洗濯物などの飛び散り、落下には注意して下さい。飛び散ったり落下した物は、必ず片付けて下さい。
- ・手摺りに植木鉢を置いたり、土砂を盛り込んで花壇を作る事、花火遊びは出来ません。
- ・床は、防水処理されていますので水撒きはできますが、土砂を排水口に流さないよう心掛けて下さい。排水口詰りの原因となります。

## 13) 情報伝達

管理組合は、コミュニティの情報伝達手段として配布物、掲示板掲示をおこなっています。

集合住宅生活を営む上で必要な意味を持つ内容ですので、疎かにせずお読みください。

- ・配布物…集合郵便受け又はドアポストに戸別配布するもの
  - 広報紙：「わが住まい」
  - 総会議案書：通常総会又は臨時総会に関する文書
  - アメニティ：日住協広報紙
  - 通知など：必要に応じて組合名・理事長名を記した文書
- ・掲示板掲示…屋外掲示板又はエントランス掲示板に掲示
  - 理事長がコミュニティとして必要と判断した掲示物。

## 14) 危機管理

この団地は、鳶尾山の中腹(標高約90<sup>メートル</sup>から110<sup>メートル</sup>)にあり、地盤は強固と聞いておりますが、自然災害の規模は侮れません。

各自の生命財産は、各々で守って頂く事を前提としています。

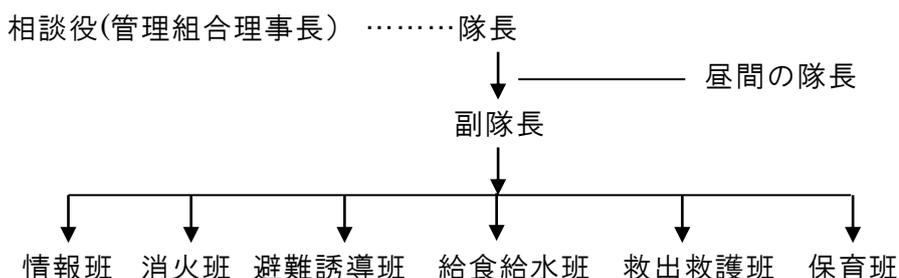
管理組合は、鳶尾3丁目2街区自主防災隊に災害時の対応を委ねております。

● 鳶尾3丁目2街区自主防災隊について

震災、風水害、雪害、火災、事故災害などの様々な災害が発生した折に、人命の安全確保ならびに被害を最小限に食い止める事を目的として、鳶尾3丁目2街区自主防災隊が鳶尾3丁目2街区自治会を中心に組織されています。

これらをご理解の上、鳶尾3丁目2街区自治会にご加入ください。  
自主防災隊が主催する防災訓練には進んでご参加ください。

● 鳶尾3丁目2街区自主防災隊組織



● 防災訓練

鳶尾3丁目2街区自主防災隊は毎年9月、居住者全員が災害時に戸惑い無く対応できる事を目的に、防災訓練を実施しています。

この訓練で、本部設営、連絡体制・方法、消火器取扱い、避難誘導、救護活動、炊出し訓練、防災資機材の取扱いなどを行ないます。必ず参加してこれらを習熟して下さい。

● 指定避難場所… 鳶尾小学校・荻野小学校・荻野中学校

● 広域避難場所… 荻野運動公園

● 階段室消火器の使用

各階段室には消火器を用意しています。

火災発生時には、初期消火用として使用して下さい。

使用後は管理組合へ届けてください。消火剤の補充手配をします。

● 公衆電話ボックス

1号棟北側に公衆電話ボックスを設置しています。災害時には家庭用の電話は通じ難くなりますので、この公衆電話を利用して下さい。

● 給水設備

2004年に給水ポンプ設備を更新した際に、自家発電装置は撤去しました。従って長時間の停電になった場合は給水出来ません。

各戸に置かれましては、浴槽の水は、次に沸かすまでは捨てずに貯めて置き、万一の際はトイレ用に使用するなど、その節はご協力ください。

また、飲料用として、常日頃より一人一日3リッターを目安に3日分ほどをペットボトルなどで保存して置いて下さい。

なお、受水槽には通常100トン（通常の日分）の水が確保されてい

ますが、非常時には、自主防災隊が小型発電機と小型ポンプにより直接受水槽より吸水し炊き出しなどに利用します。

## ●防災備蓄

鳶尾3丁目2街区自主防災隊は、備蓄倉庫(ポンプ室・他)に非常食等及び、敷地内防災倉庫7棟に防災資機材などを用意し、災害時に備えています。

## ●居住者皆さんの日頃の備え

### ① 避難方法・場所の確認

ご家族で避難方法・場所について話合ってください。

ご家族の写真、緊急連絡先リストなどの用意。

鳶尾3丁目2街区自主防災隊本部は、集会所北側に設置されます。

災害時指定避難場所は、鳶尾小学校が最短距離です。

### ② 非常用備蓄品

非常食…3日分程度の量で火を使わなくても食べられるもの。

飲料水…1人1日3リットルを目安に最低3日分。

燃料…卓上コンロ、ガスボンベ、固形燃料など。

ヘルメット…避難時の頭部保護用。

救急医薬品…三角巾、ばんそうこう、ガーゼ、包帯、風邪薬などの常備薬。

履物…底が厚く歩き易いもの

携帯ラジオ…正確な情報を得るには不可欠となります。予備電池も用意して下さい。

懐中電灯…停電時や夜間の行動に必要です。要予備電池。

衣類など…下着、上着、防寒着、合羽、靴下、タオルなど

生活用品…ラップ、毛布、ライター、マッチ、軍手、紙皿、紙コップ、ナイフ、缶切り、栓抜き、ティッシュペーパー、ウェットティッシュ、ガムテープ、ポリ袋など

その他…小銭、腕時計、眼鏡、入れ歯、補聴器、紙おむつなどは身近に置き、すぐ持ち出せるようにしておく。

### ③ 水の汲み置き

風呂の湯は、次に沸かすまで残しておく。断水時、水洗トイレにも使用できます。

災害が予想される時は、ペットボトルなど手近な容器に飲み水を汲み置きする。

### ④ 家具などの転倒防止策

震災では、家具やピアノ、テレビや冷蔵庫などの電気製品が倒れる場合があります。固定金具などで倒れないように防止策を取ってください。ガラス飛散防止フィルムも有効です。

## 住まいのリフレッシュ

### 1) 畳替え

たたみと\*\*は新しい方がなんとか・・・

数年毎に畳表を取りかえれば、畳の寿命が長く維持できると云われています。畳替え・襖の張り替え、壁紙の張り替えなどの軽微なリフォームでも、建築協定の模様替え申請書を提出してください。上下左右の居住者に工事内容を説明し承諾書に署名捺印を貰ってください。各戸の工事履歴保管、施工業者の把握と工事車両が敷地内に入るときの、車両進入許可目的を必要とするためです。

なお、躯体部分の壁や柱に孔を明けたりする場合(エアコン取り付け等)は、模様替え申請を提出して理事会の許可後工事して下さい(2週間以上前に提出)。

### 2) フローリング

畳部屋のフローリング化は、建物の構造上認めていません。但し、遮音性能が40デシベル以下(証明が必要です)であり、且つ、建築協定に規定した手続きが受理された場合は、フローリング化を認める場合があります。

### 3) 浴室のリフレッシュ

#### ① 防水構造

PCタイプ：床…防水パン仕様 壁…タイルまたは防水塗膜

窓枠…シーリング 天井…非防水

RCタイプ：床及び壁…タイルまたは防水モルタル仕様

窓枠…シーリング 天井…非防水

上記のとおり、PC・RCタイプにより防水構造が違います。

特にPCタイプの棟にお住まいの方は、壁面と床(防水パン)との接合部分に劣化が生じた場合、壁面タイルの剥れは階下に漏水します。

RCタイプにお住まいの方は、床・壁のひび割れ、タイル面の剥れが階下又は階段室へ漏水します。

各タイプにお住まいの方で、接合部の劣化、タイルの剥れ又はひび割れなどが見受けられるか、階下の方から漏水の指摘があった場合は、管理事務所に申出て下さい。

#### ② 給湯器及び給湯管

給湯器：都市ガス用バランス型給湯器又は都市ガス用壁貫通型給湯器のみです。他の給湯器の設置はできません。

ガス工事は、厚木ガス認定工事人に依頼して下さい。

ガス定期点検は、必ず受けて下さい。

給湯管：浴室以外に洗濯機置場、洗面台及びキッチンに給湯配管が設置されています。

上記配管の管理は、所有者の管理となります。

③ 給水管及び排水管

給水管：床内に配管されています。

洗面台などのリフレッシュ時に給水管の工事が必要となった場合は、接合部に細心の注意をする事。漏水の原因となります。

排水管：排水管は、階下天井裏に設置されています。

管理組合が毎年おこなう排水管清掃は、必ず受けて下さい。

上記配管の管理は、所有者の管理となります。

④ 模様替え申請

防水構造、給湯器、給水給湯及び排水管などを工事する場合は、模様替え申請をおこない受理された後、工事に着手して下さい。

⑤ 換気とお手入れ

換気：コンクリート構造のため、使用後の換気は十分おこなって下さい。カビの発生は、タイル目地の劣化を早めます。

お手入れ：外気の影響で結露を受け易く、カビの発生には注意して下さい。

排水口まわりの汚れ、詰りは清掃に心掛けて下さい。

排水管詰りの原因となりますし、これによる排水管清掃は自己負担となりますのでご注意願います。

4) トイレについて

・トイレの床は、防水構造ではありません。床の水洗いは絶対にしないで下さい。階下への水漏れとなります。

・ティッシュペーパー、紙オムツなど水溶性でない物、固形物、鑄鉄管に悪影響となる薬品などは、流さないで下さい。汚水管詰りの原因となります。

・便器が詰った時の対処

- ① タンク脇の止水栓を閉める
- ② 吸引カップなどで詰り物を取り除く
- ③ 洗面器などで少量の水を流し、流れ具合を確かめる
- ④ 排水に問題がなければ、止水栓を開ける

・汚水管の詰り

詰り原因となる物を流したお宅を含め、上階のトイレ全てが使用不能となります。

- ① お宅を含め上階のトイレ使用中止を呼び掛けて下さい

- ② 吸引カップなどで詰り物を取り除く
- ③ 取れない場合は清掃専門業者を呼び、配管を清掃して下さい
- ④ 排水が元通りに流れたら、上階のお宅に使用できる事を伝えて下さい。

## 5) 排水管の詰り

排水管は3種類6系統の配管で構成されています。

- 雨水管：屋上及びベランダの主に雨水を流す管で南北2系統です。

- ① 詰りの原因

ベランダからの土砂の流れ込みと地中管に木の根の入り込みが原因となります。ベランダからの土砂流し込みは止めて下さい。

- ② 対処

木の根の入り込みを防ぐため、地中に埋設された陶器製管を順次エンピ管に交換しています。

- 雑排水管：台所用、洗面台・洗濯機用、風呂用の排水管で3系統です。

- ① 詰りの原因

台所用管では、油類、食べ物などを不用意に流すと詰ります。洗面台及び洗濯機用管では、髪の毛、洗剤の塊、糸くず等が原因となります。特に凝固し易い洗剤の使用はやめて下さい。風呂用管では、髪の毛、尿スラッジが原因となります。

- ② 対処

管理組合では毎年5月の中旬頃、各戸の雑排水管詰りを未然に防ぐため配管清掃しています。是非この清掃にご協力ください。詰らせないために、定期的にパイプ洗浄剤を流したり、排水口のストレーナー(流れ込み防止網)やトラップ(臭い止め用の小さな柵)をこまめに清掃して下さい。

※ 洗濯機用の防水パンは、少量の水を受け止める為のものです。排水ホースは、必ず排水口より排水管内まで差込んで下さい。

- 污水管：トイレ専用の排水管、トイレ内の豎管です。

前述の「4)トイレについて」で述べましたとおり充分ご注意の上、使用してください。

## 6) 防水性能について

共用部分で防水処理を施している個所は、屋上、エントランス屋根、階段室床とベランダ床です。

躯体壁面等及びサッシ枠取付け部分はシーリング材により防水性能を保持しています。

専有部分では、P C棟の浴室床が防水パン方式、R C棟浴室が防水モルタル

仕上です。

洗濯機用パンは、洗濯機の振動などにより排水口との接合部分がずれるおそれがありますので、排水時にはご注意ください。

トイレ、洗面所、ダイニングキッチン、寝室等の床に防水性能はありません。水漏れには充分ご注意ください。

#### 7) 団地の保険

最後に火災等の保険についてご説明します。

##### ● 共用部の保険

管理事務所並びに集会場は、火災保険に加入しています。

##### ● 専有部の保険

当初、当時の住宅公団から譲渡を受けたとき、各自が火災保険に加入することは条件のひとつでした。それは現在でも変わりありません。

火災などの場合、消火活動に伴う放水により階下も被災する事になります。家財についても同様です。

各自が団地保険などに加入されて自衛して下さい。

以上

厚木市鳶尾3丁目2番10号

鳶尾第一住宅管理組合

電話 046-241-8931