

みどりの街角通信



発行:三輪緑山管理組合 三輪緑山1-2-2
電話 044-987-0831 FAX 044-299-9871
Eメール mkanrikumiai@fork.ocn.ne.jp



景観を人と緑が守る街
管理組合広報
2023年度第3号 通算No.61



あけましておめでとうございます

旧年中はたいへんお世話になりました。

本年もどうぞよろしく願いたします。(役員一同)



第20回フラワーフェスティバル開催！！

2023年11月18日(土)～25日(土)

今年度は4年振りに組合員の皆様にご参加して戴ける寄せ植え会となりました。

天候にも恵まれ、62鉢の美しい寄せ植え鉢が華やかにスポーツ広場のフェンスを飾りました。

皆様ご協力ありがとうございました。



恒例のクリスマスイルミネーション、点灯しています



点灯期間:2023年11月26日(日)～2024年1月28日(日)

点灯時間:午後4時半～午後9時半

1月末まで、どうぞお楽しみください！

(写真は2-4-2横井様よりご提供いただきました)

規約改定案の概要

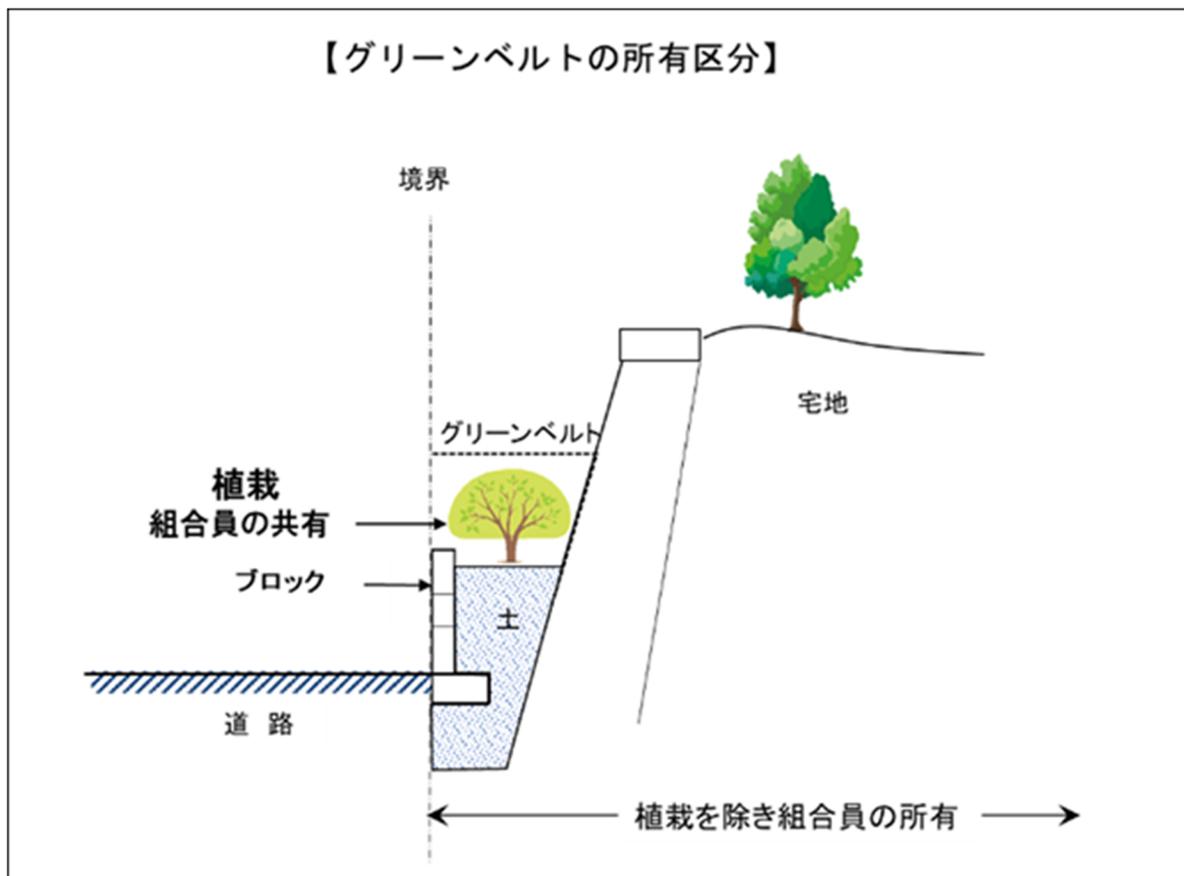
理事長 大久保 隆弘

2024年4月開催の第39回通常総会に付議する規約改定案の概要を広報紙にてお知らせいたします。今回の改正においては、期初から管理組合で規約改定チームを結成し、規約を民法や関連法規を調査し、専門弁護士などにも相談を重ねたうえ、改定が必要な箇所については是正を行います。以下に今回の改定案の概要について、簡単にご説明いたします。

1. グリーンベルト条項に関する改定

2019年規約改定第40条で、「グリーンベルトは組合員の共有とし、組合員所有部分との所有区分は別図第2のとおりとする。」とブロック、土も含めてグリーンベルト全体が組合員の共有と表された図に改定されましたが、改定前の規約では、グリーンベルト内の植栽のみが組合員の共有であり、別図によりそれ以外は組合員の所有となっています。

本件については、1986年の本組合設立時の原始規約から、所有区分は2019年改定前と変更はなく、理事会で問題提起があり再検討いたしました。個人の所有物を所有者本人の個々の承諾もなく、組合員の共有にはできない（民法第176条）ことから、この決議は無効とみなされるとの弁護士からの指摘がありました。よって、従来通り、第40条は「グリーンベルト内の植栽は組合員の共有とし、」と改めます。グリーンベルトの維持管理は組合員からの一任によって、本組合が行っていますが、所有権はサツキの植栽を除いて、住宅所有者が有しています。なお、植栽は組合員の共有ですが、持ち分は定められてはおりません。従って、2019年改定以前の以下の図に改めます。



2. 本組合の法的位置づけの明確化

(1) マンションと戸建て団地の管理組合の違い

今回の規約改定案では、条文に本団体の性格を区分所有法が適用されない「権利能力なき社団」と示すことも重要な改正点となります。法的な位置づけを明確にすることで、組合員の地位、所有権や共有物等に対して、関係者が誤認しないようにするのが主な理由です。

マンションなどの管理組合は、特別法である区分所有法によって設置・運営されている管理組合です。区分所有とは複数世帯の住宅が各々所有する専用部分と、全世帯が共同所有する共用部分によって成り立つ住宅所有形態となります。一方、戸建て住宅団地にも区分所有法による管理組合があり（区分所有法第 65 条が適用される戸建て団地、1983 年施行）、住宅地内の公園、私道、集会所などを組合員の共有として、各住宅に持ち分を割り当て登記もされ、権利を確定しているような住宅団地となります。

(2) 本組合の法的な性格の明確化

本住宅地は、共有物のサツキの植栽とともに、過去には共視聴施設などの共用施設もありましたが、組合員の持ち分を定めた共有物や共用施設はありません。規約改定などの総会での特別決議可決要件も区分所有法は組合員総数及び議決権総数の 3 / 4 以上となっているのに対して、本組合は現在、出席組合員数の 3 / 4 以上と可決要件は満たしておりません。この決議要件の緩和は野村不動産が本組合を管理していた 1989 年の臨時総会で議決権総数の 2 / 3 に改定されたのち、2016 年通常総会で現在の要件に改定されています。

区分所有法の管理組合は、国の定めた標準管理規約に基づいて厳格な管理と運営が求められます。一方、「権利能力なき社団」の管理組合は、法人格は有しないものの団体組織として公的に必要な要件を満たし、法律に反しない管理規約であれば、団体と個人間の合意で物事を決めることのできる緩やかな性格を有する団体です。共有物も「総有」という管理形態として扱われます。

(3) 本組合の特性を生かした維持管理

本組合は、戸建て住宅団地の特性を活かした柔軟性ある運営が可能で、組合員にとっても厳しい規則に縛られることも少ない緩やかな管理形態を保てるのも特徴となります。また、他地域から転居された方や関係する不動産仲介会社等からもマンション等の管理組合と混同されないような規約内容にするのも今回の規約改定の目的です。ただし、組合員の皆様の貴重な財産を預かっている以上、一方で民法や規約に基づく厳格なルールも必要なのは言うまでもありません。その上で皆様個々の便益を図り、また、全体のメリットを追求するのが本組合の存在意義でもあり、防犯カメラの設置や景観の維持を含め、暮らしやすさと街全体の資産価値の維持向上に努めるのも重要な責務と心得て取り組んでおります。

組合員の皆様には、この概要に基づいた改定案を 2024 年 2 月には「規約改定新旧対照表」として、その他の改定事項、詳細な説明も含めて配布させていただきます。ご意見やご質問にお答えする準備もしておりますので、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

来年度管理組合役員を募集します



地域活動に参加したい方、緑山の美しいまちなみを守り、住みやすい安心安全な街を維持していくために、ぜひお力添えをお願いいたします。自薦他薦、男女を問いません。

～管理組合役員の主な活動～

☆毎月1回の役員会に出席します。

☆各担当【テレビ共視聴、グリーンベルト、良好な環境の形成と保全、広報、総務・会計、監事】に分かれて活動します。

☆役員会では、担当ごとに直近1か月の出来事を報告し、審議事項があれば話し合います。

皆さまのご応募を心よりお待ちしております。

◆◇共視聴担当より◆◇

三輪緑山でも家屋の建て替えや、新しい世代が新築し入居されるケースが多くなりました。既存の建物を解体し、新たに家建てる場合、J:COMへの通知が必要となります。家屋を解体する前に管理組合へご連絡ください。引っ越し前のJ:COMボックスの返却、解体前の引込線の撤去等をスムーズに行うことができます。

また、「三輪緑山管理組合 テレビ視聴のご案内」という冊子を事務局に用意しております。BS放送が見られないときの対処方法等が載っておりますので、必要な方はお申し出ください。



◆◇グリーンベルト担当より◆◇

春先に、枯れたサツキの植え替え作業を行います。それに向けて1月下旬、役員によるグリーンベルトの枯れ調査を予定しています。調査をスムーズに進めるため、グリーンベルト内の雑草取りにご協力をお願いいたします。巡回の際、各戸のグリーンベルトの状態についてお知らせするチラシを投函させていただく場合がございます。

枯れていると判断したサツキには黄色いテープを巻きます。業者による再点検や実際に植え替える際の目印となりますので、テープは外さないようご注意ください。植え替え等のご希望がありましたら、事務局までご連絡ください。

11月13日にモニュメントの高木剪定および除草を終えました。その後2月には施肥を行う予定です。

◆◇管理費が2024年度より減額されます◆◇

第39回総会において承認されましたとおり、管理費が来年度分（2024年4月3日引き落とし）より12,000円から10,000円に減額となります。ご指定の口座の残高をご確認いただき、前日までの入金をお願いいたします。指定口座を変更する場合は、2月9日（金）までに事務局へ振替依頼書をご提出いただくと、2024年度分の引き落としから、新しい口座での振替が可能です。



管理組合事務局開所時間 平日 9:30～14:30 ☎ 044-987-0831