

メイツ大森西 入居のしおり（重要確認事項概要）（令和2年度版）

はじめに この冊子は、すでに入居されている方と新たに入居される方に、このマンションの概要とこれまでの管理組合での決定事項の重要なものを抜粋してお知らせするものです。全居住者が共通に理解し、快適に生活できることを目指して発行します。規則等の全容については、別冊の規則集等をご参照ください。

令和2年10月 メイツ大森西管理組合

1 マンションの概要

名称	メイツ大森西
施工	株式会社 長谷工コーポレーション
管理運営	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社（名鉄不動産株式会社）に委託常駐（管理人住込み）
所在地	東京都大田区大森西2-30-9-0000
交通	京浜急行平和島駅（350m）徒歩5分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）14階建て
総戸数	164戸＋組合賃貸1戸＋管理事務室1戸＋集会室1戸
完成・入居開始	平成6年（1994年）
近隣教育施設	大田区立開桜小学校（140m） 大田区立大森第八中学校（550m）
第一避難所（災害医療救護所）	大田区立開桜小学校（140m）
管理委託	メイツ合人社コミュニティ(株)
緊急連絡先	平日(9-18時) 0120-67-3400、 休日・夜間 0120-47-7476、 所有権移転、入居・退去時(9-18時) 0120-47-7988-
管理室	平日7:30～19:00 土曜日は午前のみ。日曜日祝日、年末年始及び夏季に休みあり。

2 管理組合の運営

メイツ大森西管理運営の方針

- 1 他の居住者や近隣の迷惑とならない限り自由度の高い生活を実現する。
- 2 お互いに高いモラルをもって生活することをめざす。
- 3 合理性とおもいやりのあるシステムの創造により問題の解決にあたる。

（平成6年度第一期通常総会にて確認）

専用部分と共用部分の使用について

【専有部分】

- (1) 天井、床、壁の躯体部分（コンクリート部分など）を除いた部分 ※コンクリート部分は共用部分です。
- (2) 玄関扉の内部の塗装部分と錠は専有部分です。※玄関扉の外側はすでに共用部分となります。
- (3) 「外気に面する窓ガラス・窓枠」は専有部分に含まれません。
- (4) 民泊禁止(平成29年度総会にて規約追加)

【共用部分】それ以外は、廊下、廊下側の壁面、バルコニー、バルコニーの壁面、バルコニー手すりなどすべて共用部分ですので、世帯の都合による工事や建造物の設置はできません。

特に共用廊下は、たとえ自宅前でも共用財産であり、さらに避難路であるため、私物の放置はできません。

（メイツ大森西使用細則）

理事会役員改選と引継ぎ体制について

【役員選出の方法】

- (1) 平成7年度よりアトラダム順番表を作成し、その順番による輪番制となっています。
- (2) 立候補、または理事会の推薦による候補者がある場合はその候補者と、14名の総数からその候補者を引いた数を輪番制により充当し、総会の承認を得ます。
- (3) 順番は室番に基づき、居住者の変更があった場合も、その順番に従うものとします。

【役員任期の満了】

新会計年度の総会にて、新年度役員が承認されるまでの期間、旧年度役員は引き続きその職務を行ないます。

町会加入について 大森三丁目連合町会に所属

メイツ大森西では、地域社会の一員として積極的に参加し、ここで育つ子ども達が地域で育つことと防災体制を地域との連携で構築できることを目的として、大森三丁目連合町会に所属しています。町会からの催し等、掲示していますので、ご家族でご参加ください。また諏訪神社の氏子会への入会を推奨しています。

氏子費 一月1口100円(任意です。)

(町会催し例) 救命・救急講習会、消火隊訓練、お祭り、盆踊り、バス旅行、防災訓練 etc.

防災体制について 自身の安全は自分で守る準備を

本管理組合では阪神大震災の教訓から、日頃からの備えの研究と整備を重ねて参りました。

【各世帯の防災体制への協力】

ア 消火器の設置

各戸で消火器を購入して据え付けることを義務づけています。

(平成7年度総会での決定事項)

イ 非難通路の確保

○バルコニーには避難梯子ハッチがありますので、その上に物を置いたり、上の階から降りてくるはしごの障害になるような物を置いたりしないよう注意しましょう。

○隣のバルコニーとの境にある板は、非常時にはこれを破って隣に移れるようになっています。この境の周辺に物を置かないように注意しましょう。

○共用廊下に自転車やタイヤなど私物を置かないようにしましょう。

【防災委員会の組織と運営】

理事会の下位組織として、有志により「防災委員会」を設置しています。防災委員会は消防法に定める「防火管理者」をその組織内に確保するとともに、実質的に日常の防災体制の整備から非常時の防災活動の中心となります。

なお、防災委員会への皆様の積極的な加入をお願いいたします。防災委員長 1107 森浦氏

(平成10年度定期総会にて正式発足)

【防災対策本部の設置】

大規模震災等が発生した場合、理事会は、理事長を中心にただちに防災対策本部をまず集会室に設置し、情報の収集、居住者の安否の確認、救助と救護、物資の確保、警備についての方策を実行します。

【地域防災訓練への参加】年1度、大森三丁目連合町会と連動した防災訓練を実施しています(9月から11月の頃)ぜひご参加ください。

【大規模災害への各戸の備え】

個別の水・食料・薬等は、各個々人にてご用意ください。現在管理組合で食料の備蓄はありません。

大規模災害時の一番の懸念は、電気の供給が止まることです。(東京電力では大規模災害時は火災等の原因になる恐れがある為、電力供給を止めると宣言しています。) その場合、メイツでは、水は地下の貯水槽から電動ポンプにて汲み上げているので、水が出なくなると考えられます。手動のポンプにて汲み上げる予定ですが、余震等の心配がなくなって安全の確保ができてからになります。近々分の水は浴槽やペットボトル等にお水を貯めておくことをお勧めいたします。また、下水等も使えなくなります。トイレ・台所・浴室・洗面所の排水は禁止となります。

大規模災害時は、管理室又は防災班の指示に従ってください。管理室・防災班では、町会等と連絡をとり、できるだけ皆様の安全を守るよう努力いたします。

AED があります 自動体外式除細動器 Automated External Defibrillator, AED

管理室入り口前にAEDが設置され、外部ドアにもAEDの所在が表示されています。

万が一、ご家族や近隣又は道に倒れている人が心停止状態にある場合、まず119番、人工呼吸等の訓練を受けている方はその実施、同時にAEDを運搬し、音声案内に従って実施してください。

電気ショックの必要性も装置が判断します。万が一使用された場合には、管理室までご報告ください。

管理組合親睦行事

- (1) 花火の夕べ 7月の20日の後の日曜日夜に開催。夏の風物詩、花火を楽しむ子ども達と居住者同士の親睦の機会です。
- (2) 初日の出の会 1月1日午前6:30~屋上を開放。羽田空港芯管制塔付近からの初日の出を楽しみます。

3 生活上のシステムと規則

テレビ受信とインターネット接続

【テレビ受信】

テレビ受信はJ-COM 大田(旧太田ケーブル)によるケーブルテレビ配信を受けています。(無料)地上波デジタル放送に対応しています。有料プログラムをご希望の方はJ-COM 大田にお申し込みください。

【インターネット接続】

光ファイバー 3社 NTT フレッツ光・KDDI・アルテリアネットワークス → 詳細は、郵便BOXの上に掲示

自転車駐輪場

【駐輪料金】

下段A 500円、下段B・C 450円、下段D 400円、下段レール式 300円、屋外H 350円
上段 200円
子供用 100円 全て月額

【申し込み】新たに駐輪場をご希望の場合は管理室に申し出て下さい。駐輪位置はその時点で空いている場所となります。場所によっては自転車の種類や重さに制限があります。管理室に問い合わせ下さい。

【シールの表示】自転車置場番号シールは必ず自転車に貼り付けておいて下さい。

【賃貸の方の支払】賃貸の方は、一括振込にてお願いします(退去時、2ヶ月前までに申告あれば、月割りにて返却します。)

【自転車置き場でのマナー】

- (1) 駐輪場に自転車・バイク以外の物品を放置することは禁じられています。(使用細則第2条一9)
- (2) 自転車を来客用駐輪場に放置したり、2段式駐輪場のトレイを出しっぱなしにしたりする行為はたいへん迷惑ですので、ご注意ください。
- (3) 電動自転車は、停める場所に制限があります。事前にご相談下さい。

貸自転車について 貸し自転車は6時間まで無料

【貸自転車の目的】本マンションの居住者の利便を図ると共に、限りある自転車置き場のゆとりを図るために、比較的使用頻度が少ない居住者がいつでも自転車を使用できるように貸自転車を設置し、運用します。

【キーボックスカードの貸与】貸自転車の貸し出しカードは自動貸出し管理装置をもって行き、キーボックスのカードは原則として一世帯に一枚を貸与します。紛失・破損時は、実費1,500円(税抜き)にて再発行します。

【貸出し時間及び料金】貸自転車の貸し出し時間(自転車の鍵を占有している時間としてキーボックスに記録された時間)と使用料金は次の通りとします。

- (1) 6時間以内 無料(同じ日付の24時間において鍵の返却回数にかかわらず合計12時間までとする)
- (2) 6時間を越えた場合、返却後自己申告した場合6時間ごとに500円。
- (3) 返却後24時間以内に自己申告が無く、後に記録から読み取って請求した場合は6時間ごとに1000円。

【置き忘れ、紛失、盗難の場合】貸自転車の置き忘れ、紛失の場合には、管理組合に紛失届を出した時点にて料金の徴収を止めます。紛失届の提出がない場合には、自転車の鍵が戻っていない時間に対して第三条による料金を請求し

ます。なお、一ヶ月以内に自転車が発見されない場合には警察署に本人が遺失物届を提出し、その写しを管理組合に提出することにより、本人への賠償は求めません。警察に提出した遺失物届の写しの提出がない場合には使用者は自転車の再購入費として1万円を納入するものとします。

(メイツ大森西貸自転車使用細則 平成18年度総会にて承認)

馬主車場

【種別と料金区分】本マンションには以下の2種類の駐車場の料金区分があります。

タワー(28台) 26,000円

屋内 平置き 6台 28,000円、軽(1台) 23,500円

(タワーに入らない車高の車優先、タワーに入らない車の希望がある時は速やかにタワーに移ってもらいます)

【申し込みと解約】敷金・礼金などありません。ただし、利用を解約する場合は一ヶ月前に通告する義務があります。

【禁止事項】

(1) 所定の駐車位置以外には駐車しないこと。特に転回用スペース(黄色い斜線の場所)は一番奥の駐車位置の車にとってなくてはならない場所なので、駐車をご遠慮下さい。

(2) 自動車以外の物を置かないこと。[メイツ大森西使用細則3第条—4より]

バイク置き場

【基本】バイク置き場使用者(以下:ライダー)は他の居住者に迷惑をないように細心の注意を払うと共に、ライダー間で協力してバイク置き場の公平公正な使用を行うものとします。

【使用権者】本バイク置き場を使用できるのは、本マンションに実際に居住する区分所有者及び賃貸入居者及び実際に本マンションに居住しているその家族です。

【所有可能台数】本バイク置き場に使用権者が置くことのできる台数は1人において、当該バイクの免許証を所有し、実際にこれを搭乗する1台までとする。理事会は必要に応じて免許証と車検証の提示を求めることができます。

【使用申請】ライダーは使用申請書を提出し、受理されることにより、バイク置き場を使用することができます。

【新規申込における順番】新たにバイク置き場の使用を希望する場合には申請書を提出し、当該バイクが入れるスペースの空きがない場合には申請書を受理した日時により先着順に使用権を認めます。なお、入居の契約を終えた入居予定者は申請書を提出することができます。

【使用料金】バイク置き場使用料金は次のように定めます。

(1) 125cc未満で屋根のある場所(速度計の真上に空が見えない場所) 2500円

(2) 125cc未満で屋根の無い場所(速度計の真上に空が見える場所) 2000円

(3) 125cc以上で屋根のある場所(速度計の真上に空が見えない場所) 3000円

(4) 125cc以上で屋根のない場所(速度計の真上に空が見える場所) 2500円

○賃貸の方は、一括振込にてお願いします(解約月の2ヶ月前までに申告あれば、月割りにて返却します。)

【バイク置き場の変更】バイク置き場の条件等の変更を希望する場合は、その旨を申請書にて提出するものとします。

空きが生じ、当該バイクの駐輪が他の居住者に支障を及ぼすことなく可能であれば、その申請書を受理した日時により優先的に移動を行います。

【合意による変更】第6条の規定にかかわらず、ライダー当事者間での交渉により、移動の合意がなされた場合は移動をすることができます。その場合も理事会に事前に届けるものとします。

(メイツ大森西バイク置き場使用細則平成19年度通常総会にて承認)

コインパーキングについて

【料金】

外部の方の利用 30分 300円 近隣のコインパーキングより高めの設定です。

メイツ居住者利用 30分 100円 管理事務室入り口前の引き出し内にあるコインを入れる事で減額されます。

馬車場での洗車について

【洗車が利用できる車】

本マンション居住者が所有する自家用車、バイク等。

【利用できる場所】

利用できる水栓はタワーパーキング前の植栽にあるものに限りです。ホースは管理室前に保管します。

【洗車できる時間】

朝9時から日没まで。(出入りの多い早朝や夜間の洗車はやめましょう。)

【禁止事項】 次のことは迷惑になりますのでやめましょう

- ・長時間の使用

なるべく短時間で素早く洗車しましょう。

- ・転回スペースを占拠しての作業。

(黄色い斜線の部分は奥の露天2段式駐車場の車がここで後ろ向きになる場所ですので駐停車厳禁です。)

【マナー】 水もホースも場所も皆様の共用のものです。モラルを守り、ゆずりあって気持ち良く使いましょう。

(平成7年度理事会決定)

集会室の利用について

【集会室の利用目的】 居住者は次の目的においては集会室を使用できますので、どうぞご利用下さい。

- (1) 冠婚葬祭、管理組合が必要とする会合及び業者の利用
- (2) 親睦を目的とした囲碁・将棋大会、懇親会、講習会等に使用する場合。
- (3) 区分所有者が教養を高めることを目的とした会合等に使用する場合。

ただし、次の目的による使用は認められません

- (4) 特定の政治、思想、宗教活動その他にこれらに類する活動に関すること。

※詳細は、「メイツ大森西集会室使用細則」をご参照ください。

【使用時間帯】 午前9時～午後8時まで。

ただし、特に理事長の承認を受ければ午後10時まで使用できます。

【使用時間単位】 午前・午後・夜間の単位でお貸しします。

午前 9時～12時

午後 12時～5時

夜間 5時～8時

【使用料金】 500円 上記(1)を除く※ (午前・午後・夜間とも)

※管理組合が特に必要性を認めた使用については料金を頂かない場合もあります。

ペット(犬猫)飼育について

【事前相談】 本マンションでは犬猫を飼育することはできますが、大きさや頭数に制限があるので、事前に飼い主の会にご相談ください。(1109号室メイツ大森西飼い主の会 会長鷺山まで)

【共用部分でのマナー】 犬は、エレベーター内、共用廊下(一階は非常階段から内側)を歩かせることができません。

【飼える大きさと頭数】 飼える犬の大きさは、廊下とエレベーター内で抱きかかえられることを条件とします。また、飼育できる犬の数は2頭までとしています。(飼い主の会内規)

【専用部分での飼育】 バルコニーでの飼育はできません。犬も猫も専用部分室内で飼育しなければなりません。

【届け出、誓約と許可】 飼育にあたっては動物飼養規程他ルールの遵守を誓約の上、正式に届け出ることにより、理事長の許可を得ることが必要です。

【飼育ルールの説明】 犬、猫を飼育するにあたっては、「オリエンテーション」(本マンションで飼育するにあたってのルール等の説明)を受けることになっています。(事前相談、申請時にご案内します。)

【飼い主の会への加入義務】 年に一度の飼い主の会総会に出席して、飼育マナーについての共通理解を図るとともにペット飼育にかかわる諸課題について協議することを義務づけられています。

【しつけの義務】 犬を飼育する場合には、管理組合が指定する内容のしつけ教室を受講する必要があります。(数年に

一度飼い主の会が実施します。外部のしつけ教室で指定するカリキュラムを受講し、受講証等をご提出いただければ承認できる場合もあります。）

(メイツ大森西動物飼養規程 動物飼育に関する細則 メイツ大森西平成6年度第一期通常総会にて承認)

ゴミ出しについて ルールとリサイクルへの配慮を

【ゴミを出せる時間】 ゴミは常時、所定の場所に出してもよいことになっております。

【東京都規則の遵守】 東京都指定の袋に入れて、分別の徹底をはかりましょう。分別が徹底していないと、管理人さんも、清掃局も困ります。

【分別とリサイクル】 リサイクルへの努力をしましょう。段ボール・古新聞・古雑誌・等は所定の場所にきちんと置きましょう。廃品回収業者によって換金された費用は管理運営費として収入とします。

【粗大ゴミについて】 粗大ゴミは次の手続きで、各世帯で責任をもって処理して下さい。

- ・大森清掃事務所に電話で申し込む。時期によっては込み合うので、引っ越しなどの場合は早めに。
- ・粗大ゴミは、ごみ置き場に置かないで下さい。予約を確認した日にごみ置き場の外〔道路側〕に各世帯で運び出して下さい。
- ・粗大ゴミの料金 粗大ゴミには料金がかかります。詳細は東京都大森清掃事務所の資料やホームページを見るか、清掃事務所にお問い合わせ下さい。
- ・粗大ゴミに出せないもの。
オートバイ、ピアノ、タイヤ、バッテリー、金庫、消火器、その他危険物
- ・古いテレビ、エアコン、電子レンジなどは有害物質のPCBを含んでいるため、事前に清掃事務所にお問い合わせ下さい。

東京都大森清掃事務所 東京都大田区中央2丁目3番6号 TEL 3774-3811

メイツ大森西 各種提出申請書式一覧

管理室前レタートレイ

BOXNo. 書類名(→以下 概要)

- A01 入居のしおり(全居住者対象)① →メイツ大森西の概要・重要事項等の抜粋
- A02 居住者調査書(居住者調査書)②
→災害や火災等の時の手助けの必要・不要等の調査のため。変更時随時提出要
- A03 譲渡(名義変更)届 ③
→区分所有者の名義の変更がある場合(売買、贈与、相続、その他)
- A04 組合員資格得喪届 ④
→区分所有者の名義の変更がある場合(売買、贈与、相続、その他)
- A05 誓約書 ⑤
→新しく区分所有者になった方は、必ず提出してください。
- A06 第三者に関する届出 ⑥ →部屋を賃貸する場合に必ず提出願います。
- A07 転居届(全居住者対象) ⑦ →できるだけ1ヶ月前までには提出してください。
- A08 営繕工事等着工届出及び誓約書
→専有部分の修繕、フローリング工事の時は、必ず提出してください。
- A09 駐輪場申し込み書(自転車)
→11月に場所入替えの為、一斉にて申請します。その間の期間の申請に使用
- A10 バイク駐輪場申込書 →先着順になります。
- B01 駐車場使用契約書、機械式駐車装置使用誓約書
- B02 集会室使用申し込み書
- B03 ペットの会申込書 → ペットを飼いたい方は必ずペットの会に入ってください。
- B04 各種カード申し込み書 → 宅配ボックスカード、貸し自転車カードの発行依頼書
- B05 AED使用届け → 使用した場合、必ず提出してください。
- B06 貸し自転車時間超過・破損・紛失・盗難届け
- B07 町会訃報届け → お亡くなりになった時は提出してください。
- B08 氏子会申し込み用紙
- B09 管理組合季節使用(駐輪場移動のお願い など)
- B10 メイツ大森西 敷地内駐車 表示票

用紙は、管理室前のレタートレイ又は、管理室に常備しています。

ペットの会以外の申し込み等申請書のご提出は、管理室又は、管理室前のポスト投函のこと
ペットの会への申し込みは、ペットの会会長 1109 鷲山さんまで連絡してください。

入居時

- 賃貸の方 ①、②、⑥(不動産屋さんからもらった場合)
- 区分所有者の方 ①、②、③、④、⑤
- 共通(必要な方) A09、A10、B01、B03、B04、B08

退去時

- 共通(全居住者) ⑦
- 区分所有者 ③、④、⑥