若葉台住宅管理組合協議会
２　０　１　２　年　度　議　案　書

「きんらん」
〔撮影・提供：松田　薫　氏（前・会計監査・第 14 住宅管理組合）〕

※きんらん【金蘭】〔易経繫辞上「二人同心、其利断金、同心之言、其臭如蘭」〕
友人どうしが力を合わせれば固い金をも断ち切ることができる、
そして友人どうしが志を同じくすれば、蘭の花の芳しい香りがする。

2012年度（第24回）新旧合同役員会

日時：2012年6月３日（日）19時30分～22時

会場：3－7　棟「しらかし」集会所

2012年6月

2012年6月

緑のまち横浜若葉台

「100年マンション憲章」

1．管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます

2．管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます

3．管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます

4．管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します

5．管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します

〔若葉台住宅管理組合協議会　2007年度制定〕

2012年6月

2012年度新旧合同役員会次第

司会:若葉台住宅管理組合協議会
幹事　香山輝明

１．開 会

２．挨　拶

会長挨拶 若葉台住宅管理組合協議会 会長　柿沼鉄雄

3. 資格審査

４．議　事

議　　長　　若葉台住宅管理組合協議会 会長　柿沼鉄雄

議　　案

第１号議案　2011年度活動報告、委員会報告
第２号議案　2011年度決算報告及び会計監査
第３号議案　2012年度幹事・会計監査選出の件
第４号議案　2012年度活動計画(案)
第５号議案　2012年度予算(案)

５．閉 会

6. 懇 親 会

2012年6月

議案書目次

議 案

第１号 議 案　2011年度活動報告、委員会報告----------P.　1

第２号 議 案　2011年度決算報告および会計監査----------P. 22

第３号 議 案　2012年度幹事・会計監査選出の件----------P. 23

第４号 議 案　2012年度活動計画(案)----------P. 24

第５号 議 案　2012年度予算(案)----------P. 29

付属資料

若葉台住宅管理組合協議会会則----------P. 30

2012年度若葉台住宅管理組合協議会役員会名簿----------P. 36

若葉台住宅管理組合協議会組織図----------P. 37

若葉台住宅管理組合位置図----------P. 38

2012年6月

議　案

第1号議案　2011年度活動報告、委員会報告

第2号議案　2011年度決算報告及び会計監査

第3号議案　2012年度幹事・会計監査選出の件

第4号議案　2012年度活動計画（案）

第5号議案　2012年度予算（案）

2012年6月

第1号議案

2011年度活動報告

○ 2011年度新旧合同役員会

2011年6月5日（日） 18時～20時30分

（書記:幹事（事務局））

会　場 :3－7棟「しらかし」集会所

出席者 :47名(内訳:管理組合35名、若葉台管理センター12名)

参加費 :一人2,000円(各管理組合負担、但し専門委員は協議会負担)

議　案 : 第1号議案 2010年度活動報告、委員会報告

第2号議案 2010年度決算報告、会計監査報告

第3号議案 2011年度幹事・会計監査選出（確認）

第4号議案 2011年度活動計画(案)

第5号議案 2011年度収支予算(案)

会議に先立ち、柴田会長から団地管理組合法人若葉台くぬぎ(2005 年 6 月協議会脱退) 森野茂三理事長より協議会復帰の加盟申請書の提出があり、会長が同申請書の読み上げを行い、役員会として審議の結果これを承認した。

役員会は柴田議長の進行により、第1号議案の2010年度活動報告から第5号議案の2011年度収支予算(案)まで審議を行ない、団地管理組合法人若葉台くぬぎの再加盟が承認されたことに伴い、第5号議案2011年度予算（案）、2011年度若葉台住宅管理組合協議会役員会名簿、若葉台住宅管理組合協議会組織図、若葉台住宅管理組合位置図の4頁分が差し替えになった他は、特に異議なく議案どおり承認された。

引き続いて新年度の活躍を期しての懇親会を行なった。

○ 第2回役員会

2011年7月1日(金)　20時～22時20分、3-6棟「施設会議室」

（書記:第一住宅管理組合）

会議に先立ち、若葉台管理センターの平成22年度事業報告及び平成23年度事業計画説明並びに会計報告につき、若葉台管理センター小倉事務局長、川口課長補佐より詳細な報告・説明あり。

⑴自己紹介

⑵議事録の確認 ①5月度役員会(5/6)、②2011年度新旧合同役員会(6/5)

⑶協議会役員会および各委員会の新構成について

委員会の専門委員の推挙承認および管理組合選出委員を確認

2012年6月

⑷役員会および各委員会の運営について

月例役員会の運営方法等、茶菓代(5,000 円)の徴収及び 2010 年度収支報告

⑸委員会等の案内・報告

幹事会 6/18に連合自治会と会合を持ち、今後協力して行く旨報告あり

⑹協議会関係諸機関の情報等

⑺「CATV管理費監査機関」の監査委員に、下記2名を選出

和田理事長(第 12):新任、佐伯氏(協議会会計監査):再任

⑻管理組合間の情報交換

⑼会費の納入について(依頼)〔髙瀬会計幹事〕

⑽理事研修会(8/7)について

◇ 2011年度理事研修会

日 時 :2011年8月7日(日) 10時30分～16時30分

場 所 :3－7棟「しらかし」集会所

参加費 :一人2,000円(資料・昼食代) 各管理組合負担

参加者:50名(内、管理組合37名)

次 第 総合司会:山口事務局長 (第10住宅管理組合)

・開会挨拶・主旨説明 柿沼会長(第6住宅管理組合)

・講演Ⅰ:「マンションの設備改修」～100年マンションを目指して～

講師:町田 信男氏((有)トム設備設計、NPO 浜管ネット個人正会員)

((社)マンションリフォーム技術協会 個人会員)

・実地見学会:中央監視施設(若葉台管理センター内)

・昼食・休憩(「しらかし」集会所にて)

・講演Ⅱ:「CATV システム等の役割と今後の課題について」

講師:鴻谷副会長(CATV 等委員会委員長・第5住宅管理組合)

・まとめ・閉会挨拶

・懇 談 会

○第3回役員会

2011年8月は「夏休み」につき休会

○ 第4回役員会

2011年9月2日(金) 20時～22時25分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第3住宅管理組合)

2012年6月

⑴前回議事録の確認 ①7月度役員会(7/1) 、②理事研修会(8/7)
⑵委員会等の案内・報告
幹事会 県公社と若葉台管理センターの呼び掛けで「若葉台活性化合同会議」が組織され
第1回目は9/11に開催される旨報告あり
⑶協議会関係諸機関の情報等
⑷第6回若葉台住民シンポジウムの実施体制(案)について
11/13開催予定の同シンポジウム実行委員の選出について要請あり
⑸医療法人「ヒルデモア」等からの在宅医療等の提供とCATV施設改修の提案について
・CATV網を使っての在宅医療等の提供について提案あり
・イッツコム(CATV施設改修の幹事会社)が当面若葉台で調査する事について了承

○ 第5回役員会
2011年10月7日(金) 20時～22時10分、3－6棟「施設会議室」
(書記:若葉台くぬぎ)
⑴前回議事録の確認 9月度役員会(9/2)
⑵若葉台管理センター内の組織変更について
⑶委員会等の案内・報告
施設委員会 3.11震災時に各組合で発生した問題点と対応策のアンケート集計
結果について報告
CATV 等委員会 10/1からの新規BSデジタル放送は、CATV施設では再送信でき
ず、その為、アップコンバーターでは視聴できない旨報告あり
幹事会 9/11に開催された「若葉台活性化合同会議」は、名称を「若葉台未来づくり
協議会」 とし、若葉台の活性化推進を目的に隔月開催される旨報告あり
⑷協議会関係諸機関の情報等
⑸第6回若葉台住民シンポジウムの企画書・次第について
・テーマは「震災フォーラムin若葉台～マンションの設備被害と対策」とする旨報告あり
・事例報告は、くぬぎ、第5、第7にお願いすることで了承
⑹医療法人「ヒルデモア」等からの在宅医療等の提供とCATV施設改修の提案について
その後の情報について報告あり
⑺管理組合間の情報交換(前回時間の関係で省略したため、今回は時間をかけた)
第11管より、第10管と第11管の境界線付近の外灯工事を共同で進めている旨報告
あり～管理組合と自治会等が連携しての取り組みで、貴重な事例と言える

○ 第6回役員会
2011年11月4日(金) 20時～22時20分、3－6棟「施設会議室」
(書記:第5住宅管理組合)
⑴前回議事録の確認 10月度役員会(10/7)
⑵委員会等の案内・報告

2012年6月

CATV等委員会 ・端末用電源装置補修工事（10台分）並びに住棟警報端末装置用無停電化電源装置補修工事（13棟分）について承諾
・「新規BSデジタル放送に関するお知らせ」を掲示した件、報告
・若葉台で受信したテレビ放送をNTTの光回線を借用して再送信することはできないことが判明した旨報告あり

管理運営委員会 管理委託契約の更新時期について是正すべきと指摘があった件については、管理運営委員会で検討し、役員会に報告する

若葉台住民シンポジウム実行委員会 企画内容・次第について報告

⑶協議会関係諸機関の情報等

⑷医療法人「ヒルデモア」等からの在宅医療等の提供とCATV施設改修の提案について
その後の情報について報告あり

⑸住宅管理に関する定期懇談会（第7回）の延期について
・老朽化してきているCATV施設に対応するための県公社構想を12月の定期懇談会で聞くことにしていたが、その状況にないことが判明、同懇談会は2月まで延期する
・県公社に対しては、遺憾の意を表すと同時に対応を促進するレターを出す

⑹管理組合間の情報交換

◇ 第6回若葉台住民シンポジウム

日時：2011年11月13日（日） 13時～16時30分

場所：若葉台地域ケアプラザ2階「多目的ホール」

参加者：約50名

テーマ：「震災フォーラムin若葉台～マンションの設備被害と対策」

次 第 総合司会：山口事務局長（第10住宅管理組合）

・主催者挨拶 柿沼会長（第6住宅管理組合）

・基調講演：「マンションの設備被害と今後の対策」
講師：町田 信男氏（(有)トム設備設計、NPO 浜管ネット個人正会員）
（(社)マンションリフォーム技術協会 個人会員）

・事例報告：「住宅管理組合としてのマンション設備の防災対策」
進行：香山長命化再生委員会委員長（第一住宅管理組合）
「アンケート結果概要報告」：髙瀬施設委員会委員長（第12住宅管理組合）
報告者： 森野 茂三氏（若葉台くぬぎ理事長）
山本 東満氏（若葉台第5住宅管理組合理事長）
竹内 豊氏（若葉台第7住宅管理組合理事長）

・まとめ 加藤副会長（第7住宅管理組合）

○ 第7回役員会

2011年12月2日（金） 20時～22時35分、3－6棟「施設会議室」

（書記：第6住宅管理組合）

2012年6月

会議に先立ち、管理センター新井管理課長より新任の担当課長として津田氏の紹介を受けた。

(1)前回議事録の確認　11月度役員会(11/4)

(2)委員会等の案内・報告

施設委員会　11/20にくぬぎ（エレベータ、LED照明）、第3（直結増圧ポンプ）の現地見学会を実施。好評につき、現地見学会を追加予定。

若葉台住民シンポジウム実行委員会　11/13に予定通り開催、関係者の協力もあり無事終了。参加者は約50名。

幹事会　11/12に開催された第2回未来づくり協議会について報告。

(3)協議会関係諸機関の情報等

・浜管ネットの西部地区管理組合交流会（@左近山団地）の参加報告あり。

・若葉台街路灯改修工事の件について報告。（横浜市旭土木事務所からの情報）

・NAS跡地の新規賃貸先が（株）ユニホーに決定。（県公社からの情報）

(4)定期懇談会延期に伴う県公社へのレター

11/18に同レターを県公社理事長並びに管理部長に渡す様、管理部運営管理課・杉崎課長に手交した旨、報告あり。

(5)CATV施設の老朽化への対応について

・医療法人「ヒルデモア」等から県公社への提案が遅れている模様につき、これまでの話を、協議会として整理しておきたいという主旨で報告・審議。

・管理組合が区分所有者の代表として県公社との交渉の窓口機能を果たすことについては、実質的に問題なかろうという意見が多数をしめた。

・「ヒルデモア」等から、県公社に提案がなされた時点で、先ずは、県公社とざっくばらんな意見交換をし、調整を図ること、その後、管理組合が区分所有者を代表することに対し、住民の合意をもらった上で、県公社と交渉にあたること について役員会として了承。

(6)管理組合間の情報交換

○ 第8回役員会

2012年1月6日(金)　20時～22時、3－6棟「施設会議室」

（書記：第7住宅管理組合）

(1)前回議事録の確認　12月度役員会(12/2)

(2)委員会等の案内・報告

CATV 等委員会　11月～12月に2回ほど、1・2丁目で機器類故障に伴う長時間の停波のトラブルがあった旨報告あり

幹事会　12/23現在の協議会会計状況（中間報告）について報告

(3)協議会関係諸機関の情報等

(4)住宅管理に関する定期懇談会の議題について

・2/3開催予定の第7回定期懇談会の議題について、協議会幹事より4件の提案があり、了承。

・例年、県公社は該当の議題が終了すると退席しているが、今回は最後まで同席するよう要望することとした。

2012年6月

(5)CATV施設老朽化への対応について

・最新状況について報告

・2/3の定期懇談会前に県公社と協議会幹事（会長、副会長）で、ざっくばらんな話し合いの場を設ける予定である旨報告あり。

(6)管理組合間の情報交換

◇ 住宅管理に関する定期懇談会(第7回)

2012年2月3日(金)　19時30分～21時50分

3－7棟「しらかし」集会所

（書記：幹事（事務局））

趣旨：「若葉台の住宅管理に関する諸課題についての意見交換と認識の共有」

議題：

1．若葉台CATV施設の老朽化への対応について

―当協議会2011年11月18日付レターに対する回答―

(1)県公社からの説明に先立ち、柿沼会長より、1/23に若葉台管理センター内会議室にて行われた県公社（監物管理部長、小島課長代理、瀧井室長）、管理センター（大久保理事）と協議会幹事（会長、副会長）の打合せ結果について、メモ（議事録）に基づき報告。

(2)県公社監物部長より説明。

・先ずは、再送信の不具合が頻発していることに対し所有者としてお詫びされ、不具合時の対応についても今後管理センターとの間でルール化して行く旨説明。

・協議会からの昨年5月30日付レター並びに11月18日付レターに対する対応が遅れたことに対し陳謝。

その上で、若葉台CATV施設の老朽化への対応について説明

[現状認識の共有]

・CATV施設に関しては、譲渡契約の中で若葉台の建設が完了した時点で施設を区分所有者の皆様に移管するとなっている。

・一方で、施設は設置してから30年以上経ち、老朽化・陳腐化が進んでいる。

・老朽化・陳腐化に対し、今後どう維持管理して行くべきかをWG-2009-P2で検討している事実がある。

[今後の対応への考え]

・テレビの再送信については、今後どのような技術が発達するのか見えない所があるので、専門的な知識を持っている都市型CATV事業者に管理を任せるという事も選択肢の一つではないかと考えている。

・監視・警報については、CATV事業者では維持管理出来ないとのことから、管理センターに移管する等の対応が考えられる。

2012年6月

・この会議で皆様の意見を聞かせて頂き、同じ方向に向いていることを確認できるのであれば、公社としても最大限の努力をさせて頂きたい。

(3)以下は、県公社説明を受けての質疑応答

・このような場をもっと早く設けて頂きたかった。今後とも主導して行ってほしい。

・都市型CATV事業者から具体的に話があるのであれば、チャンスである。

・棟内CATV施設の状況調査を行い、改修の見積もり精度を高める必要がある。各管理組合の了承を頂いた上で、協力頂ける住戸内の調査を含め実施したい。⇒協議会として了解する。調査結果は開示して頂く。

・区分所有者の皆様の同意を得るための方法（管理組合の総会で良いのか）については、引き続き検討して行きたい。

・監視・警報関係の管理センターへの移管については、管理センターとしての検討が必要。

2. 神奈川県住宅供給公社と若葉台管理センターの民営化の動きに関する最新状況

(1)県公社の民営化に関して、吉田民営化推進室長代理より、説明。

・要約すると、公社法の改正については、見通しがたっていない。従って、現状では、民営化の方向性は堅持しつつ、引き続き一層の経営改善に取り組んでいくとしか言えない状況にあるとのこと。

(2)管理センターの民営化に関して、綱島理事長より説明。

・平成20年に公益法人制度改革三法が出来たため、平成25年11月までに公益財団法人、一般財団法人、株式会社いずれかの選択をしなければならないが、管理センターの現在の仕事の性格上、公益財団法人という選択の可能性はなく、一般財団法人か株式会社化か何れかの選択になる。

・公社との間で引き続き検討中であるが、現時点では株式会社化を考えている。

3. 若葉台の活性化と住民サービスの在り方について

－若葉台未来づくり協議会の目指すべき方向―

瀧井室長より若葉台未来づくり協議会設立の趣旨等について説明。

・昨年9/11より、管理組合協議会、連合自治会、スポーツ文化クラブ、地区社協、旭区労連、まつりの会、わかば会、県公社、管理センターのメンバーで会を進めている。

・若葉台の10年、20年先を見据えた活性化について協議をするということになっており、現在は商店街の活性化を中心に話し合いをしている。

4. 修繕履歴情報システムの活用について

－管理組合としての活用推進（長期修繕計画への反映など）―

・大久保理事より、同システムは、平成16年に長命化再生委員会の提案を受けて構築したもので、若葉台の全管理組合の修繕履歴情報が入っている、他管理組合の検索も可能なので、検索ルールを検討している等の説明。

・香山長命化再生委員会委員長より、システム機能改善や使う側のルール作りの検討をしている旨の説明。

2012年6月

○ 第9回役員会

2012年2月3日(金)　21時55分～22時35分,3－7棟「しらかし」集会所

(書記:幹事)

⑴前回議事録の確認 1月度役員会(1/6)

⑵委員会等の案内・報告

CATV等委員会 1/17よりチバテレビ、テレビ埼玉が視聴できるようになった旨報告。

⑶協議会関係諸機関の情報等

⑷イッツコムへの調査依頼と県公社への背押し分の出状について

・イッツコムへの調査依頼は協議会ではなく、管理センターから出状してもらう。

・県公社への背押し文の中で、監視・警報関係については、管理センターとしての検討が終わっていない状況につき、その部分削除すること。

⑸管理組合間の情報交換

○第10回役員会

2012年3月2日(金) 20時～23時05分,3－6棟「施設会議室」

定期懇談会に引続き、前半を「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の説明並びに審議の場とし、通常の役員会は後半とした。

「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の説明並びに審議

(書記:幹事)

⑴本3月度役員会に先立ち、2/8付柿沼会長名で「CATV施設老朽化への対応策の一部変更について」が事前配付された。

・2/4のCATV等小委員会で、県公社への背押し文に対し厳しい反応があった。

・これを受け、以下の通り、対応策を一部修正する。

①テレビ再送信の移管先については、比較検討が終わり、県公社が決定できる段階までは公明正大に(イーブンに)取り扱うものとし、決定を急がない。

②協議会からの背押し文は出さない方向とする。

③監視・警報関係は管理センターとしての検討が必要であり、決定にあたってはこの結論を反映させる必要あり。

⑵説明に入る前に、県公社監物部長より、2/11の若葉台全域での地上波テレビ再送信の不具合についてお詫びがあった。

⑶県公社監物部長、小島課長代理より県公社の資料に基づき説明。

・CATV施設のうち、テレビ施設は、都市型CATV会社に移管し、警報施設は管理センターに移管を検討する。

・管理組合におかれては、理事会にて審議して頂き、5月の管理組合総会にて「本件の協議先を住宅管理組合とすること」に対し、決議して欲しい。

⑷以下は、県公社説明を受けての質疑応答

・理事会或いは総会で審議するための資料としては、本日の資料では全く不十分である。因みに本日の資料は、主文が尚書きになっている。

・5月の管理組合総会で決議するためには、3月の理事会で審議する必要があり、又、3月末には議案書に入れる必要があり、本日の資料では不十分で対応できない。それ故、臨時総会も視野に入れた対応が必要になる。

2012年6月

・臨時総会を視野に入れる必要があるが、相手方の都合はどうなのか至急確認して頂かないと日程が立たない。⇒至急確認を入れる。

役員会通常部分

（書記：第8住宅管理組合）

⑴前回議事録の確認　2月度役員会（2/3）

⑵委員会等の案内・報告

CATV等委員会　本年度の諮問事項の一つである「若葉台CATV施設の契約書・規約書等の検討」に関して報告書を以て答申された。ポイントとしてCATV施設の範囲、維持管理費の負担の仕方、監視人費ともに、矛盾点があるが、公社に正式な見解を求めることは現時点では得策ではなく、施設の改修等の際に必要に応じ活用することが良いとの提案あり。

管理運営委員会　・管理センターとの委託契約で自動更新の条項がなくなり、総会での承認までの4，5月が空白期間となっている。4，5月は暫定契約をし、総会承認後の6月1日から翌年5月31日までの期間で契約する必要があるが、実的な実施は、各管理組合で選択して欲しい。

・管理組合の防災マニュアルを第7住宅管理組合をベースに作成した。各管理組合におかれては、建物の構造等にあわせ、加筆・修正して頂き、配付して欲しい。電子データは4月役員会で配付する。

⑶協議会諸機関の情報等

⑷次年度の協議会幹事・会計監査の退任・選出について

佐伯会計監査が今期で任期満了になる。本人の意向を尊重し、ご退任頂く事にしたい。更に柿沼会長、鴻谷副会長が任期満了になるが、現状を考慮すると再任せざるを得ない。これを受け、会計監査1名の選出が必要なことと、事務局長の負担軽減を図るためもう1名の幹事を選出したい。

⇒手を挙げて頂ける方がいなかった為、現幹事側で候補を選出し、次回役員会で決定することになった。

⑸管理組合間の情報交換

○第11回役員会

2012年4月6日（金）20時～23時00分、3－6棟「施設会議室」

引続き、前半を「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の報告並びに議論の場とし、通常の役員会は後半とした。

「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の報告並びに議論

（書記：幹事）

⑴県公社監物部長より、以下の通り報告・説明があった。

・先月の役員会では、検討対象になっている都市型CATV会社にどれくらいの期間の猶予があるかを確認することが宿題事項であった。確認した所、8月には何らかの形で、覚書を交わしたい旨の返事をもらった。「工事は、10月くらいから行って、平成24年度中には全ての棟の施設関係の整備を完了させたい」というスケジュールをもらっている。それから逆追いすると、7月中くらいには臨時総会を開いて頂きたい。

2012年6月

・5月役員会では、これまでに頂いているご意見等に応えられるよう十分内容のあるものを提示することを目指している。従って、その後、臨時総会までの間を利用して、理事会、住民説明会のスケジュールを入れて頂きたい。

(2)柿沼会長からの補足説明

・8月中に公社と都市型CATV会社との間で覚書を交わす事を考慮すると、臨時総会は概ね7月1日から8月5日となる。

・住民説明会は6月2日から7月8日くらいとなる。場合によっては、管理組合をグループ分けして合同での対応も考える必要がある。⇒その後の議論の中で、合同での説明会は考えないことにした。

・更に言うと、理事会は、5月12日から6月10日くらいに開催する必要あり。

(3)以下は、県公社等の説明を受けての質疑応答

・都市型CATV会社かNTTかによって日程が変わることはないのかという質問に対しては、24年度中の工事完了はどちらにしても変わらないとの説明あり。

・5月役員会での提案内容が納得できるようなものになるのか見えていないのに、スケジュールだけが先走りしている感があることに対しては、スケジュールは工事の都合から逆追いしただけで、本日決めて欲しいという類のお願いではないこと、5月役員会での提案をみてからでも問題ないことが説明された。

・5月の管理組合総会で何をしたらよいのか、まだ見えていない。

⇒基本的には、5月の管理組合総会で審議して頂く事にはなっていない。しかし、質問が出ることが予想されるので、理事長、CATV等委員会委員が統一した対応をとって頂くために協議会の方で作成したものである。

・それでは困る。少なくとも管理組合総会の折に、一定の中間報告があって、「今はこういう方向でここまで来ている」くらいの報告をする義務があると思っている。

(4)以上の発言を受けて、公社より何らかの形で公社から5月の管理組合総会で区分所有者の皆様へ報告頂く中間報告文を出す旨の発言があり、以下の通りとなった。

・5月の管理組合総会で対応するために、又、その前に理事会での対応が必要であることを考慮して、4月12日までに、公社より、各住宅管理組合理事長宛に公社の考えを「中間報告の文書」として提出して頂くこととした。

・各住宅管理組合は、5月の管理組合総会で、公社からの「中間報告の文書」を以て、区分所有者へ説明をする等の対応をとることとする。

役員会通常部分

（書記：第9住宅管理組合）

(1)前回議事録の確認　3月度役員会（3/2）、2月度定期懇談会、
3月度県公社説明並びに審議（3/2）

(2)委員会等の案内・報告

・施設委員会　この1年は、「管理組合の外壁塗装他改修工事比較表の作成」と「東日本大震災時に各管理組合で発生した問題点及び対策調査報告書」の作成に注力した。

・CATV等委員会　・イッツコムからのCATV施設改修提案に続き、NTTからも改修提案が出てきた。NTTも急ぎ各管理組合のCATV施設の調査を行うことになったので、協力をお願いしたい。
・本日の配付資料の内、「総会時のCATV施設の改修に関する説明資料（案）」については、県公社が4/12目途に作成することになったので、不要となる。

2012年6月

・CATVの件で7月に臨時総会を開くといった急ぐ背景には、イッツコムだけでなく、県公社側の事情もある。

(3)協議会関係諸機関の情報等

(4)次年度協議会幹事・会計監査の選出について

佐伯会計監査の退任に伴う後任については、第12管の和田理事長に就任して頂けることになった。幹事の1名増員については、くぬぎから選出して頂けるよう要望している。

(5)管理組合間の情報交換

○第12回臨時役員会

2012年4月27日（金） 20時～22時35分、3－6棟「施設会議室」

引き続き、前半を「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の説明並びに議論の場とし、通常の役員会は後半とした。

「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の説明並びに議論

（書記：幹事）

(1)議事に先立ち、県公社監物部長より、本件に関してメンバーの強化を図っており、管理部管理企画課の水上課長代理も本件を携える旨紹介があった。

(2)4月11日付公社からの資料について、監物部長、小島課長代理より説明

・改修という言葉を使っているが、意味合いとしては「再構築」と位置付けている。

・各家庭のテレビ端子の交換には住民の方々の協力が不可欠であり、全ての端子が交換できるようにして頂きたい。

・5月11日までに公社として住宅管理組合の理事長・協議会幹事に、公社が考えていることを同じ条件で同じ情報を提供できるようにペーパーを作成している。これをDVDにまとめ、住民説明会に使用できるようにしたい。

(3)協議会幹事としても、5月11日の最終提案書作成の補助として頂く為の資料を提供している。同資料は事前（5/8頃まで）に配付を予定しているので、よく読んでおいて欲しい。必要であれば、公社、協議会幹事で理事会に出席して説明することも考える。

(4)公社水上課長代理より、5/8配付予定の資料は、本編とダイジェスト版（DVD）から成り、ダイジェスト版については、5月11日にプレゼンを行うので、アドバイスを頂きたいとのこと。

(5)以下は、県公社説明を受けての質疑応答

・質問が予想されるので、以下の重要な点については明確にして頂きたい。

㋑CATV事業者はどこか

㋺650円はどうなるのか

㋩急いで7月に臨時総会を開く理由

⇒監物部長より、いずれも5月11日の資料の中でしっかりと回答できる。

・中層住宅は、現在、防災センターとの繋がりが全くないが、再構築を考えて欲しい。今後、警報信号を出すことも検討したいので、その場合は公社で対応を考えて欲しい。⇒警報端子がないところへは対応はできない。今後、警報信号を出すのなら対応する。

2012年6月

・今回の公社からの提案は、テレビ放送、通信環境の面で改修と同時にレベルアップに繋がる話だと言えるが、それ以上に、将来、利用組合を作らなくても良い点にあると言える。その点を各管理組合は十分に考えて対応して欲しい。
・4月11日付、公社資料に関する各住宅管理組合の対応状況について確認した。

役員会通常部分

（書記：第10住宅管理組合）

⑴前回議事録の確認　4月度役員会（4/6）、4月度公社報告並びに議論（4/6）

⑵若葉台住宅管理組合協議会2012年度議案書の骨格審議

－協議会幹事より提案の「2012年度議案書(案)」に基づき説明－

・第1号議案　2011年度活動報告につき、本日の骨格審議の対象とはしない。

・第2号議案　2011年度決算報告(案)

・4/26時点で締めた決算内容について説明（新旧合同役員会用としては、5/31付の監査済みの物で報告する）

・第3号議案　2012年度幹事・会計監査を選出する件

・新任として会計監査に和田健司氏並びに顧問として山本育三氏を推薦し、議案に上程した。（柿沼会長、鴻谷副会長は再任）

・くぬぎからの幹事1名増強は、本年は見送りとなった。

・新任の会計監査、並びに再任の幹事については、出身管理組合理事会の承認が必要となる。

・第4号議案　2012年活動計画(案)

・理事研修会は、「CATV施設老朽化への対応」に係る住民説明会、臨時総会の開催時期とダブるため、本年に限り中止としたい。

・協議会会計も少しずつ繰越金が増えてきているので、協議会としての共用パソコンを購入したいと考えている。（予算的には15万円程度）
購入仕様や設置場所、運用要領等については、今後、役員会に諮って行きたい。

・第5号議案　2012年度予算（案）

・収入の部　前年度繰越金が2011年度決算報告（案）と食い違っている。⇒全くの訂正漏れです。尚、支出の部は、収入が少し減っても変更しないつもりです。

以上の内容にて、議案書(案)の骨格については、承認された。

○第13回役員会

2012年5月11日（金）20時～22時40分、3－6棟「施設会議室」

引き続き、前半を「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の提案並びに審議の場とし、通常の役員会は後半とした。

「CATV施設老朽化への対応」等に関する県公社の提案並びに審議

（書記：幹事）

2012年6月

(1)冒頭、監物部長より挨拶があり、その後、水上課長代理よりダイジェスト版を基に、プロジェクターを用いて提案内容の説明がなされた。

(2)柿沼会長からは、本編に関しては、事前配付されていることもあり、この場での説明は省かせて頂く旨発言あり。

(3)提案内容の説明を受け、「非常に分かり易い説明になった。敬意を表す」旨の発言もあった。

(4)以下、具体的審議の中での決定事項

・今回の公社からの提案に対して、この内容で住民説明会、臨時総会と進めることに対し、東マンションを含む15住宅管理組合全体として承認された。

・住民説明会、臨時総会の日程に関しては、各住宅管理組合は管理センターと調整の上、5月27日までに決定する。(取り纏め:新井課長)

・複数の住宅管理組合を合体しての住民説明会は行わない。

・住民説明会の主催は公社であるが、段取り等は各住宅管理組合が協力する。臨時総会は、各住宅管理組合の主催で行う

・組合員の多い住宅管理組合は、会場の確保が難しい場合、同一の日に住民説明会、臨時総会を行う事を許容する。

・臨時総会の議案書、住民への配付資料は、統一する必要があり、公社の方で作成する。住民への配付資料は6月初旬配付を前提とする。(統一した議案書が出る前の通常総会での本件の議決は原則行わない)

・住民説明用「ダイジェスト版」は、本日の意見等を考慮の上、5月18日までに公社が完成し、各理事長へ配付する。

・各理事会での説明は、5月11日付の「ダイジェスト版」で行うことで問題ない。

・本編内の【資料1】の扱いは、機密情報の有無を公社が確認の上、決定する。
⇒5/14時点で、各社金額開示について「問題なし」と確認済み:公社

・15の住宅管理組合中、一つの住宅管理組合でも否決された場合には、どうなるかに関して、公社が検討する。

・理事会で公社に来て説明して欲しい住宅管理組合として、第一と第6より希望あり、公社は対応する。⇒その後、くぬぎからも追加要請あり。

・警報関係に関して、各住宅管理組合との契約関係が不明確であるため、公社は、「本編」、「ダイジェスト版」ともに明確な記載を行う。

・警報関係の設備に関して、最終的に若葉台管理センターへの移管が出来なかった場合、若葉台の建設が完了したとしても、利用者による利用組合結成を促すことはない。

・第3、第6住宅管理組合へは、現在まで警報関係が防災センターへ何ら接続されていないが、公社として、今回の改修で改めて検討する。

(5)以下、公社への依頼事項、Q&A等(要点のみ)

2012年6月

・棟内同軸ケーブルの改修に関しては、長期修繕計画上、もう少し明確に書いておいて欲しい。
・中層のBS受信に関して問題ないかが確認された。⇒公社より問題ない旨説明された。
・提案によると、棟内同軸ケーブルのみが改修されないが、同時に交換する方が良いのではとの質問。⇒測定の結果では問題ないため、交換しない。
・警報関係の費用に関する「応分の負担」に関して、もう少し分かり易い表現にして欲しい。⇒公社より、テレビの受信料と合わせ650円を超えることはない。
・最終的にNTTではなくイッツコムになった理由について
⇒公社より、NTT案は一部幹線が残り、結果的に利用組合の結成に結びつくことになり、また、利用組合を作らずに対応する場合は、若葉台の建設当時のコンセプトからみて好ましくないため、イッツコムで提案した旨、説明。
・「ダイジェスト版」P25「(5)なぜ急ぐ必要があるのか」の内容がわかりにくいので、真意が伝わるようにして欲しい。
・臨時総会を開催せず、理事会で決定することで良いのでは。
⇒公社として、顧問弁護士の見解であり、本件の遂行に必要である。

役員会通常部分

(書記:第11住宅管理組合)

(1)前回議事録の確認　4月度臨時役員会(4/27):チェック未了のため、次回送り
4月度公社説明並びに議論(4/27)

(2)委員会等の案内・報告

・CATV等委員会　・諮問事項「(3)WG2009の継続事項」に関して、公社からの提案書内に資料1として添付されているものと同一であるため、これを以て答申書とする。
・各理事長に配付済みのCD-Rを一旦回収し、内容を追加して6月3日に再配付する。

・長命化再生委員会　4月度の委員会で、修繕履歴情報システムの活用のルールを最終的に検討し、取扱い規定案としてとりまとめた。
⇒上程案に沿って運用を開始し、問題が発生した場合に改めて役員会で協議することで合意。

・幹事会　5/12の若葉台未来づくり協議会で本日の公社提案の骨子を公社側より報告して頂く予定。

・団地共益費監査報告　佐伯会計監査より、4月27日に監査を実施し、間違いなく運用されていることを確認した旨、報告。

(3)協議会関係諸機関の情報等　浜管ネットの定期総会が6/2に予定されており、協議会幹事から加藤副会長が参加する。

(4)管理組合間の情報交換

委員会報告

1. 施設委員会の報告

施設委員会
委員長　髙瀬　博

活動概要

委員会は奇数月に5回(2011／7／15、9／15、11／20、2012／1／22、3／16)開催し、3月に突発した東日本大震災の後遺症検証を含め、活動計画に基づいて情報収集のための勉強会等に取り組みました。

1、「東日本大震災時に各組合で発生した問題点及び対策」アンケートの実施

3/11に発生した東日本大震災は我が若葉台団地にも被害をもたらし、死者等の被害は無かったものの建物には多くの損傷を残しました。

このアンケートは7月15日開催の第2回委員会にて要請、9月に実施されましたが、4ヵ月後の調査でもあり皆様は冷静に震災当時を振り返り記入されており、震災発生直後の見えないものに対する恐怖不安に対し各組合とも色々な工夫をして対処していた事が判ります。この突発事象に対し実施された各管理組合の対応行動は、同じ思いで不安悩みを共有した他組合にも大きな参考になる事例でした。

このアンケートは11月13日に開催された住民シンポジウム「大震災フォーラムin若葉台」に於いて各理事長から発表されました。

2、「大規模修繕に関する情報収集」の取り纏め

「大規模修繕に関する情報収集」については、昨年第一回大規模修繕が取り纏められ電子データ化され以降の情報と一体管理できるようになりました。

第2回目の情報収集として、2011年2月に第2期工事が完了した第5管理組合、及び2011年3月に第2期工事が完了した第8管理組合の大規模修繕状況を取り上げ纏めました。

3、「各種勉強会の開催」

① 施設委員が全員入れ替わりましたので、若葉台内従来施設の特徴的設備についての勉強会、及び大規模修繕工事見学勉強会を2回実施致しました。
（11月20日、1月22日）

・本年度は東日本大震災の後遺として防災対応面、安全面での設備、工事が見直されておりますが特にエレベーター設備の安全リニューアル化、給排水管改修に関する直結増圧工事への関心が高く質疑が集中しておりました。

2012年6月

・又、省エネ対策として共用部街灯、エントランスホール等へのLED電球化が浸透しつつあると同時に、老朽化する若葉台マンションの資産価値維持施策として自動ドア等エントランスホール改造工事、アルミサッシカバー取り付け工事等付加価値アップに対する関心が高まっており、積極的対策が図られております。

② 省エネへの取り組みとして「LED電球化への事例紹介」の他、「住宅エコポイント制度復活」、「エレベーター改修費補助」等いついて情報紹介しました。

2012年6月

委員会報告

2. CATV等委員会の報告

CATV等委員会
委員長 鴻谷 豊

本委員会は、次の方針のもとに、活動を継続してきております。
（1） CATV施設の監視・維持管理の役割を果たす。
（2） CATV施設の有効利用と付加価値を高める。

活動概要
本年度は2011年8月、10月、12月、2012年1月の第3火曜日、3月の第2火曜日、各20時から開催しました。

本年度の活動は、2011年度として協議会役員会から本委員会に諮問を受けた事項を中心に、昨年度に引き続き若葉台CATV施設の老朽化への対応の検討、並びに、若葉台CATV施設の住民への移管も視野に入れた検討を進めてまいりした。

（1） CATV施設の保守点検・補修工事に関すること
定期点検に伴う補修工事や不具合(停波)発生時の対応に関して管理センターから報告があり委員会として審議し了承しました。また、2011年末には2010年末に引き続き幹線増幅器の臨時点検を行いました。

（2） 若葉台CATV施設の理解に関すること
8月7日（日）開催の理事研修会にて、「CATV施設の役割と今後の課題」として研修を行い、ご理解を頂いたと思います。

（3） 若葉台CATV施設の契約書・規約書等の検討
入居時に県公社と交わした「譲渡契約書」「若葉台有線テレビ共同受信施設利用規約」書類等のCATV施設に関係する部分を販売期ごとに整理し、報告書としてまとめ、協議会役員会へ答申を行いました。

（4） CATV施設の改修方法の検討
「ワーキング・グループ（WG2009―P2[※1]）」で、老朽化が進行しているCATV施設の改修方法に関して、見積りを主に、メリット・デメリットを含めて各種方式を検討し、結果を神奈川県住宅供給公社、並びに、住宅管理組合協議会役員会へ報告しました。

2012 年 6 月

(5)　チバテレビ、テレビ埼玉の放送再送信

2011年7月のテレビアナログ放送の終了に伴い視聴できなくなっていた「チバテレビ」「テレビ埼玉」を2012年1月から視聴できるようにしました。

*[1]:「WG2009―P2」は、2009年度行われた「若葉台CATV施設・WG2009」を継承し、2011年度にCATV施設の改修方法の検討を行った活動である。

「若葉台CATV施設・WG2009」とは:

2008 年 11 月に開催された第 4 回定期懇談会で、CATV等委員会・小委員会からの「老朽化してきた若葉台CATV施設の今後の在り方（持続可能な施設としてゆくための総合的な見直し）を検討するチームの発足の提案」を受けて、若葉台住宅管理組合協議会、神奈川県住宅供給公社、若葉台管理センターの三者で構成する“自由な意見交換をすることを目的として”検討チーム「若葉台CATV施設・WG2009」が発足し、2009年度に意見交換を行った。その結果は、「報告書『若葉台CATVシステムの現状課題とその解決に向けて』2009年度」として、神奈川県住宅供給公社並びに若葉台住宅管理組合協議会に答申されている。

資料CD－R版の配付について

CATV等委員会の議事録並びに答申・報告書等の資料を「CD－R」にして、配付します。尚、本「CD－R」には、2007年度からのCATV関係の委員会の資料が記録されております。

2012年6月

委員会報告

3. 管理運営委員会の報告

管理運営委員会
委員長 加藤壽六

委員会活動状況

下記の日程で年間4回会議を開催しました。

2011年　第1回8月25日(木) ・ 第2回10月27日(木)

2012年　第3回2月23日(木) ・ 第4回4月26日(木)

以下の委員会活動を行いました。

① 大規模災害時の自助・共助による対応策を「防災マニュアル」としてまとめ、役員会の承認を受け、各住宅管理組合に電子資料として、4 月 6 日の役員会で各理事長にお渡しました。各建物は単位住宅管理組合ごとに仕様が異なり、共通のマニュアルとしての編纂が困難な為、単位住宅管理組合ごとにこれを基に加筆・修正し編集し直し、住民に配付していただくことをお願いしました。

② 委員から指摘のあった、若葉台管理センターへの管理委託業務の今までは、新年度開始日の4月1日から翌年3月31日までの期間で契約を締結していました。実際は5月に開催される各管理組合の総会で予算(案)承認され、その後年度当初の4月1日に遡って6月中に新理事長と契約を締結しています。この場合、4月、5月の2ヶ月間については、6月に契約を締結するまで契約上空白期間となってしまい何か問題が発生した場合の責任が曖昧になってしまいます。

それを是正することを審議し「管理委託契約更新の総会決議について」とし、役員会に答申しました。

総会で予算が承認後の6月1日から翌5月31日までの契約期間に変更することが妥当と思われ、2012年度の契約から

1. 4月1日から5月31日までの2ヶ月間については、暫定契約を締結する。
2. 5月開催の通常(定期)総会で予算(案)承認後、6月1日から翌年5月31日までの期間で契約を締結する。
3. 細則の変更

この3項目を役員会に答申し、対応については各住宅管理組合の判断に委ねられました。

③ 管理委託業務費が2011年度より 300 円値上げされた件

○調査の結果、各住宅管理組合では組合員に対し値上げは行わず、管理費の中で対応したことが報告されました。

○値上げ後若葉台管理センターの財政にどのような変化があったか、報告を受けました。2012年度にまたがりますが継続して行きます。

2012年6月

委員会報告

4. 長命化・再生委員会の報告

長命化・再生委員会
委員長　香山輝明

本年度の活動としては、2011年度議案書に記載された、以下の3点を主要テーマとして活動に臨みました。

1　第6回若葉台住民シンポジウム（2011秋開催予定）のテーマ検討と実行委員会への主体的参加
2　修繕履歴情報システムの管理組合としての活用推進の検討
　～若葉台管理センターの協力を得ながら確実に進めたい。
3　省エネ関連設備に関する情報の収集・検討
　～中間報告の内容を更にレベルアップしたものにしたい。

活動としては、「第6回若葉台住民シンポジウム」実行委員会へ積極的に参加をするとともに、役員会と協力し主体的役割をはたしました。
また、「修繕履歴情報システム」の管理組合としての活用推進を主課題として、活用の具体化のための協議を行いました。
その結果、管理センターの運営・管理の下に、各管理組合が利用しやすいものとするため、「修繕履歴情報の開示等取扱い規定」（案）を作成し、5月役員会に上程いたしました。
その他の、「省エネ関連設備に関する情報の収集・検討」・「100年マンション憲章」等の勉強会等は、次年度以降の課題として継続することといたしました。

委員会の開催日程としては、8月から4月までの偶数月の第3木曜日としました。

【 委員会活動 】

第1回　8月18日(木)
1　昨年度活動結果と今年度活動計画の説明
2　「第6回若葉台住民シンポジウム」について
　シンポジウム実行委員会委員として、3名を選出

第2回　10月20日(木)
1　「第6回若葉台住民シンポジウム」の実施内容について

2012 年 6 月

2　管理センター所有「修繕履歴情報システム」の活用推進の検討について

・　昨年度検討された修繕履歴情報システムのシステム上の問題点の確認。

・　システムが作られた当時の背景と概要の説明。

（修繕内容を入力するためのデータベースシステムとして始まり、個々の管理組合長期修繕計画表の項目と必ずしも一致していない。）

第3回　12月15日(木)

1　管理センター所有「修繕履歴情報システム」の活用について

システム概要説明とデモ操作の後、「修繕履歴情報システム」に関する質問や意見交換を行った。

2　「第6回若葉台住民シンポジウム」の開催結果報告について

中間年にテーマを決めるなど事前協議する必要があるのではないか。

第4回　2月16日(木)

1　管理センター所有「修繕履歴情報システム」の活用推進について

・　各組合が閲覧できるルールづくりが必要。

・　共用部のデータ閲覧に制限を設けない。

・　目的外使用を禁じ、現管理組合理事の申請により閲覧できるのもとしてはどうか。

※　「修繕履歴情報システム」活用ルール（案）を管理センターにて試案し、委員会にて検討する。

※　長命化・再生委員会から「修繕履歴情報システム」活用ルール（案）を協議会役員会へ上程することとする。

第5回　4月19日(木)

1　管理センター所有「修繕履歴情報システム」の活用推進について

・　管理センター作成の「修繕履歴情報の開示等取扱い規定」（案）を検討

・　役員会への上程を確認

2　本年度の活動結果及び次年度活動テーマの検討

2012年6月

２０１１年度決算報告（案）

5月31日
会計担当　髙瀬　博

	予　算	実　績	前年実績
1 収入の部			
前年度繰越金	270,529	270,529	165,967
管理組合年会費	392,120	411,360	341,800
（管理組合基本額　：　14x@15,000）		（13管の分がダブって入金）	
（戸当り分担金　：　4,553x@40）			
雑収入（会合費残金、利息）	20,000	7,156	26,622
合計	682,649	689,045 ①	534,389
2 支出の部			
事務費・備品費	5,000	6,718	168
通信費	15,000	12,000	13,510
会議費	110,000	97,875	78,537
研修・広報費	40,000	44,000	20,000
調査・研究費	5,000	0	0
渉外･交通費	165,000	188,830	141,330
予備費	30,000	19,240	10,315
		（13管への返金）	
合計	370,000	368,663 ②	263,860
収・支差（繰越金残高）①－②		320,382 ③	

横浜銀行口座残高	151,832	（利息：26）
スルガ銀行口座残高	151,544	（利息：30）
小計	303,376 ④	
現金	17,006	③－④
仮払金	0	
合計	17,006	

上記の通り相違ないことを認めます。

２０１２年　５月　３１日

会計　監査　　佐伯　徳博

第3号議案

2012年度幹事・会計監査選出の件

（会則第4章〔幹事及び会計監査〕による。5月度役員会で承認済み）

＜ 幹 事 ＞(任期2年)

会　　長　　柿沼　鉄雄（第6住宅管理組合）

副 会 長　　鴻谷　豊（第5住宅管理組合）

＜会計監査＞(任期2年)

会計監査　　和田　健司（第12住宅管理組合）

なお、下記幹事4名は任期中です。

＜ 幹 事 ＞(残任期1年)

副 会 長　　加藤　壽六（第7住宅管理組合）

事務局長　　山口日出男（第10住宅管理組合）

会　　計　　髙瀬　博（第12住宅管理組合）

幹　　事　　香山　輝明（第一住宅管理組合）

＜ 顧 問 ＞

柴田　中夫（第一住宅管理組合）

塚越敏雄（第5住宅管理組合）

山本　育三（第3住宅管理組合）

2012年6月

第4号議案

2012年度活動計画（案）

1989年6月に若葉台住宅管理組合協議会（以下協議会という）が発足して以来、本年6月で満23年が経過します。協議会では、14の管理組合理事長で構成する役員会を毎月定期に開催し、共通する問題について協議するとともに、常設の委員会を中心に研究会・小委員会や、臨時の委員会などで検討を進め一定の結論を「答申」や「具申」、「指針」、「提言」（以下、答申等）という形で役員会に提起してきました。

昨年度も、4つの委員会が活発に活動し、答申等をいただきました。ここに専門委員並びに構成管理組合より選出された委員の方々のご協力に厚くお礼申し上げます。

若葉台の開発、入居が始まってから33年が経ち、協議会レベルでの取り組みと構成各管理組合との協働がより重要になっていることは、改めて言うまでもありません。

本年度もこのような状況を踏まえつつ、「マンションの長命化と再生」を共通の視点として、ハード面だけではなく付随するソフト面も含めて諸課題を解決していくため、次の計画を立てて本年度の活動を進め、「100年マンション憲章」で掲げる理念の実現を目指します。

1．「CATV施設老朽化への対応」に係る件

本年度は、各管理組合にとって最重要課題とも言える「CATV施設老朽化への対応」として、県住宅供給公社の改修提案に対する対応が求められており、7月から8月にかけて各管理組合の臨時総会も予定されています。

本件は、県住宅供給公社が主体となって対応にあたりますが、若葉台全体の事を考え、より良い形でスムーズな対応ができるよう、構成管理組合が一丸となって事に当たるよう、協議会としても推進して行きます。

2．共通イベントの計画について

（1）理事研修会について

毎年、各管理組合で理事の交代が半数改選を基として行われています。そのため、新しく理事に選出された方々を主たる対象に理事研修会を行なっており、昨年は8月上旬に開催しました。

しかしながら、本年度は「CATV施設老朽化への対応」に関連し各管理組合の臨時総会が7月から8月にかけて予定されており、本件への注力がより重要であると考え、本年度に限り、理事研修会は中止することとします。

2012年6月

(2)若葉台住民シンポジウム(第7回)の企画・検討

本シンポジウムは、マンションの長命化・再生を基本テーマとして、管理組合理事だけではなく一般組合員も興味・関心が持てるテーマを選定し、構成管理組合の協力を得て実行委員会を組織して開催しています。

本年度は、来年度(2013年度)開催に向けて、長命化・再生委員会を中心に、企画・検討を行います。

(3)住宅管理に関する定期懇談会(第8回)の開催

「若葉台の住宅管理に関する諸課題についての意見交換と認識の共有」を目的として、例年通り、県住宅供給公社並びに若葉台管理センターを交えた懇談会を開催します。本年度は、12月7日(金)の開催を予定しています。

3. 施設委員会の取り組み

本年度も、CATV施設以外の設備インフラに関する経年変化や環境変化に伴う諸問題を中心に、100年マンション憲章に示された理念にそって研究・検討して参ります。

具体的には、次の3点を役員会よりの諮問事項として取り組みます。

(1)大規模修繕工事についての情報整理を継続するとともに、エレベーター更新・改修工事や給排水管の更新・更生工事など準大規模工事について、実施組合からのヒアリングによる情報整理を行い、情報の共有化を図ります。

(2)若葉台の設備見学会の実施、及び各管理組合の修繕工事見学会の実施

(3)若葉台管理センターと協力して次の課題を継続検討していきます。

- エコ化やバリアフリー化に関する国、地方自治体の各種補助金制度情報の集約提供
- 共用部分エコ化項目の研究(具体的項目は長命化再生委員会と調整)

4. CATV等委員会の取り組み

本年度は、予定されております臨時総会の結果等による2つの場合〔下記、(A)、(B)〕を想定して活動計画を提案させて頂きます。

(A)本年度に若葉台CATV施設の改修が行われる場合

以下の3項目に関して協議会役員会よりの諮問事項として検討を進めてまいります。

尚、技術面での検討は、まず、専門委員で構成する小委員会で検討を行います。

(1)CATV施設の保守点検・補修工事に関すること

新旧設備の切り替えが段階的に行われることになります。切り替え時に問題等が想定される場合は、住民の立場から見て問題が起こらないような検討を行い、必要に応じて県公社への申し入れを前提に整理を行います。

(2)CATV施設の改修内容の把握と要望の整理

① 監視警報関係の設備の改修内容が、将来をみて問題が無いかの検討を行い、必要に応じて県公社への申し入れを前提に整理を行います。

2012 年 6 月

② テレビ放送の配信等に関しては、配信元と各住宅管理組合との間で、問題が発生しないかの検討を行い、必要に応じて県公社への申し入れを前提に整理を行います。

(3)改修に伴う「知っておきたいマンションライフ(施設篇)」の一部見直し

改修に伴い、住民から見てどのように変わるのかをまとめ、「知っておきたいマンションライフ(施設篇)」の一部を改正し、住民へ配付して徹底を図ることを検討します(まず、テレビ放送の再送信を主体としますが、警報関係も必要に応じて考慮します)。

(B)本年度に若葉台CATV施設の改修が行われない場合

以下の2項目に関して協議会役員会よりの諮問事項として検討を進めてまいります。

尚、技術面での検討は、まず、専門委員で構成する小委員会で検討を行います。

(1)CATV施設の保守点検・補修工事に関すること

(2)老朽化して来ているCATV施設の今後の対応の検討

5. 管理運営委員会の取り組み

本委員会は、マンション管理において様々に発生する管理運営に関わる課題について問題点を洗い出し、その要因の調査・検討を行い、より良い住まい方の方策を提言としてまとめたいと考えています。

本年度の活動については昨年度の検討・審議状況を踏まえて、下記3点を役員会よりの諮問事項として取り組みます。

(1)大規模災害時、住宅管理組合としての対応策をまとめ、マニュアルとして各住宅管理組合理事会にお届けする。

(2)若葉台管理センターの管理業務委託費の改定後の状況を継続的にフォローし、その内容および費用について若葉台管理センターより適宜報告を受け、委員会で審議の上、その結果を役員会へ報告する。

(3)高齢化により管理組合役員の辞退者が出ていることなど、管理組合としての高齢化対応が必要になっているため、委員会として検討を開始する。

なお、上記課題以外に緊急を要する課題が出てきた場合は、緊急テーマとして採り上げ、対策を提言していきます。

6. 長命化・再生委員会の取り組み

2011年度活動結果をもとに、次のテーマを主要課題と致します。

1. 省エネ関連設備の情報収集・検討

2. 次回の「若葉台住民シンポジウム」(2013年度秋開催を想定)の企画・検討

又、「100年マンション憲章」等の長命化関連課題の勉強会実施、各種最新情報提供・交換等に努めていくものとします。

尚、次項記載のとおり、NPO 浜管ネット主催の「横浜市西部地区管理組合交流会」に対しては、本委員会を中心とした協力体制をとるものとします。

2012年6月

7. NPO 横浜マンション管理組合ネットワークへの協力

「NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク」（略称「NPO 浜管ネット」）（1996年6月創立、1999年10月 NPO法人化）には、多くの正会員・賛助会員が加入し、活発に事業活動が行われています。

同ネットには、創立当初より引き続き団体正会員（協議会組織）として参画しています。今後も事業の企画・展開に積極的に協力していきます。

尚、本年秋（詳細は未定）に一昨年に引続き、同ネット主催にて、「横浜市西部地区管理組合交流会」が当若葉台地区にて開催される予定となっていますので、長命化・再生委員会を中心に協力体制をとるものとします。

8. 広報活動について

協議会より構成管理組合向けの広報としては、1999年度より、各委員会や関連会議等の報告および各管理組合の広報紙を役員会時に配付し管理組合間の情報交換を行ってきました。

構成管理組合の組合員を主対象とした協議会の広報のあり方に関しては、インターネット上の協議会の Web サイトの見直し・再編を行い、役員会の議事録や配付資料の公開、各委員会の答申、提言資料等の公開、並びにメールマガジン等による各管理組合広報紙へのコラム記事の提供を行い、積極的な利活用を図りたいと考えています。

また、2010年10月に構成管理組合の組合員全戸および関連組織等に配付した「知っておきたいマンションライフ～若葉台管理ガイドブック～2010年改訂版」の内容のフォローアップを継続し、次の改訂に備えます。

以上の計画の推進に当たっては、協議会会則に制定の100年マンション憲章（前文）、目的（第2条）および性格（第3条）を踏まえ、構成管理組合の自主性、独立性を尊重しながら、共通の問題について実施していきます。

9. 協議会としての共用パソコンの購入計画について

冒頭にて述べたように、協議会が発足して23年が経過していますが、協議会の運営は、幹事各位の献身的な協力の基に成り立っていると言っても過言ではなく、協議会としての物的な資産は一切ありません。又、会計上も、かつて十分な繰越金を残すことが出来ていませんでしたが、2009年度以降会議費等の節約が徹底したこともあって、多少なりとも繰越金を上積みできるようになってきました。

2012年6月

これらの状況を受け、本年度中に協議会としての共用パソコン一式（パソコン・プリンタースキャナー等）を購入（予算的には、150,000円程度みている）する計画をたてています。

購入品の仕様、設置場所、運用要領等については、今後、役員会に諮っていくものとします。

2012年6月

第5号議案

２０１２年度予算（案）

5月31日
会計担当　髙瀬　博

		１２年度予算	
1 収入の部			
前年度繰越金		320,382	
管理組合年会費	①	392,120	
（管理組合基本額　：　14x@15,000）			
（戸当り分担金　　：　4,553x@40）			
雑収入		7,000	（会合費残金、利息）
合計		719,502	
2 支出の部			
事務費・備品費	②	157,000	（事務用品）
通信費		16,000	
会議費	③	85,000	（各委員会、幹事会）
研修・広報費	③	30,000	（研修会・広報関係費）
調査・研究費		5,000	
渉外･交通費	④	190,000	（各種分担金、慶弔見舞等）
予備費		20,000	
合計		503,000	
収・支差（繰越金）		216,502	

① 各管理組合構成住戸数（積算基礎数）

第一住宅管理組合	662	第９住宅管理組合	38
第３住宅管理組合	44	第10住宅管理組合	260
団地管理組合法人若葉台くぬぎ	883	第11住宅管理組合	199
第５住宅管理組合	816	第12住宅管理組合	199
第６住宅管理組合	39	第13住宅管理組合	106
第７住宅管理組合	420	第14住宅管理組合	107
第８住宅管理組合	474	第15住宅管理組合	306
		総計	4,553

② 協議会としてパソコン・プリンター等の一式導入を予定（予算枠：15万円）

③ 12年度は、理事研修会・住民シンポジウムの予定がない為、会議費、研修・広報費は減ると予想

④ 浜管ネット年会費、若葉台地区社会福祉協議会・若葉台スポーツ文化クラブへの賛助金等を予定

2012年6月