# 若葉台住宅管理組合協議会 2 0 1 3 年 度 議 案 書



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

※きんらん【金蘭】 [易経繋辞上「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。

2013年度(第25回)新旧合同役員会

日時:2013年6月2日(日)18時~20時30分

会場:4-21 棟「とちのき」集会所

# 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〕

## 2013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 事務局長 山口日出男

- 1. 開会
- 2. 挨 拶

若葉台住宅管理組合協議会 会長 柿沼鉄雄

- 3. 資格審查
- 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 2012年度活動報告、委員会報告

第2号議案 2012年度決算報告、会計監查報告

第3号議案 2013年度幹事・会計監査選出の件

第4号議案 2013年度活動計画(案)

第5号議案 2013年度予算(案)

- 5. 閉会
- 6. 懇 親 会

## 議案書目次

議多	K
	, -

第1号議案	2012年度活動報告、委員会報告P.	1
第2号議案	2012年度決算報告、会計監査報告P.	24
第3号議案	2013年度幹事・会計監査選出の件P.	25
第4号議案	2013年度活動計画(案)P.	26
第5号議案	2013年度予算(案)P.	32
付属資料		
若葉台住宅管	管理組合協議会会則P.	. 33
2013年度若	葉台住宅管理組合協議会役員会名簿P	. 39
若葉台住宅管	竞理組合協議会組織図	<b>P</b> . 40
若葉台住宅管	5理組合位置図	P. 41

## 議 案

第1号議案 2012年度活動報告、委員会報告

第2号議案 2012年度決算報告、会計監查報告

第3号議案 2013年度幹事・会計監査選出の件

第4号議案 2013年度活動計画(案)

第5号議案 2013年度予算(案)

## 第1号議案

## 2012年度活動報告

## ○ 2012年度新旧合同役員会

2012年6月3日(日) 19時30分~22時

(書記:協議会幹事)

会 場:3-7棟「しらかし」集会所

出席者:45名(内訳:管理組合34名、若葉台管理センター11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 2011年度活動報告、委員会報告

第2号議案 2011年度決算報告、会計監查報告

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年度収支予算(案)

役員会は柿沼議長の進行により、第1号議案の2011年度活動報告から第5号議案の2012年度収支予算(案)まで審議を行ない、特に異議なく議案どおり承認された。 又、議案外の事項として、柿沼会長より、6月8日(金)20時から施設会議室にて CATV施設の今後の対応に関連し「臨時総会用議案書確認会」を開催したい旨の提案があり、異議なく了承された。

引き続いて新年度の活躍を期しての懇親会を行なった。

## ● 臨時総会用議案書確認会(東マンションを含む)

2012年6月8日(金) 20時~23時、3-6棟「施設会議室」 (書記:協議会幹事)

(1)CATV施設の今後の対応に関する臨時総会用議案書の検討・確認

6月5日付の神奈川県住宅供給公社(以下、公社)からの事前配布資料(議案書(案))に基づき検討・確認作業を行った。結果、公社側からの訂正、各管理組合からの質問、コメント等を受け、種々修正を加えることになった。

(2)公社説明会、臨時総会等への各管理組合の対応について 公社説明会案内文、ご提案要旨、ご提案(概要版)等の取扱いについて確認した。

(3)全理事長による会議体設立の提案

議論の結果、協議会役員会とは別の全理事長による会議体を設けるのではなく、必要に応じ、協議会と東マンションを交えて"協議の場"持つことで対応することになった。

(4)第3、6の防犯警報について

当事者(第3、第6組合)を除く全ての管理組合理事長から、「今回の監視警報施設の 改修にあたり、公社の費用で、第3、第6組合の各家庭にある防犯ベルの信号を棟ごと に、防災センターに接続する設備を設置すること」について同意が得られた。

## ○ 第2回役員会

2012年7月6日(金) 20時~22時、3-7棟「しらかし」集会所

(書記:第12住宅管理組合)

会議に先立ち、若葉台管理センターの小倉事務局長、川口氏より平成23年度事業報告及び平成24年度事業計画等について報告・説明あり。

- (1)自己紹介
- (2)議事録の確認 ①4月度臨時役員会、②5月度役員会、③2012年度新旧合同役員会、④臨時総会議案書確認会
- (3)協議会役員会および各委員会の新構成について
  - ①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
  - ②「CATV管理費監査機関」の監査委員として下記2名を選出 林理事長(第13)、和田氏(協議会会計監査)
- (4)役員会および各委員会の運営について
  - ①月例役員会の運営方法、書記の持ち回り等 2012年度日程表の1月度役員会は1/4を1/11に変更する。
  - ②茶菓代(5,000 円)の徴収及び 2011 年度収支報告 繰越金があるため、2012年度は徴収しない事になった。
- (5)委員会等の案内・報告
  - ①各委員会委員長より、本年度の取り組み方針、開催日程等について報告
  - ②柿沼会長より、幹事会の開催予定等について報告
- (6)CATV施設改修関連の最新状況について 参考資料を配付し、簡単な説明と質疑応答が行われた。
- (7)協議会関係諸機関の情報等
- (8)管理組合間の情報交換
- (9)会費の納入について(依頼)

## ○第3回役員会

2012年8月度は「夏休み」につき休会

## ●イッツコム基本契約書等の検討・確認会(東マンションを含む)

2012年8月27日(月) 20時~22時30分、3-6棟「施設会議室」

(書記:協議会幹事)

冒頭、公社より、全ての管理組合理事長に対し、説明会、臨時総会そして臨時総会での提案の承認に関して御礼の挨拶があった。

(1)各管理組合と公社間の確認書について

公社提示の案にて各管理組合理事長の承認が得られたため、公社にて正式な確認書を2通作成し、各管理組合理事長と公社理事長間で調印を行うことになった。

(2)イッツコム基本契約書(案)について

基本契約書(案)に関する各管理組合の検討結果に関する本日の審議結果を以て、 公社、管理センター、協議会幹事にて、イッツコムへの修正の申入れ(ほぼ全面的な見 直しが必要な膨大な量のコメント付)並びに協議を行う。その結果は、本会議メンバーに 報告する事になった。

## ○ 第4回役員会

2011年9月7日(金) 20時~22時、3-6棟「施設会議室」

(書記:第13住宅管理組合)

- (1)前回議事録の確認 ①7月度役員会、②イッツコム基本契約書等の検討・確認会
- (2)委員会等の案内・報告

幹事会 7/16にCATV施設改修に関する説明会を連合自治会を始めとする住民組織の方々に対し行った。

- (3)協議会関係諸機関の情報等
- (4)CATV施設改修関連の最新情報
- (5)管理センターへの修繕履歴情報の開示等取扱い規定の制定依頼
- (6)管理組合間の情報交換

第3組合より、浜管ネットより送付のあった東京電力「おまとめプラン」のチラシに従い、東京電力に連絡入れたら、電力契約の見直しにより電気料金がかなり安くなることが判明した。各組合におかれても、検討されたいとの提言あり。(この後、多くの組合で安くなることが判明)

#### ○ 第5回役員会

2012年10月5日(金) 20時~22時20分、3-6棟「施設会議室」

(書記:第14住宅管理組合)

冒頭、管理センター・常盤新理事長(公社理事との兼任、非常勤)より就任のご挨拶。

(1)CATV施設改修工事に関する説明

イッツコムより、施設再構築に向けた予備受信点切り替え作業につき説明。また、各組合理事会並びに住民に対する工事説明会(11月頃から)実施の件、若葉台商店街内に別途工事相談窓口を設ける件について説明あり。

- (2)前回議事録の確認 9月度役員会
- (3)委員会等の案内・報告

施設委員会 独自テーマとして、「防犯カメラ」について検討することにした。 長命化・再生委員会 浜管ネット主催の「横浜市西部地区管理組合交流会」の詳細が 確定した。12/8(土)13:30~17:00 @ケアプラザで、「高経年・ 団地型マンションの管理と再生」をテーマに事例報告等を行う。 各組合より1名以上の参加要請あり。

幹事会 10/14に福祉のまちづくり検討会議(連合自治会を始めとする住民組織代表で組織)として介護・在宅医療等のサービス会社であるTAIO社よりセンサーマット等の実施説明を受けることになった。

- (4)協議会関係諸機関の情報等
- (5)CATV施設改修関連の最新情報
- (6)管理組合間の情報交換

## ●イッツコム基本契約書の検討結果報告会(東マンションを含む)

2012年10月19日(金)20時~22時40分、3-6棟「施設会議室」 (書記:協議会幹事)

- (1)イッツコム基本契約書(案)については、8/27の検討・確認会を経て纏められた管理組合側の指摘・要望事項等がイッツコム側に伝わり、9/13に第1回目の検討会を持った。 結果、内容的には管理組合側の指摘・要望事項を大幅に採り入れたものとなった。残る懸案事項は、主として「解約」に関するものに絞られる。
- (2)第2回目の検討会は、10/5に行われ、懸案事項となっていた「解約」条項についても ほぼ管理組合側の意向が反映されたため、本日の報告会となった。
- (3)イッツコム基本契約書(案)は、基本的に①BS設備新規・第一、東、くぬぎ、第5、7、8、10、11各組合用、②BS設備新規・第3、6、9各組合用、③BS設備改修・第12、13、14、15各組合用の3種類となり、出席の全管理組合並びに公社は、基本的に合意した(一部修正は残る)。
- (4)柿沼会長より、基本契約書(案)としては、良いものになったと考えている。修正にイッツコムが誠意を持って対応して頂けたことに感謝する旨の意思表示があった。

## ○ 第6回役員会

2012年11月2日(金) 20時~22時50分、3-6棟「施設会議室」

(書記:第15住宅管理組合)

- (1)前回議事録の確認 10月度役員会
- (2)委員会等の案内・報告
  - CATV等委員会 イッツコムの相談窓口は、12月からわかば商店街の空き店舗を借りて開業する予定。工事説明会に出られなかった方々の相談に応じる。

管理運営委員会 役員用防災マニュアルは、来年の2月頃には形になる予定。

- 幹事会 ①未来づくり協議会:商店街の活性化について、公社は年内に中間報告出来る様にし、来年3月に最終的な報告をしたいとの事。
  - ②福祉のまちづくり検討会議:TAIO(社)が、社会実験として若葉台内で、12 月~2月にかけて、センサーマットを使い心拍、呼吸等の データ収集を計画している。
  - ③3-7棟耐震改修工事:公社が、14年1月にかけて3-7棟の耐震改修をする。その間「しらかし」集会所は、商店街中央に移動。
  - ④横浜市防災へリの離着陸訓練:11/28の午後、若葉台に飛来する。
- (3)協議会関係諸機関の情報等

加藤副会長より、浜管ネットの「節電セミナー」参加報告があった。「無電極ランプ」にすると節電効果が大きいとの事。

- (4)CATV施設改修関連の最新情報
  - (1)イッツコム基本契約書の検討結果報告会の議事録の確認

第6組合より、第24条(協議事項)で「瑕疵」並びに「5年ごとに見直し」と指摘していた事項に関しては、この24条で対応する。とはっきり言い切る形にして欲しい旨の要請があり、その通り修正する事になった。

②イッツコム基本契約書(案)の修正に関して

鴻谷副会長より、各組合理事会においては、10/24に配付した「ケーブルテレビジョンサービスに関する基本契約書(案)」と11/2付修正連絡書面の二つで、承認に持って行って欲しい旨の要請あり。

(5)住宅管理に関する定期懇談会(第8回)について(議題審議)

下記4項目とすることで、合意。

- ①監視警報関係の改修に関する現状説明とスケジュールについて
- ②県公社の民営化と管理センターの一般財団法人化について
- ③わかば商店街の活性化に関する県公社案について
- ④駐車場への大型バイク駐車スペースの設置提案について
- (6)管理組合間の情報交換

#### ○ 第7回役員会(定期懇談会前の短時間開催)

2012年12月7日(金) 19時~19時40分、4-21棟「とちのき」集会所 (書記:協議会幹事)

- (1)前回議事録の確認 11月度役員会
- (2)委員会等の案内・報告

幹事会 11/22に横浜市建築局並びに都市環境研究所より「大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務委託調査」としてピアリングを受けた。

- (3)協議会関係諸機関の情報等
- (4)CATV施設改修関連の最新情報

イッツコム基本契約書(案)に関する11/2付修正連絡書面以降の修正事項について整理。第13組合から、【別表8】の図を工事仕様書の図に置き換えたい旨の要望があり、これを受け入れた。又、調印日は12月10日付とすることになった。

(5)管理組合間の情報交換

## ◇ 住宅管理に関する定期懇談会(第8回)

2012年12月7日(金) 19時40分~20時50分、4-21棟「とちのき」集会所(書記:協議会幹事)

冒頭、公社監物部長より、CATV施設改修に向けた協力に対し感謝の旨、挨拶。

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. 監視警報関係の改修に関する現状とスケジュールについて

- (1)小島課長代理より資料に基づき説明。
- (2)以下は、公社説明を受けての主な質疑応答
  - ①将来拡張を実施する場合は経費が掛かるという事か。又、今回はケーブルを光に替える事と古い機器を更新するという事で、機能としては変わらないという理解で良いか。⇒その通り。
  - ②工事はいつ頃になるのか。⇒防災センターに光ケーブルが敷設されてから、防 災センターに近い順に開始する。
  - ③大震災の際、エレベーターでの通話が出来ないという現象が生じたが、改善されるのか。⇒警備員の人数が変わらない為、即すべてに対応する事は出来ないが、パソコン内に記録が残るので、順番に対応して行くことになる。
  - ④エレベーターへの放送は、1機のみへの放送も可能か。⇒全体への放送も特定 のエレベーターへの放送も可能である。

## 2. 県公社の民営化と管理センターの一般財団法人化について

(1)県公社の民営化に関して、吉田室長代理より説明。

要約すると、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が、民営化はトーンダウンして来ている状況にある。

- (2)管理センターの一般財団法人化に関して、常盤理事長より説明。 管理センターは「一般財団法人化」を目指して進めることになった。現在は、平成 25年3月目途に県から認可を得るための作業を進めている。
- 3. わかば商店街の活性化に関する県公社案について

水上課長代理及び常盤理事長(公社理事の立場で)より説明。

- ①これまでは「管理センターに任せきり」であったが、これからは「公社・管理センター・住民」の3者が一体となって取り組む。
- ②案は公社・管理センターより12月中に中間報告、3月中に最終報告出来るように努力する。

## 4. 駐車場への大型バイク駐車スペースの設置提案について

- (1)監物部長、小島課長代理より、費用対効果やニーズ等を更に検討した上で、実施可能なものであれば対応するとの方針が示された。
- (2)議論の結果、下記の結論となった。
  - ①再確認した結果、第7、11、13は、ニーズがある事が判明。協議会として、 再度、ニーズの再集約を行う。
  - ②ニーズの再集約を受け、公社は、3年後の駐車場改選を目途に、対応できるかどうかを駐車場問題研究会等で検討を進める。

## ○ 第8回役員会

2013年1月11日(金) 20時~22時30分、3-6棟「施設会議室」

(書記:第一住宅管理組合)

- (1)前回議事録の確認 ①12月度役員会、②住宅管理に関する定期懇談会
- (2)委員会等の案内・報告

管理運営委員会 管理業務委託費について下記の答申があり、これを了承した。

- ①2011年度の管理センターの委託業務費は値上げにより2010年度 に比較し改善された。
- ②2013年度第2回目値上げ改定協議については見送る。
- ③2014年度以降の値上げについては引き続き精査・検討・審議が 必要と判断する。
- 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。これに関連して、 今年度予算計上している協議会共用パソコンの購入については、次年度に 先送りする事になった。
- (3)協議会関係諸機関の情報等

香山幹事より、12/8の浜管ネット横浜西部地区管理組合交流会@若葉台について、約60名の参加を得て無事終了した旨の報告あり。

## (4)CATV施設改修関連の最新情報

イッツコム基本契約書の調印状況について確認した。その中で第13組合より、下記の様な問題があり、契約の内容について詰めているとの報告があった。

- ①BSアンテナからの信号線にCS信号カット用フィルターを入れる話があり、工事仕様書にかかれていない為、問題になっている。
- ②住民の一部より契約条項に瑕疵保証がない為、契約は検収終了後でないと出来ないという問題提起あり。

この件に対し、幹事、他の組合より色々な意見が出たが、第13組合から、今後はスムーズに行く見通しである旨の説明があり、これを了承した。

(5)来年度の協議会幹事について

柿沼会長より、山口事務局長、香山幹事より幹事退任の申し出があり幹事会として これを受け入れざるを得ないと判断した。補充が必要になるが、先ずは当役員会の中 から立候補する方がおられるか確認したい。⇒なし

幹事一任と判断し、2月度役員会にて幹事推薦委員会の設置を提案する事になった。 (6)管理組合間の情報交換

## ○ 第9回役員会

2013年2月1日(金) 20時~22時15分、3-6棟「施設会議室」

(書記:第3住宅管理組合)

- (1)前回議事録の確認 1月度役員会
- (2)委員会等の案内・報告

施設委員会 1/20に行われた現場見学会(第6組合の給水管直結化、第7、8 組合のエレベーターリニューアル)について報告。

CATV等委員会 CATV施設の保守点検の結果、不具合の確認された端末用バッテリー取替工事について、CATV等委員会で承認された事を受け、役員会として承認。

幹事会 1/19の未来づくり協議会(第8回)について報告。メインは商店街活性化の 方向性に関する中間報告的なものであった。

- (3)協議会関係諸機関の情報等
- (4)CATV施設改修関連の最新情報
  - ①電気室入口、屋上出入口扉の鍵各1本のイッツコムへの貸出の件、管理センターが仲介して各組合の鍵を預かって工事期間の間イッツコムへ貸し出す事とした。

(第3、6、9組合については、別途、管理センターより連絡)

- ②宅内作業が始まっており、順調に進んでいるとの事。
- (5)幹事推薦委員会の設置

柿沼会長より以下の通り報告があった。

- ①委員は、第一岡島、くぬぎ前田、第8小荷田、第11片谷の各理事長と加藤副会長 (幹事)の5名で組織する。
- ②退任幹事は2名だが、1名増員して3名の推薦を行う。4月度役員会で報告願う。
- ③第1回委員会は、3月5日(火)20時~@施設会議室を予定。各委員は候補者の目途を着けて出席願う。

## ○第10回役員会

2013年3月1日(金) 20時~22時35分、3-6棟「施設会議室」

前半で、公社、イッツコムより「CATV施設関連の改修後の検査」について説明頂き、通常の役員会はその後とした。

## 「CATV施設関連の改修後の検査」について

(書記:協議会幹事)

冒頭、公社より、2/11 20時頃から深夜にかけて、再送信障害が発生し、1~2丁目の一部でテレビがみられなくなった事に対し、お詫びがあった。電源が落ちたためであるが、その原因については、調査中との事。

- (1)先ずは、イッツコムより工事説明会開催への御礼並びに全住宅管理組合の基本契約が終了した事への報告、御礼があった。
- (2)工事の全体進捗状況に関する主な質疑応答
  - ①リフォームの関係で、受口交換が出来ず、壁に穴をあける必要もあるかも知れないとの事だが、先方が拒否されたらどうするのか。ケーブルを外部を這わす事も考えるのか。⇒管理組合と相談させて頂き、管理組合から依頼して欲しい。現状で問題なくても経年劣化を考えると交換が必要である。対象の家庭には入室の了解は頂いている。外部を這わす事も考えられるが、出来ればやりたくない。
  - ②未作業住宅の情報は、定例理事会では間隔があくので、待つことなく理事長に 連絡を入れて欲しい。⇒了解。
- (3)工事が完了した管理組合の今後の流れに関して、資料に沿って説明がなされた。 併せて、「引渡書」「受領書」並びに「サービス開始通知書」「確認書」についても、 資料に沿って説明がなされた。以下、本件に関する主な質疑応答。
  - ①宅内作業の完了とサービス開始時期の関係を教えて欲しい。全ての住戸の作業が終了して、受信レベル並びに流合雑音がOKとなった時点が完了と考えて良いのか。⇒完全完了とサービス開始は別と考えている。居住者の都合で宅内作業が出来ない家庭は、後ほど対応させて頂くので、予定の作業が終了し、受信レベル並びに流合雑音がOKとなった時点でサービス開始とさせて頂く。完了報告書も完全完了まで待たずに発行させて頂く。但し、完了報告書発行後も宅内作業未完成の住戸へは対応を行う。
  - ②個別に電話等を契約している家庭へ料金通知等が来ているが、「サービス開始通知書」との関係は?⇒関係はない。テレビの受信並びにインターネットが可能になった時点で、サービスが開始されたとして頂き、個別契約に則ったサービスとは別に「サービス開始通知書」を出させて頂く。個別の契約によるサービスは、例えば2月にサービス開始されていれば3月から個別の料金が発生する。

## 役員会通常部分

(書記:若葉台くぬぎ)

- (1)前回議事録の確認 2月度役員会
- (2)委員会等の案内・報告

長命化・再生委員会 修繕履歴情報の開示に関する取扱いに関する覚書を3月1日 付で協議会と管理センター間で交わした。施行は4月1日から となる。

幹事会 退任幹事の件に関連して、髙瀬幹事より、体調の問題があり退任せざるを 得ないという申し出があり、幹事会としてこれを了承した。従って、退任幹事 は3名となり、1名増強を考えると4名新たに選任する必要がある。3月5日の幹 事推薦委員会では、これらの状況を踏まえ対応する事になる。

## (3)協議会諸機関の情報等

1/31に浜管ネットより、協議会幹事より、浜管ネットの理事候補1名を出して貰えないかとの打診あり。幹事会内で検討した結果、加藤副会長を理事候補として推薦する事に決した。役員会として承認願う。→承認。

- (4)CATV施設改修関連の最新情報
- (5)100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)設置の件 柿沼会長より、資料に基づき主旨説明。
  - ①1/31に山本顧問より、本プロジェクト設置の提案があり、幹事会内で検討した結果、積極的に受けるべきと確認した。役員会の承認を求めたい。
  - ②プロジェクト実施にあたっては、国交省の助成適用に向け申請を予定している。
  - ③プロジェクトの検討項目は、多岐に亘っており、公社、管理センター等の委員としての参加も必須であり、既に説明を終え、協力頂ける事になっている。
  - ④協議会からは、長命化・再生委員会からの参加を求めたい所であるが、複数年度 に亘るプロジェクトなので、幹事主体で対応する事を考えている。

議論の結果、結論としては、本プロジェクトの設置に反対する理由はないが、やりとりを踏まえ、提案書に運営主体を明示する等の修正を加え、4月度役員会に再提案する事になった。

- (6)入居者台帳の限定的開示に関する調査 柿沼会長より、資料に基づき主旨説明。
  - ①入居者台帳については、各組合で厳格に管理しているものと理解しているが、連合自治会、地区社協等より「高齢者等見守り事業」等の取り組みに困難ありとの 指摘も受けており、開示の方向での調査・検討が必要と思われ、今回の提案に なった。
  - ②管理運営委員会が中心となり、法律面、管理組合規約、開示している実例、自治会等受け手側の管理手法等について調査して頂き、どうすれば良いのかという検討を加えた形での報告を求めたい。
  - ③管理組合規約がネックになっている組合もあるようなので、規約改正を睨み、 年内の報告を求めたい。

議論の結果、結論としては、やりとりを踏まえ、一挙に開示の方向での調査・検討という事でなく、実態調査を優先実施する提案書に書き換え、4月度役員会に再提案する事になった。

(7)管理組合間の情報交換

第一組合より、トイレの逆流トラブルについて報告あり。

前から報告しているトイレの逆流の件だが、ほぼ原因が分かってきた。最近は、リフォームにより節水型トイレが増えている。排水管は従来型のトイレ排水で15~20Lの水を流す様設計されているが、節水型は4Lしか水が流れない。トイレットペーパーや汚物の分解排出不良が原因と思われる。節水型の場合は、水の追加流しが必要である。(貴重な知見と思われる)

## ○第11回役員会

2013年4月5日(金) 20時~22時40分、3-6棟「施設会議室」

(書記:協議会幹事)

(1)CATV・4月以降の団地共益費の扱い

公社小島課長代理より、CATV関係の費用(TVと警報)に関して、資料に基づき説明。ポイントは以下の通り。

- ①TV利用料は、サービス開始日の翌月からイッツコムへの支払いが発生する(支払い発生月)が、実際の支払いは更に次の月になる。
- ②イッツコムへの支払い発生月がH25年度にかかる管理組合(第5、6、8組合以外)は、従来通り第一四半期分として一括650円/戸・月をまちづくりセンターに支払い、支払い発生月から振替業務をまちづくりセンターに依頼する。第二四半期からは、団地共益費250円/戸・月をまちづくりセンターへ、TV利用料400円/戸・月をイッツコムへ支払う(会計業務をまちづくりセンターに委託している組合は、まちづくりセンターが委託業務として行う)。
- (2)前回議事録の確認 3/1公社・イッツコム説明会「改修後の検査」、3月度役員会
- (3)委員会等の案内・報告
  - 施設委員会 ①若葉台における給排水設備改修工事並びにエレベーターリニューアル工事の一覧表が報告された。
    - ②併せて、防犯カメラ設置状況の実態調査結果について報告された。(何れも、貴重な資料と言える)
  - CATV等委員会 委員会とは別に、2013年度以降CATV等委員会でテレビ再送 信関係が委員会のテーマとなるかを判断するために、3/29イッツ コムと打合せを持った。以下、それらに関連しての質疑応答。
    - ①イッツコムが若葉台の行事を取材してイッツコムチャンネルで放映しているが、放送日時が事前に広報されていない。⇒イッツコムに聞いて対応を考える。
    - ②イッツコム相談窓口の継続の要望あり。
    - ③以前、在宅医療等の話があったがどうなったか。 ⇒イッツコム とは切り離して、検討は進んでいる。情報は、「みんなの若葉 台」に掲載して貰うようにする。
  - 管理運営委員会 管理組合、自治会役員用防災マニュアルについてCD-Rと合わせ配付。尚、同書はあくまでも標準的なものとして作成しているので、各組合におかれては、実態に合わせ、加工して活用して欲しい。

長命化・再生委員会 今秋の「若葉台住民シンポジウム」のテーマについて検討結果が報告された。テーマ:管理費の支出削減を目指した「管理組合の節電方法と対応」→報告は、役員会として承認。(柿沼会長より:公社も地域エネルギーコストの削減を提案しており、公社に協力依頼する事も考えられる。新委員長に働きかけしたい)

幹事会 3/30の未来づくり協議会の概要について報告。

- ①公社は、4/1付で組織変更が行われ、3事業部体制となった。
- ②管理センターは、3/25に県の認可を受け、4/1より「一般財団法人若葉台まちづくりセンター」となった。
- ③5名の評議員が決定した。(山岸連長、柿沼会長 他3名)
- ④マルシェは、3/23をもって終了。
- ⑤協議会から「100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)」の件を住民組織代表の方々に説明。了承を得た。
- (4)協議会関係諸機関の情報等

若葉台まちづくりセンターの組織に関して、新井課長から資料に基づき説明あり。

- ①常盤理事長は専任となった。
- ②工事課が新設。⇒管理組合とは、管理課と工事課で対応する。(各組合の担当者に変更はない)
- (5)幹事推薦委員会からの報告

幹事推薦委員会より以下の通り最終報告があり、役員会として承認した。

若葉台くぬぎからの幹事候補者 : 福田 正勝 氏 第8組合からの幹事候補者 : 柳楽 勲 氏 第11組合からの幹事候補者 : 畠山 正 氏 第15組合からの幹事候補者 : 橋本 義夫 氏

- (6)100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)設置の件(再提案) 柿沼会長より、変更部分について資料に基づき説明。役員会として承認した。
- (7)入居者台帳の開示に関する実態調査について(再提案)

柿沼会長より、開示の方向での調査・検討ではなく、「実態調査」に趣旨を変更したという事で、変更部分について資料に基づき説明。役員会として承認した。

(8)管理組合間の情報交換

第一組合からの報告。

汚水管が壊れて汚水が溢れるトラブルが3月に発生した。原因は3.11の地震で壊れたと考えられる。地中の鋳鉄管が折れていた。2年間汚水が溢れていた。地盤沈下で空洞が出来ていたところに地震でゆすられて折れたのではと考えられる。鋳鉄管は塩ビに交換したが、「みずき」に保存しておくので、各組合、鋳鉄管の劣化に関して参考にして欲しい。

#### ○第12回役員会

2013年5月10日(金) 20時~22時40分、3-6棟「施設会議室」

(書記:第5住宅管理組合)

(1)前回議事録の確認 4月度役員会

## (2)委員会等の案内・報告

幹事会 5/14の3-7棟免震工事見学会に関する参加者、集合時間、場所等についてリストに基づき確認。各組合からの参加者に伝えるよう要請。

(3)協議会関係諸機関の情報等

柿沼会長より、浜管ネットから、6/1通常総会の案内状、議案書が各組合理事長宛に届いていると思うが、出欠回答書(欠席の場合は委任状になる)はきちんと出して欲しい旨、要請あり。(第14、15組合には届いていないとの事だったので、柿沼会長より、浜管ネット事務局へ連絡する事になった)

- (4)「若葉台住宅管理組合協議会2013年度議案書」の骨格審議
  - -協議会幹事より提案の「2013年度議案書」(5月度役員会用)に基づき説明-
  - ・第1号議案 2012年度活動報告については、本日の骨格審議の対象とはしない。
  - •第2号議案 2012年度決算報告
    - ・5/31締めを想定し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 2013年度幹事・会計監査選出の件
    - ・新任幹事として副会長に柳楽勲氏、幹事に福田正勝氏、畠山正氏、会 計に橋本義夫氏を推薦し、議案に上程した。(加藤副会長は再任)
    - ・新任の幹事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 2013年活動計画(案)
    - ・若葉台内住民組織等との協働として、特に「若葉台未来づくり協議会」、 「若葉台福祉のまちづくり検討会」には積極的に関与して行く。
    - ・「100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)」については、まちづくりセンターと一体になって、公社、連合自治会等の協力を得ながら強力に推し進める。
    - ・昨年中止した理事研修会は、再開する。
    - ・第7回「若葉台住民シンポジウム」は、管理費の支出削減を目指した「管理組合の節電方法と対応」をテーマに今秋開催する。
    - ・協議会としての共用パソコン購入は1年先送りになったが、本年度に購入する予定。(予算的には15万円程度)
  - •第5号議案 2013年度予算(案)

以上の内容にて、議案書(案)の骨格については、承認された。

(5)平成24年度団地共益費(CATV維持管理費)監査報告

新井課長より資料に基づき説明。監査に立ち会った第14組合小谷理事長からも、 次期繰越金237,018,219円は一見多そうだが、今夏には165,000,000円イッツコムに 出て行くので、残りは大した金額ではなくなる旨、補足説明があった。⇒役員会として 承認。(尚、小谷理事長は、第13組合の代行をしたので、次年度は、再度第13組合 が監査委員となる)

- (6)100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)の件(報告) 柿沼会長より、同プロジェクトは、協議会が運営主体になると説明して来ていたが、 国交省の助成適用には、法人格が必要との事で、まちづくりセンターに運営主体に なって頂く事になった旨の説明あり。併せてメンバーの総数、プロジェクトの期間等 についても最新の情報に改められた。
- (7)管理組合間の情報交換
- (8)新旧合同役員会&懇親会のご案内 同案内書について、柿沼会長より説明。
  - ①参加者名を5/27 17時までに新井課長に届ける。
  - ②参加費用は、2,000円/一人。(但し、専門委員は協議会負担)
  - ③議案書は、5/25を目途に配付予定。

## 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(2012年7/20、9/21、11/18、2013/1/20、3/15)開催し、活動計画に基づいて情報収集の為の勉強会に取り組みました。 実施事項は下記の通りです。

- (1)継続事項として「大規模修繕に関する情報収集の取り纏め」
  - 「大規模修繕」工事では2012年は第10管理組合が実施完了しました。
  - 工事完了時期が2月となった為、目下情報収集中であり取り纏めには至らず、次回 委員会開催時までに取り纏め報告する事になりました。
- (2)新規事項として「若葉台に於けるエレベーター更新改修工事及び給排水管の更新改修工事の経歴と内容整理」
  - ①「エレベーター工事」は経過年数30年前後になっている第一、くぬぎ、第5、第7、第8管理組合が改修更新完了しておりますが、準撤去リニューアルが多く、全組合で地震管制、停電時自動着床等の耐震対策装置がなされ、また扉がステンレス貼りになっているのが大きな特徴です。
  - ②「給排水管工事」は第一、第3、くぬぎ、第5、第6、第7、第8が改修更新を行っていますが、最近注目の給水直結増圧方式は高層棟では第一、中層棟では第3、第6で採用され、高評価で今後も増える見通しです。
- (3)委員会独自のテーマとして「防犯カメラ設置状況の実態調査」 大部分の高層棟管理組合でエレベーター内の防犯カメラが設置されているものの、 抑制効果はあるとみられるがその実効果やその利用方法の問題点もあり、実情を調査 し取り纏めた。

#### (4)「勉強会」の開催

①施設委員の大部分のメンバーが入れ替わり、設備を初めて見たり聞いたりする メンバーが多くなった為、若葉台各施設の特徴的設備の実態勉強会、及び大規模 修繕工事見学会を2回実施致しました。(11/18、1/20)

経過年数30年前後の組合では第2回目の大規模修繕計画が進行している事もあり施設工事見学会への関心が高く、現場での質疑も活発に行われた。

特にエレベーターの耐震安全リニューアル化と高齢者対策設備への質疑が多く、 給排水管更新では第6管理組合で進行中の直結増圧工事を途中と工事完了後の 2回見学し、今後の更新計画への大きな参考となった。

- ②省エネの取組みとして LED、無電極ランプの紹介
- ③工事材料として 給排水管材料(高密度ポリエチレン管)の紹介

## 2. CATV等委員会の報告

CATV等委員会 委員長 鴻谷 豊

### 活動概要

本年度は、委員会を6回開催し(8/21、9/18、10/16、11/20、1/15、3/19)、2012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活動しました。

(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、並びに、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。

(2) CATV施設の改修内容の把握と要望の整理

本年度は公社からのCATV施設の改修に関する提案が各管理組合の臨時総会で可決され、改修工事が段階的に行われました。それに伴い、当委員会として、改修工事に関して、内容と工期等に関して把握するとともに、問題等が発生しないかの視点でみてきました。その結果、特に大きな問題は発生せず、CATV施設の改修が行われました。

(尚、公社、イッツ・コミュニケーションズ(株)(以下、イッツコム)、若葉台管理センター のご協力を頂きました)

(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

CATV施設の改修に伴う「知っておきたいマンションライフ(施設篇)」の一部見直 しを行う予定でしたが、改修工事が全て終了してからの方がベターであると判断し、 2013年度に行う事にしました。

### 主な議題

1回目:2012年8月21日(火)20時 ~

- 1) 2012年度CATV等委員会テーマ並びに進め方等に関して
- 2) 2012年度CATV施設の保守点検・補修工事に関して

2回目:9月18日(火)20時 ~

1) CATV施設の今回の改修に関する説明(公社、イッツコム)

3回目:10月16日(火)20時 ~

- 1) CATV施設改修工事(組合別日程、作業内容等)についての説明(公社、イッツコム)
- 2) イッツコムのサービス内容に関する説明(イッツコム)

4回目:11月20日(火)20時 ~

- 1) CATV施設改修工事の進捗報告(イッツコム)
- 2) 警報監視設備改修に関して(公社、管理センター)

## 5回目:2013年1月15日(火)20時 ~

- 1) CATV施設改修工事進捗報告(イッツコム)
- 2) 警報監視設備改修進捗報告(管理センター)
- 3) CATV施設の保守点検・補修工事に関して

## 6回目:3月19日(火)20時 ~

- 1) CATV施設改修工事進捗報告(イッツコム)
- 2) 作業完了と検査に関しての説明(イッツコム)
- 3) 警報監視設備改修進捗報告(管理センター)
- 4) 今年度の活動の反省

## 資料CD-R版の配付について

CATV等委員会の議事録を「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。

## 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5回会議を開催しました。

2012年 第1回 8月30日(木) 第2回10月25日(木)

第3回11月29日(木)

2013年 第4回 2月28日(木) 第5回 4月25日(木)

役員会で託された2012年度の取組みに基づき 検討・審議いたしました。

- (1) 大規模災害時、住宅管理組合の対応策をまとめ、マニュアルとして各住宅管理 組合理事会にお届けしました。
  - 2011(H23)年度は「住民向けの防災マニュアル」を作成しましたが、
  - 2012(H24)年度は「管理組合、自治会役員向けの防災マニュアル」を作成し 役員会に提出、4月5日の役員会で各理事長にお渡しました。

加工しやすいように電子資料(CD)でお届けいたしました。

単位住宅管理組合ごとに災害時の対応、備蓄品など異なり、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・編集し直し、利用していただくことをお願いしました。

(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若葉台管理センターより適宜報告を受け、その内容および費用について当委員会で審議の上、役員会へ答申いたしました。

業務委託費値上げ改定については 2010 (H22) 年度、管理センターより業務委託費 500 円の値上げ改定申請があり、役員会で 2011 (H23) 年度 300 円の値上げの改定が承認されました。

残る200円については次年度に審議が持ち越されていました。

管理センターより2011(H23)年度の会計資料の提出と説明を受け審議いたしました。

2011(H23)年度は前年度までと会計処理が異なりその内容および費用について、審議に困難がありました。管理センター全体では赤字でしたが業務委託費については、530万円の黒字が計上されており、値上げの効果があったことを確認したので、協議会役員会には2013(H25)年度の値上げについては見送ることを答申いたしました。

答申内容は次の通りです。

① 2 O 1 1 (H23) 年度管理センターの委託業務費は値上げにより 2 O 1 O (H22) 年度に比較し改善された。

- ②2013(H25)年度第2回目値上げ改定協議については見送る。
- ③2014(H26)年度以降の値上げについては引き続き精査・検討・審議が必要と判断する。
- (3) 高齢化にむけての諸問題

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ことになりました。2012(H24)年12月、横浜マンション管理組合ネットワーク(略称:浜管ネット)西部地区交流会において、若葉台住宅管理組合協議会として「役員のなり手が少ない」のタイトルで事例報告をしました。

結論を出すことが困難な問題で、次年度も引き続き検討して行くことにしています。

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、2012年度の議案書に記載された項目のうち、次の項目について重点的に協議・検討を行うとともに、前年度から引続き管理センター所有「修繕履歴情報の開示」について取組みました。

- (1) 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
- (2) NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の 「横浜市西部地区管理組合交流会」への協力体制
- (3) 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

活動としては、12月8日に開催された「横浜市西部地区管理組合交流会」の実行委員会へ積極的に参加をするとともに、当日の運営に協力し主体的役割を果たしました。

また、「修繕履歴情報システム」の活用推進について、管理センターと協議を行い、 その結果として、管理センターと覚書を取り交し、2013年4月から開示を行うこ ととなりました。

さらに、次回の「若葉台住民シンポジウム」のテーマについて協議を続け、4月の 役員会に報告をしたところです。

委員会の開催日程としては、7月から3月までの奇数月の第3木曜日としました。

## 【 委員会活動 】

## 第1回 7月19日(木)

- ① 2011年度活動報告と2012年度活動計画
- ② 修繕履歴情報システムの開示について管理センターとの協議
- ③ 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
- ④ NPO横浜マンション管理組合ネットワークへの協力 (横浜市西部地区管理組合交流会開催への協力体制)

### 第2回 9月20日(木)

① 浜管ネット主催の「横浜市西部地区管理組合交流会」への協力体制

開催日2012年12月8日(土) 午後1時30分~午後5時 当委員会より3名が実行委員会に参加

- ② 「修繕履歴情報システム」の活用推進 9月1日付で協議会会長より「規定制定について(依頼)」文書が管理センタ ー理事長あて提出。
- ③ 「第7回若葉台住民シンポジウム」のテーマ
  - ・ 建物に特化せず、住環境も含め広く若葉台全体をテーマとするか。
  - 管理組合が抱えている問題をテーマとするか。

## 第3回 11月15日(木)

- ① 浜管ネット主催「横浜市西部地区管理組合交流会」開催への協力 浜管ネット吉村副会長から、交流会への協力要請がなされた。
  - ・ 第1部 管理組合や管理会社等の事例報告 (3組合、管理センター、横浜市建築局)
  - 第2部 交流会(円卓フリー討論)
- ② 「修繕履歴情報の開示等取扱い規定」の管理センター(案)について 開示された情報を無料若しくは有料とするか、料金について管理センター内部 で検討してほしい。
- ③ かながわマンション管理組合ネットワーク研修会参加報告(小池専門委員) 「マンションの節電手法と課題」 (研修会資料を次回以降配布する)
- ④ 「第7回若葉台住民シンポジウム」のテーマ

## 第4回 1月17日(木)

- ① 浜管ネット主催「横浜市西部地区管理組合交流会」の報告
  - 場所 若葉台地域ケアプラザ
  - 交流会参加者 約60名(千葉県のNPOの参加有り) (実行委員3名、長命化・再生委員7名、管理組合理事長 9名出席含む)
  - ・ 内容 「高経年・団地型マンションの管理と再生について」 第1部 管理組合や管理会社等の5つの事例報告 第2部 報告に基づく意見交換会
- ② 「修繕履歴情報の開示等取扱い規定」の管理センター(案) について協議会と管理センター間で覚書を締結し、4月1日から運用の予定。
- ③ 「第7回若葉台住民シンポジウム」のテーマ

#### 第5回 3月21日(木)

① 修繕履歴情報の開示等取扱いについて 3月1日付で協議会と管理センターとで覚書を締結 4月1日から運用で、手数料を設定

- ② 第7回若葉台住民シンポジウムのテーマ
  - ・ 電力の値上げに対応した、節電対策等をテーマとする
  - ・ 節電により、管理費支出の抑制が図られるか
  - ・ 電力の契約変更による節電や節電器具の採用等の検討
  - ・ 節電対策を実施している管理組合からの事例報告

等を協議したところ、今回の委員会が今年度最終となることから、役員会に報告するテーマの決定は委員長に一任することとした。

## 第2号議案

## 2012年度決算報告

5月31日 会計担当 髙瀬 博

1 収入の部	予算	実 績	前年実績
前年度繰越金	320, 382	320, 382	270, 529
管理組合年会費	392, 120	392, 120	
(管理組合基本額:	14x@15, 000)	032, 120	(13管よりダブル入金)
	4, 553x@40)	05 070	7 156
雑収入(会合費残金、	利息) 7,000	25, 273	7, 156
合計	719, 502	737, 775	689, 045
		1	
2 支出の部			
事務費・備品費	157, 000	2,688	6, 718
通信費	16,000	13,000	12,000
会議費	85, 000	93, 773	
研修・広報費	30,000	0	44,000
調查·研究費	5,000	0	0
涉外·交通費	190, 000	181, 945	188, 830
予備費	20,000	0	19, 240
· via			(13管への返金)
合計	503, 000	291, 406	368, 663
	505, 000	231, 400	300,000
1 - La Va - / LB LD # - PS - I	<b></b>		
収・支差(繰越金残高	も)(1)一(2)	446, 369	
		3	
<b>構近銀行口座残</b> 髙	132, 216	(利息: 24)	

横浜銀行口座残高 スルガ銀行口座残高 213, 329 (利息: 24)

小計 345,545

4

現金 仮払金 100,824 ③-④ 0

合計 100,824

上記の通り相違ないことを認めます。

2013年 5月 31日

会計 監査

和田 健司



## 第3号議案

## 2013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)

副 会 長(再) 加藤 壽六 (第7住宅管理組合)

副 会 長(新) 柳楽 勲 (第8住宅管理組合)

幹 事(新) 福田 正勝 (若葉台くぬぎ)

幹 事(新) 畠山 正 (第11住宅管理組合)

会 計(新) 橋本 義夫 (第15住宅管理組合)

なお、下記幹事2名及び会計監査1名は任期中です。

## < **幹 事** >(残任期1年)

会 長 柿沼 鉄雄 (第6住宅管理組合)

事務局長 鴻谷 豊 (第5住宅管理組合)

## <会計監査>(残任期1年)

会計監查 和田 健司 (第12住宅管理組合)

\_\_\_\_\_\_

## < 顧 問 >

塚越 敏雄 (第5住宅管理組合)

山本 育三 (第3住宅管理組合)

## 第4号議案

## 2013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24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的に開催し、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34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、以下の計画に沿っ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て行くものとします。

## 1. 「CATV施設改修後の対応」について

昨年度は、県住宅供給公社からのCATV施設改修提案に始まり、各管理組合での臨時総会開催(結果は全管理組合で可決)、改修工事開始、イッツ・コミュニケーションズとの契約書調印等々、かつて経験した事のない出来事が色々ありましたが、改修工事は宅内作業を中心に現在も進行中です。

本年度は、この改修工事を順調に完了させるのは勿論の事、若葉台住民の立場にたって、より良い形で新サービスのスタートが切れるよう、構成管理組合と一丸となって努力して行きます。

## 2. 若葉台内住民組織等との協働について

「100年マンション憲章」の3項には「住・緑環境」を守るために、「積極的かつ広域的に協調」して行くことを謳っており、本年度も引き続き、この線に沿って、若葉台内住民組織等との協働を図って行くものとします。特に、下記2点については、中心メンバーの一員として積極的に関与して行くものとします。

## (1) 若葉台未来づくり協議会

県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンター主催の会議で、若葉台内の有力な住民 組織代表が参加している。商店街の活性化を始めとする若葉台の活性化がメインテーマとなっている。

### (2) 若葉台福祉のまちづくり検討会議

元々、CATV施設改修後のインターネット環境の活用という事でスタートしており、連合自治会と協議会が中心となっている。若葉台における福祉面の問題を解決する有力な手段となり得ると期待している。

## 3. 100年マンション・世代循環型団地プロジェクト(仮称)の推進

本件は、本年4月の役員会に再提案し承認されましたが、若葉台の高経年化を背景に、目標に謳っている『「100年マンション憲章」の実現を目標に、特にその中の4項「世代循環型団地」の創出を目指す取り組み』というのは、重要かつ、緊急な事案だと考えています。

従って、本件は、概ね3年間に亘るプロジェクトになりますが、若葉台まちづくりセンターと一体になって、県住宅供給公社並びに連合自治会等の協力を得ながら、強力に推し進めることにします。

## 4. 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8月に開催します。 (昨年度は、CATV施設改修に注力するため中止しました)

本年度のテーマについては、「高経年マンションの設備改修について」、「中央監視施設の見学」及び「CATV施設改修後の展望と課題」を計画しています。

## (2) 若葉台住民シンポジウム(第7回) について

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、隔年で開催しています。

本年度は、昨年度の長命化・再生委員会の検討結果を基に管理費の支出削減を 目指した「管理組合の節電方法と対応」をテーマに、若葉台文化祭に協賛する形で 11月中旬の開催を計画します。 (3)住宅管理に関する定期懇談会(第9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まちづくりセンターを交えた懇談会を開催します。本年度は、12月6日(金)の開催を予定しています。

## 5. 施設委員会の取り組み

本年もCATV施設以外の共用部分の設備インフラに関する経年変化や環境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「外壁塗装工事」の情報整理を継続すると共に前年から整理し始めた「エレベーター更新工事」、「給排水管更新工事」など、準大規模修繕についても継続的に履歴収集を積み重ね、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での修繕工事の見学会を実施します。
- (3) 若葉台まちづくりセンターと協力して次の課題を検討して参ります。
  - ①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
  - ②エコ化情報及び材料の紹介

#### 6. CATV等委員会の取り組み

本年度は、以下の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参ります。

## (1) 監視警報関係の付加価値の検討

昨年度のCATV施設の改修に伴い、第3、並びに、第6住宅管理組合の各家庭にある防犯ベルの信号が防災センターに繋がりました(各家庭までの識別は出来ない)。他の住宅管理組合各棟で同等なことを行うための技術的検討・見積り、並びに、ニーズの把握を行います。

- (2)イッツコムチャンネルのデータ放送を利用した若葉台向け情報発信の検討
  - ① イッツ・コミュニケーションズと連携し、イッツコムチャンネルのデータ放送に若葉台向 け情報の掲載が可能かの検討を行います。

- ② 若葉台に関する情報 (コンテンツ) をデータ放送化する有効性の検討を行います (有効と思われるコンテンツのリストアップ等)。
- ③ 状況に応じて、行政、若葉台内の他組織(連合自治会等)等と連携し、情報のデータ放送化の検討を行います。
- (3) 「知っておきたいマンションライフ(施設篇)」の一部改訂の検討 昨年度のCATV施設の改修に伴う「知っておきたいマンションライフ(施設篇)」の改 訂を検討します。
- (4)その他、必要に応じてCATV施設に関する検討

## 7. 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発生する管理運営に関する様々な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したいと考えています。

本年度は下記3点を諮問事項として取組みます。

- (1) 若葉台まちづくりセンターの管理業務委託費の改定後の内容および費用について若葉台まちづくりセンターより資料提出・報告を受け、当委員会で審議・検討し、役員会へ答申する。
- (2) 入居者台帳の開示に関する実態調査について 期間 (2013年6月~2014年3月)

#### 調查項目

- ① 各管理組合の住民台帳記載情報の開示に関する実態調査 (自治会と共同管理しているところもあり、全体の状況の把握)
- ② 情報開示の障害となっている要因の調査 (個人情報保護法、管理組合規約等の障害要因)
- ③ 既に情報開示している管理組合の開示方法の調査 (開示している情報の範囲、対象となる組織・目的、受け手側の管理方法)
- ④ 既に情報開示している管理組合にとっての問題点 (入居者等の苦情・トラブルなどの有無)
- (3)管理組合役員の辞退者が出ていることに対する対応

高齢者・現役勤労者に管理組合役員の辞退者が出ていることなど、管理組合としての対応が課題となっているため研究・検討をする。

なお、上記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あげ、 対策を提言して行きます。

## 8. 長命化・再生委員会の取り組み

今年度は、前年度の活動結果を踏まえ、以下の2点を主要課題として活動します。

- (1)「若葉台住民シンポジウム」(本年度秋開催を予定)の企画推進と実行委員会への 積極的参加
- (2)「100年マンション憲章」等の長命化関連課題の勉強会、各種最新情報の収集・ 提供

その他として下記を計画しています。

- 省エネ関連設備の情報収集・検討
- •「修繕履歴情報の開示」の利用推進

## 9. 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「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、創立当初より団体正会員(協議会組織)として参画しており、加えて今年度からは、当協議会加藤副会長が同ネットの理事として参加する事になっています。 今後も事業の企画・展開に積極的に協力して行くものとします。

#### 10. 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行きます。

## 11. 協議会としての共用パソコンの購入計画について

本件は、昨年度実施予定でしたが、CATV施設改修のスケジュールに合わせ、1年遅らせた方が良いと方針変更した経緯があります。従って、昨年度の購入計画をそのままスライドさせる事にします。

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

## 第5号議案

## 2013年度予算(案)

5月31日 柿沼 鉄雄

1 収入の部		13年度予	
前年度繰越金 管理組合年会費 (管理組合基本額 : 14x@15,000) (戸当り分担金 : 4,553x@40)	1	446, 369 392, 120	
(アヨリガ担金 . 4,553xe40) 雑収入		15, 000	(会合費残金、利息)
合計		853, 489	
2 支出の部 事務費・備品費 通信費 会議費 研修・広報費 調査・研究費 渉外・交通費 予備費	② ③ ③ ④	157, 000 16, 000 110, 000 45, 000 5, 000 215, 000 20, 000	(各委員会、幹事会) (研修会・広報関係費)
合計		568, 000	

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	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)
- ③13年度は、理事研修会・住民シンポジウムが予定されている為、会議費、 研修・広報費は増えると予想
- ④ 浜管ネット年会費、地区社会福祉協議会・若葉台スポーツ文化クラブ等 への賛助金等を予定