若葉台住宅管理組合協議会
２　０　１　５　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。

2015年度（第27回）新旧合同役員会

日時：2015年6月7日（日）18時～20時30分

会場：3－7　棟「しらかし」集会所

2015年6月

※　新旧合同役員会にて修正：赤字

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〕

2015年6月

2015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　鴻谷　豊

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　2014年度活動報告、委員会報告
第２号議案　2014年度決算報告、会計監査報告
第３号議案　2015年度幹事・会計監査選出の件
第４号議案　2015年度活動計画(案)
第５号議案　2015年度予算(案)

５．閉 会

6. 懇 親　会

2015年6月

議案書目次

議 案

第１号 議 案　2014年度活動報告、委員会報告----------P.　1

第２号 議 案　2014年度決算報告、会計監査報告----------P. 20

第３号 議 案　2015年度幹事・会計監査選出の件----------P. 21

第４号 議 案　2015年度活動計画(案)----------P. 22

第５号 議 案　2015年度予算(案)----------P. 27

付属資料

若葉台住宅管理組合協議会会則----------P. 28

2015年度若葉台住宅管理組合協議会役員会名簿----------P. 34

若葉台住宅管理組合協議会組織図----------P. 35

若葉台住宅管理組合位置図----------P. 36

2015年6月

議　案

第1号議案　2014年度活動報告、委員会報告

第2号議案　2014年度決算報告、会計監査報告

第3号議案　2015年度幹事・会計監査選出の件

第4号議案　2015年度活動計画（案）

第5号議案　2015年度予算（案）

2015年6月

第1号議案

2014年度活動報告

○ 2014年度新旧合同役員会（第1回役員会）

2014年6月1日（日） 18時00分～20時30分

（書記：協議会幹事）

会　場 ：3－7棟「しらかし」集会所

出席者 ：52名(内、管理組合38名、まちづくりセンター11名、来賓3名)

議　案 ： 第1号議案 2013年度活動報告、委員会報告

第2号議案 2013年度決算報告、会計監査報告

第3号議案 2014年度幹事・会計監査選出の件

第4号議案 2014年度活動計画(案)

第5号議案 2014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2013年度活動報告から第5号議案の2014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。

また、その他として、東マンション管理組合からの「加盟に向けて1年間、協議会へのオブザーバー参加依頼」の件についても審議し、役員会として了承された。

引き続いて新年度の活躍を期しての懇親会を行なった。

○ 第2回役員会

2014年7月4日(金)　20時～22時、3-6棟「施設会議室」

（書記：協議会幹事）

会議に先立ち、まちづくりセンター小倉事務局長、高木参与、川口氏より平成25年度事業報告書及び平成25年度決算書等の概要について報告・説明。

⑴議事録の確認 ①5月度役員会、②2014年度新旧合同役員会

⑵協議会役員会および各委員会の構成について

①委員会の専門委員の推挙承認および各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

寺澤理事長（第15）、和田氏（協議会会計監査）

⑶役員会および各委員会の運営について

①協議会年会費の納入について（依頼）

②月例役員会の運営方法、書記の持ち回り等

2015年6月

③茶菓代(3,000 円)の徴収及び 2013 年度収支報告
繰越金があるため、2014年度は徴収しない事になった。

⑷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

②NHK－FM（横浜）の同時再送信周波数の変更の件について、鴻谷委員長より説明と周知徹底の依頼があった。

②幹事会報告として、「若葉台福祉のまちづくり検討会議」の進捗状況、「100年マンションプロジェクトの今年度の取組み」等について報告

③柿沼会長より、役員会メンバー間の緊急連絡網を整備したい旨申し出があり、各理事長または集会所のEメールアドレスを届けて頂く事になった。

⑸管理組合間の情報交換

時間的な制約から、重要トピックスのある組合のみに限定。（詳細省略）

○ 第3回役員会

2014年8月度は「夏休み」につき休会

○ 2014年度理事研修会

2014年8月3日（日） 10時～15時20分
（書記：協議会幹事）
会　場 ：3－7棟「しらかし」集会所
出席者：58名（内、管理組合48名、まちづくりセンター8名、講師1名、外部参加者1名）

・講演Ⅰ：「高経年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(防災センター内)
・講演Ⅱ：「CATV 施設の現状について」
講師：鴻谷 豊氏（CATV 等委員会委員長）
・講講Ⅲ：「100年マンションプロジェクトにつて」
講師：柿沼 鉄雄氏（若葉台住宅管理組合協議会会長）

引続き、管理組合間の情報交換と親交を深めるための懇親会を行った。

○ 第4回役員会

2014年9月5日（金） 20時～22時10分、3－6棟「施設会議室」
（書記：第14住宅管理組合）

⑴前回議事録の確認 ①7月度役員会、②2014年度理事研修会

⑵委員会等の案内・報告

2015年6月

幹事会　①「100年マンションプロジェクト」の進捗状況、若葉台未来づくり協議会の概要　等について報告あり。

②7月度役員会にて提案のあった「各管理組合理事長及び集会所のEメールアドレスを協議会メンバー内で共有する件」について、確認の結果、了承された。

③柿沼会長より、新聞に「マンションの屋上に携帯電話の基地局を設置した事に伴う収入に対して、税の申告漏れが問題になっている」と言う記事があるので、注意する様呼び掛けがあった。

⑶管理組合間の情報交換

詳細は省略するが、組合が抱えている諸問題に関する貴重な情報交換があった。

○ 第5回役員会

2014年10月3日(金) 20時～22時15分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第15住宅管理組合)

⑴前回議事録の確認　9月度役員会

⑵委員会等の案内・報告

施設委員会　太陽光発電の検討に関連して、三菱電機から委員会宛の提案書について説明(パナソニックより競争力ある模様)。

幹事会　①若葉台福祉のまちづくりコア会議に関連し、従来、議事録を作っていなかったが今後作る様になった事、県公社も参加メンバーになった事、等の報告あり。

②若葉台未来づくり協議会の関連資料として、県公社の「住宅の利活用実態調査及び意向調査アンケート調査結果報告書」並びにセンターの「コミュニティバスわかば号運行内容見直し(案」」について、説明あり。

③「100年マンションプロジェクト」の進捗状況について報告あり。

④「TV向けプッシュ型生活情報配信サービスの実証実験」の件に関連し、説明とモニター協力へのお願いがあり、結果、役員会より3名届け出る事になった。

⑤鴻谷事務局長より、「役員会資料のホームページ掲載の件」について、説明あり、役員会として了承された。

⑶協議会関係諸機関の情報等

新井課長より、「防犯カメラ設置状況及び事故発生時の対応についての報告(依頼)」に関し、説明とお願いがあった。今後、事件・事故が発生した場合の協力体制についてセンターとして確認しておきたいという趣旨であり、録画をみる時のルールをもう少し簡略化出来ないかと言う問題提起を含んでいるとの事。

○ 第6回役員会

2014年11月7日(金)　20時～22時15分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第一住宅管理組合)

⑴前回議事録の確認　10月度役員会

⑵委員会等の案内・報告

施設委員会　柳楽委員長より、来年度、太陽光発電導入を検討する意思の有無について確認依頼があったが、積極的に手をあげる管理組合はなかった。

2015年6月

CATV等委員会　鴻谷委員長より、エレベーターカゴ内の非常ボタンが押された時に、防犯カメラ映像をCATV施設を利用して防災センターへ通信する可能性について、富士古河E&Cからの資料を基に説明。2つの案が提案されたが、本年度は既設システム拡張案を検討する事になった。

管理運営委員会　第3回管理運営委員会の議事録報告に関連して、様々な意見が出されたが、柿沼会長より、協議会幹事として要点を纏めた資料を作成する事にしている。臨時役員会の開催も考慮する旨の発言あり。

幹事会　①「100年マンションプロジェクト」の進捗状況について報告。
②11/30開催予定の管理組合交流会（浜管ネット主催）@ケアプラザへの参加依頼あり。

⑶住宅管理に関する定期懇談会（第10回）について（議題審議）
幹事会提案通り、下記3項目とすることで合意。
①県公社の国交省等応募案件と若葉台活性化プランの進捗について（県公社）
②都市計画法の変更申請の計画的立案（マスタープラン作成）に係る進捗について（県公社）
③一般財団法人として2期目の活動について（センター）

⑷管理組合間の情報交換
詳細は省略するが、組合が抱えている諸問題に関する貴重な情報交換があった。

○ 第7回役員会（定期懇談会前の短時間開催）

2014年12月5日（金）　19時15分～19時50分、3－7棟「しらかし」集会所
（書記：協議会幹事）

⑴前回議事録の確認　11月度役員会

⑵委員会等の案内・報告

施設委員会　11/15に設備見学会を実施。（くぬぎの直結増圧ポンプ、LED街灯、第8の汚水管切り出しサンプル）

管理運営委員会　11/20に開催された委員会の概要について報告。要点を纏めた資料については、一部修正して次回配付する。12/18の委員会結果を以って答申書を作成する予定。

幹事会　①「100年マンションプロジェクト」の進捗状況、11/8若葉台未来づくり協議会の概要　等について報告。
②11/30の管理組合交流会について報告。参加者は67名。
③柿沼会長より、12/26に管理業務委託費改定に係わる説明会として臨時役員会開催の提案あり。委員会からの答申書は1月度役員会の予定。

◇ 住宅管理に関する定期懇談会(第10回)

2014年12月5日（金）　19時55分～21時10分、3－7棟「しらかし」集会所
（書記：協議会幹事）

出席者：31名（内、管理組合22名、まちづくりセンター7名、県公社2名）

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」

2015年6月

1. 県公社の国交省等応募案件と若葉台活性化プランの進捗について

水上課長代理より、資料に基づき説明。

①若葉台の賃貸住宅を活用した「まち全体の流通システム」として「世代循環型」と「流通誘導型」の視点からの取組みの説明がなされた。

②特徴的テーマとして「流通誘導型」の「体験入居室」（平成27年2月稼働開始予定）の説明。国も注目しており、補助金を活用する中、上手くいけば、他の地域への展開も考えたい。

2. 都市計画法の変更申請の計画的立案（マスタープラン作成）に係る進捗について

吉田（祥）課長代理より、資料に基づき説明。

少なくとも30年くらい先を見越して計画を立てる必要があり、広い視点から議論を行っている。今年度は内部検討を行い、明年度には素案を示したい。来年度に若葉台の代表組織との共同作業に向けて提案をする準備を行っている。

3. まちづくりセンターの一般財団法人として2期目の活動等について

吉田理事より、資料に基づき説明。

現在、5年先位を見据えたまちづくりセンターの中期計画を策定中である。今年度中に固めて、皆様に改めて説明させて頂く予定である。関係者の連携による総合エリアマネージメント「魅力ある住まい・まち・心豊かなくらし」の実現に向けて取り組んでいる。各事業の見直しを行い、収益体質の強化とともに、財務体質を強化する事に取り組んで、しっかりした経営体質の早期実現を目指す。また、業務を工夫し、効率化し、生産性を求める組織運営に変える事を目指す。これらの取組みを通して、管理組合の皆様方、住民の皆様方から信頼され・支持される企業として行きたい。

コミュニティバスに関しては、現状を分析する中、停留所の増設、運行ダイヤ等の見直しを行い、1月5日から新たな見直しによる運行を開始し住民への利便を図る。

説明を受けての質疑応答の記述については、省略する。

引続き、出席者間の親交を深めるための懇親会を行なった。

○ 臨時役員会（第8回役員会）

2014年12月26日（金） 20時～22時40分、3-6棟「施設会議室」

（書記：協議会幹事）

議題：管理業務委託費改定に関するまちづくりセンターから役員会への説明会

(1)センターからの説明に対し、色々な質問・意見等が出されたが、要約すると12項目（省略）に絞られた。それらに関して、各管理組合理事長が、理事会・総会での説明に供する、明確・明瞭な資料の提出をセンターにお願いする事になった。

(2)「管理業務委託費改定に係わる協議会幹事としての見解と論点整理について」は、本来、会長名の書類ではなく、センターが作成すべき書類なのでは?

⇒幹事会で検討させて頂く。委員会としての答申書は1月度役員会に提出予定。

○ 第9回役員会

2015年1月9日（金） 20時～22時45分、3－6棟「施設会議室」

2015年6月

（書記：第3住宅管理組合）

冒頭、まちづくりセンター佐山理事長より、新年のご挨拶がなされた。

⑴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

尚、12月度臨時役員会の記録については、議事メモとして取り扱う事にした。

⑵委員会等の案内・報告

CATV等委員会 鴻谷委員長より、2015年度CATV等委員会は、CATV施設がイッツコムに移管され、関連の検討課題も本年度の答申を以って一巡するので、休会を予定している。但し、新たな検討課題がある場合は継続する事もあり得るので、検討して欲しい課題がある場合は、1月末までに届け出て欲しい旨の提案があった。

管理運営委員会 12/18の委員会での管理業務委託費150円値上げに関する採決は、最終的に賛成9、反対3、棄権2と言う結果であった。

幹事会 ①柿沼会長より、臨時役員会を1/23に開催する旨の提案があった。開催の目的は、12/26の臨時役員会で多くの質問・意見等が出ているが、これらにきちんと答えて頂くためである。（当面の回答対象は議事メモ記載の12項目とする）

②「100年マンションプロジェクト」の進捗状況、14年度会計中間報告等について報告あり。

③柿沼会長より、若葉台中学校北側地区における墓地建設反対運動について、当面は、連合自治会と協調し様子見となる旨、報告あり。

⑶協議会関係諸機関の情報等

浜管ネットは、20周年記念に記念誌発行を計画しているが、この中で、昨年神管ネットが実施したマンション再生事例調査を掲載するとの事。若葉台では、第一、第7、第8の事例が含まれているので、該当理事長さんは了承されたい。

⑷管理業務委託費改定に係る答申書

福田委員長より、資料に基づき説明あり。議論の結果、以下のように訂正する事を条件に役員会として答申書を受領する事になった。

①【結論】の文章：「・・増額する改定を了承する。」⇒「・・増額を妥当と判断する。」

②【検討】⇒【留意事項】

○ 臨時役員会（第10回役員会）

2015年1月23日（金） 20時～23時20分、3-6棟「施設会議室」

（書記：協議会幹事）

⑴答申書の修正版について

福田委員長より、答申書は1月度役員会でのコメントに従い修正された旨、報告があり、了承された。

⑵12/26臨時役員会における質問事項（12項目）等に対するまちづくりセンターの回答並びに質疑応答

センターからの回答に対し質疑応答が繰り返されたが、要約すると5項目（省略）の決定・宿題・訂正事項等に絞られる事になり、協議会としては、2月度役員会にて、一定の結論を出す事になった。

2015年6月

○ 第11回役員会

2015年2月6日（金） 20時～24時、3-6棟「施設会議室」

（書記：第5住宅管理組合）

(1)「100年マンションプロジェクト」国交省助成対象WGの検討結果報告と審議

資料に基づき、3つのWG等の2014年度報告書作成にあたり、その骨格となる部分について報告があり、内容について審議した。結果、3つのWG等の報告については基本合意された。尚、転出入WGに関しては、現状報告された。

(2)前回議事録の確認 ①1月度役員会、②1月度臨時役員会

(3)委員会等の案内・報告

施設委員会 ①太陽光発電パネル設置基礎工事（架台設置）の見積もりを行ったが、架台設置費用が割高で、コスト上のメリットがない事が確認された。国の補助金制度が変更となっている事と考え併せると、太陽光発電は魅力のない事業となっており、当委員会の検討はこれで終了する。

②二重ガラスの現場として、第8と第10の集会所を見学した。工法は違うものの、何れも断熱・防音効果のある優れものである事が確認出来た。

CATV等委員会 ①イッツコムは、「TV向けプッシュ型生活情報配信サービス」と称して1/22から情報配信サービスを開始している。「情報の共有化を主にしたCATV施設の高度利用の検討」に関する答申書は、「答申書」ではなく、「検討結果報告書」として役員会に提出する事になった。

②「エレベーター内防犯カメラ映像の防災センターへの伝送」の件は、防災センター内への設備投資費用750万円をどのように負担するか問題になっている。4つの案を提示するので、各管理組合は理事会で検討して頂き、結果を委員会委員に伝えて頂きたい。

幹事会 「100年マンションプロジェクト」の進捗状況報告、協議会会計監査・和田さんの転出に伴う後任選出の件で第一管理組合への打診等があった。

(4)管理業務委託費改定に係わる件

1)若葉台まちづくりセンターの経営計画骨子（概略素案）について、佐山理事長より説明があった。

①来週から、県公社との間でセンターの将来の方向付けについて協議を開始する。結果が纏まり次第、正式な経営計画書として役員会に提出し、協力を得る様にしたい。文言等、ご指摘を受けたものについては、適宜修正して行く。

②優先順位として一番重要なのは経営基盤の強化であり、出来る事は既に手を付けている。総体的な部分については時間が掛かるが努力して行きたい。

③リフォーム事業は、増収は難しい面もあるが、不動産仲介と併せて事業拡大を目指して行く。

④事業目標について具体的な数値化が出来ないかと言うお尋ねがあるが、県公社との決め事でもあるので数値化は難しい事を理解願う。

⑤センターの組織体制強化には時間を要するが、若葉台の総合的なビジョンとそれを担うセンターの組織強化により、経営の強化、会社の強化を進めて行く。

⑥外から人を呼び込める施設、商店街の活性化の手立てを考えて行きたい。

⑦コミュニティバスの路線を若葉台の外へまで拡張する要望については、公益目的事業として行っている関係で、路線バス会社との折り合い上、難しい。

2)1月度臨時役員会の宿題事項に対するセンターの回答として、小倉事務局長より、資料に基づき説明があった。

2015年6月

①「資料全般にわたり用語の間違い、統一性がない」との指摘を受け、修正を行った旨、説明あり。

②4つの管理組合に派遣している管理人・人件費を管理業務委託費の構成要素から外す件は、平成26年度の決算報告から実施する。

③経営計画と改善 の中で「値上げによる管理組合から見た利点として『研修会など積極的に参加させる事が出来、・・・』と言う文章は、本来、値上げに関係なく実施されるべきものであり、削除した。

④管理業務委託費改定の経緯・経過と現状 の中のセンター側回答⑤項のなお書に「会計処理が前年度と異なり、」と言う記述があるが、その意味を補足説明した。

3)本件に対する各組合の対応方針と協議会役員会の方針（本件は佐山理事長以下、センター側退席の後、議論された）

①各管理組合とも今年度の総会における本件の対応を模索しているが、今までセンターから受けた説明の内容では、横一線で値上げ賛成という状況には至っていないと判断する。現に、今後、センターの経営計画が改善され、納得できる具体的な計画が出てくるまでは反対すると言う組合も存在している。

②これを受け、柿沼会長より、以下の提案と方針が示された。

本件はタイムリミットに来ていると思うが、一つの管理組合でも明確に反対するのであれば、センターに実施の1年先送りを進言するしかない。（14の管理組合が揃っていない状況での決着は好ましくない）また、6月に選任される新理事長によって、本件を今年度の様に最初から始めると言うのは合理的ではない。出来れば、事情の分かっている現理事長の皆さんにより、例え、実施を1年先送りにするにしても一定の結論を得るまでは持って行きたい。数字の問題はほぼ解決したと思うので、理事長として大局的な判断をして欲しい。

○第12回役員会

2015年3月6日（金） 20時～23時、3－6棟「施設会議室」

（書記：若葉台くぬぎ）

(1)前回議事録の確認 2月度役員会

(2)管理業務委託費改定に係る件

1)冒頭、柿沼会長より、2月度役員会以降の経過について説明があった。

①2/10に佐山理事長とお会いし、2月度役員会の佐山理事長退席後の内容を伝えた。即ち、協議会幹事として、「全管理組合が足並みを揃えての本年6月からの値上げは、2月の役員会がタイムリミットと理解している。2月度役員会でも値上げに反対の意見が残っているので、実施は1年先送りとせざるを得ない」旨、進言した。

②その後、センター高木参与他と打合せを持つ中で、佐山理事長の受け止め方は異なっており、「本年6月から値上げしたい。中期経営計画を進めるには、値上げが必要で、1年先送りは困る」旨の意思表示があった。更に、センターとしては、「3月の各管理組合の理事会で了解を貰えれば、本年6月からの値上げには間に合うはず」との見解であった。協議会幹事としては、「センターがどうしても6月から値上げしたいと言う事で、センターの判断で、各管理組合との間で何らかのアクションをする事は止められない」と伝えた。

⇒3/3付、センターからの書類には、2月度役員会での本改定に係わる扱いを「1年先送りとする」と言う報告を受けたとあるが、役員会としてはその認識はない。

⇒あくまでも「進言」しただけで、1年先送りを決めたとは言っていない。

2)3/3付各管理組合宛書類「管理業務委託費改定の申し出」に基づき、小倉事務局長より補足説明があった。

2015年6月

①各管理組合で異なる結論になった場合、センターのサービスに差別が生じる事になるのか。
⇒差別は付けざるを得ない。

3)残るポイントは、業務改善に関する具体的なアクションプランを提示できないか。と言う点に集約されて来ており、加えて、各管理組合が異なる結論を出す事は管理組合協議会の中で不都合を生じる可能性があり、全管理組合が歩調を合わせる努力をすべきではないのか。と言う流れとなり、これらを踏まえて、柿沼会長より以下の様な提案がなされた。

①センターのこれからの業務改善に関する「長・中期経営計画」の具体的なアクションプランについて、センターに説明を求める。(センター:了解)

②且つ、今後、例えば四半期ごとに、センターにアクションプランの進捗状況の報告を求める。(センター:了解)

等をもって、協議会として、14組合まとまって本年6月からの値上げを受け入れる事に賛成し、理事長として各理事会をまとめる方向で動いて頂く。

この提案に対し、特に異議は出ず、各管理組合は改定を受諾する方向で努力すると言う結論で審議を終了した。尚、センターからの個別管理組合・理事会等への説明は、要望に応じて行う事とした。

(3)委員会等の案内・報告

CATV等委員会　2015年度の本委員会は、新たな課題検討の提案がなかったため、休会とする旨、報告あり。

幹事会　「100年マンションプロジェクト」の進捗状況、第18回未来づくり協議会概要、損保ジャパン日本興亜・(株)ミルボード等との打合せメモ、　役員会Web掲載資料、等について報告あり。

(4)協議会関係諸機関の情報等

新井課長より、若葉台防災センター警備業務委託会社の変更について説明あり。

(5)イッツコム「TV向けプッシュ型生活情報配信サービス」の検討結果報告

鴻谷委員長より、資料に基づき、説明があった。尚、本件に関して、今後は若葉台の他の組織等と協同し協議会幹事の方で進め、役員会への報告・依頼事項が発生した時点で、報告・対応をお願いする。

○第13回役員会

2015年4月3日(金) 20時～22時30分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第6住宅管理組合)

柿沼会長より、佐山理事長の急逝に際し、協議会役員会として哀悼の意を表された。

(1)前回議事録の確認　3月度役員会

(2)損害保険集団割引制度について

損保ジャパン日本興亜、(株)ミルボードより、資料に基づき説明あり。説明並びに質疑応答後、若葉台住宅管理組合協議会名で、「損害保険集団割引制度」に入る事が了承された。本件は、6月より稼働する予定。

(3)管理業務委託費改定についての最新情報

2015年6月

新井課長より、①個別管理組合へは要望により説明に伺っている状況、②各管理組合に対する重要事項説明会、総会に使用できる説明資料を準備中　である事が報告された。

(4)委員会等の案内・報告

施設委員会　第5回委員会報告として、100年樹形・シンボルツリー「樹木銘板」が、第3、第5、第8の各管理組合に手渡された事、等の報告があった。

幹事会　若葉台福祉のまちづくり検討会議関連で、横浜市の「高齢者福祉・交流拠点整備事業」に応募し選定されたので、商店街の一角に「見守り相談センター（仮称）」の年内開設が現実的になって来ている事、役員会Web掲載資料　等について報告あり。

(5)協議会関係諸機関の情報等

①新井課長より、4/1付のセンターの新組織・人事について紹介あり。3/31付で高木参与、大久保顧問が退職、吉田理事が理事長代行に就任、公社より森本氏が顧問に就任、業務課長として公社より水上氏が就任、工事課長として公社より島貫氏が就任、等

②加藤副会長より、浜管ネット情報として、横浜でも震度6強の大地震が起きる可能性が高く、管理組合といても対策を真剣に考える必要のある事、地震等の大規模災害時の最大の問題はトイレである事、等が報告された。

(6)CATV等委員会からの答申並びに報告

鴻谷委員長より、下記2件の報告あり、何れも受理された。

①「維持管理費の検討」に関するシミュレーション結果報告

本件は今年度は認識するに留めるが、20年後の施設改修を問題なく行うためには、現状250円／月・戸を約40円値上げする必要がある。

②「監視警報関係の付加価値の検討」に関する答申書

「エレベーター籠内の防犯ベルが押された時のみ籠内防犯カメラ映像を防災センターへ伝送する」件に関しての答申であり、防災センターにかかる費用負担に関して4つの案で検討した結果、「希望する住宅管理組合のみで負担」と言う意見が多数であった事、等が報告された。

(5)管理組合間の情報交換

詳細は省略するが、組合が抱えている諸問題に関する貴重な情報交換があった。

○第14回役員会

2015年5月1日（金）　20時～22時45分、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　4月度役員会

(2)委員会等の案内・報告

幹事会　①会計監査・和田さんの後任として、1丁目からの役員が一人もいないと言う現状もあって、東マンションの前副理事長・井坂さんにお願いする事になった旨、報告あり。

②連合自治会の機関誌「みんなの若葉台」の2面に、管理組合枠が確保出来る事になった。協議会幹事側で年間の半分くらいは記事を提供する事になるが、残る半分くらいを各管理組合に順番で、各管理組合の紹介、トピックス等の記事の提供をお願いしたいと考えている。⇒了承された。

2015年6月

③WJP事業報告会(4/19)について報告あり。併せて、国交省宛完了実績報告書、転出入WG報告書が配付された。

④3/14に共用パソコンを購入した件について報告あり。仕様は以下の通り。価格は128，304円で、ハードディスクはポイントで購入している。
パソコン:TOSHIBA Dynabook PT75シリーズ(PT75NBP-BHA)
ハードディスク:ELECOM rikiki USB3.0 1TB

(3)協議会関係諸機関の情報等

加藤副会長より、5/30に浜管ネットの第21回通常総会が開催される。今年は20周年記念なので是非参加して欲しい旨要請あり。尚、総会後に記念式典があり、当協議会は永年会員として表彰される予定になっている。また、マンション再生事例として、第一、第7、第8、第10組合における改善事例が20周年記念誌に掲載される事になっている。

(4)「若葉台住宅管理組合協議会2015年度議案書」の骨格審議

－幹事より提案の「2015年度議案書」(5月度役員会用)に基づき説明－

①第2号議案決算報告(橋本会計)

4月25日現在の決算状況であり、最終的なものとは若干異なる。

②第5号議案予算案(柿沼会長)

予算案は2種類あるが、東マンション管理組合が協議会に復帰となった場合と現状のままの2ケースを作った。2015年度は備品費としてパソコンのソフト代、スチール製収納庫の購入を見込んでいる。

③第3号議案幹事・会計監査選出の件(柿沼会長)

任期満了5名の幹事の再任、並びに井坂氏の会計監査の新任を説明。また、5名の幹事と井坂氏の出身管理組合理事長に対し文書による幹事並びに会計監査への推薦を要請し了承を得た。

④第4号議案2015年度活動計画案(柿沼会長並びに各委員長)

以上、各役員から説明を受け、審議した結果、

①第4号議案:議案の文中、1.(2)若葉台福祉のまちづくり検討会議の尚書きの部分は削除して、必要であれば活動報告の中に入れる。

②第2号議案、5号議案:浜管ネット年会費、地区社協或いはスポーツ・文化クラブへの協賛金等は固定費なので、具体的に記載する。

③第5号議案:予算案に予定と言う言葉が入るのは不適当。削除する。

③第3号議案、第5号議案、役員会名簿、管理組合位置図等:差し替え等の手間を省くため、東マンション管理組合が加盟する事を前提にした議案書とする。

事を条件に、議案書は了承された。

(5)平成26年度団地共益費(CATV維持管理費)監査報告

センター成澤氏並びに監査委員の寺澤理事長より、監査報告が行われた。

⇒役員会として了承。

(6)管理組合間の情報交換

詳細は省略するが、組合が抱えている諸問題に関する貴重な情報交換があった。

2015年6月

委員会報告

1. 施設委員会の報告

委員長　柳楽 勲

・活動概要：当委員会は奇数月に5回開催し、活動計画に基づき取組みました。

1) 第 1 回　2014 年 7 月 18 日(金)

・委員は、新任８名、再任６名、まちづくりセンターより専門委員として藤井氏と事務局として工藤氏の構成とし、2014 年度の活動計画、①100 年自然樹形の木、②トイレ用排水管の工事、③屋上太陽光発電、④見学会、について確認した。

・パナソニック太陽光発電 5kW、10kW システムの資料を受け、規制・届出、事業開始までの手続きと所要時間等について、大久保顧問より報告を受けた。
なお、見積りは高く、特に、国県市の設備補助金が今年から無くなったことは予想外であった。

2) 第 2 回　2014 年 9 月 19 日(金)

・100 年自然樹形の木として各管理組合のシンボルツリーを数本選び、自然樹形の美しい樹木にすることの取組みについて、アンケートに基づいて各理事会で検討された結果を各委員より発表された。

・三菱電機の太陽光発電 5kW、10kW システムの資料を受け、余剰電力買取と全量電力買取について理解を深めた。10kW システムの 20 年間の推定発電量と全量買取り価格は 13,089kWh、837 万円(32 円/ kWh)になると報告を受けた。

・太陽光発電パネルと主要な本体設備の見積りは 618 万円であったが、屋上の基礎工事 286 万円と一階電気室までの電気ケーブル工事 64 万円と合せると設備費は、計 968 万円(消費税込み)となり、収入との差は 130 万円の赤字の見込みとなる。

3) 第 3 回　2014 年 11 月 15 日(土)

・トイレ用排水管の耐用年数は 40 年ともいわれるが、30 年経過の第 8 住宅管理組合のサンプリング調査の結果は、問題ない状況にあり 10 年後に再調査の予定。
費用は、更新工事の予算は 1 億 6800 万円、更生工事の見積りは 6,544 万円、工事中にトイレが使用できない日数は、更新工法が 4 日間、更生工事は 2 日間を要する。
なお、35 年経過の第一住宅の調査結果も腐食は進行していなかったと報告された。

・現場見学会は「団地管理組合くぬぎ」の新設された 2-23 棟の直結増圧ポンプと、旧ポンプ室を見学した。ポンプの稼働音は大変静かであった。ポンプの異常発生時は、メンテナンス会社に自動的に通報され、修理に駆けつける体制となっている。

4) 第 4 回　2015 年 1 月 17 日(土)

・二重ガラスによる結露対策効果について、ペンギンの入った四面ガラス箱に氷を入れた結果、1 枚ガラスは結露し、複層ガラスと真空ガラスは結露しなかった。

・現場見学会は、まず、まちづくりセンターのリフォームコーナー「インナーサッシ」の二重扉の設置状況を見学した。既存のアルミサッシはそのままで新設できる。

・第８住宅「ゆりのき集会所」の真空二重ガラスの現場を見学した。アルミサッシもレール枠も既存のままでガラスのみ交換するため、経済的である。

・第 10 住宅「やまもも集会所」のサッシ改良工事を見学した。

2015年6月

レール枠はカバー工法で既存のレールの上に新しい枠を取り付ける方法であり、工事時間を大幅に短縮し、4～6 時間で施工できた。二重ガラスにより結露防止と遮音効果も確認した。今後アルミサッシも枠も更新する方法として大変参考になった。

・免震改修現場 3-7 棟「しらかし集会所」を見学した。全てのコンクリート柱を切断し、直径 80cm の免震ゴム装置を設置して地震時の揺れを大幅に改善する。

5) 第 5 回 2015 年 3 月 13 日(金)

・100 年自然樹形の木、シンボルツリー「樹木銘版」に応募された住宅管理組合 3 組合に渡した。第 3 組合「こぶし」、第 5 組合「けやき」、第 8 組合「ゆりのき」

・2015 年度 施設委員会の取組みについて協議した

①各 15 住宅管理組合の公園遊具の調査

②幼児用、小学生用、公園遊具、シニア用、アスレチックの紹介と設置取組み

③町名表示を兼ねたオブジェ設置を考える

④現場見学会 高島平団地「築 45 年高層 14 階建マンションの現在はいかに」

⑤現場見学会 大規模修繕工事 第 11 住宅管理組合を予定

⑥その他、リフォーム、施設住機器の紹介及び委員からの提案

・フローリング仕様の構造図、LED 階段灯(非常灯付き)、居室内の水漏れ対策、震感ブレーカーなどの紹介

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

活動概要

本年度は、委員会を5回開催し（8/19、10/21、12/16、1/20、3/17）、2014年度として協議会役員会から当委員会に諮問を受けた事項を中心に活動し、協議会役員会に答申書・報告書を以って答申・報告した。

（1） 監視警報関係の付加価値の検討

各住宅管理組合（除く、中層）のエレベーター籠内の非常ボタンが押された時に、エレベーター籠内にある防犯カメラの映像を、CATV施設を利用して、防災センターに通信する可能性の検討を行った。

その結果、ハード的には可能であることが分かり、各住宅管理組合別に、並びに、防災センターに必要とする設備等の見積りを、更に、防災センターに必要とする設備等の費用負担方法に関して検討した結果を、答申書としてまとめた。

（2）情報の共有化を主にしたCATV施設の高度利用の検討

イッツ・コミュニケーションズ(株)から提案頂いた「テレビ向けプッシュ型生活情報配信サービス」の検討を行い報告書としてまとめた。

情報として、①緊急地震速報の様な緊急情報 ②地域に限定した天気予報や電車の運行情報等の生活情報 ③若葉台の住宅管理組合や自治会、商店街からのお知らせ等の地域情報、の面から検討を行い、他のメディアとの差別化、導入並びにランニングに要する費用、地域情報としての情報の収集体制並びに責任体制の確立の面で更なる検討が必要であるが、有効性も認識された。本件は、別途若葉台で実証実験を行っており、実験に参加頂いた方々の感想・ご意見、並びに、本検討結果を考慮し、若葉台での今後の対応を検討する必要がある。

（3）CATV施設の警報監視維持管理費に関する中期的シミュレーション

CATV施設による警報監視としての費用（250円／月・戸）に関して、施設の修繕計画、並びに、監視業務費について、中期的シミュレーションを行った。今回はその結果に関して認識するに留め、特に今後の対応等の審議は行わなかった。しかし、20年後には約6,400万円の赤字になることが想定されるため、今後その対応に関して、県公社、まちづくりセンターと協同して検討が必要と言える。

各委員会での主な内容

1回目：2014年8月19日（火）20時～

1）CATV等委員会に関する概要説明
2）CATV施設の現状についての説明
3）2014年度CATV等委員会への諮問事項（検討テーマ）の説明

2015年6月

2回目：10月21日（火）20時～

1）イッツ・コミュニケーションズ(株)から「テレビ向けプッシュ型生活情報配信サービス」に関する説明並びに質疑応答

2）各管理組合で設置の防犯カメラの映像をCATV施設を利用して防災センターへ通信する可能性の検討に関連しての業者からの提案に関して、まちづくりセンターからの説明並びに質疑応答

3）2014年度CATV施設の保守点検・補修工事に関して、まちづくりセンターからの説明

3回目：12月16日（火）20時～

1）「テレビ向けプッシュ型生活情報配信サービス」に関する委員会委員へのアンケート結果を基にその有効性や課題についての議論

2）エレベーター籠内の非常ボタンが押された時に、籠内防犯カメラ映像を防災センターで映像確認出来るように改修工事を行う場合の工事内容・概算見積金額等について、まちづくりセンターから資料に基づき説明、並びに、質疑応答

3）CATV施設の警報監視維持管理費に関して、まちづくりセンターから、修繕計画並びに監視業務の中期的シミュレーション結果報告

4回目：2015年1月20日（火）20時～

1）「テレビ向けプッシュ型生活情報配信サービス」を通して検討した「情報の共有化を主にしたCATV施設の高度利用の検討」に関する答申書（案）の審議（答申ではなく報告とすることとした）

2）エレベーター籠内の非常ボタンが押された時に、籠内防犯カメラ映像を防災センターで映像確認出来るように改修工事を行う場合の、防災センターに必要とする費用の負担方法に関する検討

5回目：3月17日（火）20時～

1）「エレベーター籠内の非常ボタンが押された時に、籠内防犯カメラ映像を防災センターへ通信」を主に検討した「監視警報関係の付加価値の検討」答申書（案）の審議

2）「CATV施設の警報監視維持管理費の中期的シミュレーション」に関する結果報告書（案）の審議

資料CD－R版の配付について

CATV等委員会の議事録、答申書等を「CD－R」にて配付する。

（2007年度からの資料が記録されている「CD－R」に追記）

2015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 福田　正勝

活動概要
本年度は下記3項目を諮問事項として取り組みを予定しました。
　1・管理業務委託費の改定
　2・管理組合役員の辞退者が出ていることに対する対応
　3・入居者台帳の開示に関する実態調査について
　平成26年度委員会は前年度の答申書（1年先送り）内容に基づき管理業務委託事業費改定の審議に取り組み、第1回平成26年7月17日開催、以後毎月第3木曜日に合計8回開催しました。
　まちづくりセンターより1・平成25年度の決算状況、2・事業状況による資本勘定の推移、3・収支改善計画等取組状況、4・再発防止策、5・地域事業活動に関する資料を含めて、詳細な説明を受けて精査、検証を真摯に管理業務委託費改定の作業に取り組みました。
下記の資料に基づきセンター側の説明、委員会の質疑を重ねて精査、検証を行いました。
（1）管理業務委託事業の状況について（申し出）
（2）平成25年度まちづくりセンター収支状況　別紙1
（3）平成25年度正味財産増減計算書（原価負担一覧表）　別紙2
（4）事業状況による資本勘定（公益目的支出）推移　別紙3
（5）一般財団法人若葉台まちづくりセンターの決算及び資産（正味財産）動向（概要）
（6）管理業務委託費改定に係わる協議会幹事としての見解と論点整理について
上記資料の内容説明があり委員より下記の質疑があった。（一部抜粋して記載）
　質疑：公益事業の赤字と委託費との関連性の質問に対し回答があった。
　回答：現有財産から長期に償却する。委託費の値上げと直接関係ない。赤字に対する住民負担は一切ない。
　質疑：業務改善計画の話は承知しているが資料を要求する。
　回答：5か年計画で進めている。手続き、準備が出来次第報告する。
　質疑：5年間据え置きに関し文書化するように申し入れる。
　回答：平成26年12月18日付け管理業務委託事業の状況について（申し出）に明記した。「5年間新たなる改定の申し出は致さない考えでいます」と記載した。
　質疑：施設の再利用、開発等の問題解決策はないのか。
　回答：都市計画法がネックであり変更が必要です。マスタープランの変更を公社に依頼している。
　以上が質疑と回答の主な内容です。

2015年6月

各管理組合の総会での議案に関係する可能性があるため、平成26年12月18日の委員会において、平成27年度より戸当たり月額150円増額をすることに関し、賛成多数「値上げやむなし」で承認されました。管理運営委員会の見解をまとめ2015年1月9日開催の役員会に管理業務委託費改定の「答申書」を提出しました。
なお、入居者台帳の開示に関する実態調査について、管理組合役員の辞退者が出ていることに対する対応、2項目ついて諮問されていましたが時間的余裕がなく平成27年度に取り組みを予定しています。

2015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　畠山　正

本年度の活動としては、2014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・検討を行ないました。

1 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の「管理組合交流会」　（11月30日開催）への協力
2 100年マンションプロジェクト・改修技術WGより提案のあった「改修周期 18年を目指した大規模修繕工事仕様案」について、長命化・再生委員会として理解を深めるべく、勉強会を実施
3 その他
・省エネ関連設備の情報収集・検討

活動としては、11月30日に開催された「管理組合交流会」の開催準備に協力するとともに、当日の運営に協力しました。
また、2007年に制定された緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」、100年マンションプロジェクト・改修技術WGの「改修周期18年を目指した大規模修繕の工事仕様案」の勉強会を行いました。さらに、省エネ関連設備の情報収集・検討を行いました。

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2木曜日としました。

【 委員会活動 】

第1回　7月10日(木)
1 2013年度活動報告と2014年度活動計画
2 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の「管理組合交流会」への協力
3 緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」の解説
4 100年マンションプロジェクト・改修技術WGの「改修周期18年を目指した大規模修繕の工事仕様案」の概要
5 省エネ関連設備の情報収集・検討

第2回　9月11日(木)
1 100年マンションプロジェクト・改修技術WGより提案のあった「改修周期 18年を目指した大規模修繕工事仕様案」について勉強会

2015年6月

2 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の「管理組合交流会」への協力体制について

3 省エネ関連設備の情報収集・検討

第3回 11月13日(木)

1 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の「管理組合交流会」への協力体制について

開催日2014年11月30日（日）午後1:30～午後4時30分

・ 当委員会から5名が実行委員として参加

・ テーマ「高齢化社会における管理組合の運営と再生」

・ 実施体制案について

2 省エネ関連設備の情報収集・検討

第4回 1月8日(木)

1 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク主催の「管理組合交流会」 （11月30日）開催報告

・「管理組合の取り組み紹介」

・「100年マンションプロジェクト」

・「高齢者、子育て支援のためのコミュニティスペースの活用」

・参加者によるディスカッション

2 省エネ関連設備の情報収集・検討

第5回 3月12日(木)

1 省エネ関連の勉強会、情報交換

・断熱塗料・ペアガラス、LED照明

・各委員との意見交換

2015年6月

第2号議案

２０１４年度決算報告

自　平成２６年６月　１日
至　平成２７年５月３１日

（単位：円）

	予　算	実績	2013年実績
1 収入の部			
前年度繰越金	405, 778	405, 778	446, 369
管理組合年会費	392, 120	392, 120	392, 120
（管理組合基本額　：　14x@15, 000）			
（戸当り分担金　　：　4, 553x@40）			
雑収入（会合費残金、利息）	15, 000	18, 581	31, 168
合　計	812, 898	816, 479 ①	869, 657
2 支出の部			
事務費	27, 000	6, 723	4, 303
備品費	130, 000	128, 304 ※1	0
通信費	10, 000	10, 340	8, 330
会議費	115, 000	96, 549	112, 436
研修・広報費	60, 000	36, 000	59, 790
調査・研究費	15, 000	0	15, 020
浜管ネット年会費	118, 000	118, 000	118, 000
協賛金	60, 000	60, 000 ※2	60, 000
渉外･交通費	72, 000	67, 000	76, 000
慶弔金	10, 000	32, 138	10, 000
予備費	20, 000	0	0
合　計	637, 000	555, 054 ②	463, 879
収・支差（繰越金残高）①－②	175, 898	261, 425	405, 778

繰越金明細

横浜銀行口座残高	93, 017
スルガ銀行口座残高	142, 951
現　金	25, 457
仮払金	0
合　計	261, 425

※1　備品費明細

1. ノートパソコン	128, 304
合　計	128, 304

※2　協賛金明細

1. VOSC協賛金	30,000
2. 社会福祉協議会	30,000
合　計	60, 000

上記の通り相違ないことを認めます。

2015年5月27日

会計監査　和田健司　和田

2015 年 6 月

第3号議案

2015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月度役員会の承認対象）

＜ 幹 事 ＞(任期2年)

副 会 長(再)　加藤　壽六（第7住宅管理組合）

幹　　事(再)　柳楽　勲（第8住宅管理組合）

幹　　事(再)　福田　正勝（若葉台くぬぎ）

幹　　事(再)　畠山　正（第11住宅管理組合）

会　　計(再)　橋本　義夫（第15住宅管理組合）

＜会計監査＞(任期2年)

会計監査(新)　井坂　登（東マンション管理組合）

なお、下記幹事2名は任期中です。

＜ 幹 事 ＞(残任期1年)

会　　長(再)　柿沼　鉄雄（第6住宅管理組合）

事務局長(再)　鴻谷　豊（第5住宅管理組合）

＜ 顧 問 ＞

山本　育三（第3住宅管理組合）

2015年6月

第4号議案

2015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26年が経過します。協議会では、加盟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36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. 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

NPO法人若葉台が事業のとりまとめ役となり、地域の医療関係者、介護支援・生活支援事業者等を中心に、協働事業として検討が進んでいる「若葉台24時間見守り事業」の推進母体である。協議会としても、住民組織の一員として地域ニーズの意見・提言等を行い、また、必要に応じて若葉台の情報インフラ（CATV施設等）の活用検討を進め、真に住民にとって信頼され役立つ体制作り・システム確立に協力する。

2. 100年マンションプロジェクト（WJP）の推進

2015年6月

本プロジェクトは、若葉台の高齢化、高経年化を背景に、『「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』をしており、重要かつ、緊急なプロジェクトです。

従って、概ね3年に亘るプロジェクトの3年目となる本年度においても、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。

3. 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。

本年度も、「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」、「100年マンションプロジェクトについて」をテーマとすることを予定しています。

(2)若葉台住民シンポジウム(第8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、長命化・再生委員会の協力を得ながら、「100年マンションプロジェクト」をテーマに、若葉台文化祭に協賛する形で、11月中旬の開催を予定しています。

(3)住宅管理に関する定期懇談会(第11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4日(金)の開催を予定しています。

4. 施設委員会の取り組み

本年度も「100年マンション憲章」に示された理念にそって下記の課題に取組み、各管理組合の関心事を共有し、協調して活動できるようにして行きます。

(1)管理組合の管理する広場又はプレイロット(都市公園法によらない)の遊具を充実

緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」には、「住・緑環境」を守り魅力ある100年タウンを目指して、とあります。各管理組合は、広場又はプレイロットを所有し管理していますが、遊具が傷んだり、新しい遊具の設置について検討中の管理組合もあると思います。若葉台に移住して良かったと、若いご家族を歓迎できる環境作りを、又シニア世代の健康維持を目指し、その一環になればと積極的に考えます。

2015年6月

①他の管理組合の広場又はプレイロットにはどんな遊具があるのか参考にするための調査を行います。

②幼児用、小学生用の遊具、アスレチック、シニア健康運動用具等の設置に取組むためカタログを集め、予算化の情報提供をします。

③広場又はプレイロットの名称や、町名表示のオブジェの設置も検討します。

(2)高島平団地（東京都板橋区高島平)の現場見学会

高島平団地は日本住宅公団(現都市再生機構)が高層マンションとして計画し、1972年(昭和47年)から入居が始まり、当若葉台より10年早く建設された経緯があります。

10，000戸に最大25，000人が居ましたが、現在は16，800人に減少し、65才以上の割合は41％と少子高齢化が進み、7つの小学校は統合・廃校により5校となったが、4つの中学校は越境入学があり維持されている。築45年の高島平団地の高層マンションを見学することにより、今後の若葉台にとって必要な何かを感じ取り気付くことがあると思います。過半数の参加者があれば、実施したいと思います。

(3)大規模修繕工事の現場見学会

本年に計画されている第11組合の大規模修繕工事の現場を見学し、情報の共有化を図ります。

(4)その他、リフォーム、施設住機器の紹介

フローリング仕様の施工例など最新技術を紹介し、各管理組合のリフォーム仕様の参考に供します。また、LED 階段灯(非常灯付き)、緊急止水弁水栓、震感ブレーカーなどを紹介します。

5. CATV等委員会の取り組み

本年度のCATV等委員会は、3月度役員会にて確認したとおり、休会となります。

但し、専門委員等で構成する小委員会は、必要に応じて随時開催します。

6. 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問題について調査・検討を行うものとし、本年度は、下記項目を役員会の諮問事項として取り組むものとします。

(1)入居者台帳に関する実態調査

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

②情報開示の障害となっている要因の調査

③既に情報開示している管理組合の開示方法の調査

④既に情報開示している管理組合にとっての問題点

2015年6月

(2)管理組合役員のなり手不足及び高齢者対策
①独居高齢者②非居住者③賃貸入居の代理出席④報酬問題
(3)その他

7. 長命化・再生委員会の取り組み

本年度は、昨年度の活動結果を踏まえ、以下の4点を主要課題として取組みます。
(1)「第8回若葉台住民シンポジウム」(2015年度秋開催)について企画検討するとともに実行委員会に積極的に参加する。
(2)緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」の勉強会を実施する。
(3)「100年マンションプロジェクト」の改修技術WG、設備小委員会の報告について長命化・再生委員会として理解を深めるべく、勉強会を実施する。
(4)その他として
・省エネ関連設備の情報収集・検討

8. 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、当協議会からは、現在、加藤副会長が同ネットの理事として参加しています。

今後とも同ネット事業の企画・展開に積極的に協力して行くものとします。

9. 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誌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。

昨年度からは、役員会用Webを立ち上げ、役員会時の配付資料等のアップを試みています。併せて、協議会幹事と各管理組合理事長間の電子メールによる情報連絡網を整備し、防犯情報等の連絡に役立てています。

また、本年度からは連合自治会の広報誌「みんなの若葉台」の2面に管理組合枠を確保できることになりました。当面、協議会幹事が中心となって記事の提供等を行なうことになりますが、各管理組合にも記事の提供等をお願いして行きたいと考えます。

2015年6月

「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」については、昨年4月に若葉台CATV施設の一部改訂版を発行しましたが、引き続き、次の改訂に備え、フォローアップを継続します。

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。

10. 協議会としての共用パソコンについて

本件、本年3月に、ようやく、共用のパソコン並びに外付けポータブルハードディスクを購入する事が出来ました。本年度は、設置場所、運用要領等の検討を進める他、ウイルス対策ソフト、書類等の保管用「スチール収納庫」の購入を計画します。

尚、設置場所、運用要領等の検討結果、購入品の仕様等については、今後とも、役員会に報告して行くものとします。

2015年6月

第5号議案

２０１５年度予算（案）

自　平成２７年６月　１日
至　平成２８年５月３１日

（単位:円）

	１５年度予算	
1 収入の部		
前年度繰越金	261,425	
管理組合年会費 （管理組合基本額　：　15x@15,000） （戸当り分担金　　：　5,195x@40）	①　432,800	
雑収入	15,000	会合費残金、利息
合計	709,225	
2 支出の部		
事務費	10,000	事務用品
備品費	40,000	スチィール書棚・ソフト
通信費	10,000	
会議費	90,000	各委員会、幹事会
研修・広報費	40,000	研修会・広報関係費
調査・研究費	10,000	
浜管ネット年会費	125,000	
協賛金	60,000	ＶＯＳＣ・社会福祉協議会　※1
渉外･交通費	65,000	
慶弔金	10,000	
予備費	20,000	
合計	②　480,000	
3 収支差		
①－②	229,225	次年度への繰越金

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８住宅管理組合	474
（法）若葉台東マンション	642	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
（法）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15住宅管理組合	306
		総計	5,195

※1　VOSC：若葉台スポーツ･文化クラブ
　　社会福祉協議会　：　若葉台地区社会福祉協議会

2015年6月