若葉台住宅管理組合協議会
２０２０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。

2020年度（第32回）新旧合同役員会

日時：2020年7月５日（日）18時00分～19時30分

会場：３－７ 棟「しらかし」集会所

2020年7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〕

2020年7月

2020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
副会長 加藤 壽六

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

イ）議案審議
第１号議案 2019年度活動報告、委員会報告
第２号議案 2019年度決算報告、会計監査報告
第３号議案 2020年度幹事及び監事選出の件
第４号議案 2020年度活動計画(案)
第５号議案 2020年度予算(案)

ロ）その他(連絡事項等)

5. 閉　会

2020年7月

議案書目次

議 案

第１号議案　2019年度活動報告、委員会報告----------P.　1

第２号議案　2019年度決算報告、会計監査報告----------P. 15

第３号議案　2020年度幹事及び監事選出の件----------P. 16

第４号議案　2020年度活動計画(案)----------P. 17

第５号議案　2020年度予算(案)----------P. 22

付属資料

若葉台住宅管理組合協議会会則----------P. 23

2020年度若葉台住宅管理組合協議会役員会名簿----------P. 30

若葉台住宅管理組合協議会組織図----------P. 31

若葉台住宅管理組合位置図----------P. 32

2020年7月

第1号議案

2019年度活動報告

○ 2019年度新旧合同役員会（第1回役員会）

2019年6月2日（日） 17時00分～20時00分

（書記：協議会幹事）

会　場 ：4－21棟「とちのき」集会所
出席者 ：50名(含む、懇親会)

議　事 ：

イ） 第一住宅管理組合の件（審議）

柿沼議長より、5/10の役員会にて第一管の除名が一旦議決されたが、その後、第一管より5/11付書面にて脱会の申し出があったため、本日の役員会にて、除名の取り消しと脱会の承認を提起したい旨、申し出があり、採決の結果、全14管理組合の賛成で除名の取り消しと脱会が承認された。この結果、第一管は、本日をもって加盟管理組合の資格を喪失した。

ロ）議案　第1号議案　2018年度活動報告、委員会報告
第2号議案　2018年度決算報告、会計監査報告
第3号議案　2019年度幹事及び監事選出の件
第4号議案　2019年度活動計画(案)
第5号議案　2019年度予算(案)

柿沼議長の進行により、第1号議案の2018年度活動報告、委員会報告から第5号議案の2019年度予算(案)まで審議を行ない、特に異議なく議案どおり拍手承認された。

その他、配付資料について説明・依頼等があった。

引き続き、来賓（協議会・山本顧問、連合自治会・山岸会長、まちづくりセンター・野口理事長代行）各位のご挨拶を賜った後、関係各位の活躍を期して懇親会を行った。

○ 第2回役員会

2019年7月5日(金)　20時～22時10分、4-21棟「とちのき」集会所

（書記：第14住宅管理組合）

冒頭、まちづくりセンター・監物新理事長よりご挨拶があった後、引き続き、野口理事より、資料に基づき、まちづくりセンターの2018年度事業報告及び決算報告について報告・説明があった。但し、今回は全体の概要報告であり、詳細は9月度役員会にて補足説明して頂く。

2020年7月

⑴議事録の確認　①5月度役員会、②2019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役員会メンバーの確認用として、名簿に基づき自己紹介
②各委員会の専門委員について柿沼会長より推挙があり、承認された。
③各委員会の各管理組合選出委員を確認
④「団地共益費監査機関」の監査委員として下記2名を選出
足立理事長（第7）、福田氏（協議会監事）
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
③委員会等の体制並びに運営方法について（確認）
⑷委員会等の案内・報告
①各委員長より、本年度の取り組み方針、開催日程等について説明・報告があった。
②柿沼会長より、幹事会報告として、6/15若葉台未来づくり協議会、7/15旭区TM in 若葉台、みらいづくりプラン推進会議ニュース（第7号）等の報告・案内があった。
③鴻谷事務局長より、協議会HPと役員会HPの紹介がなされた。
⑸協議会関係諸機関の情報等
加藤副会長より、今年度の浜管登録名簿について確認の要請あり。

○ 第3回役員会
2019年8月度は「夏休み」につき休会

◇ 2019年度理事研修会
2019年8月4日（日）13時～16時30分　（書記：協議会幹事）
会　場：4－21棟「とちのき」集会所
出席者：54名
1. 基調講演「専有部分を含む配管類の管理組合による更新手法～100年マンションを目指して」 講師：山本育三氏(協議会顧問・関東学院大学名誉教授)
2. 報告「専有部配管の改修～専有部配管の現状と対応すべき配管」～若葉台まちづくりセンターの立場から　報告者：阿部喜久氏(まちづくりセンター　工事課)
3. 報告「若葉台での水漏れ事故と保険対応について」～損害保険会社代理店の立場から
報告者：大塚誠一氏（(株)ミルボード支店長）
4. 事例報告「管理組合としての取り組み」
報告者：小池聡氏(若葉台第3住宅管理組合理事長)

上記内容にて講演、報告が行われた。本件を実行に繋げるためには、規約の改正や修繕積立金の値上げが必要になるため簡単に進む話しではないが、専有部分を含む配管類の管理組合による更新の必要性を再認識するきっかけにはなったと思われる。

2020年7月

○ 第4回役員会

2019年9月6日(金)　20時～22時00分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第15住宅管理組合)

冒頭、まちづくりセンター・野口理事より「まちづくりセンターの事業報告・決算報告に関わる補足説明」があった。尚、新管理費に移行してから5年を経過しているので、来年度からは、年末の定期懇談会や7月度の役員会等を活用して概要報告と補足説明を一括して報告するようにしたい旨、提案があり、了承された。

⑴前回議事録の確認　①7月度役員会、②2019年度理事研修会

⑵委員会等の案内・報告

①各委員長より、第1回委員会の概要について報告。

②柿沼会長より、8/18若葉台未来づくり協議会、「わかまちインフォメーション」オープンの件、第6の高木伐採の件、野良猫への餌やり問題等について報告、説明あり。

③佐藤課長より、生活ガイドブック改訂版は単価415円(税別)、納品は9月末となった旨、報告あり。

⑶協議会設立30周年記念式典・祝賀会について

柿沼会長より、概要について説明あり。また、会場のキャパシティの問題もあり、各組合からの参加者は2名厳守としたい、招待者については幹事会に一任願いたい旨の申し出があり、承認された。

⑷理事研修会報告資料に関わる補足説明

鴻谷事務局長より、第3組合の事例報告資料に関して、室内の「テレビ受口」の交換等は必ずイッツコムを通して行う必要がある旨の補足説明があった。

⑸管理組合間の情報交換

サッシ交換に係わる国の補助金申請等につき意見交換。交付実績を有する管理組合からは申請時の形式知だけではなく、発注先メーカーと一体となった活動等のいわゆる暗黙知に関する極めて有用な助言あり。

○ 第5回役員会

2019年10月4日(金) 20時～21時35分、3－6棟「施設会議室」

(書記:東マンション管理組合)

⑴前回議事録の確認　9月度役員会

⑵水漏れ事故の保険対応についてのミルボードからの説明、並びに集金事務費の件

ミルボードから配付資料をもとに水漏れ事故保険相談窓口開設と新規入居者を想定した保険対応について提案あり。検討の結果、指摘事項も多かったため、ミルボード大塚氏と柿沼会長の間で内容を再検討し、後日修正したものを各理事長あてに電子ファイルで送付する。電子ファイルの加工・配布先については、各管理組合の判断に任せるということになった。

柿沼会長より損保ジャパン・あいおい保険加入者対象の集金事務費が各管理組合宛に振り込まれた(9/27)ので、各組合で入金確認するよう要請あり。

2020年7月

(3)委員会等の案内・報告

①各委員長より、第2回委員会の概要について報告。

②柿沼会長より、まちづくりセンター森本理事長が逝去された件に関して、お別れ会は10/25(金)午後3時～@県公社となった旨の報告あり。

(4)協議会設立30周年記念式典・祝賀会の最終確認

柿沼会長から当日のスケジュールおよび参加予定者について説明あり。

当日出席者全員にガイドブックとタオルを記念品として渡す。

なおガイドブックの各管理組合への配付は10/6～10/12の予定。

(5)協議会関係諸機関の情報等

①台風15号による若葉台全体での被害状況(佐藤課長)

センターで把握(組合処理は含まず)しているものは以下の通り。

・倒木　15件
(第6は桜の倒木があり、建物にもたれかかった)
・隔壁板破損　3件
・ガラス破損(賃貸含む)　2件
・雨水管脱落・廊下シートめくれ　3件
・エレベーター停止　20件(20台、停止及び不具合)
原因はかごの上に水が入り込んだため。なお閉じ込め被害なし。

②加藤副会長より、神奈川県では10月から自転車損害賠償責任保険等の加入が義務化されたので留意されたい旨の報告あり。

◇ 協議会設立30周年記念式典・祝賀会

2019年10月6日(日) 17時～19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:67名＋センター職員多数

1. 式典の部

・畠山幹事の司会で式典の部が始まり、続いて柿沼会長より主催者挨拶があった。

・来賓代表として、連合自治会・山岸会長、センター・監物理事長、公社・猪股理事長よりご祝辞を賜った。

・引き続き、山本顧問より、「協議会30年の歩み」と題する話と、柿沼会長より、「ガイドブック改訂版の紹介」と題して説明があった。

2. 祝賀会の部

・蜂須賀副会長の進行で開宴となった。

・途中、NPO法人・白岩理事長、ケアプラザ・池田所長より、貴重なお話しを伺った。

・加藤副会長の発声で中締めとなった。

参加者も実質70名を超える盛況となり、若葉台生活ガイドブック～2019年改訂版と協議会名タオルも配付され、満足して頂けるイベントになったと思われる。

○ 第6回役員会

2019年11月1日(金)　20時～21時45分、3－6棟「施設会議室」

(書記:第3住宅管理組合)

2020年7月

⑴前回議事録の確認　10月度役員会、協議会設立30周年記念式典・祝賀会報告
⑵台風19号被害報告とその対応の評価と今後の在り方等について
・まちづくりセンターより、台風19号による被害（主として停電とその後の断水）と防災センター・まちづくりセンターの対応状況について報告あり。
・被害の大きかった15管より、被害状況報告と管理組合対応について説明があり、防災センター・まちづくりセンターの正確な情報収集欠如と電話対応の不備、東電の当日対応の不備と事故後の説明不備などが指摘された。
・活発な発言があり、本議題に多くの時間が割かれ、災害に対する若葉台の現状での問題が明確になった。まちづくりセンターには事故当日の対応・防災マニュアルなどの検証と対策が求められた。また、センター・各管理組合・協議会・自治会等若葉台全体での災害時対応と組織間連携構築の必要性が確認された。
⑶委員会等の案内・報告
①管理運営委員会・佐藤委員長より、懸案となっている団地共益費値上げに関して、システム・ハード機器に対する公社から明確な方策提示がない旨報告された。また、ソフト・ハード機器更新のみでなくシステム自体の再構築が必要である可能性が報告された。
②柿沼会長より、「みんなの若葉台」の原稿執筆に関しては、12月号への15管原稿掲載で各管理組合の記事が三巡するため、ひと段落させる。今後は、各管理組合への記事割り当ては行わず、協議会幹事として必要に応じスポット的に記事を作成する方向となる旨、報告あり。
⑷「住宅管理に関する定期懇談会」（第15回）の議題審議
柿沼会長より、資料に基づき、説明があり、原案通りにて了承された。
⑸管理組合間の情報交換
①第8管理組合からの質問書について
第8管・理事長から、①給水設備特に直結増圧給水方式での災害時飲料水確保に関する既実施管理組合の対応方法、②北側解放廊下など共有部分のエアコン設置に関する規約・細則の対応、③災害(停電)時管理組合の対応、について情報提供のお願いがなされ、議論された。詳細は、ここでは省略する。

○　第7回役員会　（定期懇談会前の短時間開催）

2019年12月6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）
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
①各委員長より、第3回委員会の概要について報告。
②柿沼会長より、こどもみらいづくりPJ主催の多世代交流＠2－19棟、台風19号による停電問題に関するセンターとの打合せ結果（1月度役員会に東電に来て貰い説明を受けることになった）、社協からの「のぼり旗」設置への協力依頼、等について報告・説明あり。

2020年7月

⑶協議会関係諸機関の情報等

加藤副会長より、下記のような報告があった。

ＮＨＫスペシャル「ドラマ　パラレル東京：体感　首都直下型地震ウイーク」(12/1～12/8)の放送を見た関係からか「防災に関する委員会を立ち上げたいので浜管からアドバイスが欲しい」との問い合わせがあった。これを機に若葉台の全管理組合が防災組織を考え直して欲しいと感じている。非常に良い番組であり、再放送があると思うので是非見て欲しい。

◇ 住宅管理に関する定期懇談会(第15回)

2019年12月6日(金)　19時40分～21時15分

（書記：協議会幹事）

会　場：4－21棟「とちのき」集会所

出席者：27名（含む、懇親会）

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」

1.「横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議」の進捗について

公社・吉田（祥）課長の代理として、センター・鵜崎部長代理より、みらいづくりプラン推進会議ニュース7号、8号を基に説明があった。また、柿沼会長からも管理組合と係わりのある項目の説明がなされた。

2. 台風等非常時のまちづくりセンター(含む、防災センター)の対応について

・冒頭、センター・野口理事から、台風19号でのセンターの対応でご迷惑をおかけしたことに関しお詫びがなされた。今後は、まちづくりセンターへの電話に関しては、住宅管理課担当者の携帯電話番号へ電話いただければかかりやすいと思う。防災センターの電話対応が悪かったことに関しては、委託先の警備会社へスタッフの再教育をお願いした。防災マニュアルはあるが機能しなかった面があるので、まちづくりセンターで整備を進めている旨の要旨説明があった。

・引き続き、佐藤(竜)課長から、資料（台風・大雨の際のまちづくりセンター・防災センターの現状の対応について）に基づき説明がなされた。

3. 団地共益費の現状について

冒頭、公社・岡部理事から、昨年もこの場で団地共益費に関して話をさせて頂いたが、消費税の増税、人件費の高騰、設備の更新に伴う費用など今後増えていく予測があるため、この1年間、業者にヒアリングを公社・センターで行ってきた。その現状をセンターから報告する旨、挨拶があった。

引続き、センター・佐藤課長より、資料に基づき団地共益業務並びに団地共益費の2018年度収支報告と2019年度の収支計画書の説明がなされた。また、資料(A3紙)により団地共益費の収支計画シミュレーションの説明がなされた。（同資料は今後変わる可能性があるため回収）

2020年7月

①機器の修繕・更新については、保守管理を委託している業者と詰めているが、管理組合に提案できるレベルに達していない。

②警報監視業務の警備員の人件費に関しては警備会社との間で3年間の契約を締結している。最低賃金の改定もあり、次年度以降は値上げをせざるを得ない状況である(警備会社と交渉中)。2020 年度から年5％アップで3年間を見込んでいる。参考に神奈川県の警備員Bの賃金は 1,650 円／時間。現状の警備会社との間の契約は、約 1,300 円／時間。以上を考慮すると上げざるを得ない状況である。

4. まちづくりセンターの活動等について

1）オンデマンドバスについて

センター・仲戸川部長より、資料に基づき、第2回オンデマンドバスの実証実験の結果について説明があった。次回第3回実証実験は、1月14日から2ヶ月程度を予定しているとのこと。

2）転出入バンクについて

センター・鵜崎部長代理より、資料に基づき転出入バンク3.0について説明があった。

説明を受けての質疑応答の詳細については、ここでは省略する。
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。

○ 第8回役員会

2020年1月10日(金)　20時～22時00分、3－6棟「施設会議室」
(書記:くぬぎ管理組合)

冒頭、まちづくりセンター・監物理事長から、新年の挨拶あり。

⑴台風19号に伴う4丁目30～32棟の停電事故に関する東電からの説明

（説明に先がけ、柿沼会長より、若葉台住民は、東日本大震災後の計画停電のこともあり、東電に対しては概して厳しい目があることを承知の上で、丁寧な説明をお願いしたい旨の要請があった）

・資料に基づき、事故発生時の状況、停電が長時間継続した理由などの説明があった。
注:東地区においても、断線の場所によっては今回のような長時間停電が起こり得る。
・今回復旧を優先するあまり利用者への対応が不充分であったとの反省を踏まえ、利用者側への情報発信の在り方を社内で検討している旨の表明があった。
・開閉器の増設は、コスト面だけでなくシステムがより複雑になるため、考えていない。

⑵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

⑶委員会等の案内・報告

幹事会報告:

①柿沼会長より、12/14若葉台未来づくり協議会での報告事項、オンデマンドバスの第3回実証実験、等について報告・説明あり。

②蜂須賀副会長（兼、会計）より、資料に基づき、2019.6.1～12.25の半年間の収支報告があった。

2020月年7月

③柿沼会長より、来年度の幹事候補選任のため、推薦委員会設置の提案がなされたが、過去の事例を気にしてか、委員を受けて頂ける理事長は皆無であった。
結論として、今回の提案は取り下げ、幹事会にて再検討することになった。

(4)防災センターの在り方と団地共益費の検討体制について

柿沼会長より、資料に基づき、幹事会としての考え方が説明された。

・昨年の停電事故の教訓からも、防災センターに過大な期待を持つことは無理があるので、「警報監視センター」レベルの位置付けとした方が良い。

・共益費の負担増大は極力避けるべきであり、そのためにも高度な要求、要望は行うべきではない。

・赤字だから、赤字になるから、補填（穴埋め）をして欲しいという単純な話にならないよう、各管理組合及び住民に説明できる話にして欲しい。

以上のような意見が出されたが、基本的には会長から提案された取り組み方針は了解され、今後の詳細検討は管理運営委員会に委ねることになった。

○ 第9回役員会

2020年2月7日（金） 20時～21時15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 1月度役員会

(2)委員会等の案内・報告

①畠山委員長より、第4回施設等委員会について報告あり。その関連で、当該組合の理事長より、下記のような有益な補足情報があった。

・東マ：外壁塗装は、費用対効果の点からシリコン系を使用した。フッ素系塗料の案もあったが、価格が高く一度使うとフッ素系を使い続けなければならない。下地処理を入念に行えばシリコン系でも一定の周期延長は可能であると判断した。

・くぬぎ：アルミサッシ交換は、個人負担はなく、補助金は工事完了後（3月末）入金する予定である。光熱費の削減の具体的数値はないが、遮音・気密性が向上し好評である。エアコン冷媒管用の壁の穴は、1ヵ所は無償で開けたが、2か所目からは個人負担とした。壁に穴開けできない場合は、サッシの換気カマチを冷媒管貫通に使用したが、その場合そのサッシ窓は固定となる。

②柿沼会長より、「認知機能低下の抑制に向けたプロジェクトの参加者募集」の件、こどもPJの「第6回多世代交流イベント」の件、イッツコムとの打合せの件、宅配ボックスIoT化再配達解消プロジェクト、等について報告・説明あり。

(3)協議会関係諸機関の情報等

加藤副会長より、ホームページの作成に関し、下記のような有益な情報があった。

浜管ネットで、ホームページを持っていない管理組合に対し、資料を提出すれば当面無料でクラウド上に作成をしてもらえる。全員が見られるもの、限られた会員が見られるもの等、制約を設けることが可能。さらに、自分たちで書き換えられることもできるように指導もしてくれる。現状は、第7管・くぬぎが公開をしている。第5管は議事録を除き公開。管理組合は、原則すべてを公開すべきであるが、人名等は消して公開している。規約・細則等も公開すべきであるが、防犯カメラの情報等は公開に問題があるのではないか。浜管ネットのホームページ作成については、説明会を行うことも可能なため、別途各管理組合の理事長・広報担当に通知を出す。

(4)管理組合間の情報交換

・若葉台生活ガイドブックの熱源器について(第10管)

質問:P-33でガス熱源器は、室内設置は13号、屋外設置は16号と記載されているが、この規定の根拠について、管理組合に問い合わせが来ている。

回答:東京ガスに問い合わせて、確認を取る(柿沼会長)。

・大規模修繕で気付いた点(東マ)

3月で終了する予定であるが、人手不足(とび職等)の不安とコストアップの心配がある

関連:くぬぎでは、アルミサッシ交換で、費用が嵩み長期修繕計画の見直しを行っており、財政健全化委員会を立ち上げ2040年までの計画を作成中である。

第12管では、長期修繕計画を見直し、今年から2,000円の値上げを行う予定。

○ 第10回役員会

3月6日(金) 20時～、@3－6棟「施設会議室」の予定であったが、新型コロナウイルス感染防止対策のため、中止とした。

尚、関連資料については、通常通り配付した。

○ 第11回役員会

当初の予定を延期し、4月24日(金) 20時～、@4－21棟「とちのき」集会所の予定であったが、新型コロナウイルス感染防止対策のため、中止とした。

尚、関連資料については、通常通り配付した。

○ 第12回役員会

5月8日(金) 20時～、@4－21棟「とちのき」集会所の予定であったが、新型コロナウイルス感染症防止対策のため、中止とした。

尚、関連資料については、通常通り配付した。

2020年7月

委員会報告

1. 施設等委員会の報告

委員長　畠山 正

本年度の活動としては、2019 年度議案書に記載された 4 項目のうち、下記の項目について協議、検討、情報共有を行いました。

1. 若葉台住民シンポジウムのテーマ検討
   来年度開催に向けて、過去のテーマの紹介と検討を行う。
2. 大規模修繕工事の周期について
   100 年マンションプロジェクトの成果を念頭に若葉台の実態を調査し情報を共有する。
3. 大規模修繕工事の現場見学会
   今年度実施した組合の大規模修繕工事の見学会を実施する。

【 委員会活動 】

第 1 回　7 月 11 日(木)　20 時～21 時 30 分

1)2018年度活動報告及び 2019 年度活動計画
協議会と施設等委員会の目的と趣旨、今年度施設等委員会としての取り組みを説明した。

2)各管理組合の関心事項
委員会で検討してほしい事項など意見交換を行った。
（緊急時のトイレ使用、北側面のエアコン穿孔、給排水管、LED）

3)施設に関する関心ごとについて、管理組合に持ち帰り情報収集を求めた。

第 2 回　9 月 12 日(木)　20 時～21 時 30 分

1)大規模修繕工事等の周期について
100 年マンションプロジェクトの成果と若葉台の実績、アルミサッシの更新時期と交換方法、長期修繕の周期と設備配管の改修工法
藤井専門委員より資料に基づき説明を受けた。

・材料、仕様、工法を考慮して、長期修繕周期を 18 年とすれば、長寿命化とコストの利点がある。
・アルミサッシの交換時期は 30～45 年。
・交換方法は 4 つの方法がある。（部品の交換、内窓の新設、ガラスの交換、サッシ本体の交換）
・第 10 管理組合、第一管理組合、東マンション組合、くぬぎ管理組合では、サッシ本体の交換をカバー工法で実施した。
・排水配管について寿命は 30 年～40 年。
第3、第10、第11、第13管理組合は、更新工法で実施した。但し、第10、第11、第13の対象は一部のみ。

第 3 回　11 月 7(木) 20 時～21 時 30 分

1）若葉台での水漏れ事故と事例について
・専有部配管の改修、専有部配管の現状と対応すべき配管
藤井専門委員より資料に基づき説明を受けた。

2020年7月

・見えない部分の専有部配管も経年劣化で錆びこぶが発生し、修繕が必要となる。修繕周期は、30 年～40 年
・まちづくりセンターの専有部サービスで調査も可能。

第 4 回　1 月 11 日(土) 10 時～11 時 30 分

1)次年度開催の若葉台シンポジウムのテーマ検討について
・2017 年度　第 9 回「防災、減災フォーラム～マンション防火管理と大地震対策」
・2015 年度　第 8 回「100 年マンションプロジェクト報告会」～「世代循環型団地の創生」を目指して
・各管理組合に持ち帰り情報周知とテーマの提案を求めた。

2)耐震改修工事現場見学会
東マンション外壁塗装工事、くぬぎ管理組合アルミサッシ更新工事
・見学に先立ち、まちづくりセンター藤井専門委員より資料に基づき説明を受けた。
・東マンションは第 3 回の大規模修繕工事
・外壁塗料は、微弾性フィラー+無機ハイブリット樹脂塗料(シリコン系)を使用した。
・くぬぎ管理組合アルミサッシ更新工事(高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業)
・アルミサッシ交換により、エアコン穿孔工事を行ったが、穿孔工事できないところは、換気框(カンキカマチ)を利用した。

第 5 回　3 月 12 日(木) 状況を勘案して中止とした。
(今年度の総括と、意見交換を予定していた)

2020年7月

委員会報告

2. CATV等委員会の報告

委員長 鴻谷 豊

本年度は休会としましたので、委員会としての報告事項はありません。

懸案事項となっている若葉台でのBS4K8K放送の受信に関する指針作成に関しては、イッツコムからの具体的な提示等が無かったため進展しておりません。そのため、2020年1月に協議会3役で打診し、協議を始めていますが、対応は明年度になります。

2020月年7月

委員会報告

3. 管理運営委員会の報告

委員長 佐藤 敏男

本年度は「団地共益費の現状と今後について」と「防災組織等の現況調査」の二つの課題を検討しました。

会議は昨年の7月12日、9月13日、11月8日に開催し、今年の1月は団地共益費に関する具体的な仕様・金額等の情報が得られなかったため休会としました。3月は新型肺炎流行のため休会とし、団地共益費の対象設備である警報監視システムの機器構成図とメンテナンス業務委託先から提示された更新案及び監視業務委託先との契約に関する資料の配布のみとしました。

なお、女性委員が増えたことを踏まえ、会議の開始時刻を例年より1時間早い午後7時からとしました。

それぞれの課題の検討経過及び検討結果について時系列的に記します。

①団地共益費の現状と今後について

・警報監視システムの維持管理及び監視業務を遂行するにあたり長期的な視点で見ると現在の団地共益費で賄うことが不可能になる恐れがあり、値上げの検討をせざるを得ません。

・団地共益費は警報監視システムのメンテナンス費用、監視業務費用及び監視業務をするために要する諸費用で構成されています。

・当初、メンテナンス費用としてVoip機器、EV用インターホン周辺機器の更新費用のみを計画していましたが、今年の1月で制御用サーバーのOSであるWindows7のサポートが中止となり、Windows10にバージョンアップすることも検討せざるを得なくなりました。

・制御用サーバーのOSをWindows10に変えると今までWindows7上で動いていた全ての機器を更新せざるを得ません。メンテナンス業務委託先に依ると、それに要する費用は当初予定していた予算を大幅に上回る事が判明しました。

・現状の運用を踏まえて、費用を出来る限り抑えるべくシステム構成を含めて抜本的な見直しを検討中です。

・監視業務費用は2015年に現警備会社と契約して以来、5年間一切値上げしないで現在に至っています。

・毎年、最低賃金は上昇しています。併せて、昨年消費税が10%に上がりました。

・まちづくりセンターが現警備会社と再三に渡り交渉を重ねた結果、監視業務費用は今後3年間値上げをしないと言う条件で現契約金額の15%増に決まりました。

2020月年7月

・監視業務費用については一応の結論が出ましたが、肝心の警報監視システムの新たな機器構成が決まらず、メンテ費用が算出できなかったため団地共益費の値上げについては来年度の管理運営委員会に引き継ぐことにします。

②防災組織等の現況調査

・今後 30 年以内に首都直下型地震が 70%の確率で起きると言われています。
防災組織及び防災対策の一層の充実を図り、想定される被害を出来る限り抑えることが重要です。“備えあれば憂いなし”です。

・防災組織と防災対策に関する重点項目を選定し、それに関して各管理組合からアンケート方式で情報を開示して貰いました。今後、組織を新たに立ち上げる際あるいは組織と対策の見直しをする際の参考として頂きたい。

・重点項目及びそれに対するアンケート調査結果の概略を下に記します。

重点項目	有り	無し
防災組織	11	3
防災組織の主導組織	管理組合:4	自治会:6
防火管理者の選任	14	0
防災マニュアル	7	7
要配慮者名簿	6	8
支援協力者名簿	1	13
安否確認	13	1
防災訓練	14	0
家庭での備蓄推奨	11	3
管理組合の防災対策品	9	5
地震保険	5	9
災害時対応の規約改正	9	5

※アンケート調査結果の詳細は管理運営委員に確認願います。

2020月年7月

第２号議案

2019年度 決算報告

自 2019年 6月 1日
至 2020年 5月31日

（単位：円）

	予 算	実 績		2018年実績
1 収入の部				
前年度繰越金	559, 323	559, 323		474, 387
管理組合年会費 （管理組合基本額：14組合×@15, 000） （戸当り分担金 ： 4, 533戸×@40）	391, 320	391, 320		432, 800
雑収入（会合費残金、利息）	15, 000	19, 717		15, 523
合 計	**965, 643**	**970, 360**	①	**922, 710**
2 支出の部				
事務用品費	30, 000	27, 587		12, 309
備品費	52, 000	0		10, 860
通信費	10, 000	12, 990		9, 340
会議費	90, 000	56, 257		63, 878
研修・広報費（Ⅰ）	30, 000	6000		0
研修・広報費（Ⅱ）	100, 000	113, 024		0
調査・研究費	10, 000	0		0
浜管ネット年会費	118, 000	118, 000		125, 000
協賛金	80, 000	80, 000	※	80, 000
渉外・交通費	65, 000	61, 000		57, 000
慶弔金	10, 000	4, 000		5, 000
予備費	20, 000	0		0
合 計	**615, 000**	**478, 858**	②	**363, 387**
収・支差（繰越金残高）①－②	**350, 643**	**491, 502**		**559, 323**

＜繰越金明細＞

	＜'6/1現在＞	＜'5/20現在＞
横浜銀行口座残高	317, 208	246, 769
スルガ銀行口座残高	175, 026	136, 788
現 金	67, 089	107, 945
合 計	559, 323	491, 502

＜協賛金明細＞

・VOSC協賛金	30, 000
・子育連絡会	10, 000
・若葉台社協	30, 000
・NPO法人若葉台	10, 000
合 計	80, 000

3 備品リスト

（1）パソコン　　１式
　・本体・外付けハードディスク　　２０１５年　３月購入
　・ウィルス対策ソフト（３ヶ年版）　　２０１８年１１月購入

上記の通り相違ないことを認めます。

2020年5月25日

会計監査　　福田正勝 ㊞

2020年7月

第3号議案

2020年度幹事及び監事選出の件

（会則第4章〔幹事及び監事〕による）

＜ 幹 事 ＞（原則、任期2年）

会　　長（再）　柿沼　鉄雄（第6住宅管理組合）

事務局長（新）　本田　和之（第8住宅管理組合）

なお、下記幹事・監事5名は任期中です。

＜ 幹 事 ＞（残任期1年）

副 会 長（再）　加藤　壽六（第7住宅管理組合）

副 会 長
兼 会 計（再）　蜂須賀益美（第12住宅管理組合）

幹　　事（再）　畠山　　正（第11住宅管理組合）

幹　　事（再）　佐藤　敏男（東マンション管理組合）

＜ 監 事 ＞（残任期1年）

監　　事（再）　福田　正勝（若葉台くぬぎ）

＜ 顧 問 ＞

顧　　問（再）　山本　育三（第3住宅管理組合）

2020年7月

第4号議案

2020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31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・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、報告等という形で役員会に提起してきました。

昨年度も、各委員会活動を通して報告等を頂きました。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感謝申し上げます。

更に、昨年9月には、ほぼ1年間のガイドブック改訂編集委員会の活動を経て、協議会設立30周年記念事業の一環としての「知っておきたいマンションライフ～若葉台生活ガイドブック～2019年改訂版」を刊行することができました。併せて、昨年10月の協議会設立30周年記念式典・祝賀会の場にて、同書を無事披露することができました。ここに関係各位のご尽力に対し厚く御礼申し上げます。

若葉台の開発、入居が始まってから40年余りが経ち、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。

但し、本年度は、新型コロナウイルス感染症という困難な状況もありますので、各種行事等を計画通りに進めることに拘るのではなく、臨機応変に、無理なく、着実に進めて行きたいと思っています。ご理解のほど、よろしくお願いします。

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

本会議は、2011年9月に組織されたもので、県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンター、並びに、若葉台内の主要な住民組織代表が参加し、最近はほぼ2カ月に1回の頻度で開催されています。中心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おり、活発な情報交換と意見交換の場となっています。

2020年7月

2015年には、同会議の議論の中から、将来を見据えたまちづくり構想、即ち、「横浜若葉台マスタープラン」策定の構想が生まれ、策定委員会としてのほぼ1年間の検討期間を経て、「横浜若葉台みらいづくりプラン」策定に至っています。

(2) 横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議

「横浜若葉台みらいづくりプラン」の策定は、2017年2月に終了したが、取り組みを実践し進捗を管理して行く機能が必要であることから、同12月より「横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議」が組織され、現在もなお、活発に活動しています。

尚、本会議には、横浜市の「大規模団地再生モデル構築事業」との連携もあり旭区も主要メンバーとして参加しています。

(3) 若葉台福祉のまちづくり検討会議

同検討会議は、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を進めてきた「若葉台24時間見守り事業」の推進母体です。

本件の核となる「若葉台地域交流拠点ひまわり・あさがお」は、2016年3月に開所の運びとなったが、協議会としては、今後とも、主要な推進団体の一つとして、真に住民にとって信頼され役立つ事業となるよう、かつ、行政からの助成を受けることで事業として成り立つよう、運営面でも協力して行くものとします。

2. 100年マンションプロジェクト(WJP)について

本プロジェクトは、2016年4月の「WJP事業報告会」を以って一旦収束する運びとなったが、引き続きフォローアップが必要な課題も残っているため、協議会幹事等の限られたメンバーで対応して行く所存です。また、本プロジェクトの成果に関しては、この数年、東京都や外部管理組合組織から問い合わせ・取材等が来ています。協議会としては、この様な動きには、本年度も引き続き対応して行くものとします。

3. 共通イベントの計画について

(1) 理事研修会について(8月上旬)

毎年、各管理組合では理事のほぼ半数が改選されるため、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開催しています。

但し、本年度は、新型コロナウイルス感染症の関係で6月から7月にかけての役員会等の日程がずれ込むことが予想されるため、このイベントは、無理をせずに、中止の扱いとします。

2020年7月

(2)第10回若葉台住民シンポジウムについて(11月中旬)

本シンポジウムは、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、構成管理組合や施設等委員会の協力のもと、実行委員会を組織し、原則、隔年で開催しており、本年度は開催年にあたります。

本年度は、昨年の台風被害の事例もあり、「非常時のまちづくりセンター・防災センターの役割りと各管理組合或いは各家庭の対応策について、もう一度見直そう」をキーワードに防災・減災関連のシンポジウム開催を予定しています。

(3)住宅管理に関する定期懇談会について(12月度役員会時)

「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。

4. 施設等委員会の取り組み

今年度は、前年度の活動結果を踏まえ、施設等に関する以下の項目を主要課題として取り組みます。

1) 若葉台住民シンポジウム実施への協力

今秋開催の「若葉台住民シンポジウム」の実行委員会メンバーとして協力します。

2) 長期修繕の周期について

100 年マンションプロジェクトの成果の共有と若葉台での実績等を調査します。

(外壁塗料、アルミサッシ更新、設備改修、断熱、LED 化など含む)

3) 設備現場見学会

今年度実施する組合の大規模修繕工事の見学会を実施します。

4) その他

・各委員の関心事である提案と意見の検討

・汚水管・排水管のサンプル調査

・省エネ関連の情報収集・周知・検討

5. CATV等委員会の取り組み

本年度は下記理由により休会とします。

理由:懸案事項となっている若葉台でのBS4K8K放送の受信に関する指針作成に関しては、協議会3役でイッツコムとの間で協議を進めて行きますが、内容的に役員会での審議・対応が最善と判断しますので、委員会での審議等は不要と判断し、休会とします。

2020年7月

6.　管理運営委員会の取り組み

本委員会はマンションの管理運営に関する様々な問題について調査・検討を行い、より良い住環境を作るための方策等を提案したいと考えています。

昨年度の課題、「団地共益費の現状と今後について」は残念ながら結論を出すに至りませんでした。具体的には、警報監視システムの機器構成をどのようにするかが決まらなかったためメンテナンス費用の算出が出来ませんでした。

依って、「団地共益費の現状と今後について」を引き続き今年度の課題とさせて頂きます。機器構成がコストと運用方法を大きく左右するだけに計画段階から必要に応じて関与していく予定です。

尚、本年1月度役員会にて「団地共益費の検討体制について」関連で検討するよう求められていた件、即ち、「非常（自然災害等）時と平常時に分けて、考えられる災害等を列挙し、その対応としての各組織（㋑各家庭、㋺各管理組合・各自治会・棟の防災組織、㋩まちづくりセンター・防災センター、㋥東電・消防等の専門業者・公的機関）の役割分担を整理する」については、当委員会で対応して行くものとし、今秋の住民シンポジウムの際に報告することを目指します。

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、「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会長の任にあります（神管ネットの会長も兼任）。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。

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、旧来、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。

2014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一部のアップを実施しています。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、防犯情報等の速報に役立てています。

更に、2017年度には、旧来の協議会ホームページ（2011年度まで情報が掲載されているが、手を加えられない状況にあった）を廃止し、新たな協議会のホームページを立ち上げ、協議会の活動に関して住民の皆様へ広報を行っています。

2020年7月

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、実施して行きます。

2020年7月

第５号議案

2020年度　予算(案)

自　2020年　6月　1日
至　2021年　5月31日

(単位：円)

	予　算	備　考
1 収入の部		
前年度繰越金	491,502	
管理組合年会費 (管理組合基本額：14組合×@15,000) (戸当り分担金：4,533戸×@40)	391,320	
雑収入	10,000	精算金及び受取利息
合　計	**892,822**	
2 支出の部		
事務用品	40,000	ﾌﾟﾘﾝﾀｰｲﾝｸ代等
備品費	52,000	書棚
通信費	15,000	郵送・振込料、幹事各通信費
会議費	80,000	役員会・委員会等会場費・飲物代
研修・広報費	30,000	研修会・広報関係費用
調査・研究費	10,000	
浜管ﾈｯﾄ年会費	118,000	浜管ﾈｯﾄﾜｰｸ年会費
協賛金	70,000	VOSC・若葉台社協・NPO若葉台
渉外･交通費	65,000	関係先交歓会、まちづくりＣ謝礼
慶弔金	10,000	
予備費	20,000	
合　計	**510,000**	
3 収支差	**382,822**	次年度への繰越金

＜各管理組合構成住戸数　(積算基礎数)＞

(法)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８住宅管理組合	474	第15住宅管理組合	306
		総計	**4,533**

2020年7月

付属資料

若葉台住宅管理組合協議会会則

2020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

若葉台住宅管理組合協議会会則

制　　定　1989年6月
第一次改定 1995年6月11日
第二次改定 2001年6月10日
第三次改定 2002年6月3日
第四次改定 2007年6月3日
第五次改定 2008年6月8日
第六次改定 2017年6月4日

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、様々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。

第1章 総 則

(名称)
第1条 この会は、若葉台住宅管理組合協議会という。
(目的)
第2条 この会は、在若葉台各管理組合の共通の課題を協議し、生活環境の維持、改善・向上、管理組合業務運営の向上を図ることを目的とする。
(性格)
第3条 この会の性格は、構成各管理組合の自主性・独立性を尊重し、かつ互いに連帯して目的達成のための活動を行なうことにある。
(事務所)
第4条 この会の事務所は若葉台内に置く。

第2章 事業及び組織

(事業)
第 5 条 この会は、第 2 条の目的を達成するため、次の事業を行なう。
(1)管理組合の管理運営についての経験交流、研修、提言
(2)住宅の維持管理のための研究、情報収集、助言・斡旋
(3)関係諸機関に対する交渉、提言、協同
(4)住宅環境・住生活の管理に関して行なう若葉台自治組織との協同
(5)前各号に関する広報活動
(6)前各号に準ずることで、この会の目的に合う事項
(構成)
第 6 条 この会は、若葉台に組織された住宅管理組合をもって構成する。
(資格の取得)
第 7 条 この会に加盟しようとする管理組合は、文書をもって会長に申し出で、役員会の承認を得なければならない。
(資格の喪失)
第 8 条 次の各号の一に該当した時は、その時から加盟管理組合の資格を喪失する。
(1)文書をもって会長に脱退の申し出でをし、役員会で承認されたとき
(2)役員会で除名の議決がされたとき

第 3 章 役 員 会

(機関)
第 9 条 この会に各管理組合理事長又はその代理、及び次章により規定する幹事及び監事をもって構成する役員会を置く。
2.役員会の議長は、会長または副会長がその任にあたる。
3.役員会の議決は、管理組合各 1 票の投票による。
4.役員会には、各管理組合役員(理事及び監事)及び第 22 条に規定する委員は、出席して意見を述べることが出来る。

(議決事項)
第 10 条 役員会は次の事項を議決する。
(1)年間活動報告、年間活動計画
(2)年間予算及び決算
(3)会則の制定及び改廃
(4)幹事及び監事の選出と解任
(5)その他、会長又は各管理組合から提案された事項
(開催)
第 11 条 役員会は会長が招集し、原則として月 1 回定期に開催する。
2.複数の管理組合から要求があった時、会長は役員会を招集しなければならない。

2020年7月

3.会長は、次章の幹事及び監事で構成する幹事会を招集し、役員会等の議題と内容について諮ることができる。

第11条の2 役員会の議事に関して議事録を作成する。

2.議事録並びに配付資料は一式事務局で保管する。但し、配付後3年を経過した紙媒体の資料は電磁的方法で保管されていることを条件に破棄しても良い。

(定数及び議決数)

第 12 条 役員会は、構成管理組合の 3 分の 2 以上の出席をもって開会し、出席管理組合の過半数の同意をもって議決する。但し、第 10 条 3 号及び管理組合の入退会の議決は、構成管理組合の 3 分の 2 以上の同意を要する。

2.議決の緒果が、特定の管理組合に著しく影響するときは、第8条2号を除き、前号の議決の他、当該管理組合の同意を得なければならない。

第 4 章 幹事及び監事

(種類)

第 13 条 この会に次の幹事を置く。

会 長 1 名 副 会 長 1名以上 2 名以内

事務局長 1 名以内 会 計 1 名

委員会委員長 若干名

(幹事の資格)

第 14 条 幹事は、各管理組合役員を含めて所属管理組合から推挙されたもので、その種類は役員会の議決による。

(幹事の業務)

第 15 条 幹事は会長の指示によって次の事項を行なう。

⑴役員会への提案

⑵第20条に規定する委員会の運営

⑶役員会の議決事項の執行

⑷その他、役員会より付託された事項

(監事)

第 16 条 この会に監事1名を置く。

2.監事は構成管理組合の組合員で、役員会構成員以外の者の中から所属管理組合の推挙した者。

3.監事はこの会の運営並びに会計に関する監査を行う。

4.監事は、役員会に出席し、意見を述べることが出来る。

(幹事及び監事の任期)

第17条 幹事及び監事の任期は 2 年とし、毎年夫々約半数交替とする。但し再任を妨げない。

2020年7月

（顧問）
第 18 条 この会に顧問を置くことができる。
2.顧問は、役員会に諮って、構成管理組合の組合員の中から会長が推挙する。
3.顧問は、会長の諮問に応じ、かつ各種の会議に随意に出席して意見を述べることが出来る。
4.顧問の任期は、これを推挙した会長の任期に従う。
（事務局）
第 19 条 幹事の下に事務局を置く。
2.事務局は役員会の承認を得て、一般財団法人若葉台まちづくりセンターに委嘱することができる。
3.事務局は、会長及び事務局長が統括する。

第 5 章 委員会

（種類）
第 20 条 この会に次にかかげる委員会をおく。
(1)CATV 等委員会
(2)施設等委員会
(3)管理運営委員会
(4)その他、役員会が設置に必要を議決した委員会
（性格）
第 21 条 前条の各委員会は、役員会の諮問機関とし、専門別に企画・計画・検討・その他役員会の承認事項を実行する。
（委員及び任期）
第 22 条 各委員会の委員は、次にかかげる条件のいずれかを満たすもので、役員会の承認を得たもの。任期は 1 年とする。再任を妨げない。
(1)各管理組合から選出する者
(2)構成管理組合の組合員の中から会長が推挙する者若干名
(3)その他、この会の目的に賛同の専門家で会長が推挙する者若干名

第 6 章 会計及び監査

（収入）
第 23 条 この会の経費は会費と寄付金で賄う。
（会費）
第 24 条 この会の会費は、次の方法により、構成管理組合より年度毎に徴収するものとし、支払い方法は役員会で定める。
(1)各管理組合単位の基本額（15,000 円）と各管理組合の構成住戸数に戸当り額(40 円)を乗じた金額の合計額。

2020年7月

(2)その他臨時に徴収する場合は、役員会の議決による。
なお納入された会費は、役員会の議決がないかぎり返還しないものとする。
(会計年度)
第 25 条 この会の会計年度は、毎年6月1日より翌年5月31日までとする。
(会計監査)
第26条 会計監査は半年ごとに行ない、役員会に監査結果を報告しなければならない。

第 7 章 付 則

第 27 条 この会則は、1995 年6月11日より施行する。
※第 13 条につき改定 副会長 1 名⇒2 名
※第 23 条(1)につき改定 基本額(12,000 円)⇒(15,000 円)
戸当り額(30 円)⇒(40 円)
※第26条につき改定施行日1989年6月 日⇒1995年6月11日
第 27 条 この会則は、2001 年6月10日より施行する。
※第4 章幹事及び会計監査に条項(顧問・第18条)を追加し、以降順次繰り下げる。
第 27 条 この会則は、2002 年6月9日より施行する。
※第5章専門委員会第 20 条(種類)につき改定
(1)の名称を変更 CATV 専門委員会⇒CATV 等設備インフラ専門委員会
(3)に新たに長命化・再生専門委員会を追加
第 27 条 この会則は、2007 年6月3日より施行する。
※第4章幹事及び会計監査の第13条(種類)並びに第16条(会計監査)につき改定
※第 13 条(種類)につき改定 副会長2名⇒1名以上2名以内
事務局長1名⇒1名以内
※第 16 条(会計監査)につき改定会計監査2名⇒1名
第 27 条 この会則は、2008 年6月 8 日より施行する。
※第1章総則の前に、前文として「100年マンション憲章」を挿入
※第5章専門委員会につき改定
章名称「専門委員会」を「委員会」に変更し、これに伴い関連する条項内の字句を変更
※第 20 条(種類)につき改定
CATV 等設備インフラ専門委員会→CATV 等委員会、施設専門委員会→
施設委員会、長命化・再生専門委員会→長命化・再生委員会
共同生活ワーキンググループ→管理運営委員会を追加

2020年7月

第 27 条 この会則は、2017年6月4日より施行する。

※第2条（目的）の「問題」を「課題」に訂正。「維持」を追記。

※第9条（機関）の構成者に「監事」を追記。2項で役員会議長について新たに規定。4項の「専門委員」を「委員」に訂正。

※第10条（議決事項）に年間活動報告を追記。

※第11条（開催）に3項として「幹事会」について新たに規定。第11条の2として議事録等について新たに規定。

※第4章のタイトル「幹事及び会計監査」を「幹事及び監事」に訂正。

※第16条のタイトル（会計監査）を（監事）に名称変更。第3項にて監事の業務範囲を拡げる方向で新たに規定。

※第16条の名称変更（会計監査→監事）に併せ、関連部分（第10条、第16条、第17条）についても訂正。

※第19条（事務局）の（財）若葉台管理センターを一般財団法人若葉台まちづくりセンターに訂正。

※第20条（種類）について、(2)施設委員会を施設等委員会に名称変更し、(4)長命化・再生委員会を削除。

※第24条（会費）の文面を一部訂正。

2020年7月

緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」解説

1. 長寿命化・再生

1）長寿命化： マンション自体を対象とする時、「長寿命化」とは長期修繕計画上で少なくとも4～5周期程度、具体的には 50～60 年から75 年以上は使用可能な状態を持続できるよう、日常を含め長期に亘って維持保全することである。したがって、100 年マンション憲章では、100 年の「長寿命化」を目標とする。

2）再生： ここで言う「再生」とは、マンションを長寿命化させながら、かつその時代の居住ニーズに沿って出来るだけ施設の改善・改良を施すことで、新たな供給マンションとの居住レベル格差を出来るだけ縮め、建物・設備の陳腐化を防止し、居住者層の活性化を促すことである。一方、国土交通省の「マンション再生」では、マンションの建替えによって既存都市の再生に通ずる要素という意味で、「再生」に「建替え」を含めているが、本憲章では建物・設備を維持保全しながら改善・改良することによる「再生」を目標とする。

2. 守る管理・攻める管理

一般にマンション管理で求められる最小限の管理業務は、その時点での管理規約や細則に準拠することであり、これを「守る管理」と位置づけるが、それのみでは、長寿命化や再生への視点に立った積極的な管理が期待出来ない恐れがある。その時代の居住レベルのニーズに管理規約や細則がそぐわなくなった場合には、それらを改正してでもニーズを取り込んだ管理が求められる。これを「攻める管理」として位置づける。

3. 広域的に協調

単一管理組合の領域にとどまらず、管理組合協議会及び他の「住・緑環境」向上に努める若葉台の諸団体との協調を言う。

4. 世代循環型団地

ここで言う「循環型」とは、特定の世代に年齢人口が団塊的に集中することのないよう、世代間で漸次交代していくような集合住宅団地社会を目指すことである。一般的に循環型社会という時の循環が広く自然環境のサイクルから社会・経済面での機会均等などまで広く使われることから、本憲章では、特に「世代循環型団地」とした。

5. 魅力ある100年タウン、緑のまち横浜若葉台

魅力ある100年タウンとは、マンションを「長寿命化・再生」するだけでなく、交通の利便性の向上や若葉台地区としてのコミュニテイ形成を目指す必要がある。最も若葉台を象徴する「緑のまち若葉台」の創造を目指すものである。

2020年7月

若葉台住宅管理組合協議会組織図

２０２０年７月５日

名称：若葉台住宅管理組合協議会
目的：管理組合の共通の問題を協議し、
生活環境の改善・向上、
管理組合業務運営の向上を図る
性格：構成各管理組合の自主性・独立性を尊重し、かつ
互いに連帯して目的達成のための活動を行なう

役員会　※月１回定期に開催、開会定足数は３分の２、通常の議決は過半数の同意

理事長

(法)若葉台東マンション	第 9 住宅管理組合
第３住宅管理組合	第 10 住宅管理組合
(法)若葉台くぬぎ	第 11 住宅管理組合
第５住宅管理組合	第 12 住宅管理組合
第６住宅管理組合	第 13 住宅管理組合
第７住宅管理組合	第 14 住宅管理組合
第８住宅管理組合	第 15 住宅管理組合

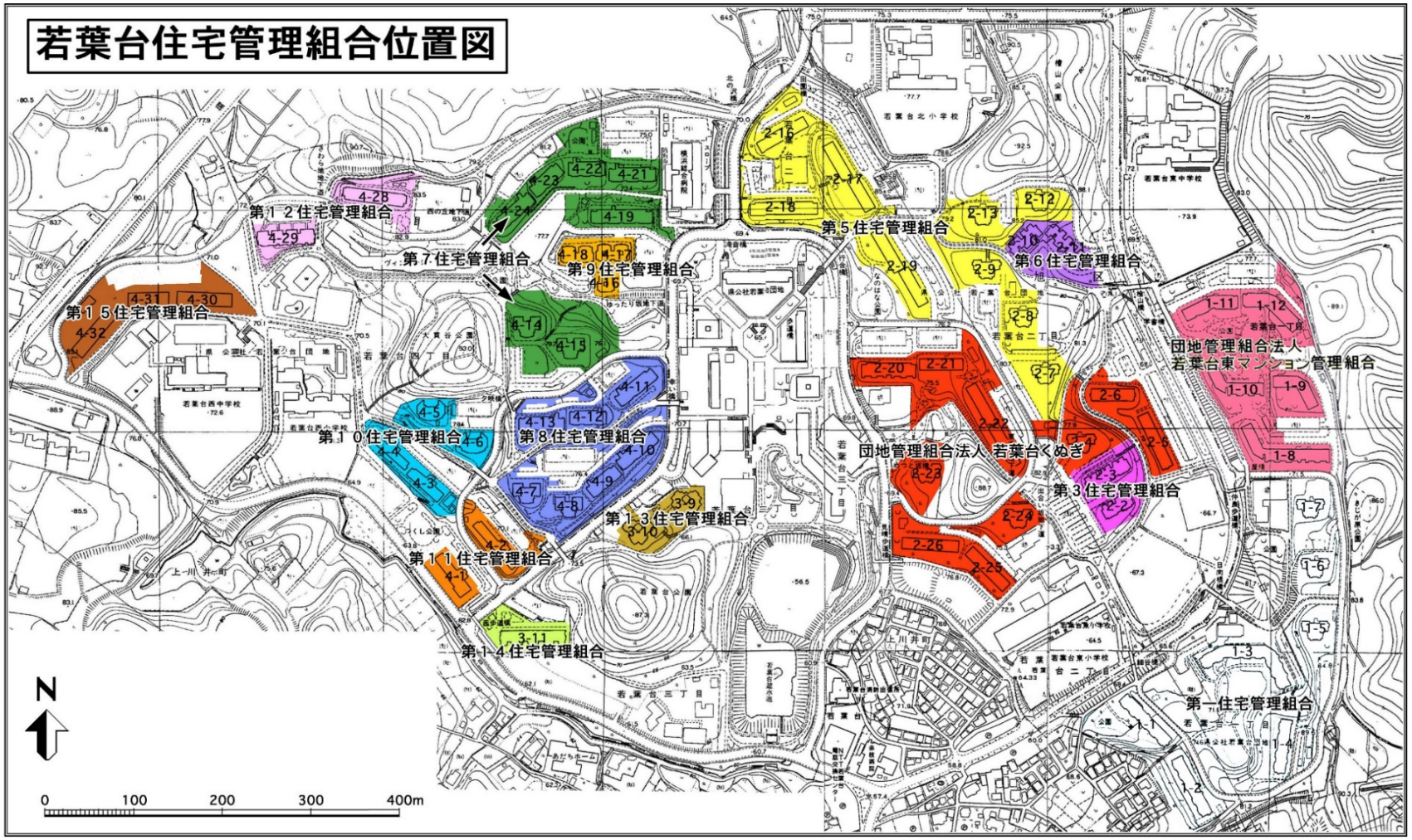
団地共益費監査機関

幹事・監事・顧問

会　長 事務局長 （１名以内）	役員会召集 事務局統括	事務局 ※若葉台まちづくりセンターへ委嘱
副会長 （１名以上２名以内） 会　計 委員会委員長	委員会運営 役員会への提案 役員会議決事項執行 役員会付託事項	**委員会**：役員会の諮問機関 ・施設等委員会 ・CATV 等委員会 ・管理運営委員会 ・その他（役員会で必要を議決）
監事（１名）		※団地共益費監査も含む
顧　問		会長の諮問機関

２０２０年７月

若葉台住宅管理組合位置図



平成十三年六月　若葉台住宅管理組合協議会　調整（平成二十七年六月修正）

２０２０年7月