

第7住宅管理組合 第28回通常総会議事録

日時：平成23年5月8日(日) 午前10時00分～午後14時30分

場所：若葉台地域ケアプラザ

出席組合員数：106名

議決権行使：132

委任状：155

司会は〇〇副理事長

冒頭〇〇理事長、来賓とちのき自治会会長 〇〇殿より挨拶があった。

他来賓として(株)若葉台管理センター〇〇副参事、〇〇殿の紹介をした。

資格審査が行われた。

出席者 106名 議決権行使者 132名 委任状提出者 155名

有効総数 420名 規約第49条第一項に示す定員数の50%及び第三項の定員数を満たしており、本総会の成立を宣言した。

議長団の選出

議長：〇〇〇〇

副議長：〇〇〇〇

書記：〇〇〇〇、〇〇〇〇が選出され、各自挨拶をした。

議事進行に当たり議長より事前に提出された質問に対しては、各議案報告の中で応答するよう要請があった。

第1号議案 「平成22年度事業及び活動報告」について
加藤理事長より全体説明及び各担当理事より詳細報告、以下の通り。

1. 大規模修繕工事後のかし管理実施 ○○副理事長
 - 1) 昨年12月に経過1年後のかしについての調査補修工事の実施
管理センターと施工業者との間で共有部分の調査確認後の補修。
専用部分については管理センターがアンケートを行い3月に修理
工事を行った。
 - 2) 2年目については今年12月～来年1月管理組合、管理センター、施工業
者と一緒に調査かしを行う予定。

2. 配水管更正・更新、工事計画 ○○理事
3月に住民説明会を実施したので概要を以下の通り報告。別途質疑にて
も再度説明（後述）
 - * 全棟の配水管更正・更新工事開始（今年秋予定）。
工事日程については棟別で説明会を開く予定。

3. 樹木の自主管理の実施 ○○理事
（緑化クラブ活動報告） ○○事務局長
4. 防犯・防災活動 ○○理事
5. 駐輪場の維持管理活動 ○○副理事長
 - * 自転車登録開始(6月予定)
6. 広報活動の充実 ○○理事
7. 住民台帳の整備 ○○副理事長
 - * 個人情報の為理事長保管のもと慎重に取り扱い、記述漏れ等の内
容確認については別棟の理事が行った。5年後再度台帳整備の予
定。
8. 開放廊下長尺シート改修工事 ○○理事長
9. 階段室内プランターの地被類植付 ○○理事長
10. グレードアップ工事計画 ○○副理事長
11. 通常総会及び理事会の開催等理事会活動 ○○理事長
12. 若葉台住宅管理組合協議会及び各専門委員会との連携活動
 - 1) 若葉台住宅管理組合協議会 ○○理事長
 - 2) 各委員会
 - ① CATV等委員会 ○○理事

- | | |
|---------------------------------|--------|
| ② 管理運営委員会 | 〇〇副理事長 |
| ③ 施設委員会 | 〇〇理事 |
| ④ 長命化再生委員会 | 〇〇副理事長 |
| 13. とちのき自治会との連携協力活動
「その他の活動」 | 〇〇理事長 |
| 14. 契約・管理組合等保管書類 | 〇〇理事 |
| 15. 会計・業務監査 | 〇〇理事長 |
| 16. その他 | 〇〇理事長 |

第1号議案についての質疑応答

質問書への回答

階段の汚れに関する質問

点検アンケートの際に指摘し教えてほしいとお願いしたことの返事をいただいております。

- ◎ 階段、踊場、玄関前を張り替えたシートの汚れの落とし方並びに階段横の防水化された排水用の溝の流れが悪くシートの下へ流れ込む件の対処(乾燥するまで溜まっている)について。
- ◎ エントランスはマンションの顔、エレベーターホールの評価も資産価値を左右する等と云われていますが、各戸においては玄関へ向かう階段、玄関前などは重要な評価の対象になると考えられます。

玄関前、階段、踊場はそこを利用する人が清掃することになっているのか？共有部分と考えていないのか？軽視されているように思えてなりません。尚に汚れが付いてしまう前に対処したく質問しました。明確に答えてください。

- ① 新しいシートは細かい溝が多角度に刻まれており清掃しづらい。
汚れを落とす最良の方法をメーカーに聞いてください。
- ② 防水塗料が使用されており、今までのようにコンクリートに吸収されないのかシートの下に流れ込んだり、溜まったままの状態の解決法は？
雨の日にバルコニーの方から踊り場に雨水が入ることも原因の一つか？

回答

〇〇副理事長

大規模修繕後の1年かしについては、管理センターが行うことになっており、管理組合は直接関係していませんでしたので、アンケートの回答が出来なかつ

たことはお詫びいたします。

2年目のかしについては、理事会も現場立会を行います。

玄関前、階段、E Vホールを含む踊場、開放廊下は共用部分です。

なんらかの理由で汚した染み、風で運ばれてきたごみなど利用者が清掃することは一般常識として普通の事ではないでしょうか。

管理組合では、各棟玄関、E Vホールの毎日の掃き清掃、開放廊下は週1回、階段は月1回掃くだけの清掃委託契約をしています。

清掃業者からの見積りが全棟合計で1回45万円必要です。住民説明会で伝えたところ高額すぎるとの声もあり提案にとどめており検討中です。

会場にて再度質問あり、以下の通り：

昨年5月号アメニティ新聞(209号)「階段シート清掃について」にて〇〇理事長のコメントに「1,2丁目の対応を調査しクリーンデー等に取り入れていきたい」との事だが、その後何も聞いていない。クリーンデーであれば自治会と協議・検討しているのか。

回答

〇〇理事長

検討していなかった。以下説明：

シートを張り替えてからということがあったのと、清掃については住民説明会で報告した通り高額な費用がかかるため決定はされなかった。今年度の理事会で自治会と共同で検討・判断を委ねる。

床シート張替えについて

第1回の大規模修繕以来4回目のはり替え準備中ですが、今後も同じ材質ではり替え続けるのでしょうか？

「ドアの見た目」にこだわるのであれば、床シートの材質にこだわった方がよいと思います。

回答

〇〇理事長

シートの材質は、今後張替えの時、新しい材質が開発発売され、すぐれているのであれば、その材質を使用することになる。

因みに張替えは、開放廊下は2回目、階段踊り場は新規1回目。

第9住宅管理組合16～18棟のような材質は、第7住宅管理組合の建物のように、外部の風雨にさらされる場所には不向きです。今の材質を継続使用します。

7 頁住民台帳の整備について

住民台帳の書式が変更されたが、規約にあることなので「住民台帳の書式変更」も総会に掛けるべきではなかったか。

回答

〇〇副理事長

細則集に掲載されていますから、細則だといわれればその通りかもしれませんが。しかし30年近く変更されなかった、書式はあまりありません。その時代に合った書式に変更することは、理事会の決定でよろしいと思います。

補足説明：個人情報重要視し極力簡素化し、災害時での状況把握、緊急連絡先等を加えた。

12 頁その他④「23年3月11日の震災」について

各戸に3/11の地震発生後にとった行動を任意で、文章にして提出してもらったかどうか？地震の時の問題点の把握になると思う。

回答

〇〇理事長

ご指摘の通りです。若葉台住宅管理組合協議会でも検討されています。当管理組合も調査を行う予定です。

出席者からの質疑応答について

管理センター運営管理の商店が減ったことによる減収のつけが我々に管理費の値上げ要求になったように受け取られたが、これが本当なら問題である。

回答

〇〇新理事長

これが主な原因ではない。今後の管理センターの民営化を考えて採算のある経営を考えるとふれたに過ぎない。

計画修繕委員会に関する質問

委員会に管理センターが入っていると議案書に明記してあるが利害関係のあるものがメンバーに入るといふのはいかがなものか。技術的に分からない場合に必要な時の対応としてだけならわかるが。

回答

〇〇新理事長

他の自主管理をしている住宅より若葉台が非常に管理の行き届いた団地である。管理センターというプロの管理組織があるのは若葉台だけなのでその業務契約をしている管理センターがメンバーに入っているのは当然のことである。

12頁 ①計画修繕委員会を発足しました。に関する質問

大賛成だが財政逼迫のこともあり、全組合員合意のもとに立ち上げ同委員会が答申したものがより信頼性もある。又財政の委員会なるものと共に発足すべきではないか。規約に入れるべきだと思うが。

委員会の委員がなぜ22年度理事・監事、前年、前々年理事・監事を終えられた方なのか。毎月第1土曜日14:00からなのか。きちんとこのように日程を立て、されているようなら前出質問のように規約に入れるべきではないか。また任期は次回の大規模修繕までなのか。

回答

〇〇理事長

まずはやってみてからと考えている。それで改良して組合員が納得できる組織にしてから規約化すればよいと思っている。

任期については3年ぐらいを考えている。

財政委員会については今年度の計画の中で報告するが、入れていきたいと思っている。

*他の出席者より質疑応答に時間が掛かり過ぎる旨苦情が出た。質問がある場

合は質問書を出すべきとの声有り。

計画修繕委員会に管理センターがメンバーとなっていることに関する質問

「生活環境改善検討委員会」に属していたが管理センターは入っていなかった。前出の質問と同様メンバーとして一緒にやるのはいかがなものか。管理組合は住民代表として専門家であるマンション管理士を雇うことを提案する。年間 60 万～100 万円位で雇えるそうと聞いている。

回答

〇〇理事長

前回答同様、先ずはやってみてからと考えている。最初から形づくっていくよりも改良していったり作り上げていくほうが良いと考えている。マンション管理士については同様の質問があるので後で述べる。

質問書への回答

① 総会の議決について

総会での議決において、賛否の数（委任数、議決権行使数、挙手数）をその都度発表し、今まで以上に丁寧な進行をお願いします。

② 欠席者の委任の内訳、議決権行使の場合の賛否票

欠席者の委任の内訳、議決権行使の場合の賛否票
会議の前の一括報告か、一覧表を配布してください。

回答

〇〇理事長

欠席者の委任の内訳、議決権行使の賛否票、参加者が確定した時点で資格審査を報告します。

議案ごとの一覧表を配布することはできませんが、参加者が確定した時点で賛否の数（委任数、議決権行使数、挙手数）採決結果は議案ごと議長より報告致します。

第 1 号議案の採決： 理事長委任 155 票 議決権行使 128 票(賛成のみ)
過半数賛成で可決承認された。

第2号議案 「平成22年度収支決算報告」について

1. 平成22年度収支決算報告

一般会計 〇〇理事
収入 115,342,277円 繰越金 2,153,132円 合計 117,495,409円
当期支出 116,853,132円 合計 114,193,682円 次期繰越 3,301,727円
管理費内訳：総会議案書15頁記載 (合計 46,536,482円)
組合費内訳： 同上 (合計 403,457円)
補修費内訳：総会議案書17頁記載 (合計 1,257,973円)
管理費について去年より懸念の収支不足に注視し、今年の黒字は単年度で50～60万円ではないかと思っていたが120万円であった。これは公共料金(電気代)で50万円の黒字があったことがありがたい想定外であった。

2. 積立金会計 〇〇理事
収入 69,240,630円 繰越金 550,875,859円 合計 620,116,489円
当期支出 合計 22,744,092円 次期繰越 597,372,397円
補修費内訳：総会議案書19頁記載 (合計 22,744,092円)

*とちの木緑花クラブ会計報告 : 明細のとおり。

3. 監査報告 〇〇監事
会計・業務監査の結果何れも適正であったとの報告。

第2号議案についての質疑応答

出席者からの質疑応答について

第1号議案 階段の汚れに関する質問

管理センターに業務委託している共益作業実施 NO.11 屋内外清掃(16頁)

1. 実施月に毎月とある。契約では月・土 敷地内ゴミ拾い清掃、建物内掃き拭き清掃とある。特別清掃として年1回屋上、月1回階段室清掃とあるが特別清掃について報告に無かったがどのようなことをいつされたのか。

2. 共有部分について建物内清掃の対象になっているのは玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホールと思うが階段のみ日常清掃から外れ月1回の階段清

掃となっているのはなぜか。月 1 回以外の日の管理はどこが担当となるのか。

3. 15 ページ 2. 共益費 23,258,026 円のうち(6)屋内清掃費は 9,836,000 円と全体の 42.3%を占めている。日常清掃の敷地内ゴミ拾い清掃、建物内の掃き拭き清掃、特別清掃、屋上清掃、階段室清掃の項目の割り振りを知りたい。

回答

管理センター〇〇副主幹

一般清掃は敷地内清掃を業者からの請求分と 4 名で構成される清掃員の人件費を含め 9,386,000 円。特別清掃は屋上年 1 回 56,000 円、階段月 1 回(週ごとに各棟で実施)396,000 円の合計 452,000 円となる。

再度質問

掃き掃除のみなら一度も拭き掃除をしていないということか。階段室を月一回やる場合は上記の通り管理センターでやるが、どこが日常清掃することになっているのか。

回答

〇〇理事長

厳密に決めるとなれば数百万円単位で予算化する必要が出てくる。現状では非常に厳しい。

通常の日常清掃は近隣の居住者が自主的にやるべきことと思っている。

再度質問

自主的にと言うなら管理組合から住民に周知・協力依頼をして欲しい。汚れの落とし方について業者やメーカーと連絡をして欲しい。防水塗料が使用されている為に隙間から水分がシートの下を通して継ぎ目などから流れるなどの解決もお願いしたい。

回答

〇〇理事長

管理組合から要望はしない。自主的にやることだと思っている。

*「既にクリーンデーでもやっている」と出席組合員からの賛同意見有り。

第 2 号議案の採決： 理事長委任 155 票 議決権行使 130 票(賛成のみ)
過半数賛成で可決承認された。

第3号議案 「平成23年度役員の承認」について

〇〇選挙管理委員長より承認依頼。

理事長	〇〇〇〇	22棟	804号
副理事長	〇〇〇〇	15棟	1001号
同上	〇〇〇〇	23棟	401号
総務担当理事	〇〇〇〇	24棟	1405号
同上	〇〇〇〇	23棟	204号
会計担当理事	〇〇〇〇	24棟	506号
同上	〇〇〇〇	14棟	602号
広報担当理事	〇〇〇〇	19棟	406号
同上	〇〇〇〇	15棟	1103号
施設担当理事	〇〇〇〇	21棟	602号
同上	〇〇〇〇	21棟	502号
同上	〇〇〇〇	22棟	506号
同上	〇〇〇〇	14棟	903号
同上	〇〇〇〇	19棟	402号
監事	〇〇〇〇	14棟	1103号
同上	〇〇〇〇	22棟	501号

第3号議案の採決： 理事長委任 155票 議決権行使 130票(賛成のみ)
賛成多数で可決承認された。

第4号議案 「管理費不足による修繕積立より繰入(案)」について

〇〇理事長

3月での住民説明会でも取り上げられたが管理センター管理費(年額1,512,000円、戸当たり月額300円)の値上げについて、理事会にて500円の値上げを決定したが昨今の情勢を鑑み、値上げ回避について再討議の結果3年間の時限措置として年額約250万円を修繕積立金からの繰入れを行う。時限可能な理由として照明器具交換・運用方法の見直しによる保守料の節約。24年度のエレベーター改修による年間の保守・電気代の節約効果によるものである。しかし最終的には値上げは避けられない課題である。

第4号議案についての質疑応答

質問書への回答

23頁 管理費不足による修繕積立金より繰入に関する質問

管理センター管理費300円/戸UPの内訳と理由が知りたい。

年額1,512,000円が増加、リース料、外注費の増加は理解しますが、定額管理費部分との関連など根拠を明確にしてほしい。

回答

管理センター〇〇副主幹事

去る5月1日とちのき集会所で管理センターの「重要事項説明会」が開催され、説明をしました。

公益法人化となるにあたり、要約すると、①収益会計、②非収益会計にわかれており、今まで、収益会計(わかば商店街・賃貸・駐車場などの収益)の利益で、赤字の非収益会計(一般管理業務)の穴埋めを行ってきたが、わかば商店街などの収益が減少し赤字補填ができない事態になったので、各事業ごとの採算強化することによる月額300円の値上げになりました(主に人件費)。内訳、内容については、管理センターのホームページ、各戸に配布されている「重要事項説明会」資料6ページをご覧ください。

次回の値上げについては今回の結果をみてから理事会と協議し決めていく予定です。

収支のバランスが好転する見込みはあるのでしょうか？ないのであればただの先送りとなるのですが、いかがでしょうか。

回答

収支のバランスについては第4号議案の通りです、好転する見込みでいますが、実際は約2年後にならないと確定できません。

将来の値上げは避けられないことと思います。

便利・不安解消から設備を拡張して行けば当然必要経費として費用が $+\alpha$ になります。そして今回のエントランス改修でも自動ドアを設置すれば固定費として保守費が必要、また不足というように、そしてその固定費自体も下がるとは考えられないので、右肩上がりになってゆくとします。

設置するにもなるべく複雑なものではなく、我々住民がフォローできるシステムにするとかしないと歯止めが効かなくなる不安が有ります。・・・今後の課題に住民に年金生活者が増える将来出来るだけ出るものは押さえる、生活の利便性は現状を維持する必要がある。

回答

エントランスを改修し、良好な住環境を整備することは、規約第1条にありますように目的に合っていることと思います。

現状を維持すれば、ランニングコストはかからないと思われがちですが、現状を維持するにも経年劣化に依る補修が必要です。

我々住民がフォローできるシステムとはどのようなシステムを指すのでしょうか。

階段は月1回、エレベーターホールは毎日、開放廊下は週1回の清掃を国際ビルサービスにお願いして行っています。この作業を義務として各住民に行っていただければ、年間数百万円経費が減額できますがいかがでしょう。

昨年の総会でも問いかけをしましたが、皆さんから反応は有りませんでした。

管理費等の値上げに反対します。年金生活者の世帯が多いのに値上げはおかしいと思います。管理費を値上げするならば、その分修繕積立金を値下げして管理費等の金額は今までと同じにしてほしい。将来的には管理費等の値下げを提案します。

回答

管理費等の値上げについて議案書では提案しておりません。
出来る限り値上げはしない方向ですが、将来にわたり管理費等の値下げは不可能です。

出席者からの質疑応答について

修繕積立金について

規約 27 条 5 項の「積立金は管理費及び組合費とは区別して経理しなければならない。」つまりは一般会計から使うことになる。規約に反している。27 条 3 項を改正したらどうか。

回答

〇〇理事長

この議案を承認してくれれば有効と考える。全部規約通りにしないと何もできないとなれば値上げを承認するのか。

再度質問

どうであっても規約は守るべき。 細則 23 条を変えて一般会計 500 円値上げし積立会計を値下げするなど、一度廃案とし臨時総会にはかり規約改定をしたらどうか。

回答

〇〇理事長

規則にないといって都度変える考えはない。だから時限措置をとっている。

規則は規則だから、守って欲しい。

回答

〇〇理事長

使ってはいけないと規約に明記されていない。使ってもいいと解釈する。

なぜ規約通りにやらないのか。今回のことと並べて規約変更も一緒に議案に出せばいいはず。

また、今後値下げはないと言ったが理事会は 2 年毎に変わるので先のことはわからない筈。

300 円の内訳を聞いたが自治会に経費が流用されているとは思わないが費目別に出した上での積立であるべき。値下げはする意思がないと行われたい。

総会はトータル的に時間内に進行すべき。質問がある場合は事前に質問書を出すべき。総会延長は 30 分までが常識の範囲。毎回 2 時間の延長がなされると出席者が減っていく。その為に今回質問書提出となったはず。

*議長判断により議決となる。

第 4 号議案の採決： 理事長委任 155 票 議決権行使 118 票(賛成)、
反対 8 票
過半数賛成で可決承認された。

第5号議案 「平成23年度活動計画(案)」について

〇〇新理事長より説明

重点活動課題

1. 配水管更正・更新工事の実施
2. 玄関扉補修工事
3. 東日本大震災による、建物内外、損傷部分の補修
4. 樹木自主管理の実施
5. 駐輪場の維持管理
6. 広報活動の充実
7. 防犯・防災マニュアル
8. 規約・細則集改訂版の作成と配布

総会・理事会活動

9. 通常総会・および理事会の開催等理事会活動
10. 若葉台住宅管理組合協議会および各専門委員会と各委員会の連携活動
11. とちのき自治会との連携協力活動

その他の活動

とちの木緑花クラブ平成23年度活動計画(案)

〇〇代表

1. 概要
2. 作業内容
3. 運営等
4. 平成23年度予算

第5号議案についての質疑応答

質問書への回答

〇〇新理事長

25～26頁 2、玄関扉補修工事について

④ 塗装色について

3種類の色候補に対し、組合員個々に選択できるのか？

(要望：個々に選択希望)

現在の塗装色も候補に含まれますか？(要望：現在の塗装色を必ず含めてほしい)

回答

色候補については、棟ごとに一種類で統一するつもりです。
現在の塗装色も候補の一つです。

各戸の扉内側のチェンブロッカーを他の方式、(例えばホテルのチェン出ない方式等に) 変更できないか? 宜しくご検討をお願いします。

回答

可能な限り理事会で調査し検討する。

25頁 排水管更生・更新工事の実施に関する質問

至急計画通り実行してほしいです。悪香、皆さま理解できますか。

回答

計画通り実施する予定です。

出席者からの質疑応答について

25ページ 排水管更生・更新工事の実施について

23年に台所系、30年に浴室・洗面室系の計画がされていたはずだが今回浴室・洗面系はまだ6~7年後のはずなのになぜ今やるのか。

予算は合わせて1億3千万円だったはずだが1億8千万円になっている。
この差はなぜか。

回答

〇〇理事

3月の住民説明会で同じ質問に対しての再回答。

本件理事会としてかなりの協議をした。

マイナス要因：未だ使えるものを交換することによるロス。

プラス要因：一緒にした場合の工事費用の軽減(約3千万円)。

工事方法が住民在室条件で2度の負担を避けたい。

将来的な消費税増税を見据えて。

予算については当初予定の工法を(パイプインパイプに)変更した為、増額とな

った。新工法の方が耐年寿命が長く、当初予定の工法－15年未満、新工法－30年(メーカー期待)と総合的判断によるもの。

第5号議案の採決：理事長委任 155票 議決権行使 122票(賛成) 4票(反対)

過半数賛成で可決承認された。

エントランス改修工事

4月15日に詳細を配布した通りであるが、排水管工事の関係で当工事は床・天井と壁・建具関係の改修に分け、当議案は自動ドアの壁・建具関係の改修についてである。

イ. 塔状棟

- ① 南北出入口の扉を自動化、
- ② エントランスホール内回転窓及び固定、
- ③ 郵便受け箱移設、… 奥まっけていて暗く、高さすぎる為バラして組立て直す
- ④ 解体撤去工事、

ロ. 板状棟

- ① 南北出入口の扉を自動化、
- ② EVホール排水溝設置(新設)、
- ③ 解体撤去工事、

ハ. とちのき集会所

- ① 出入口の自動化(出入りの頻度が高い為)

ニ. 共通事項

- ① EV三方枠・扉ダイノックシート貼り工事
- ② 壁は明るい色にする(震災で剥落したタイルも修理)
- ③ 自動ドアは、低振動型とする。(免震構造様式を採用し振動を伝わりにくいようにする)
- ④ 排水管工事と重なる部分があるので、工事時期は同時におこなう。

ホ. 予算(消費税込み)

塔状棟	: 8,511,195 円 x 2 棟	= 17,022,390 円
板状棟	: 7,476,093 円 x 5 棟	= 38,380,469 円
21棟集会所	:	= 2,367,750 円
合計	:	56,770,609 円 → まるめて 56,800,000 円

第6号議案についての質疑応答

質問書への回答

29頁グレードアップ工事(エントランス改修)の質問 ○○副理事長

Q エントランス改修工事 イ、塔状棟について 1)、2)の内容
議案書には図面が付いていませんでしたが、H21年2月17日配布された平面図(北側は引き違いサッシの方が換気に良く最良だと判断します。その後H23年3月13日の資料ではブロック移動が組み込まれていたり、4月15日の報告書では、ブロック移動がなくなっていたり、しています。図面の変更の理由を教えてください。
他の自治会の方では自動ドアにして良かったとの声も聞きます。心労で大変でしょうが、申し訳ございません、ありがとうございます。

回答

H21年2月17日配布された平面図は否決され、白紙になった為参考にはしていません。
自転車・バイクが通るたびに開くのを避けるセンサーの感知範囲を制限することでエントランスから直ぐの通り抜けをやめた。また費用的なこともあった(約200万円の減額)。
北側引き分けサッシの方が高額(300万円以上)なので取りやめました。
説明会時の資料と違う案になっているところは、見直しをした為です。

この程度の改修ではグレードアップになりません。資産価値はあがりません。付加価値をたかめたいならバリアフリー化を検討する方が有効だと思います。

回答

バリアフリー化と云っておられますが、具体的にどのようなバリアフリー工事をすればよいのかわかりませんのでお答えできません。
階段手摺もバリアフリーの一つです。
若いお母さんがお子さんを抱いて、また乳母車を押して、高齢者がそのままドアを押すことなくエントランスの出入りができる、車椅子でそのままでも通れるなどエントランス自動扉化も、バリアフリーの一つです。完全なバリアフリーとなると構造上・予算上難しいです。

この件について〇〇副理事長より補足説明として以下の通り：

自動ドア化した組合理事長や住民に感想を聞いたところ、「費用が掛かったが付加価値が上がった。資産価値の向上により買い手が増えると業者からも言われた。若い見学者にもひとつのポイントになる。高齢者からは大変便利になったと聞く。若い世代を若葉台に呼び込むには付加価値を上げることは再生のひとつになると思う。」とのことであった。

震災後でもあり、躊躇するところもあるだろうが積立金を大規模修繕で使うだけでなく日常のグレードアップも考えなければ高齢化となったこの先の利便性も考えて欲しい。

3/11地震の補修工事を行うだけでなく、耐震工事や断水時のポンプ設置等に管理費を使うべきで、今「エントランス改修工事」をおこなう必要はないと思います。

グレードアップエ事の前に停電対策を！

今後、関東地域での大地震や電力供給の不安定化が危惧されるため、地震への備えと計画停電や大停電(10時間以上)に対する地域対策が急務と思います。エレベーターの停電対策、長時間停電に備えた断水対策を先行すべきと考えます。

回答

この第7の建物は、耐震構造になっています。

E Vの管制運転装置工事は平成18年度に済んでいます。

E Vの停電対策については、24年度に改修しますので解決します。

停電・火災時でもバッテリーにより、最寄階に停止しドアが開くようになります。

断水対策は、すでにおこなっており、21棟裏、15棟東側ポンプ室には停電時でも受水槽にある水を使用出来るよう平成20年に設備をしてあります。

1. 29頁一番低振動・騒音の少ないドアの採用の要望が出された：この出所と内容を公開してください。

回答

22年6月24日に各戸に配布した生活環境改善検討委員会「玄関ドアおよびエン

トランスホール改修に関する答申(骨子)」(22年5月31日付)の2ページ最終項③をご覧ください。

2. 上9行：一番低振動の騒音の少ない、下2行：低振動型とする。

低振動で且つ低騒音を意味していると解釈しますが、どの時点で一番低振動低騒音と判断するかが問題と思います。

一般に自動ドアの振動や騒音はいずれも組立てや使用条件に依存しますので、実際に取り付けた状態で、振動、騒音はどのレベル以下、とすべきと思います。

また、経年的な劣化による振動騒音の増加についても問題のないものを選択すべきと思います。

回答

勿論現在開発、発売されている中で、一番良いドアを採用します。
経年劣化が少なくなるよう点検補修も確実に行ってまいります。

大地震が示唆するもの“エントランス工事は必要？”

現在は再塗装で表面的には何もなかったように見えますが、添付写真は14棟から見たゆりのき4-13の外壁亀裂(この亀裂をチェックする為塗装したものを指す)、千万単位の工事になるとの話し。第7管理組合でも数百万の修理費が発生していると聞きます。また読売の記事(添付)でも旭区が含まれている関東M7の可能性を示す東大研の記事もあり、予断を許さない状況であります。

多くのものはここ若葉台を終の棲家と考え、資産価値より安全な環境を望んでおり、再度地震に見舞われ、高額な修理費が発生したとき、保険等で担保しきれず、最終的には組合費の値上げに繋がるのが、年金暮らしには大きな心配ではないかと思えます。

エントランス工事は資産価値を高めるとありますが、果たして23年度に行う必要があるのかどうかご説明をお願いしたいと思います。安全な環境作りに限って、工事を行う方法もあると思えます。

回答

かなりの大きな地震が起きた場合1回分の外壁再塗装の補修費は残しておかなければいけないがそれ以上の場合は積み立金でまかなえない。

工事の必要性については個人差である。毎日の利便性を優先するか、不便な中で生活を続けるかである。

- 1、エントランス改修工事について
規約第 27 条において修繕積立金から取り崩しが出来ることの正当な理由を説明してください。
- 2、規約第 1 条及び区分所有法第 17 条において
自動ドアを設置すると、振動騒音問題が発生する可能性があるので、隣接住民に周知承諾を得ることが出来ましたか。

回答

- 1、規約第 27 条 2 項、(3)、により可能です。
先の質問でも答えた通り、現時点で一番低振動、低騒音の自動ドア設置を計画しています。それ以上のものではありません。
- 2、規約第 1 条の目的に合致しています。 また区分所有法第 17 条 2 項、の特別な影響を及ぼすことにはあたりません。
万一問題が発生した場合は、真摯に対応してまいります。

北側の自動ドアをつける意味がわかりません。

必要経費これに関してははいりません。現実我が家の目の前は、やはり雨の日はどうぜんぬれたり、湿気状況ですがこれの設置意味がありません。今後老人世帯の中で皆様と良い状況を考えます。しかし、もし etc の不安、雑音、精神面のケア—出来ますか。

エントランスホール改修工事において、下記以外の実施項目については特に異論はないが、塔状棟の北側に位置している自動ドアを取り付ける目的が明確でない。エレベーターを待っている人の単なる風除け、あるいはホール全体を居住区域にするのであれば問題がある。

1. 自動ドアが在ることによって、ほとんどエレベーターを利用しない 1、2 階の住民にとっては何の恩恵を生じないのに単なる障害物になる。
また、一部の住民の犠牲を無視して設置するのは問題がある。
2. 単なる風除け対策であれば、北側に十分な風除け窓か、透明度のある仕切りを設けた方が好ましいのではないかと思う。
3. 風により掲示物が飛ばされる事を防止するために、現在の掲示板をエレベーター人目の右側に移動して、長い椅子を設置する方がお年寄りや、重い荷物を待ったエレベーター待ちの住民にとって利便性が良い。掲示物も押

見し易くなる効果がある。

4. エントランスホールを集合空間にして単なる憩いの場にするのと、人通りの多い通り道では住民にとって違和感がある。また、密閉された居住区域となれば、換気扇の設置、消火器の常設および資格を有した防火管理責任者の明示が消防法上義務付けられる。
5. 現在の塔状棟は避難通路が一箇所だけで、災害時住民が集中するため安全上問題があるので、北側に非常口の設置が望まれる。板状棟はもとより他の管理組合の塔状棟は出口が2箇所あり異なる。
6. 郵便受ポストの移設について、どうせ移設するのであれば、西側自動ドアの隣の位置に外側より入れて、内側から住民が取り出せる複式構造の方が外部者がエントランスホールの中に入ることが無くなる。本来自動ドアを設置する目的は通り抜けの利便性の他に外部者の出入りを少なくする防犯対策の意味もあり、南側の窓設置より効果が期待出来る。予算の許容範囲で再度検討をお願いしたい。

以上、板状棟と塔状棟では構造上また使い勝手が異なるので、エントランスホールの改修工事については、板状棟は板状棟、塔状棟は塔状棟の住民間で分けてそれぞれどのように改修するか、話し合っただけの方が好ましい。

いずれにしても一度実行してしまっただけでは、後世に悔恨を残すことになるので実施に際しては住民の意見を出来るだけ尊重して、修繕積立金の有効活用をお願いしたい。

回答

1～3階にお住まいの方の恩恵が少ない事は、承知しております。

質問書でも低層階に住んでおられる方の、反対質問が多いことから伺えます。ドアは障害物とか一部の住民の犠牲とおっしゃいますが、この表現は正しくありません。

北側に風除け窓か仕切りを設けるとありますが、自動ドアより高額になり現実的ではありません。

北側に避難通路を新規に確保することは、今回のエントランス改修に直接関係しないことで、建築法を含め今後の検討事項と思います。

防火管理責任者は第7住宅管理組合として、消防署に登録され認められています。責任者(〇〇新理事長)表示も行います。

オートロック式は費用と効果に期待が持てないので対象から外している。

自動扉は多額の費用が掛かる上、更に下記の諸事由に依り現状では賛成しかねます。

- ① 今回の東日本大震災に依る24棟EVホールの柱や板状棟の壁などに亀裂

が生じその修繕費。

- ② 今後想定されている首都圏直下地震、東海、東南海、南海地震が発生した場合の修繕費。

但し

- ① 24棟のEVホール排水溝の設置は実施を希望します。
- ② 現状の不具合箇所、改善箇所等の修繕改修は実施した方がよいと思います。(去る4月15日配布書類頁より)

回答

今回程度の揺れでの補修費は現在の修繕積立金で支払いの出来る額であると認識します。

この議案が否決された場合は、不具合箇所を補修することは当然です。

資産価値を向上させるのと、利便性の為早急に実施してください。

回答

若葉台住宅理組合協議会では長命化のために「100年マンション憲章を」を制定しています。

その中で、現状を維持する管理を守る管理、時代のニーズにあった管理を攻める管理、として単位管理組合は勿論、広く若葉台全体の住環境の向上を目指しています。

若く新しい方が入居しやすい魅力ある住環境を整備することが、資産価値の向上に繋がります。

高齢者、障害児者にやさしいバリアフリー化も進み、資産価値も向上しますので、ぜひ実施したいと思います。

- 1、22棟は板状タイプの建物で出入口が集中していない、自動化の意味がない。(低層階の方は直接階段を利用している)(防犯にもならない)
- 2、自動扉にするより扉を設けなくてオープンにする(提案)
 - ① 現在の南北扉は日常締め切りにしておく(非常時は内側から開放)
 - ② 郵便ポスト位置(中間)のガラス壁の一部を外し、扉を設けなくて自由に出入りできるようオープンにしておく。
- 3、設置。保守、電気代が削減できる。

回答

一つの案としての提案です。

過去にも委員会で検討した事がありますが実現は難しいと思います。

エントランス改修工事 イ、塔状棟について

若葉台は自然豊かな街で、建物は開放的なピロティ方式のエントランスで各家庭を結ぶ解放廊下とエレベータで構成されており、この緑と光りにあふれた空間が好きで若葉台に住んでいます。

ところが、修繕委員会案はエントランスフロアが2ヶ所の扉と窓により囲まれ、実に閉鎖的な空間レイアウト案です。

(念のため他の管理組合のエントランスも見させていただきました)
都心のマンションのように廊下がビルの建家の中を走っている建物ならエントランスを窓やドアで囲ってグレード感を表現するのは理解できますが、日によっては雨風も吹き付ける解放廊下で構成される15棟にはふさわしくありません。

修繕委員会案が実施されると、2階に住んでいる私は、いったん自宅の玄関を出た後に外廊下の階段を下りた後に自動ドアをゴロゴロと開けて淀んだ閉鎖された部屋を通り抜け、2番目の自動ドアを再度ゴロゴロと開けて外に出ることになります。

3階以下の人は確実に、また、中には4・5階の人もそういうことになると思います。

エレベータを使用される上階の人はドアを開けるのは一回だけですが、下の階の住民は大事な積立金を払ってまで2回も、往復で4回も自動ドアをゴロゴロ開けるという煩わしい思いを毎日することになります。

修繕委員会にお願いです。

自動ドアが悪いとは言いません。

修繕委員会が提案する閉鎖的な案と同時に、開放的な下の階の人が納得するような案も作成して見せてください。

風囲いは最小限に押さえて、南北の腰壁を取り払うなどにより緑をフロアに取り込みグレード感のある明るいエントランスができると思います。

どうぞよろしくお願いします。

回答

エントランスの北側ドアが計画されたきっかけは、梅雨の時期、台風の時期、冬の木枯らし時期、に玄関ホールに風雨が吹き付けることで、エレベーターの隙間に水が流れ込む、広報板のチラシが吹き飛んでしまう、高齢者、障害児者がエレベーターを待つ間も、冷たい風雨が吹きつけるので、北側に扉を取り付けてほしいという要望が以前から出されていました。現在より閉塞感は少ないと思われます。

グレードアップエ事の参考として理事会より第8管理組合のリフォーム完成を参考にするように勧められましたので見学してきました。

感想所見として自動ドアの扉のデザインと木目調の色によって自然光がさえぎられ、電気が点灯していなければ暗さを感じました。(簡単に言えば、安っぽいイメージ)

別段ゆりのきと同じ仕様にする必要はないと思いますので、組合員に積極的にサンプル展示などをして合意形成ができる仕組みを考えて進めていただけないでしょうか。

エントランスのグレードアップを実施するからには、自動ドアや壁、天井だけではなく全体的な最適を図るべく掲示板下のアルミサッシ枠部分の錆の発生があるため材質をステンレスに変更するなどの工夫もしていただけないでしょうか。

先日の住民説明会で、管理センターの方より照明の取り付けについて説明がありました。 搭状棟の天井はすべて LED に対して板状棟は一部 LED でその他は蛍光灯を採用する

との説明がありました。やるからには、板状棟においてもすべて LED 照明にしたいだけないでしょうか。

エレベーター横の住戸案内板横の掲示板は、圧迫感があるため別の場所に移設をしていただけないでしょうか。

回答

第8組合との違いは板状棟の南側のドアは回転扉だけを外してそこに設置したただけだが、こちらは新規設置工事を行い、天井の高さをあげ、低振動の為の工事をする。

搭状棟の天井は構造上 LED 照明器具が多くなることは説明しています。

全棟出来る限り LED 照明器具を取り入れて実施します。

掲示板の移動は考えていません。

出席者からの質疑応答について

塔状棟は北側に出入口が無い、南側のみ。大震災が起きた場合、唯一の扉が損壊した場合を考えると心配である。どのように考えているか。

回答

〇〇理事長

消防署に聞いたところ出入口ひとつは建設法・消防法ともに違反していない。北側の腰壁を作るなどの案もあるが今回の改修の議案対象ではない。将来的に規約変更の必要性は認識している。

中途入居だったが、この間大規模修繕工事や毎年のメンテナンスを通して大変良く維持していると思う。購入見学者は先ず外観から見るものでエントランスが自動ドアになっているのはイメージ向上に役立つので賛成である。

ドアを2箇所取り付けることによって非常に疎外感を感じる。雨風の吹き込みを避ける為なら開放廊下の壁を外せばよい、躯体は外せるはず。ガラス窓を取り付けるようにすればいい。ゆりのき7,8棟は開放的になっている。近所の住民も必要ないと言っている。

回答

〇〇理事長

ドアを付けたからといって閉め切りにする必要はない。天気の良い日は開放することによって閉鎖的空間にならないはず。今まで通りの住環境は保たれると考える。

閉め切りにする必要ないなら、ドアの必要はないではないか。空けておいたら北側に自動ドアは必要ない。震災に備えて北側に避難通路をつくって欲しい。

質問が多いのはそれだけ住民も関心をもっているから。管理組合は関係のある住宅に一軒ずつ訪問し丁寧に説明をしたのか。承諾を得たのか。ドアがつくのは邪魔なだけで、つくる価値は無い。塔状棟だけで板状棟の予算の半分に相当する金額になっている、そんな贅沢をしていいのか。

回答

〇〇理事長

贅沢ではない。塔状棟の利便性を考えている。

塔状棟と板状棟では建物の構造が違うので同じバランスでは予算は使えない。
必要なければいらぬというのであればグレードアップの意味が無い。

腰壁を取るのもっと風通しを良くする為である。風が入りすぎるなら塞ぐ。
下は床から全部開放にする、それならグレード感はあるはず。
それと心理的なものも理解して欲しい。

回答

出入口損壊の時逃げ場が無くなるということだが、建物も半壊の状態になるはず、そのような状態では住民が無事であるということも難しいと思う。かなりの地震でも壊れることはない。

最悪の事態として手すり壁を乗り越えて逃げるということもあるがやはり現実的ではない。逃げる方法が無いわけではないが費用をかけてまでやるのか疑問である。ドア不要、サッシ必要云々は個々の感じ方で、それを実現していこうとすればまとまりがなくなり、提示の案は皆が機能的・予算的に納得してくれるものとして出したものである。

また贅沢だとの意見だが（塔状棟だけで予算の3分の2との指摘に）塔状棟850万円、板状棟750万円の差でしかない。

塔状棟（改造の必要あり）・板状棟（現状で取り付け可能）は建屋の違いから塔状棟は改造となると住民の4分の3の賛成が必要となる。つまり4分の1の反対があれば工事ができなくなるのでは。

回答

〇〇理事長

第7管理組合は7棟で構成している。共有部分についてはどこであろうが420分の1の持ち分があり責任がある。棟ごとではない。

- * ①積立金は地震に備えて保有すべき②工事費用についての質問に対して管理組合に質問書の提出がされていないこと、度々審議を長引かせることで議長判断により上記質問は却下となった。
- * 〇〇副理事長よりこれまでのグレードアップ、修繕積立金、自動ドア工事、その他工事等の経緯についての説明があった。（詳細略）

今までは改修工事に賛成であったが震災後考えが変わった。今は社会情勢をみて同案は保留とすべき。

第6号議案の採決：賛成285票、反対77票、棄権・保留58票で議決権総数4分の3以上、315票を満たせず、否決となった。

第7号議案 「平成23年度収支予算(案)」について ○○理事

第4号議案可決の為、一般会計②(32頁)、積立会計②(35頁)を破棄

第7号議案についての質疑応答

出席者からの質疑応答について

23年度 組合収支予算について 31頁

管理費収入に積立金から繰入(250万円)となって、23年度予算がそのままになっているが修繕費繰入金から250万円が差し引かれていない。

回答 ○○理事

積立金会計収支予算(34頁)
支出の部繰入金から一般会計管理費へ繰り入れている。

管理費収入250万円は予算不足が考えられるから細則は変えず修繕費繰越金から使用することで可決された。(第4号議案)
そうであれば修繕費収入に250万円を繰り入れるべきでは。

回答 ○○理事

再度上記回答同様の説明：
管理費収入には250万円含まれている。積立金会計支出から一般会計管理費に繰り入れている。(34頁)

20ページ 財産目録について

住宅金融公庫の有価証券7本に対し定期預金がゼロである。
時節柄保有資産はバランスを考えたほうがいいのか。

回答 ○○理事長

この有価証券は10年以上保有の条件で政府保証の付いた高い金利のもので、市場で出回っている有価証券とは違うもの。
詳細について補足説明してある。

また、これを取り崩して使っており、数年で自動償還されるもの。あと3年でゼロになる。安全なものである。

第7号議案の採決：理事長委任 155票 議決権行使 113票(賛成)
反対 10票 で可決承認された。

第 8 号議案 「平成 23 年度選挙管理委員の承認」について

〇〇新理事長

委員長	〇〇〇〇	14棟 603号
委員	〇〇〇〇	15棟 1004号
同上	〇〇〇〇	19棟 303号
同上	〇〇〇〇	21棟 501号
同上	〇〇〇〇	22棟 406号
同上	〇〇〇〇	23棟 1102号
副委員長	〇〇〇〇	24棟 1404号

第 8 号議案の採決：理事長委任 155票 議決権行使 128票(賛成のみ)
賛成多数で可決承認された。

補足説明資料についての質問書

〇〇理事長

- a 第3回目の大規模修繕周期が15年なのは何故ですか。
- b 積立金額が減少傾向の中将来この状態で維持できると思われますか。
- c 玄関ドア交換工事がなぜ2026年に移動させたのですか。

回答

第3回大規模修繕周期が15年になっているのは、第1回大規模修繕時の施工塗料より、第2回大規模修繕時の施工塗料の方が高品質で、耐用年数を延長できると判断したため15年になっています。

積立金については、通常の世界情勢であればなんとか値上げしないで行けるが、消費税の増加、インフレで資材・人件費の値上げ、大規模地震で建物の損害が多いなど、世界情勢、住環境に変化があった場合は、過去の総会でも説明されているように、値上げが有ることは示唆されています。

玄関ドアは今年度、補修工事で行いますが、国土交通省の指針などにもあるように、耐久性からして第3回大規模修繕後には交換することになる為、計画に入れてあります。

実際に新規交換するか、もう一度補修で行うかは、その時期にならないと判断は出来ないと思います。

質問書への回答

マンション管理のコンサルティングについて

今後採用の検討もいいのではないのでしょうか。

マンション管理士について

近年マンション管理に問題も起きているので、我々の管理センターの業務委託でなく専門の立場を持つ存在を設置するのに考える時期ではないのでしょうか。

回答

第7住宅管理組合でどんな問題が起きているのでしょうか。

管理センターへの業務委託ではなぜだめなのでしょうか。

管理センターの役割と業務内容をお知りになれば、納得できることと思います。過日配布の「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」をお読みください。

若葉台管理センターより安価で優れた、若葉台全体を管理できる管理業者があるのであれば紹介ください、検討します。

ただ今のところ、別の管理会社や管理士の採用は考えていません。

管理センターがマンション管理の会社であり専門家である。同氏から3年間同じ質問が出ている。

棟前路上駐車、ペットについて

① 棟前路上駐車

特に週末、休日

常習者が殆どその車の訪問宅で注意を守らなかった場合のペナルティー

② ペット、以前少し提起されて、ポスターも本来なら禁止、なし崩しの、堂々と！多発規約違反である。

規約もそのままに飼育するのはアンフェア、当然のように散歩している姿は皆で所有する場所である居住地区と考えるとおかしい
ペット問題は知人、役員にも飼ってお付き合いしている人がいるので、記名できません。

回答

- ① 常習者と思われる、駐車は承知しております。
管理センターにお願いして、警告はしているのですが。
ただ、訪問先のお宅が特定できなく、直接注意ができないのが実情です。
公道ではありませんので、罰金などのペナルティーはかけられません。
- ② ペット問題は、毎年総会で問いかけ、質問があります。
理事会でも話題になりますが、問題解決策は見つかりません。
一丁目の方では、数万円を支払い、一代飼育を認める方法を採用した組合もあります。
第15住宅管理組合では敷地内のペットの散歩を禁止しております。
第7住宅管理組合は飼い主のモラルの問題ですから、自主的に細則を守って
くれることに期待しております。鳴き声、EVに尿をするなど目に余る行為
については、自治会と第7住宅管理組合で都度対処しております。

電力不足が心配されますについて

屋上に太陽光パネルの設置は出来ないものでしょうか。もちろん費用などの兼ね合いもありますが。

回答

時代に即したご意見です。

管理組合協議会でも検討しており、費用対効果と設置するための条件が合えば可能と思います。

最後に〇〇理事長より

7名の連名で配布されたピンク色のチラシについて内容に不正確な記載があり、気にしてはいたが、総会を前に内容を正す文章を出すことは控えていた。

今日の質問の中でもふれられた間違った数字や内容について以下のように説明した。もし、弁明するのであれば弁明書を全戸配布していただきたい。

7名の連名で配布されたピンク色のチラシについて 平成23年5月8日

第7住宅管理組合 理事会

以下理事会の見解をお知らせいたします。

- ① **断水時のポンプ、については**
停電時、受水槽の水を使用できるよう、すでに設備されております。広報誌とちのき 平成21年(2009)2月 194号でお知らせしてあります。
- ② エレベーター緊急停止時のバッテリー設置は高額な費用(200万円/基)が掛かる為、取り止めたことは、第23回(H18)総会の活動計画の中で説明されています。
管制運転装置、地震発生時エレベーター利用時の注意について
広報誌とちのき 平成21年(2009)2月 194号でお知らせしてあります。
- ③ **(第9管理組合では、1500万円と聞きました)**とあります。
第9住宅管理組合は今回の震災で被害は全くありません。
たぶん第8住宅管理組合の間違いと思われます。
- ④ **「議案書によれば建て替え時一戸当たり2400万円前後掛かる試算です」**と書かれています。
議案書の中にこのような文言はどこにも書いてありません。
- ⑤ **停電時自動ドアは開放されたままでした**とありますが、
運用により変更できますし、手動で開閉できます。
閉めなければ開いたままになるのは当然です。
- ⑥ **3月の説明会で提案された管理費の値上げ・・・**とありますが、
値上げせず、修繕費積立金からの繰り入れを提案しています。
- ⑦ **7,400万円かけてのエントランス改修が・・・**とありますが
エントランス改修工事の予算は5,680万円で、管理センター経費を含めても5,970万円です。

議長は全ての議案審理・採決の終了を宣言し、進行役〇〇副理事長により議長団の解任及び第 28 回通常総会は終結の宣言がされた。

以上

議長 : 〇〇〇〇 印

副議長 : 〇〇〇〇 印

書記 : 〇〇〇〇 印

書記 : 〇〇〇〇 印