

「第52回定期総会特集」

第52回定期総会は「出席者」当日13:00現在87名及び「議決権行使書」1,239名の出席組合員1,326名の参加を頂き議決権総数(1,506)の1/2以上により総会は成立されました。又、第5号議案の特別決議がありましたが全議案についてご承認を頂くことができました。又、会場でのご意見や書面で頂きました管理組合運営に関する貴重なご意見等への回答は、理事会全員で真摯に対応させて頂きました。ご意見を頂いた方々には書面での回答と本誌面での紹介をさせて頂きましたので、ご理解を賜りたく存じます。お陰様で2024年度新役員体制もスタート致しました。安心・安全で住みやすいハイツを目指して参ります。組合員の皆様には引き続きご支援、ご協力の程宜しくお願ひします。

理事長 竹内 寛

【第52回定期総会報告】

☆2024年度事業計画（案）

《事業計画全般》

《第3号議案》

1. 来客駐車場から住民用駐車場への用途変更の成果
 - ・2024年3月末時点で、空き駐車場は25台と予想を超える結果となり駐車場使用料増収など、有効活用が出来ていると判断できます。
2. マンション管理計画認定制度の申請再提案
 - ・管理規約等の不適合箇所があり改正を行い、2024年度改めて申請致します。
3. 耐震改修設計・改修工事に向けて
 - ・耐震改修設計・工事監理・耐震改修工事の各々の発注、修繕積立金2,000円上乗せ、資金借入や債権の購入等について、第5号議案で提案させて頂きます。

《総務関係》

《第3～4号議案》

■会計部

1. 2024年度予算（案）について

	一般会計	特別会計
収入	155,536千円	242,485千円
支出	162,395千円	59,955千円
本年度収支	▲6,859千円	182,530千円
次期繰越	155,827千円	1,931,972千円

2. 特別会計指定金融機関の預貯金口座の廃止
 - ・会計処理細則第8条第2項に基づき、総会の決議が必要です。
 - ・入出金が無く残高証明書発行手数料を2,200円/年支払っているため“三菱UFJ戸塚支店”“横浜銀行戸塚南支店”を廃止して“横浜銀行戸塚支店”に振り替えます。
3. 住宅金融支援機構「すまい・る債」債権50万円（1口）購入
 - ・特典として耐震改修工事等の融資金利が0.2%引下げ、及び10年保有で受取利息が平均利率0.5%が受けられます。
4. 未納者（滞納者）・未収金への対応
 - ・管理費等の滞納が2ヵ月以上発生した対象者との面談を定期的に毎月実施して長期的にならぬよう事前に未収金の減少に努めます
 - ・支払見込みのない滞納者は理事会承認のもと、例年同様に弁護士と相談のうえ、法的手段で対応します。

<事例>

- ① 相続人が財産放棄したため“相続財産清算人の選任”の申立てを裁判所に行い提訴中。
- ② 組合員死亡により①と同様の手続きで推進中。

■企画部

1. 「マンション再生委員会」；若い世代も住みやすい環境作りの整備について検討してきましたが、第2集会所の整備等積み残し案件や、電気自動車の充電設備の設置検討もあるので、今年度も引き続き具体化に向けて推進します。
2. 「検証委員会」；2019年3月“規約改正委員会”から具申書が提出され理事会で審議・承認を経て、弁護士に内容の精査確認作業をして頂き、臨時総会等で“管理組合規約”について皆様のご審議・承認を頂く事で進めています。

■広報部

1. 「ハイツだより」を年3回発行予定します
 2. 「理事会だより」を毎月発行掲示広報します
 3. ホームページを適時更新・運営して広報活動に努めます
- 《施設・構内管理部関係》 《第3～4号議案》

■施設関連（工事案件他）

1. 各種定期点検後の不具合を見込む補修

2. 第3次大規模修繕工事5年目点検後の不具合補修
3. 屋上防水層の点検
4. 第2集会所及び広場の改修工事
5. 災害対策の取り組み
 - *防災組織に基づき、自治会並びに防災隊と連携をとりながら、災害対策に取り組みます。
6. 施設関連特別委員会
 - *耐震対策検討委員会
耐震改修設計・耐震改修工事に向けての住民説明会や、アンケート調査を実施させて頂きましたが「第5号議案」で設計・工事等についての提案を致しますので、ご審議お願い致します。
 - *長期修繕計画検討委員会
長期修繕計画表は5年周期で作成するので2027年に更新を予定。第3次大規模修繕工事5年目点検を施工業者にて7月に実施予定。

■構内管理関連

- 1) 植栽・樹木関連
 - ① 構内樹木の整備による生活環境の維持管理
 - ② 園芸班による草刈・垣根の剪定実施
 - ③ グリーンクラブ及び植栽ボランティアの活動
- 2) 構内駐車場関連
 - ① 構内違反駐車対策として巡回パトロールの実施
 - ② 夏休み・年末年始の臨時駐車場の確保

☆耐震改修設計・改修工事(案) 《第5号議案》

1. 耐震改修設計及び耐震改修工事の実施
 - ① 概算費用総額：40億5,410万円（工期3.5年）
 - ② 工法：外付けフレーム工法（耐震スリット含む）
*場合により変更する可能性もある
2. 資金調達
 - ① 横浜市補助金総額：7億8,332万円
 - ② 住宅金融支援機構からの借入：28億3,700万円（返済20年）
*借入利息3億9,021万円 保証金8,551万円有り
*すまい・る債1口（50万円）購入及び管理計画認定取得で借入利息が各々0.2%下がる
3. 修繕積立金の改正
3LDK 9,500円⇒11,500円 4LDK 11,000円⇒13,000円
*2025年4月1日より一律2,000円/月増額で期間なし

☆管理計画認定制度の申請(案) 《第6号議案》

2023年度定期総会第6号議案でご承認頂きましたが、認定基準を満たさない項目が一部あったため、再度認定申請の提案をするものです。

☆2024年度管理組合役員選任（案） 《第7号議案》

役職	担当	氏名	登録	区別	区分	備考	
理事長	全 般	竹内 寛	22	404	留任		
副理事長	総務担当	安藤 任一	17	801	再任	理事会議長	
副理事長	施設担当	佐藤 康男	14	303	前任		
監 事	会 計 部	部長	古橋 聡子	6	705	再任	会計
		副部長	青馬 淳子	23	205	留任	会計
		部長	藤内 敬夫	11	805	留任	企画・広報
		副部長	二上 悠也	5	407	再任	企画
		部長	藤田 清代	9	805	再任	広報
		副部長	小松 隆美	16	504	留任	企画
		部長	渡 穂部	21	802	前任	広報
		部長	池永 遼夫	13	1202	留任	施設・構内管理
		副部長	山口 達	18	504	再任	施設
		副部長	堂上 秀夫	20	610	留任	構内管理
監 事	施 設 部	部長	佐藤 順司	12	703	留任	施設
		副部長	渡辺 幸子	19	702	留任	施設
		部長	大平 竹治	7	212	新任	施設
		副部長	佐藤 洋平	8	901	新任	施設
		部長	所藤 善部	15	806	留任	構内管理
		副部長	藤原 誠志	10	801	新任	構内管理
		部長	清水 一雄	5	1108	再任	
副部長	櫻井 威	12	304	留任			
副部長	近藤 久夫	10	304	新任			