

当ハイツを更に住みやすい団地とするため、皆さんに納得して頂ける最適な管理体制を考え、それに合わせた管理組合規約の改正をしてゆく必要があります。今回の規約は承認されましたが、さらなる住民の意見に沿った規約を目指すことを願います。

理事長 太田 暉

1. 平成25年3月24日(日)「県ドリームハイツ住宅管理組合平成24年度臨時総会」を第一集会場で開催いたしました。議案等は、

- ① 1号議案 「県ドリームハイツ住宅管理組合規約改正案の提案」
- ② 2号議案 「県ドリームハイツ住宅管理組合協定改正案の提案」
- ③ 「県ドリームハイツ住宅管理組合細則の説明と質疑応答」

＜太田理事長のあいさつ＞

本日の臨時総会は、現在の2006年度版の規約には区分所有法に準拠していない点がいくつかありました。その後の18、19、20、21年度の理事会で毎年の議案書で「規約の改正」を謳っていたが、残念ながら改正は行われませんでした。そこで22年度後半に「規約委員会」を発足させ、以降、約2年間を掛けて、今回の成案をいただきました。2年という年数が掛ったのは区分所有法に準拠していない部分の解釈、理解に10名の規約委員の合意形成をするまでに時間が掛

ったという理由です。

この間理事会で、4回の勉強会、答申書提出後6回の審議を行い成案をいただきました。それを基に作成したのが今回のA3版の資料です。2月に2回の住民説明会を実施し、その後同月に臨時総会を予定していましたが、1か月延ばすこととなりました。住民説明会の際に出た質問等に対して補足の説明書を作成し、今回配付させていただきました。

今回の規約改正が承認されたとしても、管理組合の管理については19棟の一括管理を継続いたします。但し、期別、棟別会計への移行は、移行するに当たり何が公平でないかなどは過去の議案書を基に調べるしかないが、それがすべてではないと思われま。そのため**5月の定期総会後再度25年度に新たに規約委員を募ります。その中で必要なデータ収集等を行い、その上で期別、棟別会計に進んでゆくか検討し改めて組合員の皆様に審議していただきたいと思っています。**

今回は規約改正案についてのご審議頂き、議決の程よろしく申し上げます。

1.1 議長・書記選出、資格審査

議長選出により23号棟 織田村様が議長に、書記には、9号棟草野様、8号棟山岡様を選出し、総会次第に従って審議がすすめられました。

議決権総数1,506(A)、出席者134名、委任状受付総数1,111名、出席組合員総数(委任状含む)1,245(B)、議決権比率(B/A) 82.7%で、臨時総会は有効と承認されました(組合員総数1,489名)。議長は、上記議決権比率により総会の成立の報告がありました。

今回の総会は午後1時から3時の予定でしたが、予定時間を超過して4時30分まで審議しました。主な審議事項を記載いたします。

1.2 第1号議案について

説明(鈴木副理事長)

2回の住民説明会で事前配付した資料がわかりづらいとの指摘を受けたことへ陳謝し、今回配付の資料、正誤表の説明を行いました。

[資料No.3]からの主な改正点を説明

前回の説明会後、「一括管理から期別、棟別管理は不安である」という意見をいただいたが、今回は期別、棟別管理の提案はしていません。移行への準備の取り組みをしていきたいという提案であって、これから検討していくことを理解していただきたいと思えます。

【質疑応答】(※記号の意味 ■質問 ●回答)

■専有部分の住宅以外に使用する場合は当該階段と両隣となっているが、1期2期では妻側があるので対応が違うので文言を追加した方が良いでしょう。

●検討します。

■棟総会、8章 74条、区分所有法第3条とは？

●区分所有法第3条：「区分所有者は全員で建物、並びに敷地、及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより集会を開き、規約を定め及び管理者を置くことができる」

■資料No.3規約改正の方向性という文章の中では棟総会の開催は災害や非常時等のみとなっているが、今の規約との関連は？

●区分所有法では棟総会で行わなければならないものとして、①義務違反者に対する措置や②建物が1/2以下の滅失した場合はその棟の中で決めるよう定められています。建て替えを行う場合、建て替えの準備等も棟で行うこととなっています。

補足●なぜ棟総会を行っていないかということ、法に

よれば棟別、期別になると23個管理組合の総会が必要になります。各棟で総会を開くというのは簡単なことではありません。当ハイツも公社から自主管理になり19棟で一括管理を行っています。しかし万が一の災害時はその棟でしか賄えない、震災以降災害時の対応等住民からの意見も多くなり、棟総会をどのように開くかと言う事まで決めさせてもらいました。但し、現状はすぐに棟別、期別ということはなく従来の一括管理を継続していきます。

■現在の規約は生活安全面等は一括管理であることが盛り込まれたものだが、その規約は区分所有法に合っていない。

■「住宅は住居以外に使用してはいけない」となるべき等、区分所有者の資産を守っていく事が管理組合の果たすべき役割の条文が欠けているように見える。

■固定資産税は土地に関して以外は期別毎に払っているのでは？管理費は一律だが修繕積立金は一律ではない。区分所有法では総会の議決権は違ってくるのではないか。

●議決権に関して討議はしていません。

なぜ期別、棟別をもってゆこうと考えているか、それが抜けているからデータを取ってどれだけ差があるかという事を見ないとわからない。やらないのではなく、その方向を示してやろうとしています。今回はそれが出来ていないから賛成できないというのも一つの考えであると思うが、一度にはできない。そのデータを集めるよう進めていきたいという段階であることを理解していただきたいと思えます。

■共用、共有、専用、専有が明記されていない。もっと明確に明記すべきである。

●規約集を発行するときに検討します。

■附則7 2条について。期によって資産(土地の所有分)には大きな差がある。それを各期の皆様の了解の手続きも取らないで総会の席上で決めることは理事会の飛躍がすぎる。総会に議案を出す以上前もって説明会を開くべきではないか。

●一括管理は約40年行っているが、実際には棟別、期別に合計で23個の管理組合が無ければならぬが、作ることなく30年以上一括管理を継続してきました。

■駐車場費、その他の雑収入は管理費に充当するとあるが、今までは管理費の余剰金は修繕積立金へ移行することができたが、今回の改正ではそれができない。現在余剰金を毎年繰り越している。管理費会計は運営できるだけ金額を残しあまり残高を残さず修繕積立金に移行できる条文にしたらどうか。

●2年前に管理費を1000円の値下げを行って

て、管理費と修繕積立金の比率を変更しました。しかし予算時は赤字になっています。当面は繰越金の取り崩しでやりくりはできます。これからも経費削減の努力をして、繰越金を取り崩さずに進めていく必要があると思います。

■標準管理規約には規定されているが、この規約には規定されていないものがある。これは次回の改正にお願いしたい。

■協定で禁止されているペット問題が放置されている。その他。

議長●次年度への申し送りが良いですね。

■「総会で理事長(管理者)は集会において毎年一回一定の時期にこの事務に関する報告をしなければならない」と区分所有法43条に明記されている。→これが削除されている。→法律違反である。

●前年度役員の定期総会における報告については、現行規約では「定期総会に出席し報告しなければならない」となっていますが改正案では「報告し採決を受けなければならない」を追加しました。さらに理事長の件に関しては、規約改正案第66条の1項で、「理事長は毎会計年度の収支予算を定期総会に提出し、その承認を得なければならない」と定めています。次に監事に関しては第47条1項で、「監事は管理組合業務の執行及び財産の状況を監査し、総会に報告しなければならない」としてこの1項で全てを代表させています。

議長●意見の中で早急に取り入れてもらうものは取り入れて、次年度、次回の改正に反映させてほしい。

【採決】1号議案は、3/4以上で可決。次頁に掲載

1.3 第2号議案について

説明(鈴木副理事長)

協定の改正は ①共同生活の秩序維持に関する協定と ②専有部分の修繕等に関する協定になります。この2つの協定の改正案について説明、提案をさせていただきます。資料No.6に沿っての説明

【質疑応答】

■動物の飼育について、補助犬、聴導犬等の飼育のみ認めるとなっているが、2年後にはハイツは65歳以上が50%になることは確かなことである。その時「飼いたい」と思う人が増えると思うがその際はどうするのか、議論はされたのか。

●現在ペット問題の準備委員会を自治会3名、管理組合3名で作っています。その中で対象はペットを飼育している人、飼育していない人、各棟の役員等の3つのグループにアンケートを取りました。その内容を検討し、今後4月にペット委員会を設立し自治会と共同で検討していく段階にはいっています。(2面へつづく)

■ 1号議案の説明の中で理事長は災害が発生した棟において、その棟で修繕するという話があった。協定の中の区分所有法第61条では1/2以下の滅失の場合、自己で修理できなければ管理組合に請求できる条文がある。過去の例では火災が発生した場合、それは個人ではできない。足場を架けた外周の塗装等、最終的には管理組合の費用で行うしかない。今回の1/2以下の滅失の場合は個人ではできないので、規約の解釈と区分所有法において相違が出てくると思う。

●地震を除く火災保険については共用部分は加入しています。地震保険は費用も膨大なことから加入していません。ただ地震における火災については今年5月に保険の契約切り替え時に相談・確認したいと思います。

【採決】2号議案は、1/2以上で可決。

※戸数合計 1,506戸

議案	総会前までの委任状			出席者採決			賛+白=合計	可否
	賛	白	否	賛	否	保留		
第1号議案	767	331	13	106	3		1,204	可決
第2号議案	766	331	14	116			1,213	可決

1.4 住宅管理組合細則の説明

説明（渡辺理事）

細則はすでに理事会の承認を得ております。しかし次年度からは細則は総会決議事項となります。資料No.7に沿って説明。

【質疑応答】

■集会所使用細則の使用心得について、火気の使用禁止の項目があるが、「給食の会」は火気を使用しなければならない。

■選挙管理委員会の連絡費等については明確にすべきで規約の中に入れるべきである。

■会計に監事が入ることはおかしい。次年度までに直してほしい。

議長●意見として何うことで良いですか。不正防止の意味でも監事の件は理事会でよく検討をしていただきたい。

■慶弔費細則が弔慰金細則に変更になっている。理事会としてもらうこともなかったのか？

●慶弔費に関して組合員へのお祝い金等は管理組合では出していません。（団体には交際費で出費）

議長■細則は理事会で決議された事項であるが、今度の総会までに色々出た意見に沿って直すことはできますか。

●施行は、規約・協定と同じになっています。細則については現行規約に基づいて行いましたが、問題は理事会で審議、検討していきたいと思えます。

議長●まだまだご意見もあると思えますが、閉会とさせていただきます。

【太田理事長からのお願い】

本日ご承認をいただきましたので、皆様には先程来議論のありました「区分所有法」、専有部分等の説明、持ち分（資産）も明瞭にした冊子をお配りする予定です。本日議決いただいた規約を変えることはもちろんありませんが、誤字、脱字、明らかな表現の誤り等は再度理事会で検討し製本としたいと考えております。時間のかかる作業ではありますが、年内には皆様にお配りしたいと思います。本日はありがとうございました。

2. 「25年春期防災訓練」を3月10日（日）実施した

今回の防災訓練は、自治会、防災隊、管理組合が一体となって25年春季防災訓練が午前10時より行われました。



実施要領として

- ① 震度5強の地震が発生したことを想定し訓練災害対策本部を設置した。
- ② 各家庭では、異常の無い時は「避難済」札を玄関に貼って、各班の集合場所に避難し班長さんに「安否確認」の報告を行った。
- ③ 班長さんは「避難済」札未掲示家庭の確認と「安否確認シート」の記載内容（家族人数、要援護人数）を確認して防災幹事に報告した
- ④ 汚水管破断確認訓練（破断の場合、汚水が破断箇所にあふれる為確認）は、各棟偶数階段を確認訓練
- ⑤ 屋上避難路確保訓練は、各棟奇数階段で行った。屋上に出るドアの鍵を開き（新設）隣の塔屋の階段に避難する訓練を行った。（初めての訓練）
- ⑥ 住民の皆様の参加によるライフライン欠如対応訓練を18時まで継続訓練（10時の地震発生から18時まで、電気、水道、ガス、電話が供給不能な状態を仮定した生活対応訓練）
- ⑦ 防災幹事さんは各班の「安否確認シート」を集計し本部に報告
- ⑧ 棟長さんは各班より3名以上の参加者を得て、管理組合事務所前で行われる消防署指導のAEDの使い方、消火器の扱い方の訓練
- ⑨ 管理組合が滅災の一環として設備した井戸水を飲料水にする井戸水浄化訓練を行い浄化した水を試飲した。

以上の事を実施しました。



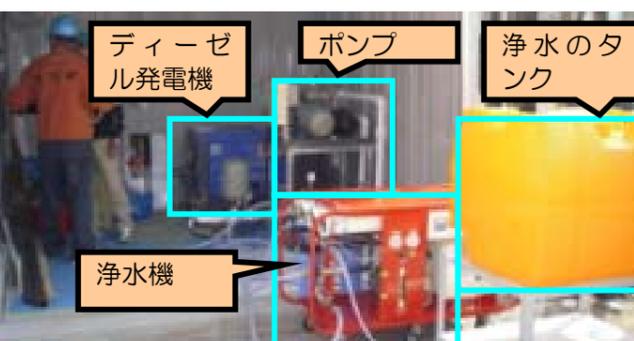
太田理事長の説明により浄化した水を試飲

飲んだ方の印象は、「臭いも無く柔らかな感じの水で、美味しい」と評価を頂きました。

来る大震災の減災対策に対して自治会、防災隊、管理組合が一体となって「災害対策連絡協議会」を開催

管理組合として、防災・災害対策を進めることは、県ハイツにとって重要なことであり、管理組合、自治会・防災隊の3者が、どのような形で取り組むのが県ハイツ1506世帯の為になるのか、考えなくてはならない。そのため3者の防災・災害対策活動に対する協力・協働を構築したい。特に管理組合は、ライフラインを要にして減災の対応を進めてまいります。

また、管理規約の観点から、火災や震災などの災害から住民の生命、身体、財産を守ることも管理組合の重要な役割の一つです。そのため、新管理規約でも「消防及び防災に関する業務」を管理組合の業務の一つとして明記しています。



【管理棟前のポンプ室に入っている機器類】

3. 駐車区画一斉入れ替えは4月14日（日）です

詳しくは、掲示板に掲示します。

4. H24年度・第3回：四半期監査報告

監査資料 2012-3

県ドリームハイツ住宅管理組合
理事会 殿

平成25年1月24日
平成24年度監事団
馬場 幹人
鷹野 雄一
久寿米木 康行

H24年度・第3回：四半期監査報告

1. 日時 平成25年1月23日（水）午前9:00~17:00
1月24日（木）午前9:00~17:00

2. 場所 管理組合資料室

3. 監査及び報告出席者

太田理事長、鈴木副理事長、会計担当谷川理事、
菅野事務局長、北村会計担当部長
監事：馬場、鷹野、久寿米木

4. 会計監査（H24年度第3四半期10~12月までの期間）

(1) 現金、預貯金、会計諸帳簿並びに財務諸表について監査した結果、いずれも前回監査時に引き続き、同様の会計原則及び会計処理細則の定めるところに準拠して処理しているものと認める。

- (2) 支払い関係

- ① 理事会、各部会、各種委員会等に対する報酬は議事録に基づき適正に支払われているものと認める。
- ② 日々の小口支払い及び大口支払いは、所定の手続きを得て行われているものと認める。

- (3) 監査結果

① 監査基準に基づき評価した結果、会計全体として適正に処理されている。

5. 業務監査

- (1) 未収金について

① 未収金状況（組合費=組合管理費+修繕積立金）

組合費	単位：円		
	H24年 3月末迄	H24年12 月末迄	差額
長期(3ヶ月以上)	3,319,000	3,709,000	+ 390,000
滞納者数	11名	14名	+ 3名

ア 組合費、滞納者数ともに、H24年3月末に比し、増加しているの
で、更なる回収努力をお願いしたい。

- (2) 定期総会・理事会・各部会・各種委員会について

① 理事会、各部会・各種委員会議事録等（磁気記録ファイル含む）

ア 理事会議事録（議事録承認署名捺印の有無・添付資料）を確認。

イ 各部会・各種委員会議事録（H24年度（施設部）年間工事進捗管理表）を確認。

- (3) 施設費関係について（100千円/件以上）

- ① 一般会計

ア J・Kバース北側壁土留め対策 予算 12,800千円

既支払 3,360千円（未払 5,040）支払総計 8,400千円

イ 管理事務所レイト外変更（給水場跡） 予算 9,200千円

支払 780千円

ウ 各棟北側マホル・雨水枘土留め 予算 1,300千円

支払 1,177千円

エ 消防設備点検（年2回実施） 予算 1,760千円

支払 1,596千円

オ 防災対策工事 予算 11,600千円

総額 10,380千円

装置の一部 支払 5,320千円

カ 第3期感知器交換 13号棟 13707- 支払 199.5千円

- ② 特別会計

ア 汚水管改修工事 予算 46,800千円

支払 3,577千円

イ 屋上鉄部補修 予算 20,400千円

発注額 7,900千円

支払 2,370千円（30%）

上記件について支払を確認した。

6. 監事としての意見・要望

- (1) 規約改正

- ① 規約、協定、細則の改正については、規約委員会の努力により約2年かけて臨時総会を開催するまでに至った。
- ② 管理組合事務処理要領（内規・手順書など）について成文化を要請する。

- (2) 一般会計と特別会計の区分

- ① 一般会計と特別会計の支出区分が不明確である。
- ② 規約第12条に基づいて、支出区分を明確にして頂きたい。

- (3) 工事チェック

① 全戸排水管清掃（1回/2年） 予算 3,200千円

ア 工事見積書の施工内容通り、実施されていない事象が起きているので、今後適切な対応をお願いしたい。

- ② 予算額と発注額の相違

ア 汚水管改修工事 予算 46,800千円に対し、支払 3,577千円

イ 屋上鉄部補修 予算 20,400千円に対し、発注額 7,900千円

ウ 追加支払が発生とのことだが、予算額と発注額の差が大きいので、その改善をお願いしたい。

監査報告書は、レイアウト上小さい文字になりました。読みにくい方は、管理組合ホームページ <http://www.kdreamk.jp> の「ドリームハイツだより」からご覧ください。ありがとうございました