



発行月日 2010年8月26日(木)

第3期理事会役員体制が決まりました。

7月31日に開催されました第2期定期総会で、第3期管理組合役員の6名が選出され、総会後に理事会を開催し役割分担を互選より決定しました。決定後、第2期理事会メンバーと引継ぎを行い、第3期理事会の活動が発足しましたのでご報告いたします。



理事長 若狭 良治

1006号室 わかさ りょうじ



副理事長 田崎 隆雄

401号室 たざき たかお



理事(書記担当) 石井 友之

304号室 いしい ともゆき



理事(防災担当) 木下 正明

702号室 きのした せいめい



理事(会計担当) 平井 祐美

204号室 ひらい ゆみ



監事 杉本 公郎

610号室 すぎもと きみお

当面、理事会は毎月第3土曜日の10:00~12:00を目処に開催し、状況により変更します。要望事項などがありましたら早めに管理組合ポストに連絡先を明記の上ご投函ください。

8月定例理事会は8月21日(土)に理事、監事全員が出席してロビーのコミュニティースペースで開催しまし

た。第1回ということもあり、委託管理会社である長谷工コミュニティの窓口である間中担当、吉野課長、藤井施設管理担当、櫛引ライフマネージャー（管理人）が参加し、理事会メンバーに対するオリエンテーションとして、「管理組合の業務について」、「管理委託業務の内容について」の説明があり、約1時間にわたり、質疑応答を交えて管理組合、理事会、委託管理会社（長谷工コミュニティ）の関係など運営にかかわる事柄について意見交換を行いました。

引き続き、理事会としての課題について会議を行いました。議事録は別途報告書を作成して掲出いたします。

今回は、理事会で決定した中で組合員である皆様に特にお伝えしたいことやお願い事項について「理事会だより」の全戸配布でお知らせいたします。今後、必要に応じて「理事会だより」を発行いたしますのでよろしくお願いたします。今後、皆様とのコミュニケーションのより良い方法について検討をさせていただきます。

8月定例理事会で確認したこと。（詳細は別途、議事録で報告いたします。）

マンション管理組合の役割と権限

マンションの共用部分の維持管理を最適に推進するために必要な事項を実施する。

マンション住民の専有専用部分については、住民からの情報提供に基づき、共通する課題については情報共有化などサポートを行う。

マンションの長期修繕計画への筋道を策定する。

サポートが可能な専門家との意見交換や体制・仕組みを策定する。

第2期理事会からの申し送り事項の確認と進め方

- ① 2年目補修・修繕（24ヶ月定期保全修繕）の未完了部分の引継ぎ。
1階植え込み部分のタイルの黒変に対する清掃、改善（原因究明と対応策を含めて）。
401号室などベランダ部分の床の異変に対する原因究明と改善工事。
 - ② 南側階段に関わる騒音問題
 - ③ マナーについての注意喚起の徹底。
- ①、②については、進行状況を含めて理事会で引き続き審議することにしました。
③については、「理事会だより」で改めて皆様をお願いをすることにしました。

マナーについての注意喚起

第2期理事会からの引継ぎ事項です。皆様のご協力をお願いいたします。

7月に出されましたお願いを再掲いたします。

2010年7月吉日

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド

居住者の皆様へ

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第2期理事会

マナーについての注意喚起

日頃は管理組合の業務に就きましてご理解・ご協力を頂き、ありがとうございます。

この度は、各注意事項につきましてご案内させていただきます。

◆共用部分に物品等を置くことは禁止されています。避難通路として支障が出たり、美観上の問題

もありますので、バルコニーに布団を干したり、共用廊下やポーチに遊具や自転車等の物品を置いたりすることはしないようにしてください。

◆昨今、上階から水しぶきが落ちてきて困っているとのことのご意見がございましたので、バルコニーを掃除される際は、下階やお隣のことを留意しながら実施していただきますようお願いいたします。

◆マンションは専用部分が上下・左右連続している構造ですから、自分の住戸内の音や外部階段を歩く音等が他の住戸に響く場合が少なくありません。特に朝晩は周囲が静かなので音が響きます。聞こえる側の身になって、ご配慮をお願いします。

また、お子様には開放廊下等で走ったり、ローラースケートやボール遊びなどをしないように指導のほどお願いいたします。

共同住宅として、皆様が気持ちよく生活できる環境造りにご協力をお願いします。

以上

第3期理事会としてのお願い

マンションの共用の開放廊下は一般の公道と同様な役割があるものとして、建築基準法では廊下は容積率の算定からはずされています。つまり、私物を置くことは「法」の趣旨から外れることとなります。マンションの端の部屋に付属しているポーチ内はその部屋の無償の専用スペースになっていますが、他の開放廊下と同様の扱いとなっており、私物を自由に置いて良いスペースではありません。自転車、三輪車、棚、遊具、植木鉢、台車などの種々の私物について、マナーの注意喚起の趣旨に基づき、住民の皆様のご理解を賜り、改善をお願いいたします。

併せて、駐輪場内で自転車、バイクを運転した状態出入りする行為が散見されます。スピードの出た状態で自転車やバイクを走行させることによって駐輪場内や出入口で衝突事故が起きてからでは遅すぎます。皆様、お手間ですが、手押しでの出入りをお願いいたします。

緊急時の対応のお願い

管理組合に関することは基本的には理事会で対応しますが、日常的には、どんな事柄でも、お気軽に委託管理会社である担当者である間中担当（TEL：048-648-0853、FAX：048-648-0834）に連絡をお願いします。緊急性や内容によって、管理組合理事会と協議して対応策を検討させていただきます。



8月定例理事会の終了後に写しました。

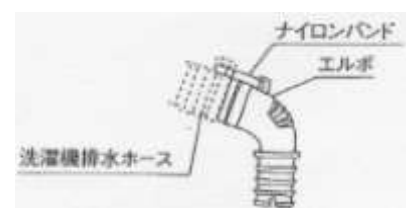


長谷エココミュニティの櫛引さん、間中さん。

洗濯機置き場の排水ホースの接続に関して

各住戸の洗濯機置き場の排水ホースの接続方法についての取り扱い方法の説明書（取扱説明書）が入居時やその後も配布されていないことが判明しましたので、理事会では、長谷エコーポレーションに対して全住戸に対して取扱説明書を配布することを要請しました。適切な設置方法でなかったために、使用時に水圧でホースが外れ、床が水浸しになる事態が発生しました。正しい設置方法に切り替えるようにお願いします。

右図と比較して、現在の取付方法と異なっている場合は、注意してください。



マンション・ペットクラブの2010年度の役員体制

マンション・ペットクラブの2010年度の役員体制が決定しましたのでお知らせいたします。

期間：2010年8月1日～2011年7月31日

体制：代 表 足立 智美（406号室）、副代表 原澤 俊哉（906号室）

書 記 荻田 智光（709号室）

当マンションでは、ペットを飼う場合、ペットクラブに申請登録することが必要です。まだ、登録をされていない方は、至急申請書のご提出をお願いします。

記入事項（申請年月日、部屋番号、飼育者氏名、ペットの種類（犬、猫など）、飼育開始月日、契約書（ペットクラブとの）、保険所鑑札（犬の場合）（写し）、狂犬病予防接種済証（写し）など。不明なことは、ペットクラブの役員にお聞きください。手紙を代表のポストに投函してください。

日経スペシャル
ガイアの夜明け

2010年9月16日に放映されましたテレビ東京の「ガイアの夜明け」で、マンション住民と管理会社の関係にメスが入られました。理事会メンバーで放映されたDVDを回覧しました。今回は前半の管理費見直し部分の紹介をします。

第3期理事会では、マンションの長期修繕計画を見直し策定していく準備を進めることを課題にしています。




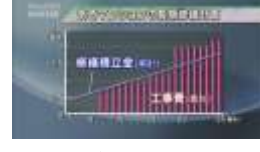










その中で一番の課題は10～12年目、20年から24年目に行なう大規模修繕ですが、その大規模修繕を私たちの積み立てている修繕積立金で全てまかなわれるならば良いのですが、調べれば調べるほどわからないことが増えてきます。機械式駐車場の寿命とそれを伸ばす方法は？インターホンと連動した電子錠などのシステムの寿命と交換費用は？マンション購入時の近藤産業、長谷工コミュニティの作成した長期修繕計画案を検証したいと思います。

また、機械式駐車場をどのようなメンテナンス管理をしたら寿命が延びるのか？サビ防止の塗料は何時から塗れば良いのか？建て直す事態になった時、仮の駐車場はどうすれば良いのか？などなど。

南側階段と北側階段では建築方法が異なります。当然、南側は金属部分がむき出しです。何時から防錆塗りが必要なのか？その費用は？騒音問題を解決するにはどのような方法がベストなのか？

今回、理事会では、今年の定期総会で決定した剪定作業予算40万円の有効利用について検討を行い、シルバー人材センターにお願いすることにしました。4社の見積りが出て、結構、大きな差が出ました。「安物買いの銭失い」と笑われたくはないのですが、支出は将来を見据えて「チリも積もれば」の例え通りに貯金も増やしたいと思います。テレビの中で、住民の方が、「大事なのは人と人のつながり」、「住むだけの箱ではない」と述べていることが心に響きます。番組の全てに納得したわけではありませんが、今後の考え方に大きな影響を与えられました。

 9月16日放映	 販売好調なマンション	 価格は手頃	 しかし、管理費は？
 修繕積立金は？	 買うのに精一杯、知らなかった。	 管理が悪いとスラム化	 管理ができている物件を
 住民VS 管理会社	 居住者サービスを高める！	 サービス提供で差別化を	 良きマンションライフとは？
 大事なのは人と人のつながり	 住むだけの箱ではない	 住まいの価値は守られている？	 マンションの管理とは？
案内人の江口洋介さんは、「昔からマンションは管理を買え」と言いますが、本当の意味を知っている方は少ないと思います。」と取材を進めます。			
 マンション管理士の梁山さん	 私物の置かれていない廊下	 住民同士のつながりがある	 財務がしっかりしている
 管理のしっかりしたマンション	 神奈川県・大和市の事例	 理事長 瀬川賢太郎さん	 駅から近いなどの好条件で

 <p>マンション理事会で</p>	 <p>すぐにやってくれない</p>	 <p>管理は管理費で</p>	<table border="1"> <tr> <td>管理費(円/月)</td> <td>11,780</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金(円/月)</td> <td>3,570</td> </tr> <tr> <td>合計(円/月)</td> <td>15,350</td> </tr> </table> <p>月 15,350 円の住民負担</p>	管理費(円/月)	11,780	修繕積立金(円/月)	3,570	合計(円/月)	15,350									
管理費(円/月)	11,780																	
修繕積立金(円/月)	3,570																	
合計(円/月)	15,350																	
 <p>サービスが良ければよいのだが</p>	 <p>割高感否めない</p>	 <p>インターネットで探した管理士</p>	 <p>いろんな会社に声かけて</p>															
 <p>現在契約料は?</p>	 <p>コンペの形で比較が必要</p>	 <p>競争原理が無い状態</p>	 <p>競争原理で下がる</p>															
 <p>管理士事務所</p>	 <p>工事費が足りなくなる例も</p>	 <p>ランニングコストの削減を</p>	 <p>支出を抑えて</p>															
 <p>管理組合の貯金を増やす</p>	 <p>現在の管理委託費は年間500万円</p>	 <p>臨時住民総会の開催</p>	 <p>議題はマンション管理士の導入</p>															
 <p>過半数で決定</p>	 <p>現在の管理会社の発言</p>	 <p>できないことも</p>	 <p>管理士の導入賛成の方は?</p>															
 <p>適正な価格でやってほしい</p>	 <p>自分たちの目で選びたい</p>	 <p>10年たつと</p>	 <p>清掃でグーンと差が出てくる</p>															
 <p>雨が伝わって内側へ漏水</p>	 <p>つくりも面を見ただけでは?</p>	 <p>いろんな管理会社の見積りを</p>	 <p>見積り一覧表です</p>															
<table border="1"> <tr> <td>4,761,600</td> <td>2,596,080</td> <td>2,634,960</td> <td>3,009,960</td> <td>2,859,960</td> </tr> <tr> <td>現在の管理費 4,999,680</td> <td>2,725,884</td> <td>2,766,708</td> <td>3,160,458</td> <td>3,002,958</td> </tr> <tr> <td>100.00%</td> <td>54.52%</td> <td>55.34%</td> <td>63.21%</td> <td>60.06%</td> </tr> </table> <p>8社からの見積が集まった。現在の契約管理会社の50~60%の見積となった</p>			4,761,600	2,596,080	2,634,960	3,009,960	2,859,960	現在の管理費 4,999,680	2,725,884	2,766,708	3,160,458	3,002,958	100.00%	54.52%	55.34%	63.21%	60.06%	 <p>年間180~200万円の差が</p>
4,761,600	2,596,080	2,634,960	3,009,960	2,859,960														
現在の管理費 4,999,680	2,725,884	2,766,708	3,160,458	3,002,958														
100.00%	54.52%	55.34%	63.21%	60.06%														
 <p>何だったんだ、今までは?!</p>	 <p>早く気がついて良かった</p>	 <p>普通に競争を働かせたら自然に</p>	 <p>世のマンションでも同じことが</p>															

2年目修繕の継続工事のお知らせ

マンション北側のベランダの床の不具合が見つかり、この間、原因究明と改良工事の検討を進めてきましたが、長谷工コーポレーションによる工事計画が理事会に提案されました。該当する住民の不在などのこともあり、ゴンドラを屋上から吊るして、外部から工事を行うことにしました。時期的には、凍結する1月から2月の冬期間の工事を避け、11月中に完了するようにしたいと考えています。工事期間中は、皆様にご迷惑がかかることもあるかと思いますが、ご容赦のほどお願いいたします。



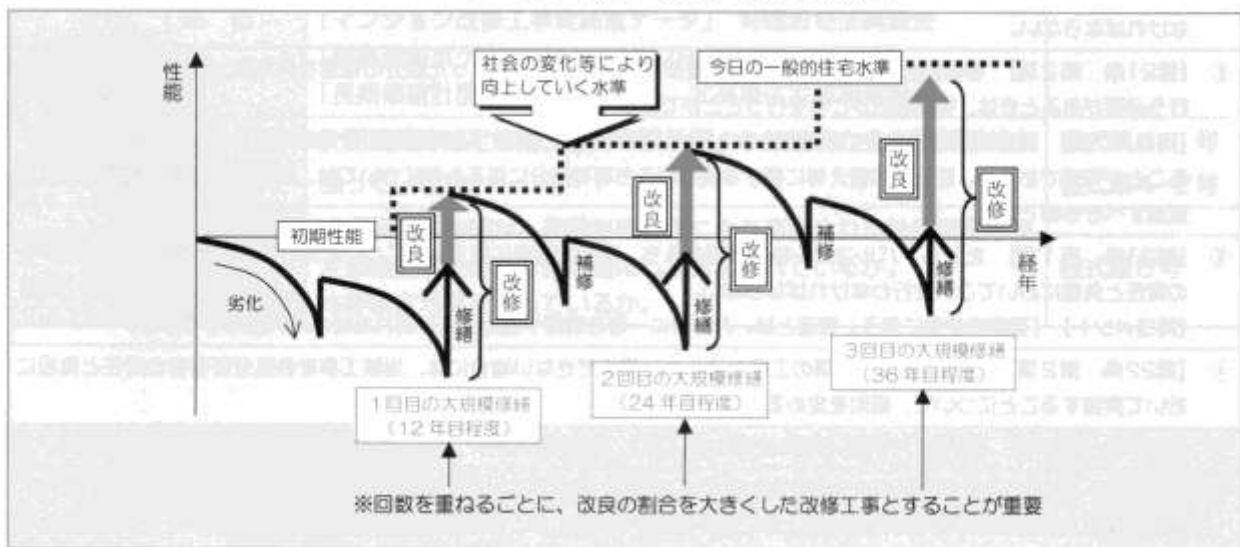
10月18日(月) 掲示、10月28日(木)～11月3日(水) 予定で工事を行ないます。 工事のゴンドラは一人用です。上の写真のものより小型を使用します。**この間、洗車場/駐車は利用できません。**

長期修繕計画と大規模修繕について

理事会では長期修繕計画を課題に取り組んでいます。私たちがこのマンションを購入した際に、近藤産業と長谷工コミュニティの連名の「長期修繕計画案」を受け取っています。現在の修繕積立金はこの修繕計画案に従って毎月ご負担を頂いているものです。今回の「ガイアの夜明け」でも大きな課題になっていますが、専門的な課題であり、一夜漬で理解できるものではありませんし、作成できるものでもありません。また、下図の国土交通省の作成した概念図でも、購入時の性能も10年先20年先の技術向上の中では見劣りがするような施設になってしまいます。私たちは、時期的に適切なメンテナンスを施しながら、時代ごとに可能になった技術を取り入れることで、住みよい環境を構築することも可能です。しかし、いずれにしてもコストに見合った資金があつての話です。

現在の日常的な管理費と修繕積立金は必ずしも同じ土俵の上の材料ではありませんが、マンションの住民が出しているお金に差はありません。現在の長期修繕計画案をしっかりと学習し、不足分を補い、過剰分の見直しを行なうと同時に、現在の管理費の見直しを行うことが必要になるかもしれません。皆様からのご意見やご提案をお受けしたいと思います。よろしくお願いいたします。

マンションの補修・修繕・改修の概念図



(出典:「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」/国土交通省)

編集後記

副理事長の田崎さんは文字のデザイナー、川柳と手書きの漫画を組み合わせさせていただきました。寄稿第1号です。皆様、ぜひ、紙面に載せられないほどの寄稿をお願いします。防災担当理事の木下さんが、消防法施行令第3条1.1に基づく、(財)日本防火協会の甲種防火管理講習を終了しました。お疲れ様でした。今後、マンションの防災担当として頑張ってください。さて、マンションの小さなお子様が行方不明になりましたが、皆様のおかげで無事発見されました。感謝！感謝申し上げます。ありがとうございました。

< 保 存 版 >

マンションライフに関する3つの保険についての説明

《メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド 管理組合 加入の損害保険》

引受会社：ニッセイ同和損害保険株式会社 <保険期間：平成22年3月22日より3年間>

① マンション総合保険(保険金額 5億1,600万円)

< 共用部分の建物・施設が以下の原因により損害が発生した場合、対象になります>
 …専有部分の損害は対象外…

《お支払いする主な事例》	《お支払いできない事故例》
◇ 火災 …放火により焼失した。	◆ 契約者の故意・重過失・法令違反による事故
◇ 落雷 …落雷により共用配電盤が損壊した。	◆ 地震・噴火・津波による火災、流失、埋没事故
◇ 破裂・爆発…ガス爆発がおき損壊した。	◆ 雨漏りによる損害
◇ 風災・ひょう災・雪災…突風により屋上アンテナ が損壊した。(但し、免責額 3,000 円)	◆ かし、自然消耗、経年劣化によって生じた損害
◇ 建物外部からの物体の落下・飛来・衝突	◆ 給排水設備の欠陥の復旧費
◇ 盗難…泥棒に入られた際に共用部分の窓ガラスを割られた	◆ 水災
◇ 水濡れ…共用部給排水管の事故により集会室に水濡れ損害が発生した。	

I 共用部分の損害

引受会社：ニッセイ同和損害保険株式会社

② 個人賠償責任保険(特約) (保険金額 1事故 1億円/戸) (免責 0円)

居住者の専有部分に起因する事故、および居住者の日常生活に起因する事故により、他の居住者および第三者に対して人的、物的損害を与えた場合、被害者への損害賠償費用を補償します。

《お支払いする主な事故例》	《お支払いしない事故例》
◇ 洗濯機のホースが外れ、階下に漏水した。	◆ 本人およびご家族の故意によって生じた賠償事故
◇ ベランダから過ってモノを落とし、駐車中の車両をキズつけた。	◆ 天災による賠償事故
◇ キャッチボール中、過って共用外灯を破損させた。	◆ 同居の親族に対する賠償事故
◇ 観賞用水槽のホースが外れ階下へ浸水汚損。	◆ 他人から借りたり預かっているモノの損壊等の賠償事故
◇ 台所給水管のジョイント部分より漏水し階下へ漏水汚損。	◆ お車にかかわる賠償事故
	◆ 日本国外における賠償事故
	◆ 火災時、消火活動による他の部屋の水濡れ損害

※この保険は、損害賠償しなければならなくなった加害者のための保険です。保険金請求には、加害者・被害者間の示談書が必要です。

<保険期間:平成22年3月22日より 3年間「マンション総合」の特約として担保します>

II 入居者がおこした賠償事故
(6)

引受会社：日本興亜損害保険株式会社

③ 施設賠償責任保険(包括契約) (免責 0円)

マンション構内の共用部分に起因する事故により居住者および第三者に対して人的・物的損害を与え施設所有管理者（管理組合）に法的賠償責任が発生したとき、その賠償費用を補償します。

《お支払いする事故例》		《お支払いしない事故例》
◇外壁タイルが剥がれ落ち、通行人にケガを負わせた。		◆故意によって生じた賠償事故
◇子供が遊んでいる際、鉄柵が倒れケガを負わせた。		◆地震、大雨等の天災による賠償事故
◇エレベータを降りようとしたところ、不具合により段差が生じ、つまづいてケガを負わせた。		◆屋根、壁面、扉、窓等からの雨水、雪水のしみ込みによる財物損壊
◇共用配管に亀裂が生じ、漏水し専有部分に浸水した。		◆工事作業中の賠償事故
《てん補限度額》		◆排気(煙)による事故
対人・対物	1事故/3億円	◆共用部分の給配水管の事故により、共用部分(エントランス・集会室等)に生じた水濡れ損害
※保険金請求には、加害者(管理組合)・被害者間の示談書が必要です。		
〈保険期間:平成22年10月1日より1年間、「マンション管理包括賠償責任保険」〉		

Ⅲ 共用部分に起因する賠償事故

《個人賠償責任保険(特約) について》

日本国内と明記されておりますので、日常生活に起因することであればマンション敷地外でも対象となります。また、個人で他に加入されている場合は、合算額が補償額の限度となりますので掛け損とはなりません。

《共用部分の建物評価額について》

マンション建物(全体)の再築費用の60%を共用部分として評価しております。(上塗り基準)また、火災保険の保険金額は、マンションの全焼事例が無く、管理費の節約のため評価額の60%に設定しております。

《漏水原因調査費用担保》

漏水原因箇所が、占有部分の給排水管か共用部分か判断できない時に保険会社の承認を得て原因究明に要した調査費用が認められます。但し、原因箇所の修理費用は対象外です。

入居者各位

★ 万一事故が発生した時は、管理人室または長谷工コミュニティ

(間中担当)までお申し出ください。

2010年9月18日(土) 管理組合・理事会で説明

株式会社長谷工コミュニティ

株式会社長谷工システムズ 保険サービス事業部



発行日 2010年11月22日(月)

10, 11 月は様々な行事がありました。

冬を前にマンションの木々は剪定ですっきり。

① 北側バルコニーの床材剥離問題の対処工事

理事会では、第2期理事会からの引き継ぎである北側バルコニーの床の2年目修繕の作業を行ってきましたが、無事、事故もなく終了しました。11月度理事会で長谷工コーポレーション建設部門CS促進部の米山さんから説明を受けました。

② マンションの木々の剪定作業

今年の総会で決定しておりましたマンションの木々の剪定作業も、シルバー人材センターへの発注により、大幅に費用の削減ができたことと併せて、事前に、費用の安さで心配をおかけしたところですが、無事終了しました。

② 内谷地区自治協力会主催の体育祭(運動会)

11月3日の文化の日に秋晴れの絶好の体育日和の下、内谷中学校校庭で元気いっぱい開催されました。朝から田崎副理事長が会場に詰めておりました。テントや用具の片付けが終了した後、集会場で懇親会(16:00~18:00)が開催されました。私たちのマンションからは親子連れの参加が多数見受けられました。他田崎さんは他のマンションと比べると参加者が多かったと感想を述べていました。地域とのつながりであるこのような行事への参加は有意義だと思います。今後も機会がありましたら、積極的にご案内したいと思います。懇親会には前理事長の塗木さんも参加されました。若狭理事長は、仕事があり、午前中の写真を撮って失礼しました。

③ マンション環境の整備

- 1) 駐車場(来客用、洗車場利用)の予約記入表を分割してポストの前に掲出していますが、わかりやすくなったと好評のようです。しかし、ちょっと(10分間までは無料)の時間を超えて駐車しているために、次の方が駐車できないなどのクレームも皆無とはなっていません。理事会で相談して、駐車場に利用方法についての説明板を設置することも必要と判断しましたみんなで守れば費用も手間もかかりませんが、何事も完全はないので、来客用駐車場のところに注意書きを掲出いたします。

- 2) 駐輪場と駐車場の間の垣根が一部が設置されていないために、網で仕切っていましたが、「竹」で仕切りました。

駐車場の道路側奥の垣根が一部、枝が欠損したために子供が通れる隙間ができていました。外側から中への通り道として使う子どもさんを見かけましたので、取り敢えず、細い角材で仕切りましたが、駐輪場の修理と合わせて「竹」の仕切りに取り替えました。

この竹は、田崎副理事長が福島の実家に先週帰った際に庭の自宅の竹林から伐採してきていただきました。これを櫛引管理人さんが手作業で取り付けました。おかげで目に見える出費はありませんでした。感謝!

⑤ マンション管理の向上

- 1) 9月16日に放映されましたテレビ東京の「ガイアの夜明け」で、マンション住民と管理会社の関係にメスが入られました。理事会メンバーで放映されたDVDを回覧し、併せて、「理事会だより第2号」で、前半の管理費見直し部分の紹介をしました。

また、「ガイアの夜明け」上映会を開催しました。10月23日(土)10:00、13:00、17:00、19:00の4回の上映会で参加者は多くはありませんでしたが、マンションの課題として皆様にお伝えできたかと

思います。今後も、似たようなことがありましたら、実施したいと思います。よろしくお願いします。

2) マンション管理基礎セミナーに参加して

11月6日(土) 13:30~16:00に大宮ソニック市民ホールで、埼玉県マンション居住者支援ネットワーク、埼玉県、さいたま市の主催で、無料セミナー「マンション管理セミナー」が開催されました。先着申込み100名でしたが、理事長の若狭と副理事長の田崎の2名で参加してきました。

テーマは、

(1) 管理組合の運営/理事会活動を一歩進めるヒント

講師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会 熊沢 悟 さん

(2) 寿命まで見据えた長期修繕計画

講師：NPO埼玉マンション管理支援センター 理事 阿部 真一郎 さん

(3) 財団法人マンション管理センターからのお知らせ

「マンション未来ネットをはじめよう！」

説明：財団法人マンション管理センター

以上について、写真などを掲載しながら報告いたします。

① 北側バルコニーの床材剥離問題の対処工事



不在の方も多く、集中した作業日の確保が難しいために外側からのゴンドラを使用した作業となりました。長期修繕計画を策定していく上からも、参考になる事例となりました。

作業中は、洗車場の利用と駐車場としての利用ができなくなりご迷惑をおかけしました。ご協力感謝申し上げます。

② マンションの木々の剪定作業



ビフォー



アフター



アフター

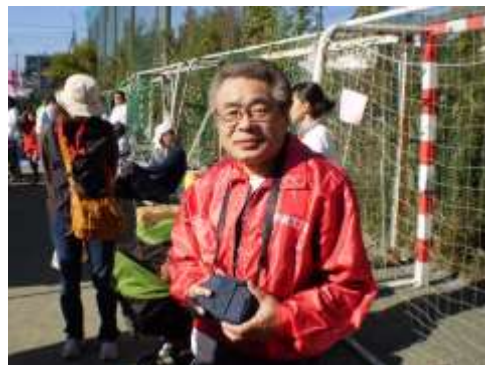


アフター

③ 内谷地区自治協力会主催の体育祭(運動会)



元気に玉入れ



カメラを持って、田崎さん



体育祭終了後、内谷5丁目のメンバーで懇親会



内谷5丁目が最大の参加者



田崎さん手書きです。

④ マンション環境の整備



⑤ マンション管理の向上



上映終了後、マンション問題で意見交流



編集後記

10月、11月は、国勢調査から始まり、自治会担当の田崎副理事長にすっかりお世話になった理事会活動でした。体育祭のポスターは田崎さんが手書きで手作りしました。胸のメロディーハイムの文字に示されていますが、多くのマンションの方が参加する姿を目に浮かべて作成しました。お疲れ様でした。ありがとうございました。剪定では、県のシルバー人材センターにお願いしましたが、みなさんは元剪定作業のプロ集団。3時終了の予定が4時までかかりました。来年3月か4月に木々の消毒が残っています。今後のお付き合いの方法など検討します。

RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI

発行責任者
メロディーハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
理事長 若狭良治

理事会だより 第4号

RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI

発行月日 2011年1月1日(土)

新年明けまして、おめでとうございます。
今年もよろしくお願い申し上げます。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第3期 理事会



西湖いやしの里 から富士山を望む

2010年12月/若狭撮影

新年明けましておめでとうございます。昨年中はお世話になりました。

さて、理事会では、活動のテーマを「マンションライフとマンション価値の向上」を掲げ、前期理事会から引き継いだ「マナー向上」を推進してまいりました。また、2年目修繕工事を引き続き完成させるために、管理会社である長谷工コミュニティ、設計管理会社である長谷エコーポレーションと交渉を行い、具体的な課題としては、廊下や階段の補修工事、北側テラスの床剥離修繕工事を実施しました。また、課題となっていたマンションの植え込みの剪定作業も埼玉県シルバー人材センターで当初予算の三分の一のコストで行うことができました。今年の春先に消毒を行う予定にしています。

テレビ東京のガイアの夜明けで放映された「マンション住民VS管理会社」の上映会や内容の広報活動を通じて、マンション管理組合と管理会社の関係の整理を進めてまいりました。意味なく不毛の対立をするのではなく、同時に緊張感のある契約関係を維持していくことが重要であるとの認識で進めております。今後の経済環境の下で、適切な委託管理契約と契約費用の再点検も行うことが必要です。

また、マンションの資産価値向上という面で、一番重要なことは、これから30年、40年、50年と私たちのマンションが時代の変化に対応するように品質を向上させながら、維持管理ができるようにすることが管理組合と理事会に与えられた責務です。

当面の長期修繕計画の最初の大きな工事は、機械式立体駐車場の車台（パレット）の塗装作業があります。計画では5年目に行うことになっています。

現在の機械式立体駐車場は4ブロックから構成されており、17台×3基、22台×1基ですが、再塗装作業は、1ブロックにつき2週間かかるという回答が来ております。4ブロックで8週間。約2ヶ月間です。この塗装作業中に代替の駐車場を確保することが必要です。20年先には、全体の建て替えという大工事が控えております。しかし、機械式立体駐車場の歴史はそんなに古くないために、工事事例も多くありません。インターネットを調べますと次のような工事業者の説明が出てきました。商売上の説明もありますから、すべてを鵜呑みにはできませんが、参考になるかと思えます。この業者さんは寿命を15年といっています。私たちのマンションの駐車場の説明では20

年となっております。

機械式立体駐車場に「正式な法定点検がない」なんて・・・

「本当ですか？」そんな声が聞こえてきそうです。実は、2年に一度の自動車の車検や1年に一度実施されているエレベーターの法定点検のような強制力のある制度は存在しません。何しろ機械式立体駐車場が世間に広まってから、まだ十数年しか経っていません。まだ制度が確立されていないのが実情ですから、管理組合として適正なメンテナンス管理が求められています。

設置後15年が立体駐車場のメンテナンスを再検討する時期

最近のマンションにおいて駐車場の確保は絶対条件の一つになっています。限られた敷地内で各家庭に駐車場を確保するために機械式立体駐車場が設置され始めたのは1990年前後。

機械式立体駐車場の耐用年数は一般的に税法上15年と言われていますから、初期に導入されたマンションでは入れ替えを検討される時期を迎えます。

機械式立体駐車場の価格自体も当時から比較すると半値近くになっており、実際に入れ替えをされるマンションも増加しています。しかし、場合によってはメンテナンスの頻度を上げ長く使用したほうが、トータルコスト的には住民負担が少なく済むことが多いのも事実です。

入れ替えをするか否かの判断は、様々な角度からの検証も必要となり、専門家の目が必要です。「業者名」はメンテナンス現場の視点からのアドバイスもさせていただいておりますので、お気軽にご相談ください。

理事会では、5年目のメンテナンスを何時行うのが良いのか、どのレベルで行うのか、駐車場の確保が可能なのか？など3年目の現在から検討を進めていくことが必要と考えました。

現在、理事会で皆様がマンション購入時に配布されました長期修繕計画は、一般的には5年ごとに見直しを行うものであるとされています。修繕積立金と予測される修繕費用が適正なのかが重要な課題となります。

現在、理事会で長谷エココミュニティと勉強をしていますが、早い時期に皆様に対しての説明会などを開催するように準備を進めています。その節は多くの方の参加と積極的なご意見、ご提案をお願い申し上げます。



塗装工事の保証は、どのメーカーもしないそうです。タイヤに挟まった石が傷つけるからとか

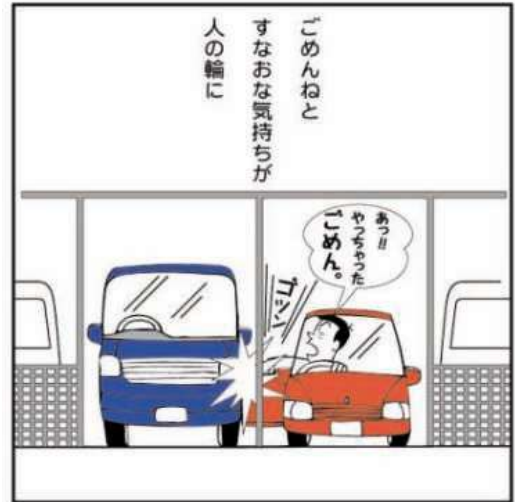
● マナーの一層の向上をお願いします。

注意！

駐車場で扉の開閉で
隣の車両に
ぶつけ傷を付けないよ
うにしましょう。

車の扉の開閉は、ゆっくりと落ち着いて！
隣の車に傷を付けないように！

2010年12月
メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド
管理組合 理事会



実際にやっちゃったら、車の持ち主に謝りましょう。「ごめんね」もないのは問題ですが、「俺は謝った」つもりでも困ります。車のドアを開けるときは、一呼吸おいて、注意深く、あけましょう。

寄稿：田崎（401）

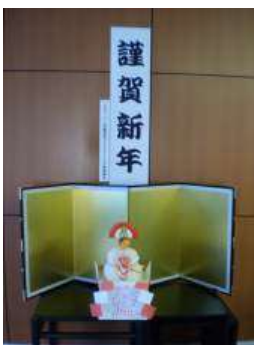
寄稿欄



- 物忘れ 守る規約も すぐ忘れ
- 枝はらい 休みは旦那を 追いはらい
- 機械式 お先にどうぞと すぐ譲る
- 駐輪場 押すのがいやなら 引いてみな
- すれ違う あの人もいつも 笑顔にて
- 掲示板 豪華すぎるよ この場には
- 駆け足が 静かな眠りを 妨げる
- 階段を しずしずおりする 夜勤明け
- 挨拶が 幸せくれる いい気分
- 無神経 オレには神経 あるつもり
- セレブなの ツンとすますの くせになる
- ゴミすてに 行けば目につく あの記事が
- この布団 干せばわかるさ 豪華さが
- 勘違い フンとすませば おれ偉い

「マンション暮らし」をしてみたら・・・
四〇一号室 田崎隆雄

編集後記



2010年は様々な出来事が日本でも世界でも起きたように思います。10年、20年後に振り返ったときに、歴史的な分岐点であったと評価されるかもしれません。

マンション生活で言うと、そんな大ごとではありませんが、2010年が、将来、振り返った時に、「あの時様々あったが、おかげで良かった」といわれるようであれば幸せだなと勝手に考えています。その意味合いで言えば、これからの1年1年が将来を作ることになるとの気持ちで臨みたいと思います。

さて、クリスマスツリーの次は、鏡餅。後ろの金屏風は田崎さんの五月飾りのものをいただきました。ひな祭りや五月人形など用を果たしたものがあれば、寄贈いただければ幸いです。季節の折々に飾ると良いかと思ひます。ぜひともお願いします。

RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI

理事会だより 第5号

発行責任者
メロディーハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
理事長 若狭良治

RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI RLJKAI DAYORI

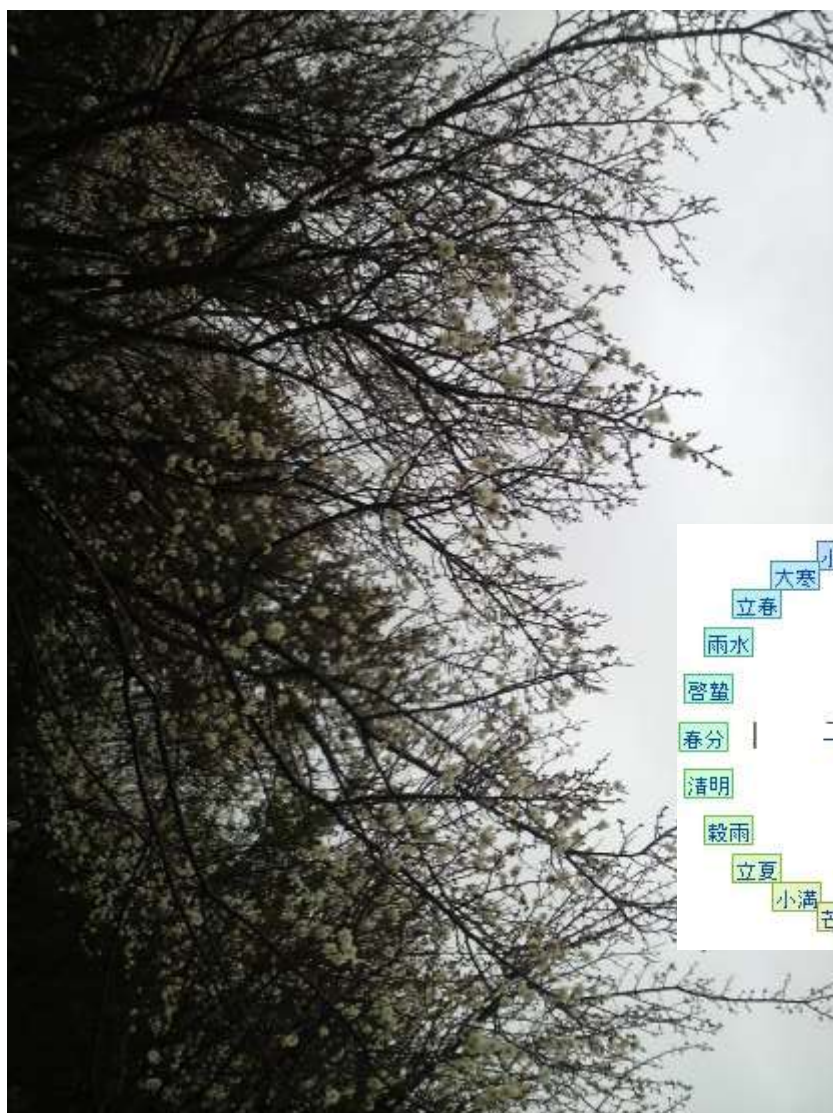
発行月日 2011年2月21日(月)

大寒から節分、季節は立春から春へ！！
気分は春ですが、珍しい大雪に見舞われました。
今年はスギ花粉が大変多いといわれております。
お身体に十分ご注意を。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第3期 理事会

お向かいの梅は満開。気分は春ですね。



マナーの向上にご協力をお願いします。

マンションライフの向上のためにお互い様の気持ちを大切にしましょう。

マンションの両隣と上下の階の騒音で苦情が届いています。

地域の方々とのおつき合いを大切にしましょう。

知らず知らずにご迷惑をおかけしているようです。

マンションに限らず、ご近所とのお付き合いは大切です。

さて、1月22日に開催した理事会で、理事会への要望書に基づいて検討を行いました。

内容は、既に理事会議事録で報告しておりますが、概要次のようなことでございます。

「組合員の方より騒音に関するご意見を頂戴しました。改めて皆さんのご理解・ご協力をお願い致します。本件については、改めて全戸配布にて騒音に関する注意・お願い事項としてご連絡させていただきます。内容的には、上階の騒音により、ストレスが高まっているということです。マンションの住民の皆様は上階の方は下階の方への配慮を徹底していただければ、多くの騒音被害は低減されます。お互い様ですので、改めて皆様をお願いすることにしました。」(議事録より)

ということで、「理事会だより」で皆様をお願いすることにしました。皆様の気持ちもでございますので、何時もの様に、漫画と川柳で表現しました。ご理解とご協力をお願いします。

- **騒音は 我が家は出さずと 胸を張り**
- **その音は 我が家じゃないよ ないはずだ!**
- **午前様 少しは控えて 明日のため**
- **真夜中に 歩く足音 忍び足 (意外と響きます)**
- **むっと!くる 気づいてくれよ 上のヒト**
- **言えなくて ストレス溜まり 部屋ごもり (イライラ!)**
- **もうだめだ 夜も寝ないで 昼寝する**

騒音は、子供ばかりではありません。下の階からの苦情を頂き、絨毯を購入された方もいらっしゃいます。お互い様です。「知らぬ間に 俺が犯人 嫌われ人」とならぬように気をつけましょう。



さて、皆様、小さなお子様のいらっしゃるご家庭では、節分で「恵方巻き」を食べたり、「豆まき」をされた方が多いかと思えます。

実はそれでご近所からのクレームをいただきました。

ご近所からのクレームとは、概要次のようなものでした。

1. 毎年なのですが、節分の豆まきが庭に撒かれる。そのため、鳥、カラスが集まり、ふん害で困っています。



2. 歩道上でのボール遊びで飛び込んだボールで植栽が折損。母親同伴で謝りに来られるが、夕方の忙しい時間で困惑している。
3. ピンポンダッシュもあり、迷惑している。

ささやかな楽しみ。全てがマンションの住民とは思いませんが、ご迷惑を受けていらっしゃる方もおいでになります。豆のまき方にも気をつけないといけないということでしょう。敷地が近接しているので、お互いに注意しないと、気持ち良く過ごせないのでもよろしくお願いいたします。

- 気をつけて マナーを守り 気持ちよく
- お互いに モラル持とうよ 心がけ
- 信頼は お互い気遣い 和やかに
- クレームは すなおに受けて 改める
- クレームに 親子で捨てる フライドを
- 注意した されたあの子は どの子だ
- 善し悪しが 分かる年頃 未だ来ず



注意する側もストレスがたまります。「よその子を 注意したストレス 亭主受け」ということで、「何で俺が文句言われなけりゃいけないの?」とならないように、子供のしつけと同時に大人が周辺に気を付ける習慣を身につけましょう。

1階玄関ホールのコミュニティスペースで、子供さんが数人で遊んでいることがありますが、テーブルの上に土足を乗せたり、遊んだおもちゃの切れ端や飲んだ飲み物、アイスクリームなどで汚れていることが多々あります。結果としては、管理人さんやお掃除の方が翌日掃除するわけですが、夜、マンションに戻ってくると見苦しいものです。「子供の遊び場が無いから仕方が無い」という意見もごさいますが、隣近所でも条件は同じです。マンションもゆとりがあればキッズルームがあ

ればということになります。あればあるで、安全問題、管理問題が大きな課題となります。くれぐれもお子様に他人へのご迷惑を考えた行動をするように教育するのも親の役割をご理解ください。

● 消防署よりの指示で3年に一度「消防計画」の提出が必要となっております。

提出後に同内容の案内を全戸に配布させていただきます。

また、本件に密接関わる内容ですが、当マンションでは灯油ストーブの使用は禁じられております。一部の住民の方で利用されているとのご連絡がありましたが、住居利用契約の違反であり、火災の原因にもなりかねません。

改めましてご使用は禁止されておりますので、お持ちの灯油や灯油ストーブは処分するようにお願いします。(議事録より)

防災担当の木下理事が計画を作成しております。非常時の避難経路なども作成しました。

皆様のお手元にお届けするように準備をしております。

● マンション共有部分の3年目点検を行いました。

毎年実施しております共用部分の建物点検が2月8日(火)に実施しました。若狭理事長が対応しました。例年行っている点検項目以外に気がついたことがありましたので、理事会で検討します。

写真は、コミュニティスペースの屋上部分の汚れが目立っています。コケが生えているようです。日常的に立ち入りできない構造になっており、今後の対応を検討します。



編集後記

2月5日に、自治会が2ヶ月に1回行っている近所の清掃作業の日です。理事会議事録でお知らせしたように、マンションでは、毎日の早々でマンション周りの清掃を行っていることもあり、マンションとしての対応はしないことにしましたが、自治会役員との貴重な結びつきのある場として、自治会班長である副理事長と理事長がご挨拶を含めて対応することにしました。

田崎副理事長の独り言。「今朝、(自治会清掃)集会場にて菅野自治会長、会計の青木さんに駐車場の改装の際の件で相談してみました。8週間(2ヶ月)1ブロック約20台づつの移動。

「ちょっと厳しい話だなあ」二人とも笑顔で答えてくれました。

現時点での話なら周辺に知り合い空き土地があるらしいので、話はつけられるとのことでした。ただ、数年先の事になると、内谷周辺がどのように変わっているのかわからない。

そのためこの場においては、即答出来ない返事でした。

しかし、もしその時点で土地が確保出来たら、また出来なかつとしても、駐車場をいくつかに分けてなら、と言う話は出ました。

会長も笑顔で答えてくれました。当然ながら、工事が始まるに際しては、その時の役員さんが改めて挨拶に行くことになるでしょうが、普段から自治会の会合には出ておくものだった。」



発行月日 2011年5月1日(日)

お世話になっております。

桜から花ミズキ、藤、花々が美しい季節となりました。皆様ご元気ですか？

でも、3月11日以来、何か気分が晴れませんね。理想のオール電化のはずでしたが、計画停電ではさんざんでした。現在、マンション共用部分の節電に努めています。

皆様にも可能な限り、節電をお願いします。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第3期 理事会

お知らせ

5月28日(土) 10:00~12:00

住民全体集会 (会場：内谷5丁目会館)

5月28日(土) 13:00~14:00

防災訓練 (マンション駐車場)

●時間など消防署と打ち合わせ中です。詳細は一週間目にお知らせします。

7月23日(土) 10:00~12:00

定期総会 (会場：内谷5丁目会館)

審議事項の主題

決算期間を1月1日~12月31日に変更したいと考えています。

そのためには、今年の7月の総会で採決されることが必要です。皆様の生の意見をいただきたいと思ひます。

7月の定期総会(7月23日 開催します)で議案として、新年度は、5月1日~12月31日までの事業予算として、理事の選出は半年ずらして、3月31日までとして、来年3月に定期総会を開催することすることになります。決定しますと、現在の理事会メンバーの任期は1年半となります。その後は、現在の1年を2年にしたいと考えています。また、半数の入れ替えも考慮したいと思ひます。理事会運営の継続性が重要と考えているからです。具体的な改定案を検討してご相談させていただきます。積極的なご意見をいただきたいと存じます。現在、理事会では議題について意見をまとめております。

また、最新のマンション管理規約のひな型が国土交通省から出されていますので、現在の私たちの管理規約との調整修正を図りたいと思ひます。ご意見を頂ければ幸いです。

マナーの向上について、皆様に考えていただきたいと思います。

マンション管理組合の役割は、快適なマンションライフの維持向上のために、マンション管理規約に基づき、基本的には共有部分に関してマンションの運営をすることです。

さて、マンション管理規約には様々な「～をしてはいけません。～をしてください。」という項目があります。

多くの住民の方は守っていただいておりますが、守っていただけていない事柄もございます。

マンション管理規約は、最低限のマンションライフを維持していくための約束事です。

少なくとも、マンションを購入され、住まわれる際に皆様は「マンション管理規約、規則」を順守することを誓約して入居されています。ところが、これらの約束事が、かならずしも守られていません。

マンション管理組合の歴代の理事会では、住民の方々からのご指摘もあり、住民としての最低限のマナーとして、これらの管理規約をお守りいただくように様々に呼びかけてまいりました。

しかし、残念ながら守られていない事項も多く、守られている住民の方から、「おかしいのではないか？」との苦情も寄せられています。

いくつかの事例を挙げますと、

「駐輪場では、自転車やバイクを降りて、押してください」ということになってはいますが、出ていく時、戻ってくる時に乗ったままという方が多く見られます。気がついた時に注意していますが、「なんで？」という方もおられます。

また、マンションの廊下通路は全て共有スペースです。例外はございません。

配達品が一時的に置かれることなどは仕方がないと思いますが、自転車、バイク、一輪車、スケーター、傘立て、植木鉢など様々なものが恒常的に置かれています。

また、廊下に面した各戸のドアや窓ガラス、窓枠なども全て共有部分と同じで、自分の趣味で飾ることや色を塗り替えることや別規格の扉にすることもできません。どうしてもそういうことがしたい場合は、残念ながらマンションの居住・利用ができないということになります。それがルールだからです。ご理解ください。

快適なマンションライフとは、いくつかの窮屈な管理規約をみんなで守ることで、お互いが気を付け合うようなコミュニティ社会を築くことだと考えます。

理事会で以前から「マナーの向上」を訴えてきましたが、ずいぶん改善がされたと考えています。

しかし、残念ながら守られていないことも多く存在しているのが実情です。

マンション管理規約や各種の使用規則、各種の使用細則を知らないから、好きなようにやって良いということではありません。

マンションライフをするには、購入し、入居、生活、修繕、改修、退去までが規則で全て決められています。

そこで、皆様にご提案ですが、次に、マンション管理規約で決められている約束事をいくつか列記しますので、「必要なことで記載されていないこと」と「管理規約・規則・細則に決められているが、現実にはなじまないこと」などがあれば修正をすることが必要です。

そのようなご意見があれば、改めて「管理規約・規則・細則」を皆様に決め直せば良いのではないかと思います。皆様、現在のなんとなくのマンションライフ習慣から納得のマンションライフに見直してみませんか？

現在、私たちのマンション「メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールドー管理規約集」には、次のような規約や使用細則、種々の規則があります。改めて、読んでみてください。

管理規約、使用規則、専有部分改修規則、窓ガラス等改良規則、駐車場使用規則、バイク置場使用規則、来客用駐車場使用規則、洗車スペース使用規則、ペット飼育規則、防犯カメラ運用規則、宅配ボックス使用規則、専用庭使用規則、防火管理規則、管理費等・一時金、使用料などが掲載されています。

① 共用部分と専用部分があります。共有部分は決められた使用方法しかできません。廊下は、廊下であって、私物を置くことは禁止されています。表札も決められた場所以外の方法で表示することは禁止されています。

専用部分とは、各自宅の扉から内側が、一定のルールで自由に使って良い空間です。そこも改修する際は、管理組合に届けを出す必要があります。

共用廊下に関しては、マンションの設置の際に、容積率の範囲で設置条件を計算しますが、共用廊下等の床面積が、延床面積から除外の措置を受けています。共用部分には、全ての私物を置くことが禁止される理由です。

(管理規約の附則の第6条をお読みください。)

- ② 使用規則には、専有部分についても多くの禁止項目があります。
専用使用部分の外観を、形状を変更すること。これは、クリスマスの頃の電飾、また、日常的に窓や壁を装飾で飾ることも含まれます。また、住所表示を決められた場所以外および大きさ以外で表示することも禁止されています。
- ③ 物品の持込みでは、「発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発するもの不潔な物品、劇薬、火薬等の持込、保管、製造をすること」となっています。
バルコニーで喫煙をする方がおりますが、吸殻をその都度処理をしないで大きめの器に溜め込むことも悪臭を発生する不潔な物品に該当します。それが、強風などで飛ばされることで隣家に迷惑をかけるような事例も発生しています。そのとど、適正に処分をお願いします。
窓、バルコニー等から物を投げ捨てることは禁止されています。これは、タバコの灰を捨てることも該当します。吸殻は飛んでもありません。
バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すことも禁止されています。
石油ストーブ、石油ファンヒーター等の使用をすることも禁止されています。当然、在庫としておくことも禁止されます。(コメント：今回の計画停電では、暖房もなく不便であったと思いますが、・・・)
廊下、階段はできるだけ騒音を発生しないように使用することとなっています。子供さんが、スケーターに乗って移動することがあるようです。やめさせてください。
歩ける子供さんを後押しタイプの三輪車に乗せて廊下を移動することも禁止されます。
- ④ ミニバイクを廊下や室内に置くことも禁止です。室内にかざる場合は、完全にオイルやガソリンを抜くことが必要になりますが、オイルを抜くことは不可能でしょうから、基本的には飾れないこととなります。
駐車場、バイク置場、サイクルポートでの使用に際して、規則や細則を守るのは当然ですが、特に、その域内での事故は、全て使用者の自己責任となっており、管理組合や管理会社は一切の関与をいたしません。
それだけに、特に、サイクルポート使用規則や細則の熟読玩味をお願いします。
サイクルポート使用細則には、「安全対策のため敷地内での自転車・ミニバイク等の移動は乗車せず手押しにて行う」こととなっています。事故が起きた場合、乗車していた方に全て責任があると判断せざるを得なくなると思います。十分に気をつけてください。帰宅のバイクが道路からそのまま入場してくる場面に出会いました。理事長として、思わず、注意しましたが、事故が起きてからは遅いので、気を付けてください。
そのための注意の掲示看板を2ヶ所設置しましたが、それでも守らない方がおられるようです。くれぐれも遵守をお願いします。
- ⑤ 併せて、最新のマンション管理規約のひな型が国土交通省から出されていますので、現在の規約の調整修正を図りたいと思います。
マンション「標準管理規約」とは、マンションの居住者が快適な生活をおくるためには、住民の間でマンションの維持・管理や生活の基本的ルール(管理規約)を定める必要があります。

国土交通省は、管理規約の標準的モデルとして「標準管理規約」を定め、その周知を図っています。今回の「改正標準管理規約」を参考に、それぞれのマンションにふさわしい規約になるよう工夫することが重要です。

国土交通省は1月23日、「中高層住宅標準管理規約」を改正し、「マンション標準管理規約」(以下、「改正標準管理規約」とする)として公表しました。「改正標準管理規約」は、この間施行されたマンション関連法(区分所有法改定、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法)や、マンションを取り巻く社会情勢の変化など、具体的な問題に対応したものに整備されました。

標準管理規約の改正ポイント 「法の新設・改定にかかわるもの」

①名称および位置づけの変更

「マンション」の用語が定着していることから「マンション標準管理規約」に変更。管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考と位置づけ。なお、引き続き、新規分譲マンションの規約の参考としても普及する。

②マンション管理士などの専門家の活用規定の新設

管理組合が、マンション管理士、弁護士などに相談、助言、指導などの援助を求め、その費用を管理費で支出できるよう規定ももうけた。

③建替えに関する規定の整備

建替え円滑法、区分所有法の改定にあわせた。建替え決議をする場合の総会開催要件の厳格化、合意形成に必要な調査も管理組合の業務と認め、その費用は修繕積立金からとりくずせるなどの規定ももうけた。

(4)

④大規模修繕の決議要件や、決議の電磁的方法など

区分所有法の改定にあわせた。大規模修繕工事などを総会の普通決議でできるように改め、普通決議で実施可能な共用部分の変更例も例示。

マンションの情勢変化に対応するもの**①管理組合業務の充実**

修繕工事の履歴を整理・管理すること。居住者間のコミュニティ形成などを追加。

②未納管理費の請求規定の充実

原則は総会決議で決するとしつつ、管理組合が機動的な対応ができるように、理事長が理事会の決議だけで法的措置などをとれるように規定をもうけた。

③結露、ピッキングなどへの対応の充実

窓ガラス、玄関ドアなどの防犯、防音、断熱などの改良工事は、共用部分の変更として管理組合が計画修繕として実施するものとした。管理組合が速やかに対処できない場合は、各区分所有者の責任と負担で実施できるように、あらかじめ細則を定める旨を規定。

④多様な問題に関するコメントの充実など

トラブルになる給排水管の共用部分の範囲などをより詳細に規定。コメントも、ペット飼育容認・禁止両方の規約案の文例明示など充実された。

[改正「標準管理規約」の詳細は、国土交通省のホームページ

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html]

「管理規約」見直しにあたっての主な留意点**■大規模修繕工事は「過半数決議」で可能に**

区分所有法改定で、「共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）」は、組合員総数及び議決権総数の四分の三以上の多数による集会の決議で決する」となったことから、「共用部分の変更を伴わない」大規模修繕工事は「過半数決議」でも可能になりました。したがって、みなさんのマンションの管理規約が、大規模修繕工事は「四分の三の特別決議」になっていても、「過半数決議」で「大規模修繕工事」をすすめることは問題ありません。しかし、トラブルが生じないように、あらかじめ管理規約を「過半数決議」に改正しておくことが大切です。

なお、引き続き大規模修繕工事等を「四分の三の特別決議」にしておく場合は、改めて「四分の三の特別決議」にするという改正案を提案し、現行の管理規約の改正をおこなう必要があります。

■過半数決議による可否同数は、「否決」に

「旧標準管理規約」では総会の普通決議事項について可否同数の場合、「議長が決するところによる」となっていました。今回の改正で、議長も組合員と同様に議決権を行使し、「議決権の過半数で決すること」になりました。その上で「過半数を得られなかった議事は否決」としました。

■「普通決議」は組合員及び議決権総数の過半数に

「改正標準管理規約」では、「普通決議」の要件として、総会に出席した過半数の組合員（書面及び代理人を含む）で、議決権総数の過半数で決議するとなりました。最低議決は、過半数の出席による過半数の決議、総組合員の議決権総数四分の一で決議されることとなります。大規模修繕工事等のように多額の費用を要する事項については、総組合員数及び議決権総数の各過半数で決議することも可能としています。

■総会議事録作成の際の署名押印者が変更

総会議事録の作成の際の、署名押印の手続きが変更されました。

「旧標準管理規約」では、「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない」となっていました。今回の改正では、区分所有法に対応し、議事録の決議の正確性を確保するため「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が署名押印しなければならない」となりました。

■「修繕積立金の運用・保管」は総会決議事項に

2005年4月からペイオフが全面解禁される予定です。金融機関が破綻した場合、預貯金は一つの金融機関につき、原則1000万円までしか保全されません。「旧標準管理規約」では、「修繕積立金等の運用・保管」について規定はありませんでした。管理組合の多くは、理事会の判断で「運用・保管」をしています。

今回の改正で、「修繕積立金の安全な保管・運用」と、金融機関の破綻による損失のトラブルを防止するため「運用・保管」を総会の決議事項としました。

■理事長の権限の拡大・強化

理事長は、理事会の決議を経て、共用部分の損害保険の付与・請求・受領することができるようになりました。また(理事長に共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理する権限を付与、訴訟その他法的措置の追行を認めています。

■ペットの飼育「容認・禁止」の両モデル案を明記

ペット飼育をめぐるトラブルが絶えないことから、「改正標準管理規約・コメント」では、飼育容認、飼育禁止の場合のそれぞれの規約案の具体的文例(左表)が追加されました。

○ペット飼育を容認する場合

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

■長期修繕計画期間を25年以上に

「旧標準管理規約」の「コメント」では、長期修繕計画の計画期間を「20年以上」としていましたが、実際にはそれ以上の期間でないと計画に入らないものも(エレベーター等)あり、見直しの時に見落とすおそれがあり「25年程度以上」としました。

編集後記

ウェブ版日本経済新聞(2011/4/18)に3月11日の東日本大地震に関わって、興味のある記事が掲載されました。『東日本大震災と類似するとされる869年の貞観(じょうがん)地震・津波(貞観11年)。大地震は平安京(現・京都)を舞台に都会的な貴族文化を享受していた人々の安全意識を一掃した。さらに政治面でも藤原氏中心の摂関制が確立されるなど貞観(859~877年)期は波乱の時代だった。この時代は空海、最澄らが中国から持ち帰った仏教文化が開き「弘仁・貞観文化」と呼ばれる。中国の文学などを学ぶ紀伝道、漢詩集の編さん、曼荼羅(まんだら)といった密教文化、豊満で神秘的な仏像などが特徴。仏教への帰依による安心感から「安全神話」も広がっていたという。

◆官僚試験に「地震」の問題

しかし、保立道久・東京大学史料編纂所教授は「9世紀は天地動乱の時代」と位置づける。若き菅原道真が受験した貞観12年の高等文官試験には「地震を論ぜよ」という問題があったほど。「前年の地震に対する朝廷の動揺の大きさが分かる」(保立氏)。

宗教面でも、「安心」を与える仏教とは異なる思想を誕生させた。保立氏によれば、「忌み」の思想と言われる神道が「火山・地震という自然の猛威を再認識した中で生まれた」という。政治の分野でも大きな変化が起こった。貞観8年の「応天門の変」だ。大内裏にあった応天門が焼失した事件で朝廷の権力争いが複雑に絡んでいく。犯人捜しは二転三転、真相は現在も不明だが、最後は名門・伴一族の失脚で決着した。ライバル氏族を朝廷から追放し藤原氏トップの良房が摂政の座に就き、藤原氏の政権独占が始まった。(後略)』

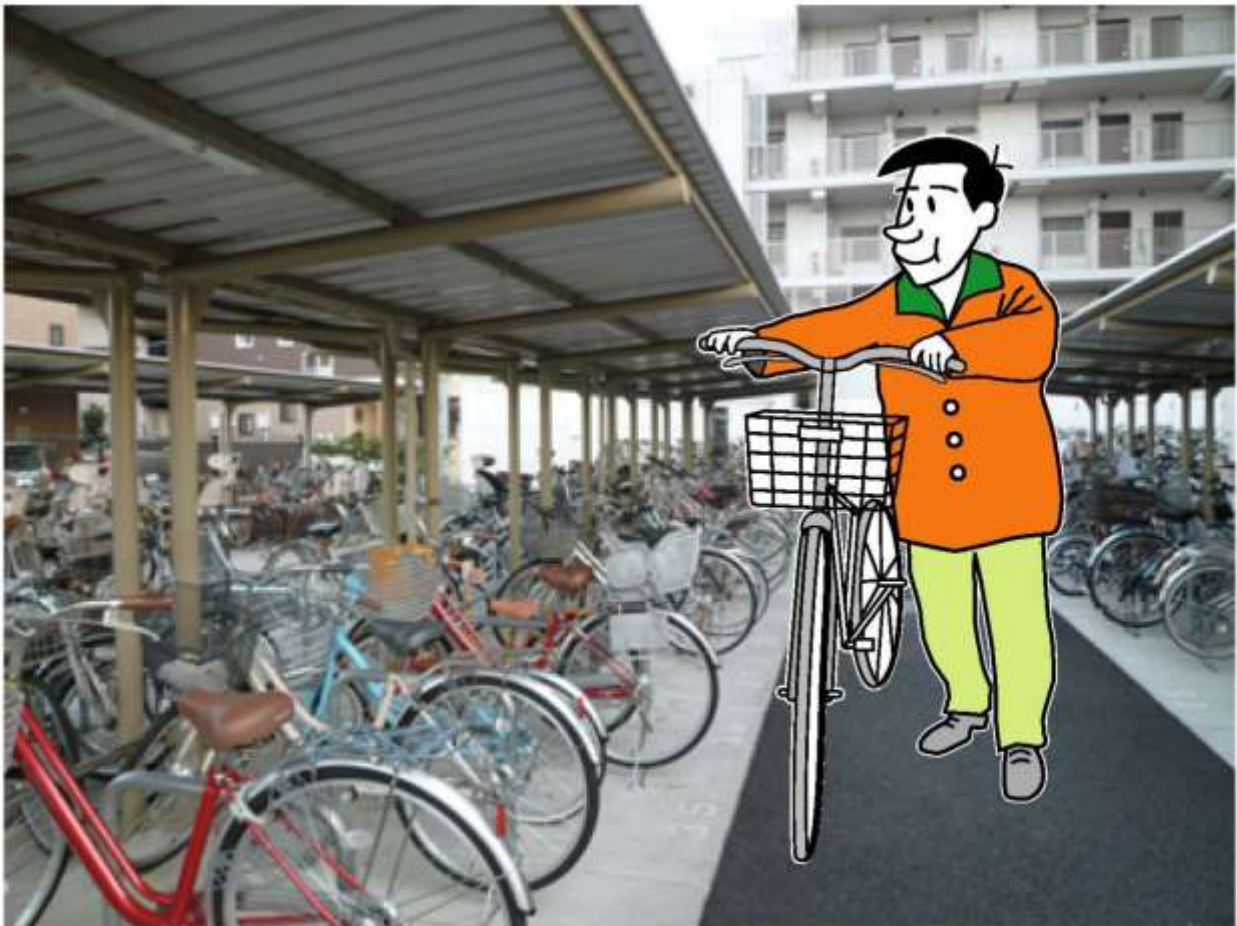
さて、「安全神話」の話は、何やら「原子力発電の安心神話」にオーバーラップするが、貞観大地震の言い伝えで助かった方々が多くおられるとういうことに感動しています。逆にそれを無視したというよりも、コスト第一主義で意図的に無視し、「安全神話」に自ら溺れて、対策すらしなかった「原発」は今や大変。松島の瑞巖寺など一番に流されたと思っていたら、お寺の被災はほとんどなかったという。高台のお寺さんも多くが助かったという。



居住者の皆様へ

お願い!

敷地内での自転車・ミニバイク等の移動は事故防止の為、乗車せず手押しにて行いましょう。



サイクルポート使用細則には、「安全対策のため敷地内での自転車・ミニバイク等の移動は乗車せず手押しにて行う」こととなっています。事故が起きた場合、乗車していた方に全て責任があると判断せざるを得なくなると思います。十分に気をつけてください。

帰宅のバイクが道路からそのまま入場してくる場面に出会いました。理事長として、思わず、注意しましたが、事故が起きてからは遅いですので、気を付けてください。

「狭い日本、そんなに急いでどこへ行く？」という標語が昔ありましたが、現在も日本は狭いです。

理事会だより 第7号

発行責任者
メロディーハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
理事長 若狭良治

発行月日 2011年6月16日(月)

お世話になっております。

今年も既に6月。今年は例年よりも早い入梅入り、それに加えてこれも早めの台風の上陸。

3月11日の「東日本大震災」からなんとなく日本全体の動きがギクシャクしているように感じますが、庶民はそんな中でもしっかり、したたかに生き抜いていかなければいけないと節電や節約。

心配されるのは、これからの日本の経済。前向きの話としては、これも良い機会、私たちの生活を見直すチャンスと言う。暗い街に星空がささやかに戻ってきたとも言います。都会では大気汚染があり、いまひとつ実感できませんが、被災地の皆様のご苦勞を思い、生活の工夫を積み重ねてまいりましょう。当面、共用部分の節電にご理解をお願いします。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第3期 理事会

感謝申し上げます。無事終了しました。

5月28日(土)

10:00~12:00 住民全体集会 (会場:内谷5丁目会館)

12:00~12:30 防火訓練 (マンションコミュニティスペース)

ご案内 マンション定期総会

日時: 7月23日(土) 10:00~12:00

会場: 内谷5丁目会館

万障お繰り合わせの上、参加をお願いいたします。

マンション住民集会を開催しました。

ご案内しておりましたマンション住民集会を開催しましたので、ご報告いたします。

既に、皆様に議事内容は全戸配布させていただきましたので、当日の質疑や提案などに基づいた内容についてご報告させていただきます。

議事次第

- ① 若狭理事長 挨拶と集会議題の説明
- ② 意見交換・質疑応答
- ③ まとめ
- ④ 防災訓練についての説明

理事会出席者：理事長・若狭、副理事・田崎、防災・木下、書記・石井

長谷工コミュニティ・間中、ライフマネージャー・櫛引

マンション住民

若狭理事長 挨拶、集会議題の説明概要

まず、皆様が不便さを感じております「マンション共有部分の節電の実施」について、理事会で検討の結果実施した旨を報告。節電の結果について、昨年5月と今年の5月で比較して2万8千円余りの節電効果があり、比率にしますと電灯部分では21%、ポンプなどを合わせた場合でも13%余りの節電が実現しました。年間で見ますと33万円相当の節電効果が出ています。

次に、「マンション価値の向上：マンションライフの快適さや資産価値の向上」を課題として、理事会の活動を進めてきましたが、10ヶ月間が過ぎたこともあり、今後の活動のために意見交換をさせていただければありがたいと思います。今回の住民集会は決定会議ではありません。

7月末の定期総会の提案に生かしていくものですので、「質問・疑問」「提案・意見」「つぶやき・愚痴・感想」などに分けて発言して欲しいと住民集会でのルールを取り決め、理事長が司会を務めました。

議題の説明としては、「管理規約のあり方」、「長期修繕計画の見直し」、「生活マナーの向上やルール（規約・規則・細則）などの見直しが必要か！否か？」、などを、これまでの理事会での議論を踏まえて、「現在の規約や規約などの改正案」の説明を行い、ご意見を伺いました。

意見交換・質疑応答

● 駐輪場のマナー向上の必要性和「ルール徹底化のための看板の配置場所」の問題点と改善

ルールとしての駐輪場内での自転車の手押しの徹底化については、否定するものではないが、出入口のルールの徹底化のための「看板」が、邪魔に感じるという意見が出ました。自転車に乗せた子供の足が接触して、自転車が倒れる危険性があるので、看板の位置を改善して欲しい。

意見交換の中で、通路の真ん中にあっても、出席者の大多数がどうしても邪魔と感じているということで、理事会としては、時間帯による配置場所の苦慮など検討の余地もあり、位置の変更などを含めて意見を募った。

この議論の中で、「ルールを守らない人はどんなことをしても守らないのだから、ほっといたらどうか」という意見も出たが、理事会としては、ルールを守るようにすることは役割だと考えており、引き続き、有効な手立て・講じていくと回答した。

⇒ 駐輪場マナーの掲示期間 時限措置の必要性、または、継続性による抑止力について

置物による告知から、地面（アスファルト面）への停止、下車表示など、オートロック扉の裏表、ドア付近の壁面掲示などのアイデアが出された。

⇒ **当面の改善策**：子供を載せた状態で、子供の足が看板にぶつかるなどで自転車が倒れそうになるなどの事例が報告され、早急に設置箇所を再検討し、まずは通路の真ん中ではなく、端に寄せるなどの措置を講じることとした。

● 理事長としてのその後の経過を含めての感想

その後、暗くなってから、自転車で戻ってきた時に、同じ時間に、バイクで戻ってこられた住民の方がそのまま駐輪場の方に乗り入れた場面に遭遇しましたので、注意しました。人がいないのを確認して乗り入れたというご返事でしたが、事故は「大丈夫と思ったところで発生する」ということで、ルールを守っていただきたいと言いましたら、「わかりましたよ。もうしませんよ」

ということでした。それから「この立て看板が邪魔なんだ」との意見。駐輪場内での乗車がなくなれば看板もいらなわけです。ところが、その注意をした直後、マンションの住民の女子中学生らしいの方が、前傾姿勢の猛スピードで自転車を飛ばして裏玄関の前を突っ切って一直線に左右の確認もない状態で道路に飛び出して行きました。これにはぶったまげました。思わず、大きな声で注意したら、振り返って会釈しましたが。

それこそ、裏ドアを開けたりした場合にぶつかったり、道路から入ってきた人や自転車、バイクと間違いなくぶつかります。こんなことが行われているとは！！事故は起きてからでは遅いのです。

● 自転車置き場の増設が必要

現在の住民構成から考えて、数年後に自転車を必要とする世代が急増することが予測されます。現在マンションに住む小学生は40人弱。当然、近年中に自転車置き場が足りなくなります。

繰り返し、マンションの廊下は共有スペースであり、自転車・ミニバイク等を置くのをやめてほしいと訴えていますが改善が図られていません。サイクルスペースの不足が一因かもしれない。

意見交換の中で、「マンションの購入時に、販売担当者に、廊下やポーチへの駐輪もOKというセールストーク（説明）を受けたという方もおられました。

老化（ポーチ内も含む）は、マンションを建てる際に、公用道路と同じ扱いを受けることで、建築の容積率の対象から外されており、私物を置くなどで私的空間として使用しますと、建築法に違反する状態となります。

ただ、単に「駄目なものは駄目」というだけでは解決できない部分もありますが、「禁止行為の再徹底」をともに、「置き場数の確保が命題」でもあります。

しかし、駐輪場の新設には緑地、植栽のスペースを使うことは、マンション建設時の許可条件に抵触します。

⇒改善案 サイクルスペース、バイク置き場の見直しを含め、2段式や機械式駐輪場の設置について、実際に掛かる費用など、理事会の議案とする

● 利用規約の説明について

子供が見てもわかるような案内作成の必要性があるのではないかとの意見がありました。

● 来客用駐車場の使用規則の見直し

予約者が不正利用者によって満足に利用できない現状（2度あったという住民も・・・）

利用料金については、より高くすることで必要性の高い住民が優先的に利用できた方が良い。

長時間利用する住民もおり、一定時間の利用に対しての料金設定も必要ではないか？

⇒ 改善案

長時間利用者、短時間利用者 実際の利用内容をふまえて、理事会にて使用規則の改正案を再度検討する。6月18日の理事会で検討し、原案を作成します。

● まとめ

マンション規約の改正案については、以上の話の中で、特に反対の意見はなく、住民集会でいただいた意見を参考に、最終案を作成して、「マンション定期爽快 7月23日（土） 10:00～12:00」で、議案として提案させていただきます。

● 防災訓練についての説明

集会の最後に、木下防災担当理事より、防災訓練実施の説明があり、雨天のために、会場をコミュニティスペースに変更して、中庭で、水消火器を利用して、南消防署の消防士の方の説明や指導を受けることを案内しました。

⇒ 実施内容 401号室での火災発生想定にて、初期消火、119番通報、避難、消防士による消火器の取り扱い説明、住民による消火器の実地訓練を行った。

編集後記

5月28日（土）10:00～12:00 にマンション住民集会を開催しました。住民集会は任意の集会ですから、決定する集会ではありません。ですから、皆様に気軽に意見交流をしていただく集まりとして企画しました。

理事メンバーの期待したような大勢が集まるという状況ではありませんでしたが、それだけに気軽に皆様の本音が出たように思います。

「ルールを守らない人はどんなことをしても守らないのだから、ほっといたらどうか」という意見も貴重なご意見です。犯罪人がいなければ警察はいらないわけですが、どんなことをしても犯罪はなくなるのだからほっといたらどうかというわけにはまいりません。もちろん、マンションの皆様を犯罪人扱いするものではありませんが、ルールを守らない方にはそれなりに理由があるというような話。マンション購入時に、売るために、「ポーチは植栽や自転車くらいは置いても良いですよ」といった話があったという。マンション販売の「いろは」を知らない販売員がいるとは困ったものと思います。理事のメンバーにもそう言われたという方がおります。このマンションは90世帯以上の300人余りが住んでおられる大きな社会です。ルールは狭苦しい中での、それなりの生活の知恵として生まれた方策です。いまひとつ考えていただければ幸いです。





発行月日 2011年7月26日(火))

お世話になっております。第3回定期総会開催ではお世話になりました。

7月23日(土)に第3回定期総会が開催され、提案しました議題が全て可決されましたので、お知らせ致します。今回は、マンション規約の改定という重要事項と駐車場の規則及び使用細則の改定という生活に関わる規程の改定という課題がございました。

規約の改定が可決され、理事、監事の任期が1年から2年となりました。

マンション規約の改定により、会計年度が、1月1日～12月末日と変更され、また、理事の任命期間が2年間となりましたが、今回の理事会は、経過処置ということで、来年の3月開催の第4回定期総会までとなりました。約8カ月ですが、引き続き、現在の理事メンバー及び監事が管理組合の役員として務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

来客用駐車場の利用時間および料金が改定されました。実施は8月1日からです。

また、当日の実出席された方々で、熱心に意見交換がされました結果、多くの方の反対がありました駐車場の来客用駐車場の利用方法の改定(10分間の利用無料の廃止、通常利用時間の1単位3時間を2時間に短縮して、料金を据え置く)は、事前に提出されておりました「議決権行使書」、「委任状」、参加者の賛成票を併せて、賛成多数で可決されました。

この件は、提案した理事会として、次の様に答弁しております。「来年の3月の総会時に、実施8ヶ月間の状況を踏まえ、必要であれば再検討することも考慮したい」。

この料金等の改定は実施は、今月分は、既に末日まで予約が完了しておりますので、8月1日か

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合
第3期 理事会 および 第4期 理事会

マンション定期総会

終了しました。感謝申し上げます。

7月23日(土)

10:00~12:15 第3回 定期総会 (会場:内谷5丁目会館)

定刻より、10分程度遅れて、開会しました。

田崎副理事長

「メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合第3期定期総会」を開催致します。議長は管理規約第46条5項の定めにより、理事を代表して若狹理事長にお願い致します。ご質問がありましたら、各議案の説明の後に手を挙げて、議長の指名後に部屋番号・お名前を告げてからお話し下さい。なお、管理規約第52条9項の定めにより、定期総会では予め通知した事項以外の決議はできません。議事の進行にご協力下さい。また、本日回答できないものがありましたら、議事進行上、後日の回答となる場合がございますので、予め、ご了承下さい。

議長：若狹理事長

はじめに、本総会の成立を確認いたします。議決権総数 94 に対して、出席者数 26、委任状数 15、議決権行使書 41、合計 82 です。よって管理規約第52条1項の定めにより、出席者数が議決権総数の2分1以上(47以上)となりましたので、本日の定期総会は成立致しております。

また、管理規約第54条1項2号の定めにより、総会の議事録には、議長及び出席した理事2名が署名捺印致します。この件は、石井理事と木下理事にお願い致します。

本総会では、1～6号議案までのご審議いただきますが、管理規約第52条2項により、1号議案と3～6号議案は普通決議となりますので委任状を含めた過半数で、2号議案は特別決議となりますので、委任状を含めた4分の3以上の賛成で可決となります。

採決結果

議案	結果	実出席			書面議決			委任状	合計	%
		可	否	棄権	可	否	棄権			
1号議案	可決	26			41			15	82	82/82
2号議案	可決	23	4		38	3		15	76	76/83
3号議案	可決	4	23	1	32	9		15	75	75/84
4号議案	可決	28			41			15	84	84/84
5号議案	可決	28			40	1		15	83	83/84
6号議案	可決	28			39	2		15	82	82/84

*総会開始時は実出席が26名。第2号議決時は、27名、第3号議決以降は28名。

第3期の活動報告

初めに理事長より、議案書の活動報告に基づき、一年間の活動について報告があった。

特に、理事会開催の定例化を目指し、毎週第3土曜日の10:00~12:00を目途に開催。

また、マンション価値の向上を目指し、コミュニケーションの確保という意味を含めて、掲示板の新設、回覧板の一週間回覧を目指した。理事会議事録の確実な掲出。理事会だよりの発行を確実にやってきたことを強調した。

会場から次のような意見があった。

理事会だよりは全戸配布だが、理事会議事録の全戸配布を考えてほしい。

共用部分のマナー向上については理解するが、ピンポンダッシュなどのいたずらもあり、また、ポーチの扉があいているなどの事例があり、何とかならないのだろうか？

理事会回答

全戸配布は積極的意見として受ける。許せるいたずらと許せないいたずらがある。このようないたずらは見つけたら叱る年寄りも必要。しかし、叱るとかえって苦情となるもこともある。お互い、子供のしつけをお願いしたい。

第1号議案（普通決議事項） 第3期管理費等決算報告並びに監査報告の件

管理委託会社である長谷工コミュニティーの間中担当より、議案書に基づき説明があった。

会場から次のような意見があった。

機械式立体駐車場の修繕メンテ費用の内訳には、トラブル対応などの費用も含めれているのか？

なぜ、このような質問をしたかという、私は、機械式立体駐車場のトラブルに3回遭遇した。寒い日や雨の日にあるようだが、いずれの場合も東急システムズの救急センターに電話しても一切通じなかった。トラブルの対応が悪い。

理事会の駐車場収入などの会計は、残高が増えてきているようだが、理事会で一般管理費と別の口座を持っているのか？

理事会回答

東急システムズは管理組合が直接契約している。今回、定期検査で錆の発生がみられるとの報告が出ているが、だからどうかという提案がない。理事会として、錆問題と併せて、トラブル問題について調査し、適切に対応したい

駐車場収入などの会計は、残高が大きくなってきておりますので、適切に処置したい。

議長：採決をしたいと思います。全員賛成ということによろしいですね。

第2号議案(特別決議事項) マンション管理規約の改定の件

理事長より、議案書に基づいて、規約の改定について提案した。この議案は94戸の75%以上の賛成は必要であります。現在、実出席27戸、委任状15戸、書面議決41戸がございますので、このうち、71戸が賛成で可決されます。そのことを踏まえて、議案の説明を行った。

会場から次のような意見があった。

防災担当の資格は必須なのか?教えてほしい。

専有部分の貸与者署名の提案だが、何か不都合があったからなのか?

役員任期の延長で、現在までに第1期と第2期は1年だったが、不公平との指摘は出ないのか?

1年間2年間、他マンションの任期の実例はどうなっているのか?

他のマンションでの事例は、どうなっているのか?

理事会回答

防災担当、正式には、防火管理主任者という資格を取ることが必要。消防署への登録が必要

現在の書式は署名用紙および捺印となっていますが、規約上の裏付けの条文がなかったので、このような改定をさせていただいた。

他のマンションは、事例としては、1年間が圧倒的に多いが、国土交通省の指導では、2年間好ましいという指導を強めている。半数交代制もある。様々な方法がある、今回はこのような方法でやらせていただければと考えている。

議長：採決をしたいと思います。議決権のない方は、席を下がってください。

現在、実出席が28名となっています。現在の実出席者の18名が賛成で可決されます。

なお、書面議決書についていた文書を紹介します。

「お世話になっております。毎回参加できず申し訳ありません。今回、書面議決行使書に初めて反対に丸をつけさせて頂きました。第2号議案では、役員の任期2年(夫婦共に土、日勤務が多く、お受けした時に期間が長いので、心配しています。)

採決の結果、23名が賛成ですので、書面議決で38名賛成、反対3名。委任状15名で可決しました。

第3号議案(普通決議事項) 駐車場使用規則及び来客用駐車場使用規則改定承認の件

理事長より、駐車場に関わる規程案が議案書に従い提案説明があった。

会場から次のような意見があった。

私は1階に住んでおり、10分間無料を利用して、外に借りている車の荷物を部屋に入れる際に活用している。今度は、それが利用できない。再考できないか？

福島での被災者の親を抱えている。時折、埼玉に来るのだが、費用がかさむのは困る。

1単位2時間200円を1単位1時間100円にできないのか？

住民集会、アンケートなどの実施での規約変更の告知不足はないのか？

これは参考意見だが、前に住んでいたマンションで3回おアンケート活動を行い、駐車場の入れ替えを実現した。そういうことを考えなかったのか？

理事会回答

1階の方の理由は理解したが、他の階は全く享受できない内容。管理組合としては、全体を優先すべきと考える。また、10分間無料ということで、すぐ戻るつもりで置いていて、次の予約者が置けないで、これまでも理事メンバーが呼び出しを受けて、対応する事例が多く発生した。時間もどちらかというところ22時、23時ごろに発生していた。

震災被災の御親戚の利用については、この問題とは別に対処したい。現在、機械式駐車場は地下が4台分空いており、相談していただければ、震災対応ということで、費用面も含めて理事会決済という対応方法も考えられる。理事会に相談してほしい。

来客用の駐車場があるマンションは決して多くない。また、特定の人が長時間利用することは好ましいとは考えていない。1単位を1時間にしない理由は特にあるわけではない。来年3月まで実行し、不都合が多ければ再考することは当然ありうる。

費用的には、財政的に値上げをする状況にはない。むしろ値下げの能力はあるが、利用の偏りをなくすことも検討材料。今後、来客用駐車場のコイン式機械駐車設備にすることも検討したい。そうすれば、10分単位で解決できると考える。

この間、この問題では、事前に複数の案も提案して、5月18日に住民集会も開催しているが、今日のような話は出てこなかった。意見集約が完全とは思わないが、決定的に不足していたとは思わない。

駐車場の入れ替えについては、今回は全く考えなかった。大変貴重な景観をされた方がおられる

ということなので、ぜひとも今後参考にさせていただきたい。

マンション脇の道路のマンション側は、マンションの敷地があり、出入り口の付近は3.5mの制限はあるが、駐停車地域ではないので、余地の存在と緊急車両などを考えて、短時間の利用は考えられる。しかし、ケアセンター「そよ風」の出入りのトラックとマンション側に停車している車両とで良くトラブリが発生している。その様ことも参考に今後の対応策は検討していきたい。

最終的に、可決による規約変更となるが、利便性向上のための検討の継続を検討したい。

議長：採決をしたいと思います。申し訳ありませんが、議決権のない方は、席を下がってください。

採決の結果、4名が賛成、反対が23名ですが、書面議決で32名賛成、委任状15名で可決しました。

第4号議案（普通決議事項） 管理委託契約締結承認の件

理事長より、会計年度の変更に伴い、委託契約期間の変更を行うことにしていたが、今回の総会に間に合わなかったため、来年3月総会で、契約期間の見直しを行うことを前提にして、議案書に基づいて説明提案した。

議長：採決をしたいと思います。申し訳ありませんが、議決権のない方は、席を下がってください。

採決の結果、賛成多数で可決しました。

第5号議案（普通決議事項） 第4期管理費等予算案承認の件

理事長より、議案書に基づき説明提案があった。

会場から次のような意見があった。

マンション管理士依頼時の予算は計上しているのか？ 予備費の印刷代とは？

理事会回答

予備費10万円を30万円に増額した。全戸配布の印刷代も織り込んだ。

議長：採決をしたいと思います。申し訳ありませんが、議決権のない方は、席を下がってください。

採決の結果、賛成多数で可決しました。

第6号議案（普通決議事項） 第4期管理組合役員選出承認の件

議長より、第2号議案の可決により、原理事会メンバーの延長が決定しているため、全体の承認は得ているということで、これにて、全議案の審議が終了しました、散会を宣します。