

ドリームハイツ だより

No.38

発行：県ドリームハイツ住宅管理組合
横浜市戸塚区俣野町1403 電話 (852) 2490 (管理事務所)

迎春



年頭にあたって

理事長 岩井田 誠

皆様お元気で新年をお迎えになり
おめでとうございます

「冬来たりなば春遠からじ」

と言う言葉通り一つの節目として
の元旦

その一日は、毎日の一日と変わ
りません。

ニューメディアや高度情報化社
会と言った言葉が私たちの生活に
なじんでまいりました。

新しい年を迎えたいま、暮らし
の未来に想いを馳せ、近い将来ど
んな夢がかなうのか、皆様のドリ
ームハイツに懸ける夢などに、想
いをめぐらせながら、昨年を振り
返ってみますと、世間では悲しい
一年であり、騒々しい一年でもあ
ったようです。

「日航機墜落事故」・「メキシ
コの大地震」・「コロンビアの火
山の大爆発の惨事」、そして「米ソ
首脳会談」「貿易摩擦」「中核派の
ゲリラ」と、びっくりするやら、
騒々しい年でありました。

ドリームハイツでは三年来の懸
案事項でありました、管理組合規
約の大幅な改正を六十年年度管理組
合総会に提案し、皆様のご支援と
ご協力により、ご承認をいただき
新規約のもとに、第二・第三集會
所の建設、屋上出入口の改善、給
水場の整備等々を施行してまいり
ました。

日頃、管理組合の管理運営にご
支援とご協力をいただいて、はじ
めて成し遂げられた成果ござい
ます。

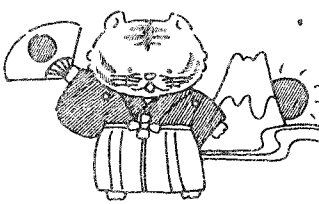
改めて厚く御礼申し上げます。

皆様の財産としての住まいを守
り、ドリームハイツをより快適な
生活の場にしてゆこうとする管理
組合の目標は変わりません。

しかしその仕事の内容は、年々

変わってゆきます。入居当時に対処
しておかねばならない仕事と、十余
年も経過して必要になってくる仕
事とは当然変わっていき、その対処は
複雑多岐にわたってきております。
今までの管理組合運営の経験は、
長期的な見通しを立てて、年度ご
とに重点的な体制を整えて対処し
た方がよいことを教えています。

必要な時期に必要な体制づくりが
されていないと、どんな対応が
遅れてゆき、大変な苦勞や、混乱
を招かないとも限りません。
また管理組合の役員は、皆様ご



承知の通り、その選出は実質的に
は抽選で選出され、どうしても人
的、時間的制約を受けるのが避け
られない運命にあります。そして
役員にはそれぞれの本来の生活手
段があるので、特別の場合は別に
して、管理組合の仕事に専従する
わけにもゆきませんから、任期の
間にできることにも、自ずから限
度があります。

そのためには、先ず長期的に計
画を立案して、その計画に基づい
ての年度目標を決めておけば、仕
事の重点をしぼることもできます。
あとは上手に年度ごとの引き継
ぎがされれば理想的だと思えます。

十年は歴史と呼べる時間ではな
いでしょう。しかしドリームハイ
ツとしての歩みの時間があり、そ
の経年は大変なものです。
建物、諸施設も経年劣化による補

修が随所に目立ってまいりました
が、中長期修繕計画を立案すべく、
その第一歩として六十年年度は先
ず建物診断を実施し、それを踏まえて
六十一年度は大規模修繕の計画を
立て、六十二年度は、大規模修繕
を施工してなお中長期修繕を確立
すると言うように年度ごとに仕事
の重点をしばり、継続性を持たせ
てこれからの管理組合の運営は施
行されてゆく必要があると思いま
す。

経済は効率で動きますが、管理
組合の運営は慣性で動くようです。
なほが管理組合の運営に必要なの
かについて社会からの理解が乏し
いような気がします。

人と人との気持の通じ合いが、
着実な管理組合の運営にも、勝る
とも劣らない大事なことです。
ドリームハイツが、皆様の財産
であり、よりよい環境であると言
う価値観を共有しているとの認
識があれば、他人のことを考えて
生活するゆとりが生れてくると思
います。

一部で違法駐車、近隣に迷惑を
かける犬・猫の飼育、騒音など、
一歩間をおいて、その価値感を考
え、他人のことを思いやるゆとり
を、お互いに包容して、明るく暮
したいと思えます。

管理組合としましては、去年よ
り今年、今年より来年と、一層の
進展に努めてまいります。
価値観を共有しているとの自信
さえあれば、意見の対立はむしろ
あった方がよいのではないでしょ
うか、どうかこれからも皆様の忌
憚のないご意見をお願いします。
どうぞ旧倍のご支援、ご協力を
賜りますよう、お願いいたしまし
て、新年のあいさついたします。



中長期修繕計画 その1



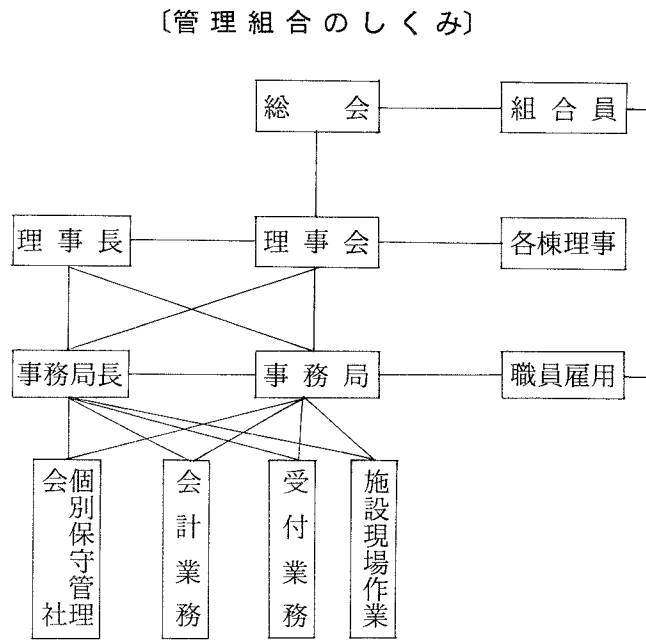
ドリームハイツは、自らの住宅、自らの環境は自ら守ると言うモットーで五十八年から自主的に組合員が直接組合運営に携わって自主管理しています。

皆様の協力で管理するため、自主管理は年々増大していく維持管理費の軽減と、近い将来に予定されている大規模修繕などの資金獲得に大きく寄与しています。

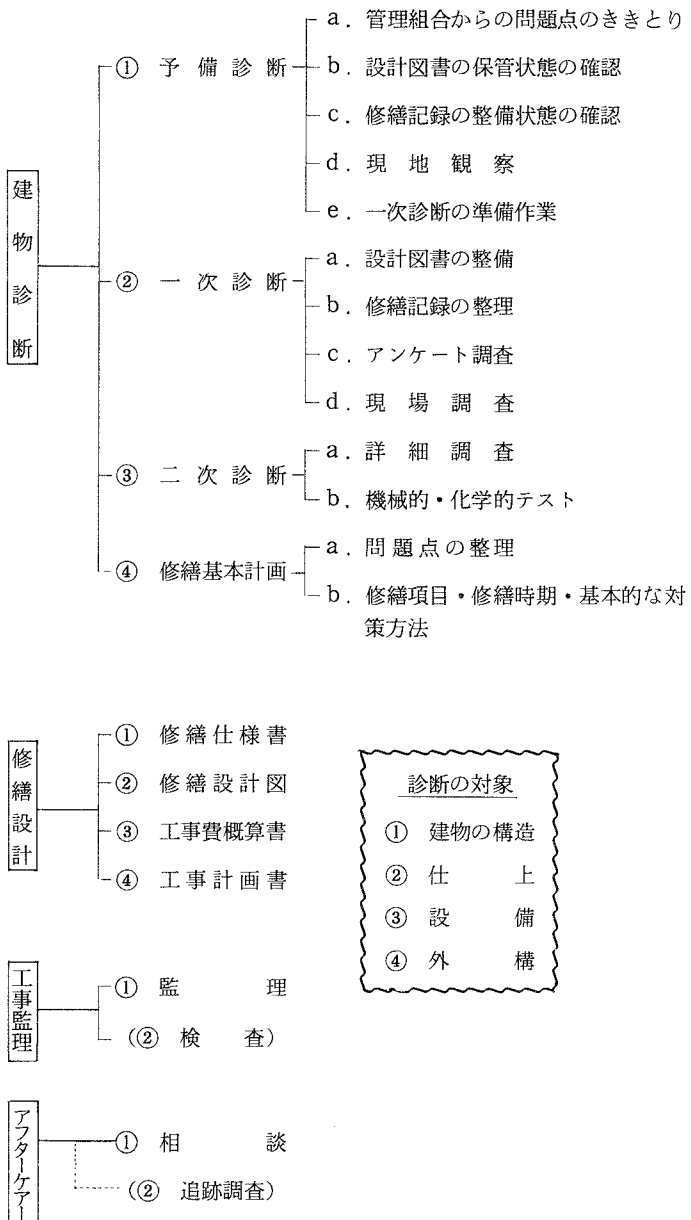
またみんなで顔を合わせて話し合う機会が多くなりますから、扉の中にこもりがちな団地生活に交

また場合によっては日常生活に支障をきたすこともあります。こうした結果を招かないためにも日頃からハイツの修繕についてよく考えておきたいものです。

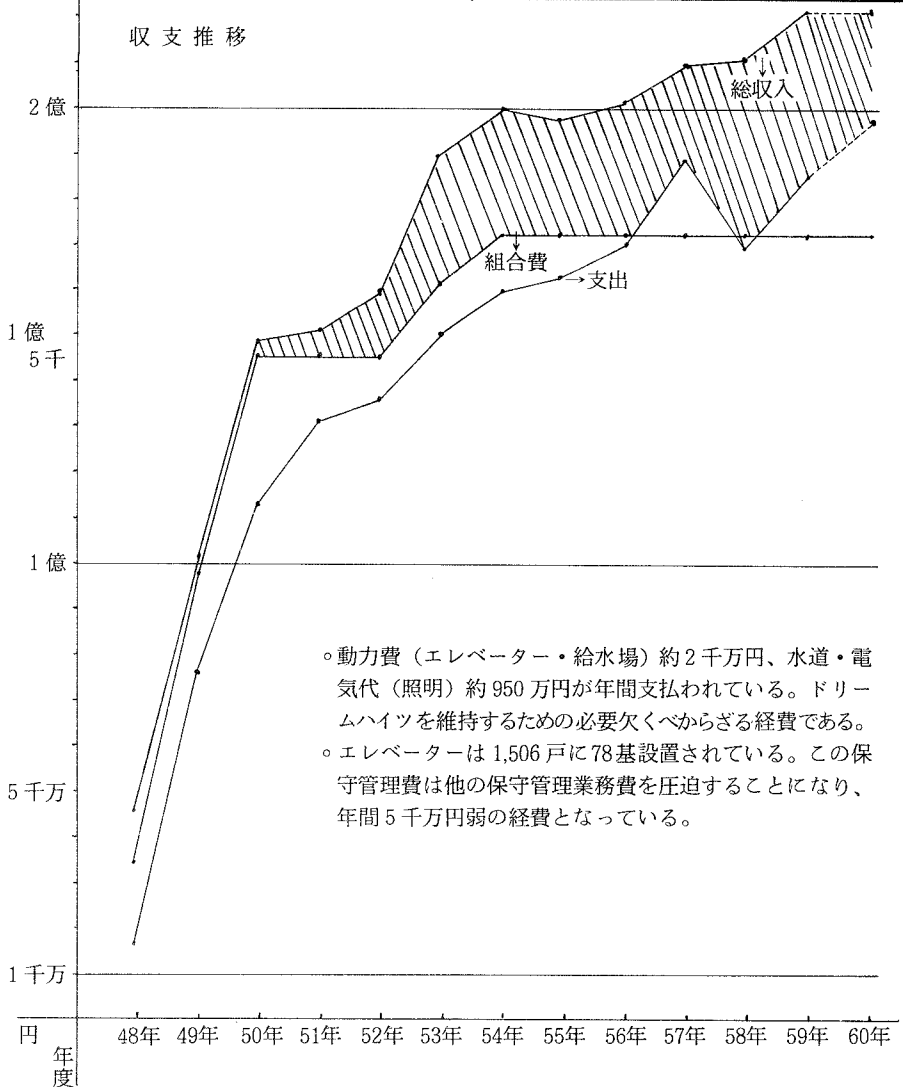
自主管理とは



診断から修繕工事完了までの図表



管理費のゆくえ



グラフで見る通り収入は50年で1,506戸の収入となり52年まで横一線に推移しているが、53年の7月から値上げして54年から横一線となり現在に至っている。

一方支出は年毎に上昇の一途をたどり56年には収入と支出が同じ点にきて57年は支出が収入をはるかに上回っている58年には56年と同様同じ点にきている。ではこの不足分はなにによって賄っているのか。それは修繕積立金の金利と駐車場特別会計からの一般会計繰入れで賄っている。



汚れてきたので、傷んできたのでといった理由で修繕することも大切ですが、それよりいつ頃どんな工事をどれぐらいの費用で行うかを計画し、これを参考にしながら修繕を行なう方がより効果があるものです。そのためには修繕計画の作成が欠かせません。

共用部分の修繕には修繕計画の作成が不可欠



マンションの修繕は共用部分から

共用部分はマンションの「顔」です。これが汚れていたり傷んでいたりすればマンション全体が低く評価されることになり、美観上も財産上もマイナスです。