

今年も残りわずかとなり、暖冬の予報に反し厳しい寒さの到来となりました。今年度も第3四半期が経過しようとしております。今回の第140号では、今年度の主要テーマの幾点かについて取り組みの現状をご報告いたします。今年も大変お世話になりました。来る年が皆様にとって良き年であることをお祈り申し上げます。来年もどうぞ宜しくお願いいたします。 **理事・監事一同**



平成 26 年度 事業計画全般

鈴木理事長

今年度は特別委員会として継続委員会を含めて、耐震対策検討、長期修繕計画、期別・棟別会計導入検討の3特別委員会を設置して活動を進めています。

また、これとは別に理事会の専門部並びに合同専門部会として、窓枠アルミサッシ補修、駐車場増設、来客用駐車場受付時間帯、構内防犯カメラの設置等の案件について検討を進めております。

これまでの取り組みの概要について記載いたします。

I 特別委員会

1. 耐震対策検討委員会

平成 24 年度、5 棟 (7・10・12・17・20 号棟) の耐震本診断を実施しました。

平成 25 年度、「耐震補強設計基本計画」のモデルケースとして、1 棟 (7 号棟) を最終試算 (費用・工期・工法・外観) しました。

今年度は「耐震対策検討委員会」を設置し、残る 14 棟の耐震本診断、耐震改修設計・改修工事の取り組みについて検討しております。

理事会と検討委員会は、横浜市・豊栄綱島マンション、川崎市・河原町分譲共同ビルの耐震改修工事の実施状況及び外観、工期、費用の捻出等について現地調査を行い参考としました。

理事会は、検討委員会の中間報告に基づき、組合員のご意見ご希望等を集約するアンケート調査を実施しております。

(12 月 25 日までに回答)

集計結果は、今年度内にご報告いたします。

2. 長期修繕計画検討委員会

ドリームハイツは建築後、1 期は 41 年、2・3 期は 40 年経過しております。

快適な住居環境を確保し、資産価値の維持、向上を図るためには、住居、建物などの経年劣化に対して適時、適切な補修工事が必要です。

今年度は「長期修繕検討委員会」を設置し、今後 30 年間を目途とした「長期修繕計画」を検討しております。

計画作成には、専門家の目で、ハイツの現状を踏まえた修繕の優先順位をたてる必要があり、「汎建築研究所」と契約し、今年度中の完成を目指しております。

3. 期別・棟別会計導入検討委員会

昨年 3 月の臨時総会において、現在の規約改正案が承認されました。

その際今後の課題として、管理費等の衡平性・公平性を図るために 2～3 年をかけてデータを収集、調査することが承認されました。

続く平成 25 年度の定期総会では、継続取り組みを行うために改めて規約委員会を設置することが承認され、目的を明確にするために、委員会の名称を「期別・棟別会計導入検討委員会」として昨年 9 月に発足し活動を進めております。

3-1 委員会の目的

委員会の目的は「管理組合の収入・支出について、衡平性・公平性の調査・分析を具体

的なデータを基に行い、期別・棟別会計導入の可否の判断に資する解析結果、並びに見解と方針を答申する」にあります。

そのための主な取り組みテーマとして

- ①収入・支出の実態把握
- ②課税面積、専有面積等の調査
- ③「衡平性・公平性」の検討を行うことといたしました。

3-2 本年度の取組み

委員会の目的に従い、この 1 年間は次の項目について取組んでまいりました。

- ①平成 24 年度、25 年度の一般会計・特別会計の収支データの収集・調査
- ②基礎データの収集・把握(公租公課、専有面積、按分率等の持分データ)調査
現在取組み途中であり、全体のまとめ、結論までには至っておりません。
ただし、平成 24 年度分一般会計の収支に関してはデータの調査・集計・分析が終わりましたので、12 月 20 日の管理組合臨時理事会に於いて「第 1 回経過報告」を行いました。

II 各作業部会

1. 窓枠アルミサッシの補修

【アルミサッシ補修検討作業部会】

9 月、業者による調査を実施しました。調査結果報告書の概要を裏面(2 頁)に掲載します。

2. 駐車場増設

【駐車場増設作業部会】

次の事項を検討しております。

- ①将来の改修・改善工事への増収対策
- ②棟による遠距離駐車場利用者への不便差の解消と平等化 (特に 10・11・12・13・14・15 号棟)
- ③複数車両保有者への構内利用対応
- ④駐車場車幅枠の拡大化
- ⑤5/8 号棟間プレイグラウンドの砂塵、夜間騒音問題解消と来客用駐車場の増設
- ⑥将来目標として駐車場の固定化も検討

3. 来客用駐車場受付時間帯

【来客用受付時間検討作業部会】

現在、来客用駐車場の利用受付は、年間をとうして 21 時まで対応しております。しかし、夜間管理人の退職に伴い後継者を公募しましたが、現時点で応募者が一人もありません。そのため、来年度は現方式の継続が困難な状況となっております。

その対策として「予約制」の導入を検討しています。

主な検討事項は次のとおりです。

- ①受付場所：管理組合事務所窓口
- ②受付時間：事務所業務時間帯
・平日：9 時～17 時
・土曜：9 時～12 時
- ③「駐車許可証」の返却方法
- ④「鍵 (許可証つき含む) 返却方法
- ⑤その他安全管理全般

4. 構内防犯カメラの設置

【構内防犯カメラ設置検討作業部会】

年度内にハイツ周辺の安全と防犯のため、当

面 2 台をドリームハイツ終点バス停に設置、24 時間の画像撮影を行います。(夜間は赤外線)

画像には不特定多数の人たちが撮影されるため、「防犯カメラ管理運営規則」を定め、個人情報漏えい防止に努めます。

管理運営委員会を設置し、委員は、自治会・管理組合から各 2 名、計 4 名で構成し、委員長が管理責任者として管理運営を行います。

画像の保管は 2 週間とし以降は上書き保存で消去されます。

運用開始は 3 月の予定です。

III 事業進捗状況

凡例【予：予算・実：実績経費・完：検収月】

1. 22 号棟前の通路冠水対策
【予 500 千円・実 500 千円・完 8 月】
排水管、桝の高圧洗浄及び蓋の更新により、雨水の桝への流入を容易にしました。
2. 第 2 集会所屋上防水トップコート塗装
【予 400 千円・実 324 千円・完 12 月】
防水面の業者補償条件を満たすため、中間年でのトップコート塗装を実施しました。
3. 1 期・2 期 1 階エレベーター前及び階段入口照明機器の更新
【特予 3,000 千円・実 929 千円・完 10 月】
経年劣化で危険なため、階段入口の照明を「LED 照明」に更新しました。
4. 構内防犯カメラの設置
【予 700 千円・実 508 千円・完 来年 3 月】
県からの補助を得て、ハイツバス終点付近にハイビジョンカメラを設置します。
5. I (アイ) 駐車場下部の法面崩落防止対策
【予 4,000 千円・実 3,978 千円・完 12 月】
崩落防止対策として、鋼材及びコンクリート等により崩落を防止する工事を行いました。
6. 1 期 2 期地下湧水槽排水用水中ポンプの更新
【予 1,500 千円・実 1,513 千円・完 11 月】
経年劣化により撤去されていた排水用水中ポンプを新たに 1 2 棟分設置しました。
7. I (アイ) 駐車場の東側傾斜地安全対策
【予 1,500 千円・実 552 千円・完 9 月】
この傾斜地での植栽又は草刈り作業での危険防止対策として手摺柵を設置しました。

**「耐震アンケート」回答用紙
提出のお願い**

提出期限：12 月 25 日

⇒12 月末日まで

にお願いいたします。

提出先：各棟理事玄関ポスト

⇒1 階郵便ポスト

でも結構です。

1. 調査会社

三協立山株式会社 三協アルミ社

2. 調査実施日

平成26年9月4日(木)・5日(金)の二日

3. 調査対象号棟室

号棟	号室	号棟	号室
5	1010	15	※608
6	※408	16	202
7	306	17	※404
8	403	18	709
9	※510	19	602
10	506	20	※207
11	201	21	504
12	※1402	22	806
13	1402	23	701
14	803		

調査対象のご家庭の皆様
ご協力有難うございました。

※：詳細診断

4. 診断方法

〈簡易診断〉外観目視・触手・作動により劣化状況を診断する。

〈詳細診断〉障子を取外し、障子・枠に取付けされている部品の劣化状況を診断する。

5. 調査結果

表1～表3にまとめました。

部品名・場所等については、別図【部品取付位置図及び部品機能について】を参照してください。

6. 総合評価

総合評価は概ね次のとおりです。

- ①クレセントは調査の3分の1にバネの破損、及び軸のガタツキが確認されました。
- ②戸車は、窓の全てにおいて、摩耗・軸のガタツキが進行しています。
- ③樹脂部品の外れ止め・ストッパー共に硬化・変色が多数あり、また破損も確認されました。
- ④ゴム製品のタイト材・ガラスビートにも、硬化・変色・縮みが発生しています。
- ⑤総合評価としては、経年変化・劣化に伴う[サッシ機能の低下]及び[枠及び障子の変形]等により、“劣化度5”、“段階評価4”で取替改修工事の一手前です。
- ⑥初期性能付近までの性能回復には、安全・開閉操作・気密性能部品の交換が必要ですが、入手困難な部品も多く、部品交換による回復は難しい状況にあります。

7. 結論

7-1 部品調達は殆ど不可能

調査の結果、ハイツのアルミサッシメーカーは、次の4社でした。

- ①三協アルミ (5・8・12・13・14号棟)
- ②不二サッシ (6・7号棟)
- ③昭和鋼機 (9・10・11号棟) ⇒会社解散
- ④近畿車輛工業 (15～23号棟)

⇒アルミサッシ事業は撤退

但し、③昭和鋼機、④近畿車輛工業の2社については部品調達ができませんので、補修は極めて困難です。

7-2 部品交換で「すきま風・雨水侵入」等は防げない

戸車の摩耗に伴う“下枠レールの削れ”、経年による“枠及び障子の変形”等があり部品交換による回復は難しい状況です。

特に、気密性を持つ「タイト材・風止め板」の多くが供給できないため、すきま風や強風時の雨水侵入を防ぐことは出来ません。

また、タイト材は工場でのサッシ組立時に取付けする部品ですので、交換作業は非常に困難であり、枠に取付けされているタイト材においては交換できません。

7-3 新規サッシへの交換を提案

以上の観点から「新規サッシへ交換」をご提案します。

新規サッシは、既存障子(ガラス戸)を取り外し、既存サッシ枠に新規サッシ枠を被せる方式です。(カバー工法)

なお、この方式は既存サッシ枠に新規サッシ枠を被せるため、既存より若干有効開口は小さくなります。

以上

別図 【部品取付位置図及び部品機能について】

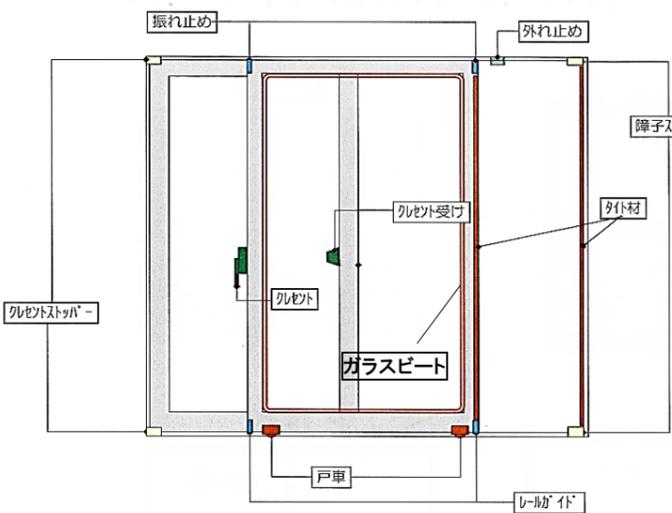


表1 概算見積り

	総額	一戸当たり	工事内容
補修	2.5億円	168千円	クレセント・戸車のみ交換
新規①	12.1億円	803千円	複層ガラス仕様
新規②	11.8億円	783千円	一般複層ガラス仕様
新規③	10.4億円	690千円	単層複層ガラス仕様

表2 簡易診断結果(調査数 19戸 62窓)

	作動性	クレセント	クレセント受け	外れ止め	ストッパー	戸車	タイト材	ガラスビート
調査窓数	62	62	62	62	62	62	62	62
不良数	9	62	62	55	4	62	34	36
不良率	15%	100%	100%	89%	6%	100%	55%	58%
評価	全体要調査	全部品要交換	全部品要交換	全部品要交換	一部部品要交換	全部品要交換	全部品要交換	全部品要交換

表3 業者が対応した場合の主要部品状況

当初施工社	号棟	クレセント	クレセント受け	外れ止め	ストッパー	戸車	タイト材	ガラスビート
三協アルミ	5・8・12・13・14	○	○	○	○/×	○	○	△
不二サッシ	6・7	△	△	×	×	○	×	△
昭和鋼機(会社解散)	9・10・11	△/×※2	×	未	×	×	×※1	△
近畿車両(事業撤退)	15～23	○	×	×	×	○	×※1	△

○：各社の純正部品で対応可 △：他社代替品で対応可 ×：入手不可 未：最初から未設定

※1：枠に取り付済のタイト材は対応不可

※2：掃出し窓については代替品で対応可、腰窓については入手不可(新規製作で可)

アルミサッシ作業部会意見のまとめ

これまでの調査結果に基づき作業部会としての意見をまとめる。

- (1) 補修工事費の見積は25,272万円(167,800円/戸)クレセント・戸車のみ交換となる。補修はこの2項目のみとなり、気密性能部材の補修は含まれず要望の高いすきま風雨水侵入を防げない。
- (2) 又下枠レール削れ等の損傷があるため戸車を交換しても戸車の耐久性は期待できない。
- (3) 以上のことから要望を十分に満たすことが出来ず、短期間で再度の補修の可能性が想定される。この場合費用の有効使用にならず、今回の補修に加えて再々度の補修を考慮する必要があり、居住者の理解を得られないと考えられる。
- (4) 現状の劣化損傷状態及び使用年数40年以上の経年から推定すると、更新の必要性は否定出来ず一部窓の更新も含めて、更新のタイミングを検討すべきと考える。
(情報・資料の収集は継続する)

平成26年度上半期会計監査報告

監査資料 2014-2
 平成26年10月31日
 平成26年度監事
 馬場幹人
 久寿米木 康行
 二宮 忠弘
 H26年度・第2回：上半期監査報告書

1. 日時 平成26年10月30日(木) 9:00~17:00
 10月31日(金) 9:00~17:00
 2. 場所 管理組合資料室
 3. 監査及び報告出席者 鈴木理事長、渡辺副理事長、曾我部副理事長
 会計担当石井・福岡理事、菅野事務局長、北村会計担当部長
 監事：馬場、久寿米木、二宮

- 4. 会計監査
 - (1) 現金
監査当日朝の現金を調査した結果、日常の現金管理は適正に行われているものと認める。
 - (2) 預貯金
預貯金通帳残高、元帳預貯金残高、銀行証明残高をそれぞれ照合した結果、問題ないと認める。
預貯金通帳の保管、銀行使用印鑑の管理は問題なし。
 - (3) 会計諸帳簿及び財務諸表
監査した結果、前期より継続して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。
 - (4) 支払い関係
 - ① 大口支払について(100千円/件以上)
 - 1) 一般会計
 - ア 管理費 消防設備点検費 777,600
 - ELV保守費 14,889,240
 - イ 補修費 #22 通路冠水対策工事 500,000
 - #13 駐車場雨水たまり改善工事5件 1,752,980
 - ウ 園芸費 構内草刈作業(2回)、桜伐採・剪定 2,342,578
 - 車検及び関連費用一式(大・軽)トラック 166,540
 - エ 設備清掃費
全戸雑排水清掃 2,438,100
#12~14 硝子窓・サッシ清掃作業 132,305
 - オ 設備・施設用品費
軽トラック更新 858,000
 - 2) 特別会計 支払なし
 - ② 小口支払について
日々の小口支払いは、所定の手続きを得て行われているものと認める。
 - ③ 理事会、各部会、各種委員会に対する報酬(活動費)は、議事録に基づき適正に支払われているものと認める。
 - (5) 監査結果
監査基準に基づき監査した結果、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(管理費等=管理費+修繕積立金)

管理費等	H26年3月末迄	H26年9月末迄	差額
長期(3ヶ月以上)	4,284,000	5,215,000	+ 931,000
滞納者数	14名	17名	+ 3名
滞納月数	230ヶ月	279ヶ月	+ 49ヶ月

参考：H25年9月末 4,351,000円、17名
 回収：828,000円、41ヶ月

- ア 管理費等、滞納月数ともに、H25年3月末に比し、増加している。(昨年同時期に比し、864千円増加)
- イ 10ヶ月以上の滞納者は9名(最高56ヶ月)、全体の80%を占める。
- ウ 担当理事・事務局職員の説教努力にも拘らず、回収業務は困難を極めおり回収見込みが期待出来ない滞納者に対しては、抜本対策(法的措置等)を要請する。
- エ 今後も未収金増加が予想され、未収金回収手順の見直しを要請する。
- ② 駐車場使用料について
ア 駐車場使用料の滞納 84,000円 3名(全員契約解除)、12ヶ月
イ 3ヶ月以上滞納者に対しては、今後即解約の手続きを要請する。
- (2) 理事会・各種委員会について
① 理事会議事録(署名・捺印)を確認。
② 各部会・各種委員会議事録を確認。
- 6. 監事としての意見
① 期別・棟別会計導入検討委員会の報告
① 平成25年9月発定以来、10回回委員会が開催されているが、未だ正式な報告がされていない。
② 期別・棟別会計導入の早期中間報告
更に1年以内に現行自主管理で実務的に実施可否の判断基準を示す答申案を要望したい。
- (2) グリーンクラブ
① グリーンクラブは、植栽管理運営細則(H23年4月1日施行)の「組織および職務分掌」によれば構内管理部の「実行指示」下に位置づけられている。
② 協定書(平成26年4月1日締結)に基づく収支報告書記載の繰越金については、構内管理部で明確な指示をお願いしたい。
- (3) 第3集会所関係
① すぎのこ会、学童保育クラブとは平成7年10月6日付の取り決めで現在まで継続、平成25年4月1日改正集会所管理運営細則では第3集会所の規定が見当たらない。
② 定期総会議案書の長期修繕計画表(案)では「第3集会所はプレハブ製で築後28年以上経過しており耐震性又は老朽性に問題があり」と記載され、更に「総会における住民からの質問もあり」
早期対策をお願いしたい。H25年度監査報告で指摘済(H25年7月23日付)

以上