

昨年 12 月に実施した「耐震改修に関するアンケート調査」には、1,147 人（全戸の 76.2%）の皆様からご回答いただき、誠にありがとうございました。集計結果は『耐震改修に関するアンケート調査、集計結果報告』として各戸に配布いたしました。今後の方策は、アンケート調査結果を重視し検討、提案して参ります。

理事長 鈴木 治

耐震アンケートの結果について

アンケートの目的と結果について

耐震対策検討委員会

私達はこれまでに県ドリームハイツの耐震補強の進め方を検討するための資料用として、5 棟の耐震本診断と 1 棟の耐震補強設計基本計画を実施し、これらの経緯を基に今後の耐震改修の取組みについて皆様の意見を確認すべくアンケート調査を実施いたしました。

提出いただきましたアンケートにつきましては、耐震対策検討委員会として今後のハイツの耐震改修等に関する方向性を検討するための重要資料として活用いたします。

耐震重点項目の賛否結果

1. 耐震本診断 2. 耐震改修設計 3. 耐震改修工事

以上 3 項目の賛否及びご意見は次表のとおりでした。

この機会に耐震対策についてもう一度考えてみましょう。

※賛否の回答数と理由数の違いは理由のみの記述があったためです。

1 [耐震本診断]について —残り14棟を実施すべきか— 【総回答数：1,070】		賛 成	721	68%
		反 対	185	17%
		未 定	164	15%
賛 成 理 由	居住棟の本診断結果を知りたい	763	320	42%
	不公平感があり全棟実施すべき		267	35%
	耐震工事を急ぐため		139	18%
反 対 理 由	費用の無駄使い	268	90	34%
	改修工事に費用を出せないから不要		61	23%
	改修工事に反対だから不要		42	16%

その他の意見 ●賛成 ◆反対

- 自棟の現状をしっかりと把握しておきたい。命に関る。
- 総費用の裏付けを明確にしてから本診断を実施すべき。
- 実態を知った上で改修工事の可否を考える。
- 診断結果次第では建替えも考慮すべき。
- 14 棟の本診断はH26 年実施で承認済ではないか。
- 本診断を実施するが、改修工事は不要と考える。
- ◆実施済 5 棟の結果を基本に考えればよい。
- ◆本診断は反対だが改修工事は必要
- ◆14 棟全部は必要ない。

2 [耐震改修設計]について —19棟全てを実施すべきか— 【総回答数：1,048】		賛 成	509	49%
		反 対	220	21%
		未定/他	319	30%
賛 成 理 由	棟の状態を知りたい	592	252	43%
	予測される大地震に備え急ぐべき		234	40%
	実施するが耐震改修工事は不要		33	6%
反 対 理 由	次の工事費負担が出来ない	298	145	49%
	改修工事に反対だから		51	17%
	不要・反対・費用の無駄使い		82	28%

その他の意見 ●賛成 ◆反対

- 確実に安全であることが条件、見映えより安全性。
- 診断結果の後に設計基準を明確にしないと設計はできないのでは。
- 年齢を考えると多大な出費をしても長くは住めない。建物の寿命もあり改修設計止まりだ。そのあとは、負担、実施時期で考える。
- ◆同時期に同時に建てられているのであり、全棟設計する必要があるか。
- ◆改修設計はモデル棟を決めて行ったほうが負担も少ないのではないか。
- ◆県ハイツは鉄筋コンクリートと聞いており、耐震性は充分ではないか。
- ◆7 号棟（実施済）のモデルケースで応用できないか。

3 [耐震改修工事]について 一工事の資金繰りは— 【総回答数：1,048】		賛 成	463	44%
		反 対	228	22%
		未定/他	357	34%
賛 成 理 由	修繕積立金を増額しても急ぐべき	576	375	65%
	増額せず資金が貯まった時点で実施		93	16%
	どちらともいえない		86	15%
反 対 理 由	高齢で余計な支出はしたくない	347	94	27%
	終の棲家であり資産価値は考えない		85	25%
	工事費負担金が出せない		66	19%

その他の意見 ●賛成 ◆反対

- 積立金の増額 5000 円、3000 円の設定期限がわからない。
- 一時金の一括払いの場合どのくらいになるのか知りたい。
- 改修工事は必要だが年金生活者であり費用負担は辛い。
- 大まかな日程が知りたい。積立金の額でスタート時期が変わるのではないか。
- 全世帯が費用負担できるかについては不可能。
- ◆耐震工事をしても建物被害はなくなる。工事結果の保証は誰がするのか。
- ◆資金調達、返済計画不明、居住者の年代からみて後世に残るのは負の資産となる。
- ◆長期修繕を優先し、耐震改修によって絶対の安心が得られなければ、見送るべき。
- ◆多くの問題点があり、耐震工事の是非を問うのは時期尚早、疑問点の解明の努力をしてほしい。

4 [耐震改修工事]と[大規模修繕工事] —どちらを優先すべきか—			優先	367	35%
			1,047	489	47%
			分らない/その他	191	18%

主な意見

- ☆耐震改修か建替えか検討しているか。
- 改修しないという選択肢はないのか。
- ☆命にかかわるレベル、住めなくなるレベルでなければ現状で良い。
- ☆修繕積立金を耐震改修工事に置き換えるのは反対。
- ☆一括支払いは厳しい。一世帯当たりの修繕積立金の増加額を知りたい。
- ☆耐震改修の規模によっては大規模修繕優先。
- ☆本診断の結果を公表し再度アンケートをとる。

5 被災後の復旧対策について —修復工事費の負担をどうすべきか—			被災の大小に拘わらず全棟一括工事すべき	394	38%
			修復に必要な追加負担は止む無し	295	28%
			分らない	174	17%
			被害に応じた費用を棟が負担すべき	90	9%
			追加負担拒否（転出する）・その他	95	9%

その他の意見

- ☆その時の被害状況により判断が異なる。
- ☆年金生活となると増額は厳しい。
- ☆追加負担の程度により判断する。
- ☆費用の度合いにより分担金、棟のダメージにより対応がことなる。
- ☆管理組合の一括負担が基本だが、ある程度の個人負担の範囲も決めるべきではないか。

「新・旧」耐震基準の違いは？

耐震基準は1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の改正によって、これ以降を「新耐震」、それ以前のものを「旧耐震」という言い方をします。

ドリームハイツは昭和46年～49年にかけて建設されましたので旧耐震基準設計です。



「耐震診断」とは？

耐震診断とは、旧耐震基準の建造物の構造強度や変形性能を調べ、『新耐震設計基準』と比べてどこが弱くどのように補強すれば良いかを調べるものです。



※ Is 値

0.6以上	倒壊又は崩壊の危険性が低い
0.3以上 0.6未満	倒壊又は崩壊の危険性がある
0.3未満	倒壊又は崩壊の危険性が高い

1995年の阪神・淡路大震災では、死者が出た住宅の98%が旧耐震基準法で建てられたものであり、新耐震の建物は軽微な被害に留まっています。

「新耐震」は、震度5の地震でも建物が壊れず、更に震度6程度の地震でも建物は倒壊せず、中にいる人の安全が確保される基準となっています。

対象は、予備診断の結果「本診断の必要性あり」と判定されたマンションです。

診断は、管理組合が建築事務所に委託して実施する「精密な診断」を行い、『耐震判定機関等により耐震診断の結果の妥当性についての評価』を受けることをいいます。

◆診断の方法について

予備診断【第1次診断】

柱や壁の量から略算される建物の強度を基準に診断します。壁量の多い建物に適した簡便法です。

本診断【第2次診断】

柱と壁の強度とじん性を考慮して耐震性能を算出する手法で、予備診断より精密な判定法です。

◇横浜市から本診断費用の2/3が補助されます。

H26年度3回四半期監査報告

平成27年2月6,7日実施

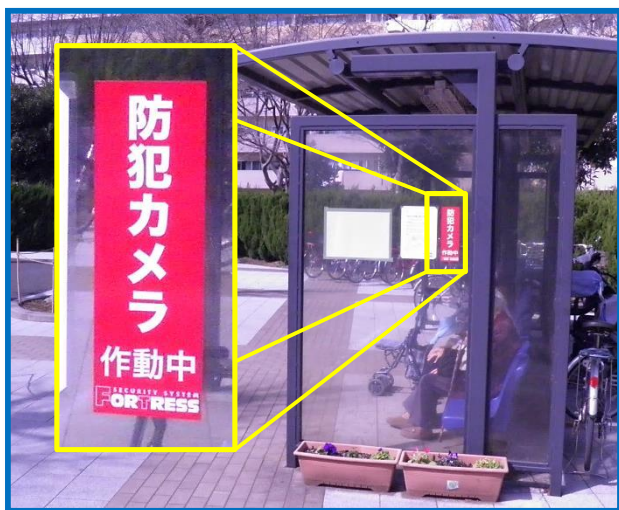
監査資料 2014-3	
県ドリームハイツ住宅管理組合 理 事 会 殿	平成27年2月7日 平成26年度監事団 馬場幹人 久寿米木 康行 二宮 忠弘
H26年度・第3回：四半期監査報告	
記	
1. 日 時	平成27年2月6日（金） 9:00～17:00 2月7日（土） 9:00～12:00
2. 場 所	管理組合資料室
3. 監査及び報告出席者	鈴木理事長、渡辺副理事長、曾我部副理事長 会計担当石井・福岡理事（代理）、菅野事務局長 北村会計担当部長 監 事：馬場、久寿米木、二宮
4. 会計監査	
(1) 現金	監査当日（2月6日）朝の現金を実査した結果、日常の現金管理は適正に行われているものと認める。
(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	支払額（円）
ア 管理費	給水増圧ポンプ保守費（㈱住友製作所） 864,000
イ 設備費	1・2期湧水溜水中ポンプ更新（㈱チクマ設備材） 1,513,000
ウ 設備費	補修費から設備費へ科目変更（予算1,500千円） 自主作業 I (7) 駐車場東側傾斜地安全対策 補修材料 243,020
エ 補修費	長期修繕計画見直し第1回目（㈱汎建築研究所） 1,081,000
オ 補修費	駐車場下部崩壊防止対策（㈱イズミ建設産業） 3,977,550
カ 園芸費	構内草刈作業（弘大美術園芸） 872,572
2) 特別会計	
ア 照明機器更新（ブライト㈱）	928,800
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、会計全般につい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（管理費等＝管理費＋修繕積立金）	単位：円
管理費等	H26年3月末迄 H26年12月末迄 差額
長期(3ヶ月以上)	4,284,000 5,645,500 + 1,361,500
滞納者数	14名 17名 + 3名
滞納月数	230ヶ月 303ヶ月 + 73ヶ月
参考：H25年12月末 3,928,000円、11名、208ヶ月 回収：H26年度 1,481,500（75ヶ月）	
ア 管理費等、滞納者・月数ともに、H26年3月末に比し、増加している。	
イ 10ヶ月以上の滞納者は10名（最高59ヶ月）、全体の87%を占める。	
ウ 今後とも弁護士等を介して、訴訟措置等を要請する。	
(2) 理事会・各部会・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（磁気記録含む）。	
(3) 各種契約	
① 管理・施設関係	
ア 長期修繕計画見直しの業務委託契約（㈱汎建築研究所）	
6. 監事としての意見	
(1) 来客駐車場受付予約制度実施について（全戸配布用、定例理事会より第46号）	
① 夜間管理人制度は、長年にわたって住民サービスの一環として継続されてきた。	
② 今回の夜間管理人制度の継続性困難理由は、住民に理解不十分と思われる。	
③ 試行期間の実施といえども、規約違反にならないよう住民への解り易い周知と総会まで管理人確保の一層の努力をされ、実施時期への配慮が必要と思われる。	
④ 駐車場管理運営細則 特に第18条（来客用駐車場）の変更が必要で、団地総会での議決事項である。2013年(平成25年)版から細則も総会議決事項に変更された。	
以上	

防犯カメラの設置完了

2月24日12:00 運用開始

平成26年度施設関連事業「構内防犯カメラの設置」は、2月24日設置工事を完了し即日運用を開始しました。

今回は、試験的にドリームハイツ・バス停付近に2台（22・23号棟付近）設置しました。バス停待合所に『防犯カメラ作動中』（写真）を掲示し、注意を喚起しております。



ドリームハイツ・バス停待合所

「集会所・来客用駐車場」の利用

利用方法が変わります

3月2日から下表の要領で実施しております。諸般の事情により夜間管理人制度を廃止予定ですが、27年度総会までの間、試行実施します。

	集会所の利用	来客用駐車場の利用
自治会事務所	利用申込手続（予約制）	
管理組合窓口	〔鍵・セキュリティカード〕 「預り証」の記載 受領／返却	〔鍵・構内駐車許可証〕 受領／返却
受付時間	◇土曜 9:00～12:00 ◇平日 9:00～17:00 （但し自治会は16:00迄） ◇休日は受付休みです（試行終了後）	

集会所用

- 「鍵」（夜間又は休日利用時の場合）
自動ドアの開錠・施錠に使います。
- 「セキュリティカード」
警備システムのON/OFFに使います。

平成27年度 理事・監事当選者告示

—管理組合選挙管理委員会—

平成27年度理事10名・監事1名の当選者は次のとおりです。

号棟	氏名	号室	備考
11号棟理事	工藤 幸成	11-708	再選
12号棟理事	金子 一男	12-704	
13号棟理事	松井 則之	13-704	
14号棟理事	八木 孝	14-802	
15号棟理事	関 肇	15-510	
16号棟理事	水木 登	16-103	
19号棟理事	村田 由夫	19-804	再選
20号棟理事	正田フクエ	20-406	
22号棟理事	瀬尾 光代	22-707	
23号棟理事	池田 圭佐	23-502	
監事	清水 一雄	5-1108	

◇退任理事・監事の皆さんご苦勞様でした。

12号棟・米原 寛 16号棟・加藤友明
13号棟・山内鐵男 20号棟・小林賢秀
14号棟・新保和雄 22号棟・塚本英雄
15号棟・福岡 満 23号棟・渡辺千代晴
監 事・馬場幹人