ドリームハイツだより No.148

平成 28 年度-No.3　平成 29 年 3 月 18 日

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）
メール　：ken-dream@juno.ocn.ne.jp
URL　　：http://www.kdreamk.jp
発行責任：企画・広報部

「平成 29 年 1 回目の“ドリームハイツだより”を発行します」

まだまだ春の訪れが来ないこの頃ですが、皆様にはご自愛頂きますようお願い致します。今回発行する“ドリームハイツだより”No148 は平成 28 年度・第 3 回：四半期監査報告（平成 28 年 10 月 1 日～12 月 31 日）並びに各特別委員会の進捗状況についての報告を掲載致しました。私たちを取り巻く環境の中で、建物の高経年化・住民の高齢化そして人口減少背景の中で時代に相応した住環境の維持・改修に向けた取り組みが望まれますが、平成 30 年度には第 3 次大規模修繕が控えています。理事会として精一杯取り組んで行きますので皆様のより一層のご支援ご協力をお願い致します。　理事長　関　肇

平成 28 年度・第 3 回：四半期監査（平成 28 年 10 月 1 日～12 月 31 日監査対象）を管理組合　監事団により平成 29 年 2 月 1 日・2 日の両日において実施されましたので以下に報告致します。

平成 28 年度上半期監査報告書

平成２９年２月２日
平成２８年度監事団
久寿米木　康行
二　宮　忠　弘
清　水　一　雄

県ドリームハイツ住宅管理組合
理　事　会　殿

H28年度・第3回：四半期監査報告

記

1. 日　時　　平成29年　2月1日（水）　9：00～17：00
　　2月2日（木）　9：00～17：00

2. 場　所　　管理組合資料室

3. 監査及び報告出席者　浅野副理事長
　　会計担当理事 石井部長、今田副部長
　　菅野事務局長、北村会計担当部長、大橋事務局員
　　監　事：久寿米木、二宮、清水

4. 会計監査

（1）現金
監査当日（2/1）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、銀行使用印章の管理は問題ないと認める。

（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（100千円以上／各月，件）抜粋

	支払額（円）
1）一般会計（10月～12月）	
ア 管理費	
動力費	4,347,059
水道光熱費	2,779,783
給水増圧ポンプ保守	864,000
イ 運営費	
役員報酬及び各種委員報酬費（活動費）	899,500
ウ 施設費	
補修費　#5～23 階段入口手摺取付工事 他	3,209,715
施設管理人件費	3,416,628
2）特別会計（10月～12月）	
ア アルミサッシ改修工事費	553,857,837
イ 火災報知器設備更新工事	1,911,600
ウ 火災報知器感知器交換工事	293,760

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ものと認める。

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	H28年3月末迄	H28年12月末迄	差　額
長期(3ヶ月以上)	5,735,000円	6,891,000円	+1,156,000円
滞納者数	12名	16名	+ 4名
滞納月数	306ヶ月	369ヶ月	+ 63ヶ月

参考：H27年12月末　5,768,500円、15名、307ヶ月
回収：平成28年度10月～12月：　676,500円　36ヶ月
（平成28年度　4月～12月：1,550,500円　83ヶ月）
ア 管理費等、滞納者・月数ともに、H28年3月末に比し、増加している。
イ 10ヶ月以上の滞納者は11名（最高67ヶ月）滞納金額の約92%を占める。

② 駐車場使用について
ア 駐車場使用料の滞納については、ゼロ件であり改善対策が継続されている。
イ 2ヶ月以上滞納者に対しては、今後共即解約の手続きを要請する。
ウ 空き駐車場の有効活用検討をお願いする。

（2）理事会・各種委員会ついて
① 理事会議事録（署名・捺印）を確認した。
② 各部会・各種委員会議事録を確認した。

6. 監事としての意見
（1）アルミサッシ改修工事については、98.5%の完了と報告を受けております。
関係者各位の並々ならぬご苦労に敬意を表します。
住民からも断熱効果・防音効果等、好評価を得ています。
（2）ペット問題の答申書で県ドリームハイツペット飼養細則（案）が成案になった場合は、それに従ってしっかり管理して欲しい。飼養者で「ペット飼養者の会」に入会しない人に対する対応を決めておいて欲しいと考えます。
県ドリームハイツの創設以来の住宅管理・運営或いは生活環境・協定を変えるものであり、管理組合として慎重な取り扱いが必要であると考えます。
（3）未収金回収活動については、今後も地道な努力の積み重ねが必要であるが、短期滞納（3ヶ月以内）のうちに納入を促すような施策を引き続き推進して頂きたい。
担当理事・事務局職員の鋭意努力にも拘らず、回収業務は困難を極めており回収見込みが期待出来ない滞納者に対しては、今後共抜本的対策（法的措置等）を要請します。

以上

窓アルミサッシ検討委員会

平成 27 年度定期総会で平成 28 年度バルコニー側の窓部を汎用仕様で更新する承認をいただき検討委員会で検討に入りました。

その後「南側・北側の分割工事に対し同時一括工事見積りの方が大幅な価格低減が出来る又「全戸・全窓省エネタイプで改修した場合には、国からの補助金が出る」事も分かり更なる検討を重ね平成 28 年 3 月臨時総会を開催して全戸・全窓省エネ仕様で価格・補助金受給を念頭に進めることで 4 分の 3 以上の賛成を得て承認されました。

全戸測定、設計、製作を行い平成 28 年 7 月 15 日より改修工事に着工しました。SII（一般社団法人　環境共創イニシアチブ）納期の平成 28 年 12 月 15 日までに 1,482 戸（98.6%）の窓アルミサッシ改修工事が完了しました。

窓アルミサッシ改修工事は、ドリームハイツ全戸 100%実施を目指して努力しましたが改修辞退 14 戸、一部改修 2 戸、個別事情による遅れ 3 月工事 5 戸の結果となりました。

窓アルミサッシ改修工事の結果、台風での雨風の吹き込みもなく「静かで暖かく快適に過ごせて灯油の使用料も昨年より少なくなった。窓の開閉が軽くロックも簡単・確実に出来るようになり防犯面でも安心できる。
夏場も楽しみが待っている。
今までは網戸が古く穴や、閉まり具合が悪く虫が隙間から入ってきたが、窓全開でエアコン無しでも大丈夫なため節電効果も期待できる」一方「窓アルミサッシ改修工事前まで窓全体から隙間風が入っていたが、改修後は JIS 規格内であるが若干の隙間風は有るものの密閉が良くなった分構内放送が聞きづらいことが気になる。又窓の開閉と同時に網戸が一緒についてくる。これは網戸と窓の隙間防止にゴムパッキンが付けてあり、仕方がない」等の声もありました。
スケジュールは平成 29 年 1 月 13 日補助金申請書提出。2 月 21 日 SII 現場立入り確認審査があり問題無ければ3月末補助金が支給されます。

組合員の皆様のご協力ありがとうございました。

委員長　下川　渉

耐震対策検討委員会

耐震本診断 14 棟分、各棟別の完了報告書ファイルと関係書類一式（5・6・8・9・11・13・14・15・16・18・19・21・22・23 号棟）を（株）翔設計より平成 29 年 1 月 30 日に受け取り報告書の内容説明をひと通り受け、理事長・検討委員長・事務方職員が確認し 2 月 9 日理事会に報告しました。

横浜市建築防災課には 14 棟分の耐震本診断完了報告書（成果品報告書ファイル関係書類一式）として、2 月 2 日に提出をしました。

この審査には（横浜市と国）で 1 箇月程の期間を要する見込みです。以降、横浜市より補助金額確定通知書が管理組合宛に発行され、請求書に倣い補助金の請求金額が支払われることになります。

尚、完了報告書の提出時、行政側担当者との意見交換に於いて補助金の支払時期については未だ確定でないが平成 29 年 4 月になる可能性についての示唆回答がありました。

その他、補助金の査定額については先に横浜市へ提出済みの契約書（株）翔設計との契約金額 5,400 万円の 2/3 に当る 3,600 万円の補助金が管理組合に支払われることが確定しております。

今後は、全棟の耐震本診断 19 棟の完了後（説明会近日）に耐震本診断結果の資料を各戸に配布することとし、平成 29 年度の定期総会後に理事会審議を経て住民説明会を開催したいと思っています。

（参考）

管理組合負担 1,800 万円/14 棟（1,108 戸）＝16,245 円/戸

平均経年 42.5 年＝382 円/年・戸

委員長　松井國靖

長期修繕計画検討委員会

長期修繕計画検討委員会の活動現況をご報告致します。

現在第 3 次大規模修繕の実施に向けた前段取組みを進めています。大規模修繕工事は建物仕上部の劣化・長寿命化・経済性等を考慮して概ね 10～15 年程度のサイクルで実施すると言われていますが、最近では 12～15 年程度と言われるようになってきました。県ドリームハイツは 1987 年（経年 13 年）に第 1 次大規模修繕を、2003 年（経年 29 年）に第 2 次大規模修繕を実施しました。

前回実施から今年で 14 年経過します。長期修繕計画では 2018 年に第 3 次大規模修繕を計画しています。

委員会では、昨年 5 月の総会決定に従い現在建物現状調査・修繕設計・監理等を行う修繕設計監理コンサルタント会社の選定を進めています。2 月 14 日に 5 社のヒアリングを実施し各社に対して見積り見直しを行い再提出するよう要請しました。

これらの内容をもとに、総合的に判断し修繕設計監理コンサルタント会社を選定する計画です。

委員長　鈴木　治

期別・棟別会計導入検討委員会

平成 28 年 11 月 10 日に管理組合理事長に具申書を提出、その後 11 月 16 日臨時理事会において具申内容の説明を行いました。今後、理事会で審議をして頂き委員会として必要な協力を行っていきます。尚、具申の概要については前回の”ドリームハイツだより”Ｎｏ147 号で掲載済みです。

委員長　谷川真澄

具申書を受けて理事会では、内容を理解すべく委員会との協力の下、勉強会等を実施しています。

然しながら、現状では全ての内容を理解することは難しいため、まずは①管理費一律徴収額を構造別 5 区分（1・2 期の 8 階 11 階、3 期の 14 階）に分けて徴収する②修繕積立金を現行の 2 区分（4LDK・3LDK）から 4 区分（4LDK・3LDK・3LDKA タイプ・3LDKB タイプ）に分けて徴収する。

以上の 2 件について衡平性を確保することが必要です。又、併行して規約との整合性を確認しながら改正が必要になります。

平成 28 年度議案書には「具申書の作成を行い、上半期中に理事会への報告その後住民への説明会の開催を予定しています」と記述していますが、上述した通り理事会として現在勉強中のため平成 28 年度中の住民説明会は難しい状況であり平成 29 年度へ繰越となる予定ですのでご理解のほど宜しくお願いします。

管理組合　理事長　関　肇

お 知 ら せ

［平成 29 年度～総会出席通知変更について］

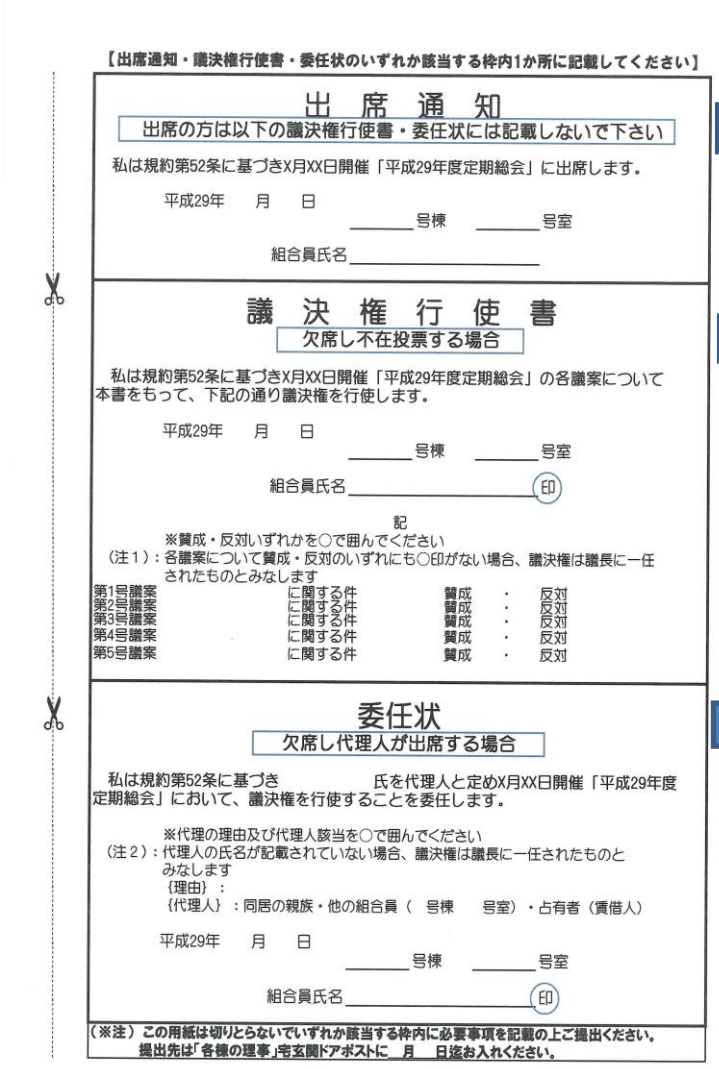
出席通知・議決権行使書・委任状を明確化するため以下のように定期総会の出欠票を変更することで進めています。

＜定義＞

出席通知➡総会に出席する場合に記入

議決権行使書➡総会に出席できない場合に記入（本人による不在投票をする場合）

委任状➡総会に出席できないので代理人を出席させる場合に記入



【出席通知・議決権行使書・委任状のいずれか該当する枠内1か所に記載してください】

出　席　通　知

出席の方は以下の議決権行使書・委任状には記載しないで下さい

私は規約第52条に基づきX月XX日開催「平成29年度定期総会」に出席します。

平成29年　月　日

＿＿＿号棟　＿＿＿号室

組合員氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

議　決　権　行　使　書

欠席し不在投票する場合

私は規約第52条に基づきX月XX日開催「平成29年度定期総会」の各議案について本書をもって、下記の通り議決権を行使します。

平成29年　月　日

＿＿＿号棟　＿＿＿号室

組合員氏名＿＿＿＿＿＿＿＿ (印)

記

※賛成・反対いずれかを○で囲んでください

（注１）：各議案について賛成・反対のいずれにも○印がない場合、議決権は議長に一任されたものとみなします

第1号議案　に関する件　賛成・反対

第2号議案　に関する件　賛成・反対

第3号議案　に関する件　賛成・反対

第4号議案　に関する件　賛成・反対

第5号議案　に関する件　賛成・反対

委任状

欠席し代理人が出席する場合

私は規約第52条に基づき　　氏を代理人と定めX月XX日開催「平成29年度定期総会」において、議決権を行使することを委任します。

※代理の理由及び代理人該当を○で囲んでください

（注２）：代理人の氏名が記載されていない場合、議決権は議長に一任されたものとみなします

｛理由｝：

｛代理人｝：同居の親族・他の組合員（　号棟　号室）・占有者（賃借人）

平成29年　月　日

＿＿＿号棟　＿＿＿号室

組合員氏名＿＿＿＿＿＿＿＿ (印)

（※注）この用紙は切りとらないでいずれか該当する枠内に必要事項を記載の上ご提出ください。

提出先は「各棟の理事」宅玄関ドアポストに　月　日迄お入れください。

総会に出席される方は所定箇所に記入して下さい。
以下の議決権行使書・委任状は記入不要です。

都合により総会に出席できない方は所定箇所に記入すると共に議案内容の賛成・反対に○印を又、組合員氏名欄に押印して下さい。
出席通知・委任状は記入不要です。

都合により総会に出席できないため代理人を立て総会に代理出席させる方は所定箇所に記入して下さい。又、組合員氏名欄に押印して下さい。
出席通知・議決権行使書は記入不要です

出席通知・議決権行使書・委任状は切りとらずにそのまま提出して下さい。

［洗車場廃止（案）について］

2 号井戸（21 号棟前）

3 号井戸（5-8 号棟間）

4 号井戸（13 号棟前）

上記 3 ヶ所の防災用井戸水を流用して現在洗車場にしていますが環境問題の対応が必要なため対策の工事に約 830 万円と莫大な費用が掛ります。

＊グリストラップ取付工事が必要☞油排除装置

＊排水は汚水管接続工事が必要☞現状は雨水管

よって 3 ヶ所の洗車場を廃止して介護車輌優先等の一時駐車場にすることで考えています。

又、緊急時の防災井戸は現行のままで使用可能として蛇口に鍵付き等で進めています。