

平成22年10月20日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合  
理事長

## イニシア千住曙町 第2期臨時総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「イニシア千住曙町」の第2期臨時総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

<日時> 平成22年11月6日(土) 9:30~12:00  
受付開始は9:15から

<場所> 足立区立千寿第八小学校 体育館  
自転車置き場が殆どないそうです。自転車での来場はご遠慮下さい。

<管理組合>	第1号議案	ミニショップ有人店舗廃止・自販機型コンビニ導入 管理事務室カウンターサービス拡充・常時有人化の件
	第2号議案	ミニショップ開店時間短縮による運営経費削減の件 (第1号議案が可決されなかった場合のみ採決を行う条件付き議案)
	第3号議案	“コラボ”の5年契約化・費用の管理組合全額負担の件
	第4号議案	リサイクル奨励金収入等の自治会への移管の件
	第5号議案	洗車場利用細則の改正の件
	第6号議案	管理組合役員選任に関する細則の制定の件

### 【当日持参頂くもの】

本総会議案書 管理規約集 管理委託に係る重要事項説明書(管理会社より別途配布)  
スリッパ(必ずお持ちください) 下足用のビニール袋(下駄箱の数が不足しているため)

### 【出席票または委任状/議決権行使書のご提出のお願い】

出席される方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書にご署名・ご捺印の上、10月28日(木)17:00までに管理組合郵便受けにご投函下さい。  
出席票及び委任状/議決権行使書は同封してございます。  
また、外部居住者の方は、返信用封筒にて10月28日(木)必着でご郵送下さい。

出席票・委任状・議決権行使書はいずれかを  
必ずご提出されるようお願いいたします。

## イニシア千住曙町にお住まいの皆さま

イニシア千住曙町 第2期理事会が活動開始してから5ヶ月になります。この間、皆様よりさまざまなご意見やご要望をいただきながら、2期予算の執行や、2期目に特有の、建物の初期不良の無償修理の交渉などを進めてまいりました。

2期理事会が、1期から引き継いだ検討課題に、“ミニショップ”に関わる1戸あたり年1.8万円という大きな負担金の低減があります。6月に実施した第2回アンケートにおいて、“現状のまま”で良しとされた方はアンケート回答者のわずかに1%でした。継続を望まれる方も、廃止を望まれる方も、非常に多くの方が現行の年約910万円という管理組合支出が組合にとって過大であるという点では一致していると考えられます。

現行のミニショップ運営会社との契約は、3月前までに告知を行わない限り自動更新となり、3年目の契約は2/16から始まります。その3月前になる11月上旬までになんらかの総会決議を行わない限り、契約条件の変更（廃止を含む）はできません。そこで、ミニショップ契約に関して何らかの変更を議決するのに間に合うこの時期に第2期臨時総会を開催させて頂くことになりました。

理事会では、第2回までのアンケート結果を参考にしながら、一定の支持を得られると考えられる4つの案について第3回のアンケートを8-9月にかけて実施しました。その結果ではいずれの案も（ミニショップを存続させる2案は賛成者を合計しても）アンケートでは過半数を獲得することはできませんでした。理事会においても、意見は分かれており議案化については苦慮しましたが、この時期に現行の契約の自動更新をやめることが、組合の会計の健全化のためには必須であると考え、第2希望まで含めたときに最も支持の多かった2つの案に絞って、各々議案とした上で総会に上程し、連続的な採決を行うことに致しました。

このほか、理事会として各種の検討を進めるなかで、現在までに総会の議決を要することが判明している4つの議案と合わせて、全部で6つの議案を今回提案させて頂いております。全て出席議決件の過半数で可決される通常決議の対象となります。

各々の議案には、それを提案するにいたった理由や見積もりの詳細などの説明をつけております。宜しければこちらについてもお読み頂いた上で、不明な点・疑問な点・ご意見などがございましたら、是非管理組合理事会のほうまで予めご連絡いただきたく思います。

[ 詳細な予算上の数字に関わる質問などについては、当日では即答が困難なものも考えられます ]

第1号議案が可決された場合には、管理委託契約の一部が変更となるため、その採決の前に管理会社による重要事項説明の実施が法的に義務づけられています。この総会議案集と別に管理会社から各戸に投函されます重要事項説明書も必ず総会にお持ちください。

管理会社による重要事項説明は、総会に先だって実施されます。その後総会を開催します。第1号議案と第2号議案に関する質疑応答はまとめて受けたのち、2つの議案については連続的に採決が実施されます。また第1号議案が可決された場合には、第2号議案の採決は行われません。詳細については議案書をご覧ください。

管理組合理事会あての要望・質問などは、メールコーナーにあります“管理組合”宛のポストに書面を投函して頂くほか、Eメールを、XXXXXXXXXX あてに送信して頂く方法でも連絡をとることが可能です。また、“コラボ”を利用されている方は、理事会・自治会に共通の“意見箱”から投稿を行うこともできます。

ぜひ議案をご確認いただき、総会へのご出席/委任状、議決権行使書のご提出をお願い致します。

イニシア千住曙町 管理組合 2期役員 一同

## 第1号議案 ミニショップ有人店舗廃止・自販機型コンビニ導入 管理事務室カウンターサービス拡充と常時有人化の件

現行のミニショップの運営会社(株)ASQ(アスク)との契約を2年目の終わり(来年度2/16付け)で打ち切って、その主たる機能である、(1)居住者を対象にした物販と、(2)有人対面による各種サービスを、おのおの(株)ファミリーマートの自販機型コンビニ(ASD)の導入(税込月6万円)と、現行の管理会社の大和ライフネクスト(株)の管理人の1人増員によるカウンターサービスの拡充と常時有人化(税別月21.6万円)に移行させます。

この議案には以下の4点の内容が含まれます：

- [1] 現行のミニショップ運営会社との契約の更新は行わず、2/16付けで(株)ASQとの現行の1年の契約を終了します。これに伴い共用施設使用細則11条を同日付けで撤廃します。  
(規約集冊子 pp60: 先の通常総会にて3項2)の契約期間は、実際の契約書面に合わせて1年に改定済み)
- [2] その後、できるだけ早い時期(遅くとも3月中)に、(株)ファミリーマートと**6年の契約**を締結して自販機型コンビニ(ASD)を導入して24時間365日の営業を実現します。  
飲料機4台・カフェラテ機1台のほかに汎用機1台の設置契約を結び、現行のミニショップの契約と同様に、自販機にかかる電気代は管理組合負担をするほか、毎日物の搬入を要する汎用機については、1台あたり月6万円(税込み)の運営委託費を管理組合が支払う契約を結びます。  
ASDの導入に伴って共用施設使用細則12条(以下に掲載)を新規に設けます。  
業態の転換に必要な最小限の工事費用(カウンターの撤去・必要に応じたコンセントの設置など)の第2期組合予算からの支出も併せて承認願います。
- [3] 管理会社 大和ライフネクスト(株)との契約内容を、2011/2/1付けで変更して、管理人の数を現行の3人から4人に増やすとともに、現行のミニショップで扱っている宅配便の引き受けなどの各種サービスを、管理事務室のカウンターに移行します。今回承認頂きたいのは、**2011/2/1-2011/5/31までの契約**です。  
管理事務室カウンターは常時有人化されるほか、管理事務室の開いている時間が現在の08:00-18:00(昼の休憩時間1時間)の9時間から、08:00-19:00までの11時間に2時間延長されます。管理人の1人増員のために必要となる経費は、管理員業務費の増分で、月216,000円/月(税別)です。  
管理会社との管理委託契約書・管理業務仕様書が変更になります。詳細については、この議案書とは別途この議案書とは別途管理会社のほうから各戸に重要事項説明書が投函されます。またこの総会に先だって重要事項説明が、管理会社担当者から実施されます。説明の内容が不明の点については総会における第1/2号議案の審議の中で質問を受けます。  
カウンター常駐での業務に必須なレジスターなどの備品類の第2期予算による購入についても併せて了承をお願いします。

[2]と[3]の詳細については以下のページをご覧ください。

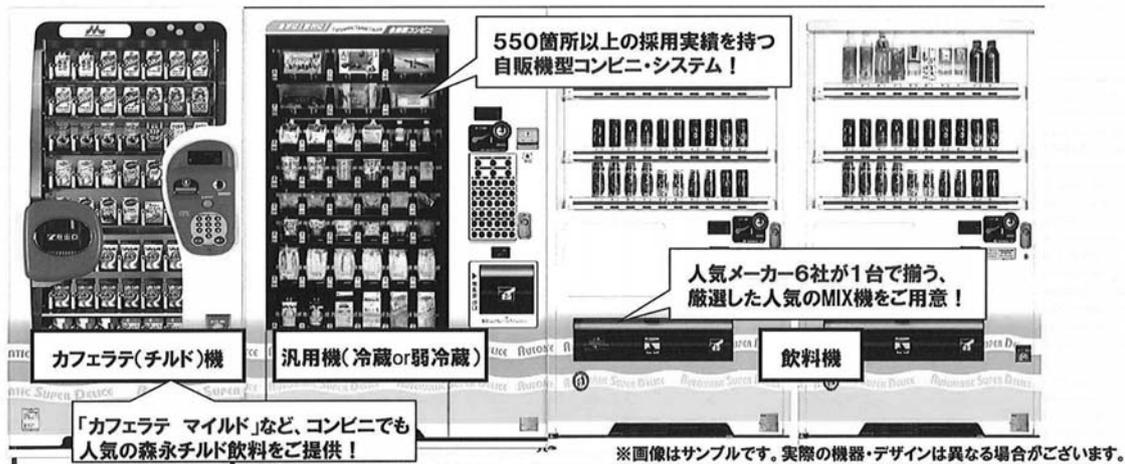
- [4] [2]と[3]を実施するのに併せて必要となる費用は、年間で3,441,600円です。  
[1]の廃止に伴って年間9,084,600円の支出がなくなりますので、年間に5,643,000円の余剰金が管理組合の一般会計に新規に生み出されます。これは2期予算における一般会計の支出総額の4.4%にあたります。  
2期予算は、当初管理会社から提案されていたものに比較して一般会計の執行率(収入に対する支出の割合)はほぼ100%であったものが承認された案では97%にまで改善されていますが、なお臨時/緊急の支出に備えるために十分に安定的な黒字幅を確保できているとは言えません。  
この議案によって生み出される余剰金については一般会計のさらなる健全化に充てるほか、長期的な方針として、現行の長期修繕計画のもとでは、今後修繕積立金の値上げなしには不足が予想されている修繕維持積立金会計に、毎年の剰余金の中から組み入れを行っていく方向性についても併せてご承認頂くようご提案します。

# 無人コンビニ（ASD）に関する詳細・細則変更案（第1号議案の一部です）

自販機型無人コンビニの詳細な提案内容については、イメージとしては以下のような構成になる予定です。  
（自販機の配置順や、デザインなどは完全に同じであるとは限りません）

## 自販機型無人コンビニ「オートマチック・スーパー・デリス(ASD)」 機器構成・特長

～コンビニが扱う3000アイテムから売れ筋厳選アイテムのみを24時間いつでもお近くで～



ASD 特長	
コンビニが扱う3,000アイテムから売れ筋アイテムが勢ぞろい！ （商品例は別ページ参照）	コンビニだからできる、売上データに基づいた新商品が毎週ぞくぞく発売！
保存料・着色料0の安心・安全・新鮮な商品を含む、約100アイテムを毎日配送！（但し貴社休日は配送もお休みします）	社内で「ミニ・コンビニ」が24時間365日、社員様をサポート。社員様の利便性・満足度・就労環境が大幅にUP！

※万一、生鮮品の賞味期限が切れた場合、商品が残っていても自動で「売り切れランプ」が点灯いたします。これにより、お客様が安心してご購入いただける仕様となっております。



（株）ファミリーマートとの契約内容の詳細については現在交渉中です。約款など契約の詳細内容については、以下の条件を満たした上で管理組合にとって不利にならない契約を締結するという条件のもとで、理事会の責任においてその交渉を行うことに承認をお願いします。

契約の概要は以下のような条件で検討を進めています：

年中無休 24 時間の営業(ただし、賞味期限の関係上一部生鮮品を除く)で、全 6 台の自販機を組合に無償で貸与する。汎用機にはファミリーマートのコンビニで販売されてされている商品と同じ日搬品の充填を基本的に毎日行う。売れ行き情報のデータをもとにした、売れ筋商品への入れ替えを継続的に実施する。

販売価格は、コンビニの販売価格の 10 円未満の切り捨てに設定される予定。

月 6 万円（税込）の運営費の負担を管理組合が行う。[年間 72 万円の負担]

新会計年度（第 3 期）の開始日 3/1 以降、できるだけ早く営業を開始する。

現行のミニショップとの契約同様、自販機に必要な電気代等のコストは組合が負担する。

（1 台あたり月間 2-3000 円程度と見込まれています）

現状の売店のカウンターや棚、販売用ケースの除去など、スペースの初期化に関わる費用は組合負担とする。

契約期間については、**初期導入コストを運営会社が負担するため6年の契約**として、両者のいずれからも申し入れのない場合には同一条件にて自動継続される。**契約変更は6月前までに申し入れ**を行う。

営業を開始する月は、開始日が初日でない場合、日割り計算で運営経費の支払いを行う。

管理人のカウンター在住時間（第1号議案の可決を仮定すると08:00-19:00）の時間外に物品の搬入を行う場合に、警備員に入れてもらうなど、マンション内に立ち入れる方法を組合が保証する。

現行ミニショップ脇の小倉庫スペースについて、運営会社等（委託業者を含む）のバックヤードとしての利用を認める。

地震等の非常災害時には、汎用自販機内に入っている食品を、備蓄食糧として全て無償で組合に提供する。なお、4台の飲料自販機中2台は、現行のミニショップスペースではなく、マンション内のいずれかに設置をおこなうとの条件のもとで見積もり価格が提示されています。今後、管理組合理事会とファミリーマートの間で協議を行います。この設置が、万が一実施できない場合は、本案は(株)ファミリーマートの運営コスト面の関係上、運営承諾が得られない場合があるため、飲料自販機が2台の場合は価格などについては再交渉となります。この場合の交渉について理事会に一任して頂けるように承認をお願いします。

パークサイドカフェに現在設置されている、コーヒーのカップ自販機（ナショナルベンディングとの契約）については現行のまま残されます。

（株）ファミリーマートとの契約を行うため、共用施設使用細則に新規に第12条を制定します。

現行の規約との整合性を保つために、自販機型のコンビニについても名称は“ミニショップ”としております。現行のアスクとの契約に関わる、細則第11条に準拠して契約内容の変更を反映させた細則となっています。

## < 共用施設使用細則第12条の制定案 >

### 第12条（ミニショップ）

ミニショップは、管理組合がその指定する第三者（以下「運営者」といいます。）と別途契約を締結することにより、原則としてミニショップ（日用品、缶・ペットボトル飲料、おにぎり・サンドイッチ・菓子類等の食品の販売）の運営等、区分所有者・占有者の利便性に供する目的で使用することができるものとし、風俗営業、本マンションの環境を著しく損なう営業行為、その他公序良俗に反する目的のために使用してはならないものとしします。

- 2 管理組合は本サービス提供のため、運営者として株式会社ファミリーマートと契約を締結し運営を委託します。株式会社ファミリーマートとの契約における運営時間・サービス項目は以下のとおりです。
  1. 運営時間 0:00-24:00（24時間営業：一部生鮮品を除く）
  2. 休日 なし（年中無休営業）
  3. 主なサービス項目は以下のとおりです。
    - \* 汎用（食品）機1台以上、飲料機4台以上、カフェラテ機1台以上をマンション内に設置する。  
おにぎり・サンドイッチなどの日販品を含む食品の販売、缶・ペットボトル飲料の販売
  - 3 前項の株式会社ファミリーマートとの委託契約において以下の事項を了承するものとします。
    - 1) 株式会社ファミリーマートがミニショップおよびバックヤードスペースを無償にて使用し、第2項のサービス提供を行うこと。
    - 2) 契約期間は契約の開始日から6年間とすること。その後の契約更新等の諸手続きは管理組合にて行うこと。
    - 3) 自販機については運営者が無償貸与するが、電気・水道等の公共料金および通常の使用によりかかる費用は管理組合の負担とする。
    - 4) 株式会社ファミリーマートの、委託業務に伴う仕入れ、販売、広告、その他の取引上の責任による第三者に対する責任については、別途契約書にて定めるものとします。
  - 4 その他、利用に際しては本細則の第1条から第4条を遵守するものとします

## 管理事務室カウンターサービス拡充と常時有人化の詳細 (第1号議案の一部です)

管理員勤務体制の変更について、管理人の1名の増員を次の通りご提案致します。

宅配便の預かりや、マンション専有部消耗品の販売など、現行のミニショップが担っている対面サービスのうち重要なものを、店舗が無化された場合に管理事務室カウンターに移行させるという目的を果たすために、また第2号議案の内容に加えて、この増員を同時に実施することは管理組合の会計上の余裕から困難であるために、**第1号議案にのみ抱き合わせの形で提案しております。**

### <提案に至った事由>

現在の管理会社との契約では管理員は正規の雇用者(週5日勤務)3名となっています。交互に休日が設定されているため、殆ど日は管理員業務をフロントマネージャー2名の体制(木曜日のみ3名)で、カウンターサービス、建物の巡回や管球交換、来館者や電話の対応など、幅広く業務を行っております。

特に、管球交換においては脚立を使って2名で作業を行うため管理事務室が不在となり、共用設備や一時駐車場の予約等がその場で完結できない場合があります。

また、管理事務室内での作業も多いことから、カウンターが不在となってしまう、呼び鈴を鳴らしての対応を依頼することも多々あります。管理組合ではこのような状況を改善するために、大和ライフネクスト(株)に対して、常時カウンターを有人化するために必要な人員配置案について見積もりを依頼したところ、フロントマネージャーの増員の申し出がありました。増員に伴って新たに必要となる費用は、月216,000円(税別)です。具体的なメリットは次のとおりです。

### <コンシェルジュサービスの拡充>

常に、カウンターにフロントマネージャーが居る状態となり、お住まいの方のご要望にスピーディーに対応できる。

宅配便サービスの受付については、代理店手数料が発生しないため、現在のミニショップでの価格と比較して1個当たり100円ほど安く利用することが出来る。

管理組合でまとめ買いした物品を、管理組合の指定する利益を載せない価格で希望者にカウンターにて販売できる。例えば、粗大ゴミ券・切手等 や 専有部分の管球類・フィルター等の販売など

カウンターが開いている時間が現状より1時間長く19時までとなり、また昼休み(12時~13時)の休憩時間もなくなるため、オープン時間が1日9時間から11時間に延びて利用がしやすくなる。

上記以外のサービスについても、管理組合として要望するサービスについては前向きに対応するとの回答を頂いています。

### <変更予定内容>

現 行	変 更
勤務時間：8:00～18:00 勤務曜日：月～日 勤務体制：2名 但し木曜日のみ3名 休日：夏期(2日間)、 年末年始(12月31日～1月3日)	勤務時間：8:00～19:00 勤務曜日：月～日 勤務体制：3名 但し水曜日のみ2名 休日：夏期(2日間)、 年末年始(12月31日～1月3日)
管理員業務費：月額2,458,000円(税別) 警備員兼防災センター要員業務含む	管理員業務費：月額2,674,000円(税別) 警備員兼防災センター要員業務含む
委託業務費：月額6,407,000円(税別) (管理員業務費を含む合計金額)	委託管理費：月額6,623,000円(税別) (管理人委託費を含む合計金額)

拡充されるサービスの詳細については、管理会社によって実施される重要事項説明の資料をご覧ください。

管理会社からの重要事項説明資料である変更契約書における管理員の配置時間は、複雑なシフト体制になっていますが、表にまとめると下記ようになります。

( ~ が変更契約書における各々の管理員の勤務時間； 勤務時間の途中で休憩を1時間とります )

<< 管理員4名の勤務時間表 >>

	日曜	月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜
08:00 ~ 10:30							
10:30 ~ 16:30							
16:30 ~ 19:00							

水曜以外の日は、10:30-16:30 が3人での勤務になり、また、16:30-19:00 の時間帯にも2人を確保することが可能になります。交互に休憩をとることによって、昼休みのカウンター閉鎖を防ぐとともに、昼の時間帯に2人で実施しなければならない作業などをこなすことによって、水曜を除く毎日、10:30-19:00 の時間のカウンターへの常駐を（緊急時などの場合をのぞいて）実施することを、管理事務仕様書内に明記することによって、1人増員の目的を契約書面上で明確化しております。

この記載によって、新規に雇用される1人の週間の勤務時間(37.5時間)を超える45時間のカウンターへの常駐が保証されコンシェルジュサービスの充実が実現可能になります。

[ 現行契約書にはカウンターへの滞在時間に対する契約上の規定はありません ]

さらに別途、次ページにあるような確認書を、管理組合と管理会社の間で取り交わすことによって、以下の3点について、管理員のサービスとして実施されることを保証します：

- 宅配便取扱手数料について、現行のミニショップにおける同等サービスよりも約100円の値下げを実施すること
- 管理事務仕様書において、カウンターの常駐業務・巡回業務・清掃補助業務など他の業務を全てこなした上で、余力のある場合にはという条件つきで管理組合へのサポートを行うこと
- 管理組合がまとめて購入した物品について、カウンターにおける販売サービスを実施すること

詳細な内容などについては、第1号議案が可決されましたら、管理組合理事会と管理会社の間で、協議して参りますが、おおまかな内容については、次ページの例をご覧ください。

専有部消耗品(管球類やフィルター)など、入手が容易でないものや、切手や粗大ゴミ券などの販売等を想定しており、その内容については、共用施設検討会を中心に選定・提案を行っていきます。

カウンター常駐化に伴って、カウンターにレジスターを管理組合費用で導入するなど、管理員勤務の効率化のために必須の最小限の経費の2期予算からの支出についても了承をお願いいたします。

## 確認書（案）

イニシア千住曙町管理組合(以下「甲」といいます。)と大和ライフネクスト株式会社(以下「乙」といいます。)はイニシア千住曙町管理組合平成22年11月6日開催の臨時総会の決議に基づく次の事項を確認しました。

よって、これを証するため本確認書1通を作成し、甲および乙が記名押印したうえ、甲は原本を、乙はその写し（複写機によるコピー）を保有するものとします。

### 記

#### 1. 宅配便取扱手数料

甲と 会社で平成 年 月 日付締結済みの契約書に基づいた取扱手数料を甲に代わり徴収します。

#### 2. 管理組合サポート業務

管理員の業務範囲は、甲と乙との間で平成 年 月 日付締結済みの管理委託契約書に定める事項とし、優先的に行うものとします。ただし、管理委託契約書に定める以外の事項についても出来得る限りの範囲で協力をするものとします。

#### 3. フロントサービス

甲がまとめて購入した物品をカウンターにて居住者に販売するものとします。販売する物品は甲と乙の間で協議のうえ、取り決めるものとします。

平成 年 月 日

甲 東京都足立区千住曙町40番1  
イニシア千住曙町管理組合  
理事長 印

乙 住 所 東京都港区赤坂5丁目1番33号  
商 号 大和ライフネクスト株式会社  
代表者の氏名 代表取締役社長 渡邊 好則 印

## 第2号議案 ミニショップ開店時間短縮による運営経費削減の件

！！重要！！

相反する要素のある第1号議案との同時可決を避けるため、第2号議案は“第1号議案が可決されなかった”場合にのみ採決を行う条件付きの議案です。総会では2つの議案についてまとめて質疑応答を行った後、連続して採決を実施します。特に欠席により議決権行使書で意思表示をされる方はこの議案の採決に際しては、賛成の場合には 短縮された営業時間での営業と定休日の新設； 年 3,293,136円  
反対の場合には 現行通りでの営業条件での契約の継続； 年 9,084,600円  
のいずれかを選択する議案となっていることに留意してください。

現行のミニショップの運営会社(株)ASQ(アスク)との契約を、営業時間の変更以外は同条件で更新します。現在の13時間の営業時間(08:00-21:00の13時間;2人で毎日延べ18時間の雇用)を、7時間(10:00-18:00;1時間の休憩あり)に短縮して、平日に1日の定休日を新設します。(ただし、土曜日曜祝日のみ朝8時より営業します)この条件で、管理組合からのサポートは64%削減することが可能です。

顧客数の多い時間帯(12:00-16:00)を残しながら、顧客数の極めて少ない朝と、夕方以降の時間帯の営業時間を大幅に削減することによって、週91時間 週42時間と営業時間を現行の46%にまで短縮しながらも、現在利用している延べ顧客数の60%以上をカバーすることができます。

また、店員は常に1人で運営を行うことによって、現行の重複して2人が雇用されている時間をなくし、売上のある顧客1人あたりの管理組合からのサポートを、現行の280円から170円程度にまで低減することが可能になると予想されます。利用頻度の非常に少ない住戸にとっては、使わないにも関わらず組合会計から拠出されるお金が1戸あたり年間約18,000円から約6,000円に低減されるメリットがあります。

アンケートの回答には、有人店舗の継続を望む意見の中には、“焼き立てパン”を理由としているものが数多くありました。焼きあがりに1時間を要しますので、土曜日・日曜日・祭日も全て10時開店としてしまうと11時前にパンを購入できる日がなくなってしまいます。休日の朝食のパンを楽しめるという観点から、売上の多くなる休みの日の営業の開始時間のみ、現行のまま 8時から開店として同じに残した案となっています。

この議案には以下の内容が含まれます：

- [1] ミニショップ運営業者との間で、営業時間の条件のみを変更した1年間の契約を締結する  
平日に週1日の定休日を設けて、平日は 10:00～18:00 途中休憩1時間  
土日祝日には、08:00～18:00 途中休憩1時間 に営業時間の契約条件を変更します。  
現行と同じく、夏季休暇3日・年末年始休暇4日の条件で、他の契約条件は全て現行のまま残します。  
年間の運営費は3,293,136円となります。  
現行の契約は来年2月中旬までです。営業時間の変更はその後に実施されます。

- [2] 共用施設使用細則第11条の、営業時間規定部分を更新される契約内容に合わせて変更する

### < 共用施設使用細則第11条の変更案 >

第11条 (ミニショップ・プランジェリー)

(前略)

- 2 売主は本サービス提供のため、運営者として株式会社アスクと契約を締結しており、管理組合は売主の地位

を承継し、株式会社アスクに運営を委託します。株式会社アスクとの契約における運営時間・サービス項目は以下のとおりです。

1. 運営時間 8:00~21:00(1~2名体制、1時間休憩、準備・片付けを含む)  
『平日 10:00~18:00 土日祝日 08:00~18:00(1名体制、1時間休憩、準備・片付けを含む)』  
に変更する
2. 休日 夏期3日、年末年始4日  
『毎週平日に1日の定休日、夏期3日、年末年始4日』 に変更する  
(後略)

### [3] 余剰金の使途の明確化

営業時間の削減により運営経費が削減されることによって、年間に5,791,464円の余剰金が管理組合の一般会計に新規に生み出されます。第1号議案の場合と同様に、この議案によって生み出される余剰金については一般会計のさらなる健全化に充てるほか、長期的な方針として、現行の長期修繕計画のもとでは、今後修繕積立金の値上げなしには不足が予想されている修繕維持積立金会計に、毎年の剰余金の中から組み入れを行っていく方向性についても併せてご承認頂くようご提案します。

<< 第1号・第2号議案はここまでです。以下に、2つの議案を理事会からご提案するに至った理由の説明資料を付けております。今までの広報投函などと重複する部分も多いですが、参考までにご一読頂ければ幸いです >>

## 第1号議案および第2号議案に関する説明資料(これは議案の一部ではありません)

### ・理事会として支出削減を必須と考える理由について

当マンションは駐車場収入の全額を一般会計に組み入れています。収入の約42%を、変動のある“管理費収入以外”から得ていることから、**年次の予算に十分な黒字見込みのあることは必須**です。

設立総会において管理会社から提示された2期予算(案)では、一般会計の収入に対する支出割合(執行比率)が100%となっていました。この状態では急に支出が必要となる案件に全く対応できません。

1期では、FIX窓清掃・エントランスマットのレンタル契約・コラボの導入などを新規に行いましたが、一時駐車場の有償化・保険切り替えなど収支を改善する議案の可決と抱き合わせでなければその提案を行うことはできませんでした。1期において若干の収支の改善を行った現行の2期予算においても、組合の一般会計の執行比率は97%に達していて、予算案における年間の黒字見込み額は僅かに約400万円です。

現在執行中の2期予算では、竣工からの年月の経過に伴って、共用部の管球の交換費用等で備品・消耗品費が予算をはるかに上回って推移しており、3期ではさらにその支出が増えてゆくものと予想しています。また3期においては既に当マンションが原因となってTVのアナログ受信の受信障害のある住居への再送のための設備がデジタル化に伴って不要になるため、その撤去作業を予算計上せねばならず、120-180万円程度が見積もられています。このように臨時の支出や、理事会として新しい施策を打ち出すことによって、収支は必ず悪化する方向に当初予算からはずれてくる性格があり、手がけられるものから固定経費に手をつけていくしかありません。

理事会としては、執行比率は理想的には90%未満、悪くとも95%未満に留めるべきで、**管理費を値上げしないという条件下では、支出面での一般会計の削減に積極的にとりくむことが必須**であると考えております。

ミニショップへのサポートは、年910万円(戸当たり年1.8万円)で、管理会社への委託経費などを除くと、共用部の電気代に次ぐ支出金額(総支出約7%)となっています。現行のサポート金額は、1人が買い物に来るたびに、例え牛乳1本を購入する方にも約280円を管理組合が支払っていることに相当します。

ネットスーパーで送料 300 円を払い牛乳 1 本の取り寄せをする人はいないのと同様に、現行のままで契約の更新を行っての負担には経済的な合理性はないものと思われます。

第 2 回のアンケートでも、現状をもってよしとされる方は僅かに回答者の 1% だけでした。なんらかの方法で、組合からの運営委託費を削減すべきであるという 1 点では殆どの住戸の合意は得られているものと考えられます。

この支出を 1/3 程度に削減できれば、早期に毎年 1000 万程度の一般会計の定常的な黒字化を達成する可能性が見えてきます。理事会では、支出金額を大幅に削減した上で、なるべく多くの方に賛同頂ける案を提示したいと考え、1 期から 3 回に渡るアンケートの実施と並行して現行の運営会社のほか、いくつかの運営会社から見積もりのとるなどの活動を 1 年に渡って進めてまいりました。今回提示している 2 つの議案は、その結果多くの方に賛同いただける可能性が高いとアンケート結果などから理事会で判断されたものです。

一般会計の早期の黒字化は以下のような面で組合にメリットをもたらします：

( 1 ) 将来の理事会に、臨時の財政支出への自由度を与えることができる

( 以下は例です。実施はその期の理事会の判断により、下記を保証するものではありません )

\* 長期修繕計画の管理会社・売主・施工主によらない第三者による全く独立な精査を行うには 200 万程度の臨時の支出が必要になります。30 億近い現行の計画全体からみれば 1/1000 未満の支出ですが、年次会計に余裕がなければ実施は不能です。

\* 消火器の耐用年数は一般のもので 7-8 年程度です。そう遠くない将来に全戸の専有部の消火器の入れ替えを実施しなければなりません。また各戸の専有部についているガス漏警報機は 5 年 1 回程度の入れ替えを要するものですが、現行の長期修繕計画には組み込まれていません。5 年ごとに 500 万程度が必要になります。

組合会計に余裕があれば、これを組合負担で実施することによって、全戸の消火器や、ガス漏警報機を新しいものに入れ替えることが可能で、全戸に対して実施を保証することでマンション全体の安全性を確保できます。

一般会計における固定経費の削減は、毎年積算されて黒字化に寄与しますから、可能な限り早く手掛けるべきです。竣工から間もない 1 - 2 期の管理組合としては、早期に収支改善に取り組む事が極めて重要です。

( 2 ) 修繕積立の不足が見込まれる額の一部に充てることができる

現行の長期修繕計画では、5 年ごとに 20% の複利方式での値上げをもし行わない場合、想定される修繕積立金の不足額は期間中に約 9 億円 ( 戸当たり 170 万円 ) です。既に策定から 5 年を経過している長期修繕計画自身も見直しを行うべきもので、実際に管理会社に更新案を依頼して提出を受けその検討を開始しておりますが、” 現状のままでは積立が大きく不足 ” しているという事実が変わるものとは考えておりません。毎年一般会計でた黒字額を修繕積立金に振り替えていくことによって、将来必要となる値上げ幅を低減できる可能性があります。

ミニショップを例え完全になくしても、30 年で 2.7 億円の削減なので今後値上げなしですむものではありません。しかし今から年 1000 万程度の黒字を積立てていけば、最初の大規模修繕が終わった直後に、1.5 億円程度の積立金の残を残して、現在と同様に 10 年の長期の積立式共用部保険に再加入が可能になります。1 期臨時総会の議案説明にある通りこれはその先の 10 年で組合に 2000 万円の余裕を生み出すものです。

今回提案している 2 案は、いずれもミニコンビニの有入店舗がなくなるか、大幅に縮小されるものです。受けられるサービスは減り、管理費は不変ですので納得できないと考えられる方も多いのではないかと思います。理事会では 余剰金は無駄使いするのではなく、将来見込まれる大きな支出を少しでも防ぐ方向に使いたいと考えており、第 1 号・第 2 号いずれの議案においても、生み出される余剰金の用途を明確化しております。

是非ご理解いただきたく存じます。

## II. 理事会として2つの議案を提案するに至った理由について

当マンションには各種の共用施設がありますが、全く利用されない方にとっても、組合からの大きな負担が発生しているのはミニショップだけです。ゲストルームやキッチンスタジオなどは利用者からの利用料金収入があって受益者負担の考え方に従って支払いがなされています。また、キッズスタジアムや、フィットネススタジオには、最小限の備品・消耗品の補充を行っているだけで利用されない方にとっての不公平感はありません。

それに対してミニショップは、アンケート結果などからはほぼ全く利用されない(生活時間帯のずれなどで利用の機会がない)方が全戸の1/3程度には達しているものと推測されます。利用されない方にとっては、年間に18,000円の負担は重く、かなりの不公平感のあるものだと考えられます。

現行のアスクに、営業時間をさまざまに変えて運営経費の見積もりを8通り取得しておりますが、既に広報の通り、いずれの案でも雇用1人1時間あたりの運営経費としては1400円で完全に横並びです。長時間店舗を無休で開店し続けるためには、法令遵守のため休憩時間の確保のために店員の重複雇用を要して、現行の1時間あたり運営コストは約2000円です。これに対し、13時間と長時間に渡って開店し続けても、1日あたりの来客人数は100名程度で、しかもこの人数は昨年よりも減ってきています。顧客1人あたりの売上は通常のコンビニの客単価500円代をかなり下回るものと考えられますので、今の1人あたり280円の負担を考えると**現状1日あたりの現在払われている"運営経費"と、"売上げ"(利益ではない)にはあまり大きな差がないことになります。**

シダックスアイなど、他の運営業者の合見積もりも取得しましたが、同程度のサービスを仮定すると同程度の運営経費でしか営業できないということで見積もりとしては横並びでした。コストをカットするためには、営業時間を短縮する以外の方法が存在しません。

アンケートを実施すると、DINKSの方を代表例として、営業開始時間が朝遅く、夜も早く閉まってしまうので利用する機会がないとの意見が多くあります。アンケートにおけるご希望は、営業時間の最初・最後にかなりの票を集めます。しかしながらアンケートの希望と実際の利用には大きなずれがあります。理事会では、時間帯ごとの売上状況を把握していますが、実際には午前中・夕方6時以降の利用客数は非常に少なく、時間比例で増加する運営コストに見合った集客数を期待することができません。有人店舗を継続するという条件のもとでは、利用頻度の高い12:00-16:00の時間帯を中心として時間を短縮するしか方法がなく、これは平日の昼間にマンションにいない方を切り捨てていく方向となります。理事会ではこの問題については理解した上で、使われない人の負担額を大幅に低減することによって、不公平感を低減するしか方法がないと考え、有人店舗存続の場合の第2号議案として提案しております。

第1号議案は、現在のミニショップの、(1)食品の身近なところでの販売と(2)宅配便利用等を中心とした、対面の有人サービスの各々を、できるだけマンションの多くの方が利用できるようにするという事で提案しております。自販機への移行によって、1時間あたりの運営経費は、80円程度と現行店舗(2000円)に比較して桁違いに安い料金で、24時間無休営業を実現可能となり、おにぎり・サンドイッチなどの”その日しかもたないもの”(日販品)を販売可能になりますので公平性は実現可能です。同様に、対面サービスの管理組合カウンターへの集約も、全戸にとっての利便性の向上につながるものと考えられます。一方で、自販機の制限などによって、焼き立てパンとアイスクリームという、この2つだけで現状のミニショップの売上の過半を占める商品が販売されなくなりますから現在のミニショップのユーザーから見て店舗機能が同等であるとみなすことは困難です。

第3回のアンケートでは、完全廃止のみ・営業時間をより長めに確保して費用負担の少しだけ大きい有人店舗存続案も含めて4つの案に対して希望を約200戸にお答え頂きましたが、1つの案で過半数に達しそうな案がありませんでした。そこで、第2希望までを含めたときに支持が最も多かった、今回の第1号議案(第1希望34%;第2希望までで60%)と第2号議案(第1希望23%;第2希望までで48%)に対応する2つの案について、その両方を、希望者の多かった順に採決を行うことになりました。理事会としては、収支の適正化の観点から、いずれかが可決されることを希望しております。

## III. 管理事務室カウンターサービスの充実に関して

ミニショップとは直接関係ありませんが常にカウンターに人がいるおかげで、不審者の侵入の監視や、来訪者へ住戸位置の案内ができるといった**防犯上のメリットも大きい**と考えられます。当マンションは、複雑な配棟に

なっていて、管理人などに問い合わせを行わない限り、初めての訪問者が部屋までたどり着くことは容易ではありません。また、2期に入ってから、アクアゲートエントランスからの”共連れ”によるマンションへの徘徊老人の侵入はかなりの回数発生しており、その中には施錠されていない部屋までの侵入に至った例もあります。幸い大事には至りませんでした。理事会在カウンターへの人の常駐が望ましいと考えて提案させて頂く一つの理由となっております。

現在の管理人3人の週間の勤務時間は総計週120時間で、カウンターのオープン時間はその半分を超える週63時間です。残りの60時間弱で管理人としての全ての業務を行うことができないことが現行のカウンターへの管理人の滞在確率の低さにつながっています。カウンターには常時管理人がいてコンシェルジュサービスを実施されているイメージを期待される方も多く(販売パンフレットなどはそのイメージになっています)、これが実現されていないのは管理会社の責任という見方もできます。ただし、現行の管理会社との契約書面上では、カウンターへの常駐は義務ではありません。

一方で、管理組合としては多くの委託契約範囲外の仕事を管理人に実施して貰っているというのが実情です。**委託契約の管理事務仕様の範囲内では、管理人が義務としてカウンターを離れて行う作業はハードウェア面の巡回作業・清掃の補助中心に限られ、住人を対象として、カウンターを離れて現在実施されているサービスは全て委託契約の範囲内ではありません。** 実際に現在管理人が実施している

- \* 子供が上段の自転車を下ろせないで頼まれて下ろした
- \* 騒音などの苦情を受けて、苦情元に相談にいき、苦情先の住戸へ訪問して注意喚起を行った
- \* 脚立を要する高所管球の交換を行った(高所作業は管理人業務仕様には含まれません)
- \* 1000台の自転車への、組合の許可証シールの添付状況を全てチェックして理事会に報告した
- \* 鳩の糞が共用部に落ちているのでただちに掃除してくれと言われ実施した
- \* 理事会の会場設営を手伝ったり、理事会の広報誌の投函を補助したりした

等の、“人”を相手とて実施されている多くの“ソフト面”のサービスは、**管理人の業務範囲ではありません。**

では全てを管理組合役員が実施した場合、理事会の役員の負担は非常に重くなるのが確実です。当マンションの理事は若い人が多く、現在の理事会役員は全員が仕事をもちながら空いた時間を利用して、理事会の活動を行っています。25戸近くに対して1人と、通常のマンション(10年に一度理事が回ってくる程度が標準的です)に比較して理事会役員の割合が少ないこともあって、過度の負担を負うことは可能ではありません。

[ 在住の区分所有者は輪番制による義務としていつか必ず理事会役員になりますので、これは全員の問題です ]

現在の3人の管理人がこれらをこなしてくれているおかげで、理事会の役員は、個別の苦情・要望の一次対応から解放されて、予算の策定・執行/各種決定/広報に集中できているのが実情であり、**現行のサービス水準は、管理組合理事会にとって必須である**と現理事会では考えます。そこで実態に、管理事務仕様書のほうを一致させる方向で、今回提案されている管理委託契約の更新においては、他の全ての業務に劣後した(ほかを実施して余力がある場合に限り実施するという)条件のもとで、管理人による管理組合の日常的な業務へのサポートを確認書のなかに明文化していただいております。

現行の委託契約による清掃・警備などを含めた雇用時間の総計は、特別清掃などの臨時の雇用を除いても年に41,000時間に達し、フルタイムの労働時間に換算して20人以上の雇用に対応しています。そこに最後の1人がいないために、カウンターに常駐できなくなっているわけです。管理人に届いている苦情要望のうち、理事会まで要望書として届くものは半分未満に過ぎません。住民がいつもすぐ必ず管理人に会えないせいで管理組合が失っている無形の損失も大きいと理事会では考えております。

現在エントランス周辺での有人での対面サービスは、ミニショップと管理事務室カウンターに分断されています。管理事務室に管理人が無人状態になっている一方、ミニショップで2人の店員が来客がなく手が空いていたとしても、各々の業務内容を超えて助け合うということではできません。あくまで経済効率から考えればこうした人員の配置には無駄が多いことは事実です。コスト的に有人店舗を残す案とでは両立しませんが、第1号議案では管理人の増員・常駐化を抱き合わせで提案させて頂いているのはこの理由によります。

#### IV. いくつかの想定されるご質問への回答

事前のアンケート結果などから、多くの質問がでることが予想されるため、いくつかの第1号・第2号議案の質疑応答において想定される質問への回答をまとめておきました。興味があればお読みください：

**Q1. ミニショップの規定が規約本則中にあるが、第1号議案は3/4の賛成の要る特別決議の対象ではないのか？**

**A1. 細則の変更だけです。出席議決権の過半数の賛成で可決できる通常決議の対象になります。**

規約の“その他特約事項”に関わる第76条36項に、ミニショップに関わる条項があり、売主がアスクとの間で結んだ契約を管理組合が継承することが明記されています（規約集冊子 pp26：月額の前払代金については、販売時の重要事項説明にあった通り、現行の月額757,200円に改定されています）。この部分は規約の本体部分にあるためにその変更を要する場合には全515戸の3/4の賛成の必要な特別決議の対象になります。

理事会のほうで、既に管理会社の法務部などに確認をとっております。回答は、管理組合の立ち上げ（昨年3月上旬の最初の住戸の入居をもって設立となります）の前に結ばれた契約について、“その立場を継承”した時点で該当する条文は“使い終わっている”とみなすのが妥当であり、契約の打ち切り・契約条件の変更いずれの場合にもこの条文の書き替えは必要がないとするものでした。

規約本則の別表部分（規約集冊子では pp32-33）に、ミニショップ・ブランジェリーが“戸数”に含まれ“規約共用部分”にあたる記載がありますので、場合によってはこれについてはいずれ改定を要する可能性があります。第1号議案の場合でも跡地はそのままミニショップになるため、特別決議を要する“形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更”には該当せず、ほかに何箇所かあることが既に判明している誤植などの訂正とともに、いずれ実情に合わせて改定を実施することで問題がないとの見解を頂いております。

両議案ともに、併せて共用施設使用細則の撤廃・新設あるいは改正を必要としますが、細則の変更は、出席議決権の過半数をもって可決可能な通常決議の対象となっております。

**Q2. 理事会としては大きく異なる第1号議案、第2号議案のどちらを押ししているのか？**

**A2. 第1号議案が第2号議案かいずれかの可決を目指しております。**

詳細説明にもあります通り、理事会としては極力多くの方が賛同することが可能な公平な形で契約条件を変更して、大きな委託経費を削減することを目標としており、いずれかの案の可決を目指しております。

第1号議案は、住民間の支出に対して受けられるサービスの公平性に重点をおいた提案ですが、現在ミニショップを実際に利用されている方の声を全て汲み取ることはできておりません。一方、第2号議案においては、現在の利用の中心の方のニーズは可能な範囲で極力残しておりますが、朝・夜など、日中マンションにおられない方の利用の機会はより失われる方向になります。ただし、利用の殆どない方の負担金が、現行の契約の1/3程度にまで削減されますので、公平性の観点からみても、現状よりは優れたものであると考えております。

このような経緯から、第2期理事会の役員も、理事長を除く全員が各自の意思によって採決に参加します。一方、規約の規定によって議長への委任状を預かることになる理事長だけは、本人の意思とは関係なく、理事会として提案した議案への委任状を反対票に利用することはできませんので、両議案に対して賛成で議決に参加致します。相反する2議案を含む今回の総会では、欠席による意思表示を行う場合には、できるだけ多くの方が、明示的に賛成・反対の意思を各議案について表明できる議決権行使書を利用されることをお願いする次第です。

**Q3. 現行店舗にサービス向上や、売れ筋商品への入れ替えなどで運営費を低減可能か依頼しなかったのか？**

**A3. 1期から1年近くに渡って各種の提案・要望をだしてきましたが、先方の反応が遅いのが現状です。**

共用施設検討会を中心として、ほぼ1年に渡って各種の品揃えなどに関する改善提案や要望を現行の運営会社のアスクに対して継続的にだしてきていますが、それに対する回答などの反応はなかなか戻ってきません。

運営費の低減についてもずっと前から提案をお願いしていましたが、店員1時間の雇用あたりの運営経費負担

を低減することが可能な回答は得られませんでした。

問い合わせに対する返事が1月以上に渡って全くないこともありました。専有部の消耗品の取り揃え等の提案を検討会から出しても、実際に店舗にそろうまで数カ月から半年かかっています。また、アンケートなどで要望のあった託児施設の運営などについて、その可能性と経費についても問い合わせを行いました。半年近くに渡って返事がありません。現状からのサービス条件の変更に関わる交渉は時間をかけて行っていくしかありません。

そのほかアスクとの交渉経過の詳細については、必要に応じて適宜総会の議場にて説明させていただきます。

#### Q4. そもそも運営費を払わないで有人店舗を維持できる方法はないのか？

##### A4. 今の何倍にも売上を増やさない限り、時間当たりの運営コストの大きな削減は不可能だと考えます。

アンケートの回答には、運営費を払うことすらおかしいので家賃をとって運営させよというご意見もございましたが、各種検討の結果、現実的ではないと理事会では考えております。

販売に対して人件費の発生が全くない無人の自販機コンビニでも、毎日食品の搬入を行う場合、運営費のサポートを0にすることは不可能であると見積もられております。ほぼ人件費（ほか管理コスト）の全額を組合がサポートしなければ運営が困難であることは、他の運営会社への独立な見積もりなども横並びであることから確かです。一律雇用1時間あたり1400円としているアスクの見積もりには一定の妥当性は認めざるを得ません。

先にも書いた通り、現在の店舗の来客数は1日100人程度で、のべ18時間雇用されている店員からみると、1時間に対応する来客数は僅かに5人程度です。年間売上高のデータは公開されていませんが、1人あたりの販売の平均個数は1.7程度であることが分かっていますので、そこから概算すると売上は1日4万円を超えないものと推測されます。概ね100円の“売り上げ”のために70円程度の補助を行っている計算になります。

比較として通常のコンビニ店舗の例をあげれば、平均的な規模の店舗で、1日の来客数が約1000人、売上は、ファミリーマートで平均50万円・セブンイレブンで平均60万円ほどに達し、これは現行店舗より1桁上です。ミニショップが約半日の営業であることを考えても、現行の売上を約5倍(500人来客)に増加させない限り委託経費をなくし、家賃まで頂くことは困難であると推測できます。

この数字をみてもすぐ分かる通り、セキュリティエリア内に設置されていて外部の方が利用できないミニショップを組合のサポートなしで独立した採算にのせるには当マンションでは戸数が不足していることが分かります。

直近で駅により近い側にコンビニの大型店舗が2つもあり（例えばR1棟からは外のコンビニに行くほうが近くなります）、正面のマツモトキヨシでは、こちらで120-125円で売っている飲料が105円で販売されているといった厳しい立地条件のもとで、ミニショップを有人店舗として維持していくためには、人件費分はほぼ全額を組合でサポートする以外の方法がないことについてはご理解していただきたく存じます。

#### Q5. もともと管理人がコンシェルジュとしてカウンターに常駐する人数設定ではなかったのか？

本当にカウンターに立てないほど忙しいのか？ どんどん人数が増えていかないか心配だ。

##### A5. ほとんどの場合、カウンターでの呼び鈴がなったら奥から顔を出すのが精いっぱいになっています。

通常の区分所有者の方は、理事会役員のように、管理事務室に頻繁に立ち入って中で長時間を過ごして管理人さんの業務の様子を見ることはありませんので、なかなか実感がわきにくく、いつも呼ばないと部屋の奥にひっこんでいて出てきてくれないというのが、多くの方の実感なのではないかと思えます。

管理人は毎日2人以上に働いてもらっていますが、カウンターのオープン時間が現状でも8時間を超えているために早番・遅番があって、朝と夕方のかかりの時間は1人で業務をこなします。

また、各種共用施設の確認や、ゴミ収集車のための解錠、ゴミ置き場などの整理、生協車両などへのバリアカーのオープン、管球交換などで、ほぼ1人は常時管理事務室外にでている形になります。また、管理人は各種の管理情報を紙やパソコン上で維持する必要があって、管理事務室内にいる時間の多くをそれに割かれています。

理事会役員がよく見る典型的な管理人の姿は、ずっと書類整備をされていて、呼び出されたのでカウンターまででいくと、一時駐車場の貸出だったため、手提げ金庫のある室内まで一度戻って、書類に印鑑を押してまたカ

ウンターまででてくる。貸出などの金銭収受の情報は完全に残さなければならないので、それをファイルした後ようやく元の書類作成の業務に戻ってどこまで書いていたか思いだすところから始めるといったものです。

カウンターに常時人がいて、レジもそこにあってそこだけで完結しているのに比較すると、一時駐車場の貸しだして見ても貸出カードの返却を含め部屋との間を3往復する分だけ手間が増えていることになり、極めて非効率的な運用となっているように思われます。（往復にかかる無駄な時間は我々住人も失っています）

一時利用駐車場を例にとると、金銭収受が発生した場合、その証拠を番号をつけて保管するほか、どの部屋の誰がいつ利用したかの完全なリストを残し、年度末の会計監査において、監事が確認可能な形で残しておかなければいけません。当マンションの規模だと年度末に提出される書類の重さは10Kg近くに達しますが、その多くは管理人さんが日々作成しているものになります。この例を見ても分かる通り、一時駐車場の導入など、現金収受の発生する業務を管理組合側で増やしたために人の不足が目立ってきたという要素も無視はできません。

1名を増員し、業務を効率化することによって、水曜日と、朝早い時間を除いては常時滞在することを保証する形でカウンター業務をカバーすることができるとするのが管理会社からの提案で、その内容を変更契約書中に明記して頂き、増員される1人の目的を明確化しています。第1号議案における管理人の増員提案の見積もりは、このような状況をみた理事会側から依頼したものであり、管理会社から自発的に提案されたものではありません。提案されている経費を見ても“儲けんかな”という設定ではないことはご理解頂けるのではないかと思います。

**Q6. 焼き立てパンが購入の決め手だった。これほどすぐになくなる可能性があることには納得できない。**

**A6. もしも廃止するなら早期に実施しないと、何年も経過した後ではより難しくなると思います。**

パンは実際には平日の焼きあがり時間は9時になるために、多くの方は朝食用に食べることはできません。モデルルームにおけるマンションの販売時のイメージと、現状はかなり違っていると感じる方も多いのではないかと思います。現状を見た上で、その要・不要も含めて、住民全員で早い時期にその方針を決めることには意味があるのではと理事会では考えます。要・不要は最終的には多数決によって決するしかありません。

**Q7. パン焼き機などは高価なものだと思われるが、どうなるのか？**

**A7. パン焼き機は定価で70万円ほどするものです。ほか、冷蔵商品ケースの一部などが管理組合の資産です。**

こうした初期投資はもともと運営会社側で負担される方針で、初期コストの回収のために5年契約の条件で契約が結ばれる予定でしたが、売主がそれを負担して組合の持ち物とする一方で、契約は1年ごとになったという経緯があります。ミニショップで使われているパン焼き機を含む多くのものが管理組合の資産です。

これらをどうするかについては管理組合として考えてゆくこととなります。もしも第1号議案が可決の場合、例えばこれが完全に無駄になったとしても、その損失は一度だけであり、毎年のコストの削減額（560万円/年）に比較して議案の賛成・反対に対して影響のあるほどの高額なものではないと考えております。

第1号議案が可決された場合には、その有効利用について理事会や共用施設検討会で検討してまいります。

**Q8. 焼き立てパンを管理事務室カウンターで販売したり、クリーニング品の預かりを実施するなど、さらに管理事務室へのサービスの集約が実施できないのか？**

**A8. パンは不可能です。クリーニング品の預かりサービスは、現在既にフルタイムシステムロッカーでのサービスが実施されていますが、必要であれば検討を行い監督官庁等の許可を経て実施は可能との回答を得ています。**

食品の販売には、食品衛生法を満たし、保健所からの許可を得る必要があります。この複雑な許可条件の全てをクリアすることは現行の管理事務室カウンターでは困難で、食品の販売を実施することはできません。

例えば、ミニショップの現行店舗が廃止された場合跡地が自販機コンビニに転用が容易なのは、汎用機設置フロアに、『トイレ以外の手洗いもしくは給湯室』が存在しているためです。現行ミニショップは、クリーニングの受け取りを、食品を載せるのと同じカウンターで実施することが禁止されているために、クリーニングの受け取りを行うことは今後とも不可能です。こうした各種法的な制限が存在していることにご理解をお願いします。

### 第3号議案 “ コラボ ” の5年契約化・費用の管理組合全額負担の件

マンション住人用の電子掲示板“ コラボ ”の契約は、1期臨時総会における決議の通り、今年1月から12月までの1年となっています。利用者も順調に増えていることをふまえ、

この契約を5年契約に延長継続するとともに、現在よりも10%の利用料の割引を受け、

5年契約の特典を利用して、タッチパネル式のパソコンを共用部に導入してネットワークにつなぐことによって全戸によって“ コラボ ”の利用を可能とした上で、

毎月の支払いを全額管理組合によって行う

(自治会も利用するが、利用料支払いの折半負担からは2010年12月利用分をもってはずれる)

ことをご提案します。

管理組合理事会では “ コラボ ” の運営会社 (株)ディグアウトと、2010年12月までで終了する現行の契約の更新についての交渉を行い、以下の条件となる契約書約款案の提出を受けております。

< (株)ディグアウトとの更新契約の内容 >

2010年12月で終了する現行契約を、2011年1月-2016年2月まで、5年2カ月延長する。

(2月末が組合の会計年度の終わりになりますので、契約期間を会計年度に合わせます)

更新された契約においては、毎月の使用料を60,000円(税込)から54,000円(税込)に10%値下げする。

支払いは、2011年1月分と2月分については現行通り翌月末に支払う。

2011年3月からは毎年3月の末までに、そこからの1年分の支払いを前払いで行う。

(現在は“ 後払い ”となっていますが、支払い義務は1年単位です。例え途中で利用をやめても支払い義務はなくなりませんので、“ 前払い ”となることによって組合が新規に不利益を被ることはありません)

ファイル量制限が、1GBまでは基本料金内、以後1GB増えるごとに月3,000円の追加料金が発生するとしている現行の契約を、おのおの“ 2GB ”に変えるとともに、5年契約の期間中は4GBまでの利用を上限に、ファイル量超過による追加料金が発生しないものとする。

総会における承認がなされ、契約が結ばれることが確定した時点で、5年契約によるサービスである、パソコンの無償供与を、管理組合によって自由に選定された10万円までの任意のパソコンで行う。

パソコンの供与は、総会承認を条件に、契約期間の更新時期を待たず前倒して実施される。

この議案で承認していただきたいことは以下の通りです：

- [1] (株)ディグアウトとの5年契約の承認、月54,000円の使用料全額を2011年1月の使用料分から管理組合会計からの支払うことの承認 (現在は月60,000円を自治会と管理組合で折半です)
- [2] 提供されるパソコンを、管理事務室カウンター部分に設置するための無線・有線LANネットワーク機器類の購入(2-3万円程度)と、ブロードバンド回線契約(2,625円/月)の管理組合による支払いの承認
- [3] 自治会との折半支払いを仮定して書かれている  
『マンション管理組合情報共有システム「コラボ」運営細則』の改定の管理組合としての承認

提案の趣旨については、後述の議案の説明をご覧ください。

コラボ細則の改定には自治会総会での承認も必要となります。次の自治会総会において付議される見込みで、自治会役員会の了承を得ております。

自治会は支払いからは外れますが、管理組合がコラボを利用している期間は引き続き自治会もコラボを利用し、細則上にある“ 倫理委員会 ”にも参加します。支払いからは外れますので、契約条件の変更に自治会総会承認が必要などの部分を撤廃するのが、今回のご提案です。細則の改定は自治会の総会承認を経て行われます。

## 『マンション管理組合情報共有システム「コラボ」運営細則』の変更案は以下の通りです

対等の利用者として、管理に自治会が参画する規定は残したままで、契約主体が管理組合のみに代わりますので、契約解除など、“コラボ”運営会社との契約条件の変更については、自治会の総会決議を要しない形に変更を行います。

変更しない部分を含めて、“自治会”が細則に現れる条文全てを掲載します。

## マンション管理組合情報共有システム「コラボ」運営細則 (変更案)

(管理責任者)

第 5 条 「コラボ」の管理責任者は当マンション管理組合理事長とする。ただし、管理組合理事あるいは自治会役員が実質管理を委託される場合がある。

(運営ルール)

第 11 条 「コラボ」上での発言・投稿については利用者の責任において行うこととするが、「コラボ」の管理責任者が不適切と判断する内容については、管理責任者が任命する管理組合理事及び自治会役員から構成される倫理委員会を設置し、そこでの協議の上、編集・削除することが出来る。倫理委員会における協議の結果は、管理組合理事会・自治会役員会に報告するものとする。

(解除)

第 19 条 コラボシステムの契約解除は、管理組合総会・自治会総会において決議するものとする。

**下線部分を、『管理組合総会』に変更する**

(定めなき事項)

第 20 条 この細則に定めのない細部事項については、管理組合理事会・自治会役員会において協議のうえ、その都度定めることができるものとする。

(細則の改廃)

第 21 条 この細則の変更又は廃止は、管理組合総会・自治会総会の決議を経なければならない。

**下線部分を、『自治会役員会』に変更する。**

(自治会にとっての権利・義務規定があるため、自治会の承認は必要です。ただし、必ずしも自治会総会が管理組合総会と同時に開催されるわけではないので、今後の管理組合による契約変更の自由度を確保するため、“自治会役員会”承認に変更を行います)

(附則)

第 22 条 この細則は、平成 22 年 1 月 1 日から効力を発する。

**下線部分について、この細則の変更が今後“自治会総会”においても決議承認された場合にその日に変更する。**

<< 参考 >>

自治会の総会は、事業年度の終了から 3 月以内に総会における収支報告の承認を要するために、遅くとも 2011 年 6 月末までに開催されます。実際には管理組合の通常総会と同日に開催される可能性が高いものと考えており、その場合、管理組合側の規定により、2011 年 5 月末までに開催されます。

## 第3号議案に関する趣旨説明（これは議案の一部ではありません）

### ・ 利用の現状について

1月の導入に伴う全戸広報に引き続き、現在までに2回に渡って未加入の住戸にたいして加入を促す投函を実施しており、10月上旬現在の**コラボへの加入率は全戸の74%**に達しています。コラボの運営会社は110棟ほどのマンションと契約をしていますが、戸数の規模が大きいマンションでは最も高い利用率になっています。

[ 一度も登録をしていない方の仮パスワードは部屋ごとに管理事務室にあります。ご自分がその部屋の住人であることを証明可能なもの（免許証など）をお持ちいただければ、管理人が奥の金庫から出してきて教えてくれますので、初期登録が可能です ]

現在、区分所有者全員にとって重要な、規約・申請書類・修繕関連の書類・議事録・広報などのファイルの全てが置かれているほか、自治会・理事会・理事会の3つの諮問委員会のメンバーによって、掲示板による情報交換やファイル置き場としての頻繁な利用がなされており、置かれているファイルの総量は800MBと全マンション中で最大で、現行の基本料金でのファイルの量の上限に近くなっています。約300戸程度が、登録したEメールアドレスに、コラボのお知らせ掲示板などに書き込みがあったことを知らせるEメールの配信を受けています。管理組合の実施するアンケートへの回答の70-80%がコラボ掲示板から打ち込まれるほか、理事会あての要望の大半を、自治会と共通のコラボ上の“意見箱”からほぼ毎日のように受け取っています。

このように**理事会・自治会・各種委員会などの組織の情報交換の場としての利用や、住民の皆様との情報のやりとりのツールとしては非常に順調に利用が伸びており**、ファイルの多くが長期的な保存・閲覧の必要があるために、現行の契約を長期で更新することを提案させていただきました。

一方で、主に自治会を中心に利用が伸びることを期待している、コミュニティ掲示板の利用はまだ低調です。理事会・自治会宛に、意見をだしたり、アンケートに回答したりする場合のほかは、誰にもどの部屋のユーザーが投稿を行ったのか分からない、匿名性の高い初期設定となっていますが、そのために誰が投稿しているのか分からず、マンション内の同好会活動などの情報交換には利用しにくいという側面があるためかもしれません。

理事会から運営会社に要望を出していたうちいくつかは最近になって実装されております。

一つは、コミュニティ掲示板において、投稿があった場合投稿者名をクリックすることによって、互いのEメールアドレスを明かすことなくコラボの参加者同士が互いに連絡を取り合うことが可能になるようにというSNS的な利用法を可能にする機能の実現であり、もう一つは、お知らせ掲示板に自治会が投稿を行った場合に、色分けされて自治会による広報であることが見た瞬間に分かる機能の実現です。さらに、ユーザーが、マンション内の方にだけに限定した情報の公開と、交流等を進めたい場合にご利用可能なように、ブログ機能を利用することを可能としています。また、開発中の携帯電話からのコラボ利用を可能とする改善を急ぐよう要望しています。

**今後、コミュニティの形成のためのツールとしてより積極的な利用がなされるように期待しております。**

現在毎月40MB程度のペースでおかれているファイルが増加しています。この割合から、今回の契約内容であれば5年間の契約期間の間に、ファイルの容量超過による追加料金の発生が起らないように交渉を行い、今回提示している契約内容案を運営会社から提示して頂いております。

### II. 支払いを管理組合のみで行う方式への移行について

現在コラボの利用料は月に60,000円です。運営会社からみた契約主体は管理会社となっていますが、管理組合と自治会で覚書を締結することによって、費用を折半した支払いを行っています。今回の提案にある管理組合による単独支払いについては、管理組合のほうから自治会に提案をさせて頂いたもので、自治会役員会における了承を得ております。

コラボのような情報交換のツールは、入居から非常に早期に導入を行わなければ、後になるほどに導入が困難になります。もともと組合の一般会計に全く余裕がなかった時期に導入したもので、1期臨時総会ではいくつか

の収支改善の提案と同時に可決しなければならない状況でした。この最も苦しい時期に自治会に折半による半額サポートを頂いたことに管理組合理事会は非常に感謝しております。

一方、管理組合の一般会計と自治会の会計では、約70倍の予算規模の差があります。現行の年36万円という各々の負担金を、他の部分の経費節減によって捻出することは、管理組合にとっては可能でも、総自治会費収入の1/6にあたる自治会からみれば決して容易ではありません。自治会の活動の活発化や、自治会が必ず所有していなければならない防災用のテントや音響設備などの各種備品の購入費用などのために、自治会の2期会計は、単年度では赤字の計画になっています。現在、当マンションの防災倉庫（フィットネススタジオ脇のかなり大きな部屋）は空で、今後自治会と、管理組合で共同で防災備蓄用品などの整備を実施していく必要もあります。

現時点では、住民同士の情報交換への利用を見込んでいたコミュニティ掲示板の書き込みが順調には伸びていないことも考えると、コラボを対等の立場で利用する権利については保証しながら、費用支出については、管理組合側のみで負担を行うべきであると考え、管理組合側から今回の提案を行っています。

正月の門松や、時々アクアゲート正面に飾られている生花などは、自治会の活動によって実施されています。こうした共用部分のグレードアップにかかる活動や、秋祭り・産直野菜の販売会など、住民同士が直接顔を合わせる機会を増やし、コミュニティ形成を行う活動に自治会が今後とも取り組んでゆくための財政的な余裕を自治会が生み出す一助になれば幸いです。

### III. 5年契約後の運用方針について

5年契約によって、10%の割引が受けられるほか、10万円程度までの共用部で利用可能なパソコンの無償供与を受けることができます。現在全戸の3/4がコラボを利用されていますが、供与されるパソコンを管理事務室カウンターに設置することによって、在外居住でネットワーク利用をされない方を除く**全戸がコラボの利用が可能になります**。もともとコラボのホームページはタッチパネル式に最適化されていて殆どの情報が指で触るだけで引き出すことが可能になっています。無償提供の条件内で20-23インチのタッチパネルをもったパソコンの導入が可能ですので、指先でつつくだけで、全ての方が必要な全ての情報をコラボ上から閲覧可能になります。

全戸が利用可能になることから、今まで公平性の観点から実施していなかったいくつかの利用法が可能になります。以下のようなメリットがあると考えております：

#### (1) 共用部の予約状況のコラボでの確認から、さらに進んでコラボからの仮予約の実現

例えば一定の期日までに管理事務室にきて、正規の予約用紙に記入をしてもらうという条件のもとで、いつでもどこからでも仮予約で共用施設を押さえることのできる機能がコラボにはありますが、利用されない方との公平性を確保する観点から今はそれを利用してはしません。

#### (2) ペーパーレス化の推進による印刷コストの低減

住民の皆様の協力によって、ペーパーレス化を進めることによって、現在年に100万円程度消費されている印刷コストが低減できるようになります。

例として、コラボを利用されないため、ダウンロードして取得が困難な方のために、毎月の理事会の議事録（20ページほど）を毎月60-70部ほど印刷してカウンターで配布しています。指で触るだけでこれらが閲覧可能になります。現在カウンターで配布しているほぼ全ての資料の印刷コストを節約可能になります。

#### (3) 管理組合アンケートのコラボへの完全移行

現在、アンケートの回答はコラボのほか、紙による返答方式も必ず保証しています。ほぼ全戸にコラボからの回答をお願いすることで集計が現在よりもはるかに容易になります。コラボからの回答結果は、そのままExcelなどで利用可能な形にとりだせますので、記述式回答を含めた集計は瞬時に終了します。一方、紙で届いた回答は、同じファイルに手で書き写して処理することになり、これが集計を行う広報担当役員に大きな負担となるためになかなか気軽にはアンケートが実施できない現状です。在外居住者や、タッチパネルPCのご利用が困難な方への対策を別途考慮しますが、ほぼ全戸のコラボアンケートへの移行を実施可能になります。

## 第4号議案 リサイクル奨励金収入等の自治会への移管の件

資源ゴミの集団回収によって得られる足立区からのリサイクル奨励金など、当マンションのゴミ置き場から得られる収入の全てを、管理組合の第3期の最初(2011/03/01)から自治会へと移管することをご提案します。

集団回収によるリサイクル活動は、住民の代表団体である自治会が主として行うことが自然です。自治会費を除くと、自治会の大きな収入源となっていることが多く、近隣の大規模マンションにおいても、この収入は自治会が得ているところが多くなっております。入居当初は、自治会が実質的な活動を開始していなかったこともあって、1期および2期のゴミ置き場からの収入は、管理組合が得ていました。

広報活動や、不適切に廃棄された粗大ゴミなどの処理責任を負っていただくこととあわせて、全てのゴミ置き場からの収入を第3期のはじめから自治会に移管することを提案いたします。自治会役員会における了承はすでに得ております。

ゴミの分別の広報を熱心に行うことによって、収集される量あたりの単価が大きく変わる性格のあるもので(アルミ缶とスチール缶の分別が完全であれば、重さあたりでははるかに高く買い取ってもらえます)その広報活動を通じて、リサイクルやゴミの分別回収への意識の向上を訴えることは、自治会が担当するほうが妥当であると考えられます。

ご承認頂きたい内容は以下の通りです：

第3期から、ゴミ置き場から資源ゴミの回収によって得られる全ての収益を自治会の収入に移管します。集団回収を行う主体としての登録名義を自治会に変更し、書類手続きなども自治会が行います。

第1期の実績をもとにした、第2期における収入見込みは25万円で、管理組合の会計上は「雑収入」として予算計上されています。最近のゴミの重さあたりの買い取り単価の分別状態の向上によるアップなどで、これを若干超える年間での収入を2期では見込んでおります。

ゴミ置き場の清掃など、管理組合側で雇用を行っている管理人・日常清掃員による日常的なゴミ置き場の清掃作業や、ゴミ収集作業車のためのシャッターの開閉などの業務は引き続き管理組合のほうで実施します。

一方で、ゴミの分別の徹底や、ゴミ捨て場の利用マナーの向上等に関わる広報活動については、自治会にその全てを担当していただきます。

長期間放置された粗大ごみや、ゴミ捨て場に捨ててはいけない消火器などの撤去などについても、その責任を自治会に移管いたします。

## 第 5 号議案 洗車場利用細則の改正の件

管理組合理事会の諮問委員会である共用施設検討会からの提案で、利用の促進を目指して洗車場に高圧洗浄機を導入いたしました。とそれに伴い使用細則の一部変更をご提案いたします。

### 【現行】

#### 第 15 条 (洗車場)

洗車場の使用については、下記事項を遵守するものとします。

<省略>

- 5) 洗車場の使用を終えた場合は、速やかに管理事務室（防災センター）に連絡するものとします。なお、散水栓の鍵を破損・紛失した場合は、当該利用者が実費を負担するものとします。

### 【変更後】

#### 第 15 条 (洗車場)

洗車場の使用については、下記事項を遵守するものとします。

<省略>

- 5) 洗車場の使用を終えた場合は、速やかに管理事務室（防災センター）に連絡するものとします。なお、洗車に必要な貸し出された備品や鍵等を破損・紛失した場合は、当該利用者が実費を負担するものとします。

高圧洗浄機を利用するには、今までに借り出していた、散水栓の鍵のほかに、直近の共用部コンセントを利用するための鍵と、高圧洗浄機自身も借り出しを必要とします。この破損・紛失に関わる責任が使用者にあることを明確化するための細則の一部変更です。

なお、通常の利用によって機材が偶然故障を起こした場合などに、修理責任と負担を利用者に負わせることを意図した規定ではありませんので、明記させていただきます。

なお、この細則の運用によって損害を被る人がいないと考え、管理組合理事会では 8 月から、洗車場を利用される方に、共用部の電気コンセントを鍵であけて使用することを認めております。この追認をお願いいたします。

洗車場の契約は月 200 円で、組合の会系年度末(2 月末)までの利用料の一括先払いとなっており、一回だけの利用などは認めておりません。高圧洗浄機の導入によって、利用料金の変更などは行いません。

この導入の広報の結果今年の夏の間にかかなりの数の新規の洗車場契約がなされました。導入コストは 1 年程度で回収できる見込みで、利用の促進にはかなりの効果がありました。

## 第6号議案 管理組合役員選出細則の制定の件

毎年の管理組合の役員選出作業を適切に実施し、また理事会活動の維持のために必要な役員数を安定的に確保するため、規約に定められた管理組合役員選出方法に関する細則の制定をご提案いたします。

第1期の設立総会と、通常総会では、各々1期・2期の管理組合の役員選出を行っています。その選出のための議案において、選出の方法に関しても議決頂いていますので、下記の細則の内容自体は既に承認済みのものです。1期および2期の役員は、今まで例外なく全員この選出規則にのっとり選出されています。

今回提案しているのは役員決定方法を細則として制定するご提案です。この細則の変更を行うためには管理組合総会における議決を必要とするより正式な形で残すことによって、管理組合において将来に渡って安定的に役員選出が行われることを保証することを目指しております。細則としての制定にご承認をお願いいたします。

管理組合の役員を18に分けたブロックから、各ブロックに立候補者のない場合、必ず1人を輪番制で選ぶことは設立総会における承認事項です。輪番制によって指名された理事は、規約の規定で理事になれない場合（非居住者は役員になれません）の他は、義務としての選任となり、役員への選出を拒否できません。

1期・2期理事会では“ブロック毎”に必ず1人役員がいるのを利用して、“ブロック担当理事”とし、そのブロックの住人の方からの要望・苦情などに対面に対応する必要がある場合の担当者となるほか、総会における集票作業などでそのブロックを最終的に担当する責任を負う形として、役員への負担を分散しています。

立候補者だけでは必要な役員数が維持できないほか、住人全員ができるだけ早期に一度は理事会役員を経るべきであるとの考えから、立候補者優先・輪番制併用のほか、例えば立候補者のあったブロックからでも、役員数の規約上の上限いっぱい（理事20人；監事3人）に達するまでは選任を行う方針については1期最後の通常総会で承認を行っています。

2期役員は立候補者が7名であったため、18あるブロックから輪番による役員は16人しか選任できませんでした。“輪番制で役員を選ばない”ブロック2つを決めるにあたって、2期に新規に立候補されてきた方2人（残り5人は1期においても役員だった方です）のブロックからは輪番制による理事の選任を行いませんでした。

この方針によって、2期までに全てのブロックから2人以上が理事会役員を経験しております。

頻りに理事に立候補する人のいるブロックにおいて、長期的に理事を経験した人が少なくなることを防ぐために、輪番制で18ブロック全てから選任が行えない場合に、ブロック毎の理事経験者人数を平均化するためのルールを、1期通常総会で承認して頂いています。

当マンションは大規模なため、法令上の規定による、必ず甲種の防火管理者資格（平日に2日間の講習を受けないと取得できません）の所有者に、防火管理者を務めていただく必要があります。有資格者を安定的に確保する観点から、1期防火管理者を務めていただくことは、理事を1期務めることと同等であるとする“みなし”規定について1期通常総会でご提案して承認を頂いています。仕事で必要になるなどで、案外保有者の多い資格です。

有資格者の方で、1年間マンションの防火管理者を務めていただける意思のある方は、ご連絡ください。

当マンションは、戸数(515)に対して規約上定められている役員数の上限が少ないという特徴があります。ブロックは28-29戸ありますので、住戸によっては29期目まで役員が回ってきません。

通常のマンションでは、最初の大規模修繕工事の実施される10年目程度までに全戸が役員を経験できる程度の理事の人数割合（戸数の10%程度）になっていることが通例です。当マンションでは理事1人あたりの戸数が大きい分、住民要望・苦情対応などへの役員への負担が重くなりやすい形になっております。

極力早く全員が役員を1度経験することができるよう、規約上許される最大人数に近い数を毎年役員として選任することを、制度的に保証するための細則の制定です。

是非ご理解とご賛同をお願いいたします。

# イニシア千住曙町 管理組合役員の選出細則 (案)

イニシア千住曙町管理規約第38条による「イニシア千住曙町」管理組合役員の選出細則を、次のとおり定めるものとします。

## 第1条 (目的)

「イニシア千住曙町」管理組合の役員の選出方法について、設立臨時総会及び第1期通常総会に付議され承認された議案に基づいた内容を明確にすることで、毎年の役員選出作業を適切に実施できるようにすることを目的とします。

## 第2条 (役員の選出方法)

役員の選出は、次の各号に従って、行うものとする。

(1) 部屋番号別に、次のA～Rの18ブロックに分ける。

ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数
A	101～129	29	B	201～229	29	C	301～329	29
D	330～428	29	E	429～528	29	F	601～629	29
G	701～729	29	H	801～905	29	I	906～1010	29
J	1011～1115	29	K	1116～1219	29	L	1220～1323	28
M	1324～1503	28	N	1504～1607	28	O	1608～1714	28
P	1715～1907	28	Q	1908～2110	28	R	2111～2406	28

(2) 役員の選出数は、各ブロックより最低1名とする。

(3) そのブロックに立候補者のない場合には、そのブロックの部屋番号の若い順で、役員の未経験者を輪番によって選任する。

(4) 立候補者については、優先的に選任する。

(5) 立候補者のあったブロックについても極力輪番による選任を行って、現行の規約上許される最大限の役員数(理事20人/監事3人の合計23人)を確保するようにする。

(6) 輪番制による選任数が、全ブロックの数に満たない場合、各ブロックでの理事既経験者の人数が同数に近くなるように輪番制で選任するブロックを選ぶ。

## 第3条 (みなし規定)

防火管理者を1期務めることは、輪番で1期理事会役員を務めたことと同等であるとみなし、輪番の選任において考慮する(既に理事会役員を経験済みであるとみなす)。

## 第4条 (細則の改廃等)

1) 本細則の改廃は、管理規約第50条に準じます。

2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

## 制定付則

(平成22年11月6日 制定)

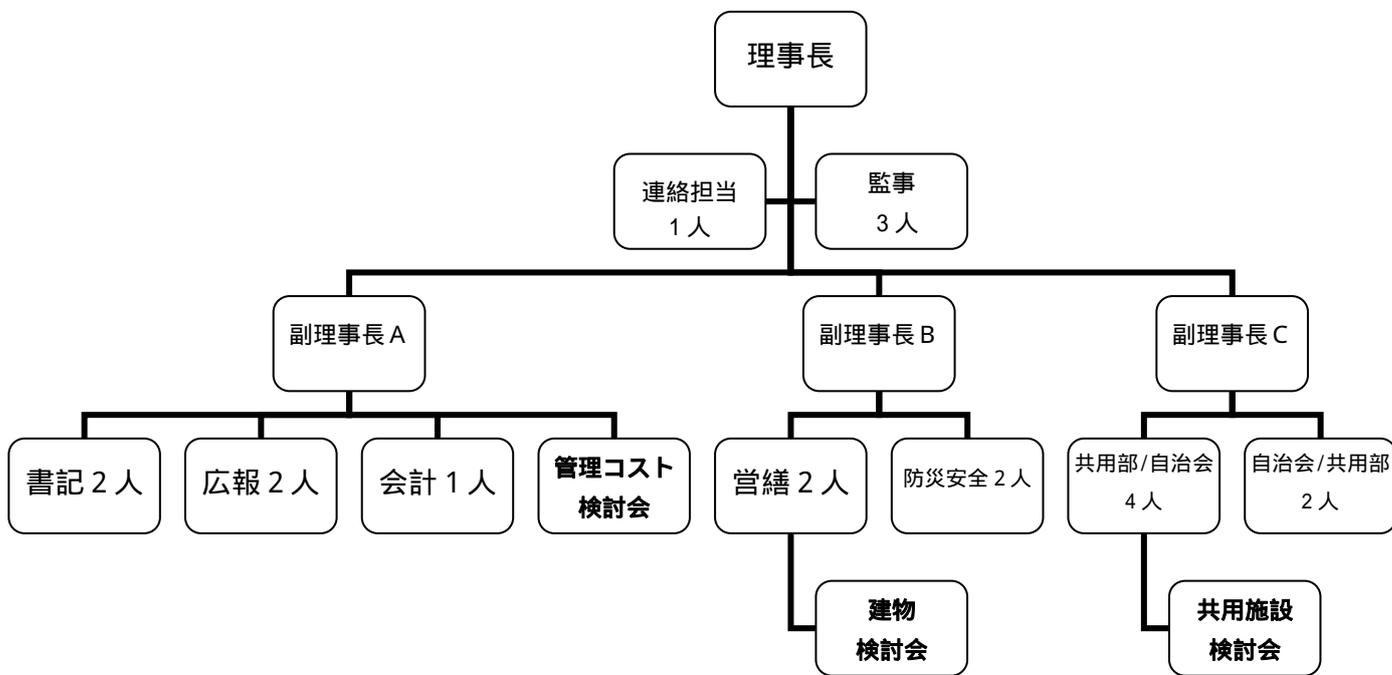
以 上

## 第6号議案に関する補足資料（これは議案の一部ではありません）

参考までに、第2期の管理組合役員（理事20名、監事3名の合計23名）の役職分担を書いております。ほぼ全ての責任分担範囲を2人以上の役員でカバーしようとした場合に、現行の規約上の上限一杯の人数での役員を選任が、理事会運営にとって必須のものであることをご理解いただくために参考資料としてつけております。

なお、その期ごとに、理事会の方針によって、職務分掌が行われます。

各役職の割り振りや人数などは、各々の期の理事会が決定します



第2期理事会役員（理事20人、監事3人）の役割分担

<< 参考までに >>

第2期（2011年5月の通常総会まで）の各ブロックの役員の住戸番号は下記のようになっています。今期輪番によって選任されている理事に下線を引いてあります。A及びKブロックにのみ、2期目で新規の立候補者があったため、輪番制による選任を行いませんでしたが、立候補者を優先的に選任しながら全ブロックで2期までに複数人が理事を経験できる唯一の方法でした。

同じブロックの住戸からの、面談による要望・苦情などへの対応や、総会などでの各戸訪問による出席票の回収など、ブロック別の業務を担当しています。理事会への要望は、Eメール・コラボ意見箱の他要望シートで受けていますが、特に直接理事会役員による面談での対応が必要な場合、該当理事が担当になります。

	部屋番号	理事住戸		部屋番号	理事住戸		部屋番号	理事住戸
A	101～129	■	B	201～229	■	C	301～329	■
D	330～428	■	E	429～528	■	F	601～629	■
G	701～729	■	H	801～905	■	I	906～1010	■
J	1011～1115	■	K	1116～1219	■	L	1220～1323	■
M	1324～1503	■	N	1504～1607	■	O	1608～1714	■
P	1715～1907	■	Q	1908～2110	■	R	2111～2406	■

第2期管理組合役員 ブロック別分担表