平成２３年５月１日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ
イニシア千住曙町自治会員の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合　理事長 ■■ ■■
イニシア千住曙町自治会　　会長 ■■ ■■

イニシア千住曙町第２期通常総会のご案内

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および自治会の活動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。

「イニシア千住曙町第２期通常総会」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２３年５月２１日(土)　　９：３０～１２：３０ ※受付開始は９時１５分から

＜場　所＞	足立区千寿第八小学校　体育館　**※ 駐車場/駐輪場はありません**

＜自治会＞	第１号議案　第２期事業報告、決算報告の件
	第２号議案　『「コラボ」運営細則 』の改正の件
	第３号議案　「自治会規約細則－防災協議会運営規約」制定の件
	第４号議案　第３期自治会役員選任の件
	第５号議案　第３期事業計画、予算(案)承認の件
＜管理組合＞	第１号議案　第２期事業報告､決算報告並びに監査報告の件
	第２号議案　バイク置場変更、平置き自転車置場増設の件
	第３号議案　管理組合役員活動費細則制定の件
	第４号議案　専門委員会設置細則制定の件
	第５号議案　ペット飼育細則変更の件
	第６号議案　使用細則変更の件（直近キャンセルにキャンセル料）
	第７号議案　一般会計から積立金会計へ定額振り替えの件
	第８号議案　地震による共用部被害の復旧費用の３期予算計上の件
	第９号議案　管理委託契約締結の件
	第１０号議案　第３期事業計画、予算(案)承認の件
	第１１号議案　第３期管理組合役員選任の件

【当日ご持参頂くもの】

■本総会議案書 ■管理規約集　■自治会規約集　■管理委託に係る重要事項説明書
■スリッパ（必ずお持ちください）

【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、**５月１１日(水)まで**に管理組合郵便受けにご投函下さい。出席票および委任状/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**５月１１日(水)必着で**ご郵送下さい。

ここからは管理組合の議案書になります。

第１号議案　第２期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

第２期年間事業報告書

（平成２２年３月～平成２３年２月）

			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	回数	備考
設備管理	総合設備点検	※		30			30			18			13		年4回	
	消防用設備点検	※						16-22						21-27	年2回	
	エレベーター保守点検	※	23	23,26,27	28	30	21,23,26	30	29	25-27	24	22	25,26,28	23		注３
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	16	16	18	15	13	18	14	19	16	14	17	15	月1回	
	空調設備保守点検	※		21,22						6,7					年2回	
	空調設備清掃	※		21,22			7			6,7			12		年4回	
	水景設備保守点検	※			13			6			16			10	年4回	
	中水装置点検	※			13			6			16			10	年4回	
	貯水槽清掃	※											13		年1回	
	画像監視システム業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	機械警備業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	建築設備定期検査											27			年1回	
	雑排水管清掃					22-25 29,30	1,2 6-9 12,13								年1回	
	宅配ボックス保守点検															
清掃	特別清掃	※			19						6,13,20				年2回	
	日常清掃	※	フロントマネージャー及びクリーンスタッフが勤務日に実施													
	FIX窓清掃					1,2,4									年1回	
植栽	低木刈込										24,25				年1回	
	中高木冬期剪定											13			年1回	
	生垣刈込										24,25				年1回	
	予防消毒				8		6,7		13,14						年3回	
	手取除草				8		6,7		13,14		24,25				年4回	
	除草剤散布			26		2		21						4	年4回	
	芝生刈込				8		6,7		13,14						年3回	
	施肥													4	年1回	
	植栽その他		3	26,26	8	2	6,7	21	13,14	14	24,25	13		4		
計画修繕・工事	外灯照明ｶﾊﾞｰ交換工事		○													保険対応
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ扉補修工事		○	○												保険対応
	共用廊下補修工事		○													保険対応
	ｺﾞﾐ置場ｼｬｯﾀｰ補修工事		○													保険対応
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ非常ﾎﾞﾀﾝｶﾊﾞｰ交換					○										保険対応
	ｴﾝﾄﾗﾝｽの囲い交換工事						○									保険対応
	ﾎﾟｰﾁ門扉交換工事						○									保険対応
	管理事務室ﾄﾞｱｸﾛｰｻﾞｰ設置						○									保険対応
	16Fｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ壁面補修							○								保険対応
	駐車場防鳥ﾈｯﾄ設置工事											○				
	ｶﾞﾗｽ交換工事												○			保険対応
	駐車場照明交換工事													○		
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ汚泥処理								○							
保険契約	ﾏﾝｼｮﾝ管理組合総合保険	平成21年12月10日～平成31年12月10日														
	賠償責任保険	平成21年4月1日～平成22年4月1日														年1回更新

総会	第１期通常総会				16											
	臨時総会										6					
理事会			6	3.24		5	3	7	4	2	6	5	8	5		
特記事項		■日常管理業務 フロントマネージャーによる通勤管理　週７日３名による交代制（２月から４名交代制） 注1：※印は管理委託契約に基づき、大和ライフネクスト㈱が実施しました。 注2：表上の数字は実施日を表しています。 注3：エレベーター保守点検については、７台は常時遠隔監視、月１回の遠隔点検、３ヶ月に１回点検員による現地点検を、非常用エレベーターは監視付月１回の点検を実施しております。														

第２期　理事会活動報告

■第２期の業務に対し、以下の役員で運営致しました。

理事長 [redacted]
副理事長（営繕・防災安全） [redacted]
副理事長（書記・広報・会計） [redacted]
副理事長（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（共用部・自治会） [redacted]
理事（広報） [redacted]
理事（広報） [redacted]
理事（防災・安全） [redacted]
理事（防災・安全） [redacted]
理事（連絡係） [redacted]
理事（営繕） [redacted]
理事（営繕） [redacted]
理事（書記） [redacted]
理事（書記） [redacted]
理事（会計） [redacted]
監事 [redacted]
監事 [redacted]
監事 [redacted]

■　第２期の主な事業

毎月第１土曜日に理事会を開催しました。(2010年6月から、第2期の間に理事会は12回開催)
月次の理事会では管理会社からの報告事項・提案事項について検討・決定したほか、23人からなる理事会を効率的に運用して、理事が“決定すること”に集中できるような仕組み作りの確立に力を入れてきました。結果は、今回ご提案している理事会改革のためのいくつかの総会議案に反映されております。
理事会での議事内容については、その概要を理事会便りによって全戸に投函するほか、完全な形での議事

録も“コラボ”を利用されている方はダウンロード可能なほか、希望する方全員に管理事務室で配布して参りましたので、各回理事会における検討/決定事項の詳細については割愛させて頂きます。
理事会として２期に特に力を入れてきたのは、 ① 広報活動の徹底 ② 組合の一般会計の収支の改善に向けた取り組み及び ③ 竣工2年での瑕疵担保保証期間切れに備えた共用部・専有部の不具合の指摘 ④ 理事会活動の効率化・理事会の制度改革 ⑤ 自治会との連携の強化です

① 区分所有者全員に対する積極的な広報活動

大規模マンションの管理組合として、理事会における検討・決定の内容について、その**全ての情報を全戸に広報することを最重要の課題**として取り組んできました。毎回の議事録のまとめを“理事会便り”として掲示・全戸投函してきたほか、希望の方に、議事録を配布してきました。
また、情報共有システム“コラボ”の契約を5年に延長するとともに、コラボの閲覧用のタッチパネルPCを導入することによって、**全戸が“コラボ”を利用可能な環境**を整えました。携帯電話からも利用可能になったことで、現在コラボの加入率は全戸の82%に達しています。その殆どの住戸が“お知らせ掲示板”内容のパソコンあるいは携帯へのメール転送を利用していることから、地震の日にマンションには怪我人がいなかったことをお知らせできたなど迅速に情報をお伝えできております。また簡易にアンケートが実施できることを利用してミニコンビニの存続の可否や、駐輪場不足問題への意見調査など合計で７回のアンケートを実施して、組合員の意見の分布を調べるとともに、その結果を記述式の回答も含めて完全な形で公開しました。
パソコン等ネットワーク環境を利用されない方へのさらに効果的な広報を目指して、自治会と共同で組合側が投資を行い、自治会側が主に設置を担当する形で、**管理事務室にサーバーと、事務用PC、サイネージ（電子式掲示板）からなるシステムを導入**して、コラボ用のタッチパネルPCとともに無線LANで繋げています。広報担当の自治会・理事会の役員が、ネットワーク経由でマンションエントランスの掲示板（サイネージ）を書き換え可能です。既に積極的な利用を開始しております。

② 組合の会計の収支の改善に向けた取り組み

サービスを大きく低下させることなく、組合の収支を改善する取り組みを続けてまいりました。
2期の決算においても当初予算（約393万円の黒字予定）を超える、約688万円の黒字を一般会計で確保し、１期と併せて一般会計の繰越金は約 2,282万円となりました。今回ご提案する駐輪場・バイク置場の増設案のような、なんらかの初期投資をともなった新しい施策の実施に耐えるところまで収支は改善したと思われます。

(1) 東京電力との共用部の電気代の契約方式を変更し、共用部の電気代をかなり削減しました。また今後の各種の消灯等での節電の効果が実測しやすいように、マンションの共用部が使っている電力量を常時モニター記録するデマンド計を導入しています。
(2) ミニショップの委託経費が、１回の利用あたり300円の負担を管理組合に生み出している問題についての継続検討を1期理事会から引き継ぎました。各種検討と、２回に渡るアンケートの実施を経て、ミニショップの廃止・自販機ショップへの置き換え案を臨時総会に提案し3/4ほどの賛成率で可決していただきました。もともとのミニショップの有していた物販と、対面サービスの機能を、自販機型コンビニと、管理事務室での対面サービスの充実に充てることで**年に560万円の支出を削減**することができました。今回の総会への議案で、その全額を超える600万円を今後毎年の一般会計から、修繕積立金会計に振替えて、実質的な管理費の値下げをして、それを今後不足の予想される修繕費積立金に充てるご提案をしております。
(3) 管理会社との管理委託経費について、その妥当性について管理組合に対するコンサルタント会社３社に各々とそのプレゼンテーションを実施していただき、その結果をもとに現行の管理会社と交渉を行いました。6月からの１年更新のご提案では、現行と同等以上の委託契約内容に対して、**年間約532万円(6.4%)の管理委託経費の削減**の提案を頂いて、これをご提案している第3期の予算に（6月からの9カ月分について）反映させております。

(1)-(3)などによる収支の改善の結果、新規に費用を発生させるいくつかの理事会の改革に関わるご提案－役員報酬の導入・営繕/管理組合コンサルタントの導入・予備費としての理事会の裁量経費の導入－を盛り込んでも現実的な収入・支出の見積もりのもとで、継続的に一般会計に剰余金が確保できる見込めるところまで組合の収支は改善されました。
※ ただし、第3期のはじめに発生した地震への復旧工事に2000万円と多額の予算計上を行っているため、今回ご提案させていただいている第3期予算は、単年度ではかなり大幅な赤字となっております。

③　**営繕委員会を中心とした竣工２年でのサービス期間切れに向けた活動**

専有部分を含む建物のほとんどの部分で、初期不良に相当する瑕疵担保責任の期間は２年です。２期の終わりでこの期間を過ぎるために、**共用部分の不具合についてその組合からの指摘を終了すること**を目指して、特に年度の後半は毎月売主との協議を重ねてまいりました。

営繕委員会の方々の協力を得て、不具合のかなりの部分について売主負担による是正工事を終了しています。また各戸の専用利用する共用部分（その住戸でなければ不具合に気が付くことが難しい箇所）についてアンケートを繰り返して指摘点のとりまとめを実施しました。5月に予定されている最終のアフターサービスにおける修繕で反映される見込みです。

3/11に発生した**地震による共用部分の破損**に対して、緊急度に応じた振り分けを実施して見積もりを取得しました。特に緊急性が高く、見積もりの取得が間に合ったものについて、その復旧費用を今回提出の第３期予算に計上をしております。現在、専有部も含めた被害状況のとりまとめを実施していて、まとまった形で第３期理事会に情報の引き渡しを実施すべく努力しているところです。

④　**理事会活動の効率化**

何かを変える・何かを新しく始めるといったことを“決める”機能があるのは管理組合だけです。理事会は、役員に過度の負担をかけることなく、マンションの重要事項について“決定すること”に集中できなければなりません。効率的に理事会活動が進める上で、理事全員がきちんと役割を果たすことができるようにするための仕組み作りを行いました。理事全員がなんらかの責任担当部門（書記/広報/会計/営繕/防災安全/共用部/自治会/理事間の連絡係）をもつ形を２期でも採用しました。

月次の理事会には毎回平均3-4時間近くをかけていますが、それでも、共用部の備品の選定の詳細や、建物の不具合の指摘など、長期的な視点でじっくりと検討を要する案件について時間を割くことが困難です。
1期に引き続き諮問委員会制度を利用して、関心の高い方、専門知識を有する方がじっくりと検討した結果を理事会に向けて議決要求として提案して貰う形で各種検討を進めました。

検討委員会の委員は、3期目に残って頂ける方が多く、大半が1年で改選されてしまう理事会側では困難な、長期的な検討案件を扱って頂くことが可能です。安定的に理事会の役員を確保するため、**役員選出の細則**を臨時総会に提案して制定したことに加えて、委員会の存続を今度制度的に保証してゆくために、**専門委員会の設置細則の制定**を本総会に提案しております。

ほか、会議に使われる紙の印刷コストの低減のために、液晶プロジェクターとスクリーンを導入しました。自治会や、諮問委員会も含む**各種会議のペーパーレス化**に寄与するものと考えます。また、手で書き込まれたアンケートの集計の手間が、広報担当理事の大きな負担となっていることから、アンケートについては、自動集計機能を有するコラボへの完全移行を実施しました。バイク置場の移設案件のアンケートのように、利害に関わる住戸が少数に特定される場合のほかでは、現在アンケートはコラボでのみ実施しています。

⑤　**自治会との連携の強化**

直近の例では、マンションの駐車場の入口の段差解消や、その先の隅堤通りの中央分離帯のでっぱりを撤去する等は、理事会側にあがってきた要望を自治会側にお伝えしたところ、まめに陳情・要望をしていただいたおかげでできた自治会の功績です。足立区は、管理組合を正式の住民代表団体として認めておりませんので、こういった対外的なマンションの住民代表としての活動は、自治会によって行っていただかなければならず、自治会と管理組合は車の両輪のような関係にあります。

本総会の自治会側議案にあるように、自治会によってマンションの街灯の一部が防犯灯としての認定をうけ、得られる助成金収入を管理組合に移管していただいております。一方、管理組合でも、臨時総会議案における提案で、コラボの利用料負担を全額管理組合側とした他ごみ置き場からのリサイクル費用の収益を、ごみ分別などへの啓蒙活動の実施をしていただくのと引き換えに自治会側に移管するなど、自治会活動との連携を強化して参りました。

2期と同様に、3期の役員選任においても、自治会の役員を兼ねる“自治会担当”を主たる業務とする理事を定めて、自治会の役員会と、管理組合の理事会の両方に出席することで、互いの情報交換や、要望などの伝達を密に実施しております。

以上　第2期の事業報告、決算報告並びに監査報告について承認をお願いいたします。

イニシア千住曙町管理組合

第２期　決算報告

自　　平成２２年　３月　１日
至　　平成２３年　２月２８日

イニシア千住曙町管理組合
第2期 収支報告書

【期間：2010年03月01日～2011年02月28日】
期間経過月数：12ヶ月／期間経過率：100%

【一般会計】 (単位：円)

	科目	予算	実績	予算－実績	費消率	備考
	【収入の部】					
1301	管理費収入	76,753,200	76,753,200	0	100%	
1303	駐車場使用料収入	45,960,000	46,182,103	-222,103	100%	
1314	自転車置場使用料収入	2,712,000	2,757,900	-45,900	101%	
1315	バイク置場使用料収入	954,000	1,015,500	-61,500	106%	
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22,800	22,800	0	100%	
1331	専用庭使用料収入	25,200	25,200	0	100%	
1343	ＣＡＴＶ使用料収入	648,900	648,900	0	100%	
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1366	駐車場使用料収入	960,000	1,246,500	-286,500	129%	
1368	ペット関連費収入	1,200	1,800	-600	150%	
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,000,000	1,483,000	-483,000	148%	
1465	雑収入	250,000	3,095,642	-2,845,642	#####	インターネット電気料、保険金収入、リサイクル報奨金
1466	集会室使用料収入	240,000	313,000	-73,000	130%	
1475	共用水道栓使用料収入	69,600	100,000	-30,400	143%	
1500	当期収入合計	131,450,900	135,499,545	-4,048,645	103%	
	【支出の部】					
1501	共用電気料	12,600,000	11,825,389	774,611	93%	
1504	共用水道料	960,000	548,459	411,541	57%	
1506	共用ガス料	48,000	42,633	5,367	88%	
1508	電話料	180,000	152,932	27,068	84%	
1522	ＣＡＴＶ使用料	648,900	648,900	0	100%	
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504,000	504,000	0	100%	
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3,301,200	3,301,200	0	100%	
1541	委託業務費	80,728,200	80,955,000	-226,800	100%	２月より管理員増員
1542	建築法定検査料	336,000	128,625	207,375	38%	
1545	簡易専用水道検査料	20,000	16,800	3,200	84%	
1546	電波障害対策費	43,582	37,800	5,782	86%	
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	100%	
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	100%	
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	
1571	設備保守費	400,000	0	400,000	0%	
1594	修繕費	1,000,000	2,520,651	-1,520,651	252%	保険対応補修工事費含む
1601	植栽管理費	2,006,550	2,006,550	0	100%	
1613	特別清掃費	440,895	770,910	-330,015	174%	ＦＩＸ窓清掃、駐車場搬送ファン清掃
1616	雑排水管清掃費	2,800,000	2,793,000	7,000	99%	
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	100%	
1623	支払手数料	540,000	544,393	-4,393	100%	
1631	共用備品消耗品費	1,300,000	2,806,961	-1,506,961	215%	
1635	ゲストルーム関連費	500,000	574,210	-74,210	114%	クリーニング代
1641	管理組合運営費	580,000	489,340	90,660	84%	コラボ費用、理事会飲み物代
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1651	雑費	1,120,000	1,073,385	46,615	95%	コピー代等
1655	諸経費	1,000,000	762,090	237,910	76%	コピー機リース料、汚泥処分費
1671	店舗管理費	9,084,600	8,731,310	353,290	96%	ミニショップ２月分日割分のため差額あり
1900	当期支出合計	127,521,939	128,614,550	-1,092,611	100%	
1950	当期剰余金	3,928,961	6,884,995	-2,956,034	175%	
1960	前期繰越剰余金	15,933,582	15,933,582	0	100%	
1970	次期繰越剰余金	19,862,543	22,818,577	-2,956,034	114%	

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが－(ﾏｲﾅｽ)の場合 ⇒「*****」
②桁あふれ(４桁以上)になった場合 ⇒「#####」③小数点以下 ⇒「切捨て」で表示しております。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合
第2期 収支報告書

【期間：2010年03月01日～2011年02月28日】
期間経過月数：12ヶ月／期間経過率：100%

【積立金会計】 (単位：円)

	科目	予算	実績	予算－実績	費消率	備考
	【収入の部】					
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	100%	
5341	受取利息	0	52,500	-52,500	*****	すまい・る債利息
5500	当期収入合計	58,034,400	58,086,900	-52,500	100%	
	【支出の部】					
5501	修繕費	510,000	0	510,000	0%	
5522	支払手数料	840	840	0	100%	マンション修繕債券振込み手数料
5900	当期支出合計	510,840	840	510,000	0%	
5950	当期積立金	57,523,560	58,086,060	-562,500	100%	
5960	前期繰越積立金	208,308,400	208,308,400	0	100%	
5970	次期繰越積立金	265,831,960	266,394,460	-562,500	100%	

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが－(ﾏｲﾅｽ)の場合 ⇒「*****」
②桁あふれ(４桁以上)になった場合 ⇒「#####」③小数点以下 ⇒「切捨て」で表示しております。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合　第2期 月次収支報告書

【期間：2010年03月01日～2011年02月28日】　期間経過月：12ヶ月／期間経過率：100%

【一般会計】　(単位：円)

	科目	予算	実績	予算－実績	費消率	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	【収入の部】																
1301	管理費収入	76,753,200	76,753,200	0	100%	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100
1303	駐車場使用料収入	45,960,000	46,182,103	-222,103	100%	3,821,821	3,703,555	3,804,049	3,799,934	3,832,464	3,840,967	3,860,650	3,875,916	3,873,542	3,918,615	3,926,627	3,923,963
1314	自転車置場使用料収入	2,712,000	2,757,900	-45,900	101%	600	2,670,000	49,200	8,200	3,000	9,600	4,900	1,800	0	2,700	6,300	1,600
1315	バイク置場使用料収入	954,000	1,015,500	-61,500	106%	0	954,000	0	15,000	15,000	13,500	12,000	0	0	3,000	3,000	0
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22,800	22,800	0	100%	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
1331	専用庭使用料収入	25,200	25,200	0	100%	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
1343	ＣＡＴＶ使用料収入	648,900	648,900	0	100%	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	100%	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500
1366	駐車場使用料収入	960,000	1,246,500	-286,500	129%	94,000	97,500	112,000	100,000	94,500	180,000	76,000	93,000	98,500	85,500	121,000	94,500
1368	ペット関連費収入	1,200	1,800	-600	150%	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,000,000	1,483,000	-483,000	148%	121,000	134,000	180,000	90,000	164,000	189,000	108,000	67,500	99,800	100,100	104,000	125,600
1465	雑収入	250,000	3,095,642	-2,845,642	#####	1,846,075	232,780	126,231	9,700	290,560	163,641	26,426	26,842	188,282	30,933	36,541	117,631
1466	集会室使用料収入	240,000	313,000	-73,000	130%	29,000	19,000	18,500	27,500	15,500	30,000	21,500	20,500	22,500	38,500	44,500	26,000
1475	共用水道栓使用料収入	69,600	100,000	-30,400	143%	2,400	67,200	2,200	2,200	8,000	2,800	7,400	6,400	1,200	800	0	-600
1500	当期収入合計	131,450,900	135,499,545	-4,048,645	103%	12,523,571	14,487,910	10,900,855	10,661,209	11,031,699	11,038,183	10,725,551	10,700,633	10,892,499	10,788,823	10,850,643	10,897,969
	【支出の部】																
1501	共用電気料	12,600,000	11,825,389	774,611	93%	1,005,510	1,043,789	910,001	886,364	949,787	1,092,199	1,112,506	964,756	927,165	937,148	970,258	1,025,906
1504	共用水道料	960,000	548,459	411,541	57%	0	80,367	0	116,147	0	79,203	0	114,279	0	76,776	0	81,687
1506	共用ガス料	48,000	42,633	5,367	88%	4,410	4,083	5,111	2,714	2,724	3,026	2,023	2,453	2,872	3,720	5,532	3,965
1508	電話料	180,000	152,932	27,068	84%	19,389	11,275	12,200	12,559	7,089	14,939	10,856	7,898	21,227	7,465	16,274	11,761
1522	ＣＡＴＶ使用料	648,900	648,900	0	100%	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504,000	504,000	0	100%	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3,301,200	3,301,200	0	100%	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100
1541	委託業務費	80,728,200	80,955,000	-226,800	100%	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,954,150
1542	建築法定検査料	336,000	128,625	207,375	38%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128,625	0
1544	建築設備定期検査料	0	0	0	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128,625	-128,625	0
1545	簡易専用水道検査料	20,000	16,800	3,200	84%	16,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1546	電波障害対策費	43,582	37,800	5,782	86%	0	17,010	0	0	0	0	0	17,010	0	0	0	3,780
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	100%	2,832,768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	100%	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	108,150	0	108,150	216,300	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150
1571	設備保守費	400,000	0	400,000	0%	0	108,150	0	-108,150	0	0	0	0	0	0	0	0
1594	修繕費	1,000,000	2,520,651	-1,520,651	252%	1,320,900	183,540	0	14,280	191,331	36,750	0	0	0	0	553,350	220,500
1601	植栽管理費	2,006,550	2,006,550	0	100%	29,400	128,100	263,550	128,100	263,550	128,100	295,050	93,450	355,950	166,950	0	154,350
1613	特別清掃費	440,895	770,910	-330,015	174%	0	0	0	440,895	0	0	0	0	0	0	0	330,015
1616	雑排水管清掃費	2,800,000	2,793,000	7,000	99%	0	0	0	0	2,793,000	0	0	0	0	0	0	0
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	100%	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750
1623	支払手数料	540,000	544,393	-4,393	100%	44,265	46,462	45,307	45,645	46,353	44,860	45,805	43,942	45,385	44,860	45,622	45,887
1631	共用備品消耗品費	1,300,000	2,806,961	-1,506,961	215%	224,990	127,494	245,742	200,492	265,490	186,553	159,228	118,094	241,175	76,046	642,088	319,569
1635	ゲストルーム関連費	500,000	574,210	-74,210	114%	0	0	0	207,882	40,180	78,108	46,030	35,580	50,250	36,910	48,920	30,350
1641	管理組合運営費	580,000	489,340	90,660	84%	30,560	30,560	30,560	30,560	31,400	30,560	56,040	38,750	37,070	37,630	-21,810	157,460
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	184,500	124,500
1651	雑費	1,120,000	1,073,385	46,615	95%	162,174	141,848	187,247	-4,766	92,243	30,612	57,668	60,269	127,991	69,445	69,383	79,271
1655	諸経費	1,000,000	762,090	237,910	76%	29,820	29,820	29,820	29,820	29,820	29,820	434,070	29,820	29,820	29,820	29,820	29,820
1671	店舗管理費	9,084,600	8,731,310	353,290	96%	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	403,760
1900	当期支出合計	127,521,939	128,614,550	-1,092,611	100%	13,955,498	10,078,860	9,964,050	10,345,204	12,947,479	9,989,242	10,453,788	9,760,813	10,073,417	9,849,907	10,623,949	10,572,343
1950	当期剰余金	3,928,961	6,884,995	-2,956,034	175%	-1,431,927	4,409,050	936,805	316,005	-1,915,780	1,048,941	271,763	939,820	819,082	938,916	226,694	325,626

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが－(ﾏｲﾅｽ)の場合 ⇒「*****」②桁あふれ(４桁以上)になった場合 ⇒「#####」
③小数点以下 ⇒「切捨て」で表示しております。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合　第2期 月次収支報告書

【期間：2010年03月01日～2011年02月28日】　期間経過月：12ヶ月／期間経過率：100%

【一般会計】

(単位：円)

科目		予算	実績	予算－実績	費消率	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1960	前期繰越剰余金	15,933,582	15,933,582	0	100%	15,933,582	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1970	次期繰越剰余金	19,862,543	22,818,577	-2,956,034	114%	14,501,655	18,910,705	19,847,510	20,163,515	18,247,735	19,296,676	19,568,439	20,508,259	21,327,341	22,266,257	22,492,951	22,818,577

【積立金会計】

科目		予算	実績	予算－実績	費消率	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	【収入の部】																
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	100%	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200
5341	受取利息	0	52,500	-52,500	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,500
5500	当期収入合計	58,034,400	58,086,900	-52,500	100%	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,888,700
	【支出の部】																
5501	修繕費	510,000	0	510,000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5522	支払手数料	840	840	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840	0
5900	当期支出合計	510,840	840	510,000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840	0
5950	当期積立金	57,523,560	58,086,060	-562,500	100%	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,835,360	4,888,700
5960	前期繰越積立金	208,308,400	208,308,400	0	100%	208,308,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5970	次期繰越積立金	265,831,960	266,394,460	-562,500	100%	213,144,600	217,980,800	222,817,000	227,653,200	232,489,400	237,325,600	242,161,800	246,998,000	251,834,200	256,670,400	261,505,760	266,394,460

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが－(ﾏｲﾅｽ)の場合 ⇒「*****」②桁あふれ(４桁以上)になった場合 ⇒「#####」
③小数点以下 ⇒「切捨て」で表示しております。

イニシア千住曙町管理組合
第2期 貸借対照表

【2011年02月28日現在】

【一般会計】 (単位：円)

資産の部			負債・剰余金の部		
	科目	金額		科目	金額
1002	普通預金（収納）	2,723,625	1102	預り金	34,000
1004	普通預金	17,254,924	1103	仮受金	14,772,570
1061	未収金	195,827	1105	未払費用	2,114,929
1081	前払費用	19,488,420			
1084	電話加入権	77,280	1199	負債の部合計	16,921,499
1099	資産の部合計	39,740,076	1251	次期繰越剰余金	22,818,577
				(当期剰余金)	(6,884,995)
				(前期繰越剰余金)	(15,933,582)
			1299	剰余金の部合計	22,818,577
1100	一般会計の部合計	39,740,076	1300	一般会計の部合計	39,740,076

【積立金会計】 (単位：円)

資産の部			負債・積立金の部		
	科目	金額		科目	金額
5002	普通預金（収納）	8,700	5251	次期繰越積立金	266,394,460
5004	普通預金	18,742,490		(当期積立金)	(58,086,060)
5034	利付債券	100,000,000		(前期繰越積立金)	(208,308,400)
5042	積立マンション保険	132,780,000			
5061	未収金	90,700	5299	積立金の部合計	266,394,460
5083	立替金	14,772,570			
5099	資産の部合計	266,394,460			
5100	積立金会計の部合計	266,394,460	5300	積立金会計の部合計	266,394,460

6100	総合計	306,134,536	6200	総合計	306,134,536

イニシア千住曙町管理組合
第2期 貸借対照表明細表

【2011年02月28日現在】

【一般会計 資産明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
1061	未収金	120,100	管理費収入　10件
		71,677	駐車場使用料収入　7件
		1,050	ＣＡＴＶ使用料収入　10件
		3,000	自治会費収入　10件
	計	195,827	
1081	前払費用	2,227,248	危険保険料2011.3.1～2012.2.29
		2,227,248	危険保険料2012.3.1～2013.2.28
		2,227,248	危険保険料2013.3.1～2014.2.28
		2,227,248	危険保険料2014.3.1～2015.2.28
		2,227,248	危険保険料2015.3.1～2016.2.29
		2,227,248	危険保険料2016.3.1～2017.2.28
		2,227,248	危険保険料2017.3.1～2018.2.28
		2,227,248	危険保険料2018.3.1～2019.2.28
		1,670,436	危険保険料2019.3.1～2019.12.10
	計	19,488,420	

【一般会計 負債明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
1102	預り金	34,000	預り金　3件
	計	34,000	
1103	仮受金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分仮受
	計	14,772,570	
1105	未払費用	37,537	変電室保守料　／自家用電気工作物保守点検費
		226,800	大和ライフネクスト株式会社　２月分
		403,760	店舗管理費　／ミニショップ２／１～２／１６分
		275,100	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料　／ｼｰｴﾙｶﾞｰﾄﾞ[A・Ⅲ]月額利用料
		108,150	ネットワーク関連費　／ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ設備保守料
		78,750	機械警備料　／ALSOK-MP月額利用料・保守料
		154,350	植栽管理費　／植栽管理業務（2月分）
		54,778	共用備品消耗品費　／管球　購入
		54,000	株式会社ディグアウト　コラボ運営費２月分
		330,015	駐車場搬送ファン清掃
		220,500	駐車場ランプ・トランス交換工事
		24,062	キッチンスタジオ備品
		3,670	キッチンスタジオ備品
		3,980	備品
		6,090	ダストスタンド
		10,910	アンテナパーツ
		43,300	フィットネステレビ
		26,334	テレビ用スタンド
		19,396	備品
		3,500	ワインクーラー
		3,990	備品
		7,380	たこ焼き器２台
		3,817	電気ケトル
		7,800	備品
		6,960	キッチンスタジオ備品
	計	2,114,929	

【積立金会計 資産明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
5061	未収金	90,700	修繕維持積立金収入　10件
	計	90,700	
5083	立替金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分立替
	計	14,772,570	

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合
第2期 運用商品一覧

【2011年02月28日現在】

(単位：円)

運用商品名	金　額	満 期 日	取扱金融機関名 期 間 ・ 継 続 備　　考
普通預金	￥2,732,325-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《収納口座》決済用
普通預金	￥17,254,924-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《一般会計》決済用
普通預金	￥18,742,490-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《積立金会計》決済用
利付債券	￥50,000,000-		住宅金融支援機構 マンションすまい・る債（2010年買付）
利付債券	￥50,000,000-		住宅金融支援機構 マンションすまい・る債(2011年買付)
積立マンション保険	￥132,780,000-	2019年12月10日 火曜日	あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 10年

年次決算書
A0209201

預金残高証明書

平成 23年 2月 28日現在の貴方ご名義の下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

107−0052　　0003820#

東京都 港区 赤坂 5−1−33
大和ライフネクスト株式会社様内

イニシア千住曙町管理組合 様

平成 23年 3月 1日

株式会社 三井住友銀行
[redacted]
電話 03-3591-8431

科目	口座番号	金額（円）（内未決済他手による入金額）	満期日 年 月 日	備考	期間 年カ月
普通預金	[redacted]	*2,732,325 (*0)		決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*18,742,490 (*0)		決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*17,254,924 (*0)		決済用普通預金	
小計		*38,729,739 (*0)			
		以下余白			

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。
金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。（備考欄：#手形支払期日の入金指定科目）

イニシア千住曙町管理組合	
代表者 [redacted] 様	
積立手帳番号	積立組合番号
[redacted]	[redacted]

「マンションすまい・る債」残高証明書

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の「マンションすまい・る債」をご利用いただきありがとうございます。

貴積立組合からのお申出に基づき、「マンションすまい・る債」残高証明書をお送りしますので、貴積立組合における決算会計などにご活用ください。

(注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。

(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、その積立金額については右の債券残高には含まれません。

(注3) 注2の場合で、決算会計のため、既に払い込んだ積立金に関する証明書が必要な場合は、積立金の払込みの際に積立組合のお手元に領収書として渡される「振込金受領書」を証明書代わりとしてご利用ください。

(注4) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、便宜上、債券残高の証明年月の1年前のものを表示しています。

(注5) この証明書は積立手帳とともに大切に保管してください。

● この残高証明書の内容についてご不明な点などがございましたら、住宅金融支援機構住宅債券専用ダイヤルにお問い合わせください。

住宅債券専用ダイヤル
ナビダイヤル 0570-0860-23
営業時間 9:00～17:00
(土日、祝日、年末年始は休業)

・一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。

・ご利用いただけない場合(IP電話、PHSなど)は、次の番号におかけください(通常料金がかかります。)
048-615-2323

・ご照会の内容によっては、住宅金融支援機構の別の部署またはみずほコーポレート銀行(事務受託銀行)をご案内させていただくことがあります。

貴積立組合が積み立てされた「マンションすまい・る債」の平成 23 年 2 月 末現在の残高は下記のとおりであることを証明します。

独立行政法人住宅金融支援機構

(単位：千円)

積立回数	前期末残高	当期発行額	当期償還額	当期末残高
1	50000	0	0	50000
2	0	50000	0	50000
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
計	50000	50000	0	100000

※前期末とは平成 22年 2 月末を指します。

ご参考：当期お受取利息について

(単位：円)

当期お受取利息額(税引前)	国税	地方税	当期お受取利息額(税引後)
65500	9800	3200	52500

※国税と地方税は機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。

※当期お受取利息額には買入時経過利息を含みます。

保険契約者
住所 120－0023 東京都 足立区 千住曙町 40－1

氏名 イニシア千住曙町管理組合
理事長 [redacted] 様

TEL

契約締結日 平成21年11月29日　証券作成日 平成22年01月06日

保険種類	積立型基本特約付帯マンション管理組合総合保険
証券番号	第 [redacted] 号
保険期間	平成21年12月10日 午後04時から 平成31年12月10日 午後 4時まで 10年間
地震保険	年 月 日 から 年間
取扱店	東京企営一部三課 TEL 03-5202-6707
代理店・扱者	コスモスライフ ENXT TEL 03-5549-7090

保険の目的である物件の所在地	表示がないときは保険契約者住所に同じ
名称	イニシアセンジ゛ュアケボ゛ノチヨウ
建築年月	西暦 2009年03月
地下部分	有
エレベータ	8台
エスカレータ	台
ボイラ	
宅配ロッカー	個

被保険者 物保険・設備損害	表示がないときは保険契約者に同じ
被保険者 施設賠償責任・来訪者災害補償	表示がないときは保険契約者に同じ
設備損害の明記物件	

保険の目的を収容する建物の構造・用法等	鉄骨鉄筋コンクリート タイル貼 陸屋根 共同住宅 地上24階 地下1階 総戸数515戸 居住用戸室数515戸 建物延面積66670.92㎡ A構造 住宅物件
建物内の職作業（施設の用法）	キヨウト゛ウシ゛ユウタク
上記建物には	基礎工事を含む
建物付属基準	上塗り基準
地震割引	
適用特約条項	03,07,08,09,19,22
特記事項	

建物共用部分の再調達価額	8,066,666千円	満期返れい金	150,000,000円

補償項目		保険金額・支払限度額	区分	免責金額（ご注意4.参照）
物保険	適用料率 0.4785	4840000千円	F	10000円
地震保険（建物）	適用料率 [illegible]	*千円		
水濡れ原因調査費用		1000千円		
水濡れ原因調査費用（専有部分）		1000千円		
[illegible]交換費用		100千円		
水[illegible]害	担保	*千円	*	*円
[illegible]損害	ボイラ以外	*千円		*円
	ボイラ	*千円		*円
宅配ロッカー内動産（ロッカー1個あたり）		*千円		*円
施設賠償責任		*千円		
施設賠償責任（専有戸室用）		*千円		
来訪者災害補償（1名につき）	死亡・後遺障害	*千円		
	入院日額	*円		
	通院日額	*円		
個人賠償責任包括		*千円		
住宅内生活用動産（1戸室につき）		*千円		*円

住宅内生活用動産対象戸室数 戸

行事参加者傷害口数	*口	1口あたりの保険金額は左記別表参照
構内傷害口数	*口	1口あたりの支払保険金の限度額は左記別表参照

払込方法 一時払　払込期日 日　記載がない場合、年払は毎年の、半年払は6ヵ月毎の、月払は毎月の始期応当日、口座振替の場合は口座振替日

一部一時払の場合	
一時払割合	％
一時払部分保険料	円
分割払部分保険料	円

合計保険料（1回分） 155,052,570円

（別表）行事参加者傷害保険金額（1口あたり）

死亡・後遺障害	100万円
入院日額	1,000円
通院日額	500円

構内傷害支払保険金の限度額（1口あたり）

保険金の種類	本人	配偶者	親族
死亡・後遺障害	50万円	30万円	20万円
入院日額	600円	300円	200円
通院日額	400円	200円	100円

＊ご注意
1. 地震保険金額欄に金額の記載がない場合は地震保険契約はお引受しておりません。なお、この場合は地震による倒壊等の損害だけでなく、地震による火災損害（地震による延焼損害を含みます。）についても保険金は支払われません。また、地震保険ご加入の場合でも、共用部分に収容される区分所有者共有の動産は地震保険のお支払いの対象となりませんので、ご了承ください。
2. 地震保険契約をお引受する場合、積立マンション管理組合総合保険には「他の保険契約の保険料への振替保付等に関する特約条項」がセットされます。
3. 地震保険の保険期間満了時に積立マンション管理組合総合保険の保険期間が満了していない場合、地震保険はあらためてお申込がなくても保険料のお支払いがあれば、以後、積立マンション管理組合総合保険の満期まで「積立基本契約条項（地震保険用）」により継続されます。
4. 免責金額の区分欄に「F」と表示されている場合、免責金額はフランチャイズ方式となります。フランチャイズ方式とは、損害額が免責金額を超過する場合に限り、それぞれの支払い条件にしたがい損害額を損害保険金としてお支払いすることをいいます。
5. 収容動産不担保特約の適用がない場合、物保険には、建物の共用部分に収容される区分所有者共有の動産を含みます。

印紙税申告納付につき渋谷税務署承認済

あいおい損害保険株式会社
社員（ ）

0000144 A B#=85029　営業所（ ）

NUA8H (NUC7)　証券作成地 東京都

賠償責任保険 付保証明書

ご加入者
住所
東京都足立区千住曙町 40-1

氏名
イニシア千住曙町管理組合　様

証券番号	[redacted]	加入者番号	[redacted]
契約者名	大和ライフネクスト株式会社		
加入期間	平成 22 年 4 月 1 日　午後 4 時より 平成 23 年 4 月 1 日　午後 4 時まで　1 年間		
取扱店	東京企業営業第五部営業第三課(3209)		
代理店	大和ライフネクスト(ENXT)		

被保険者名	主契約:イニシア千住曙町管理組合 マンション特約:居住者および区分所有者
建物名	イニシア千住曙町
所在地	東京都足立区千住曙町 40-1
構造	鉄筋コンクリート陸屋根地上24階地下 1 階
用法	共同住宅
適用地域	日本国内
特別約款	施設所有(管理)者特別約款 エレベーター・エスカレーター特別約款
特約条項	マンション特約 漏水担保特約　漏水原因調査費用担保特約
特記事項	漏水原因調査費用担保特約:1事故てん補限度額 100 万円 マンション特約:1事故てん補限度額(対人対物共通) 3,000 万円

契約種類	1名てん補限度額(保険金額)	1事故てん補限度額(保険金額)	免責金額
施設所有(管理)者特別約款	100,000 千円	100,000 千円	0 円
エレベーター・エスカレーター特別約款	100,000 千円	100,000 千円	0 円

払込方法：一時払	合計保険料	605,520 円

上に表示の契約者と弊社との間で締結した賠償責任保険契約へのご加入の証として本証明書を発行します。

作成日　平成 22 年 4 月 20 日

(ご注意)
1.ご加入された賠償責任保険の保険証券は契約者が保管しています。
2.保険事故が発生したときは、ただちに取扱代理店もしくは弊社までご連絡ください。

【引受保険会社】
あいおい損害保険株式会社　三井住友海上火災保険株式会社
東京海上日動火災保険株式会社　株式会社損害保険ジャパン

あいおい損害保険株式会社
〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-1-6
あいおい損保日本橋ビル

第２期監査報告

[redacted]

平成　　年　　月　　日
イニシア千住曙町管理組合

監事＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

管理規約の規定に基づき、第２期の業務及び会計の監査を行った結果、以下の通りであったので報告いたします。

１．業務監査

理事会に出席すると共に、理事長よりの報告他、業務監査を行った結果、昨年第１期通常総会で決議された事業計画は概ね順調に執行されていることを認めます。

２．会計監査

会計帳簿及び関係書類を監査した結果、正確であることを認め、収入・支出および決算処理は管理組合規約・総会決議に従い公正に行われたことを認めます。

以上

監事より

なお、一部の収入処理において規約で振り込み処理に限るとされているものについて、現金での受領を行っていたものがありました。

(年度の途中からのバイク置場の契約の利用料金を現金で受領していた例がありましたが、使用細則第１２条１３）④では自動振替によって収納を行う規定があります。この規定は駐輪場についても同じです。）

この件については、第３期より規約に則り処理するよう改善を指摘しました。会計処理については、公正に処理されていたものの、処理方法について規約と異なっていたということを「記録」として残しておくため記載しておきます。

2011/04/25

第2号議案　バイク置場変更、 平置き自転車置場増設の件

！！重要！！

この議案は、大幅な共用部の用途変更を提案するものです。規約本体の変更を要することと併せて、管理規約第50条第３項1)および2)の規定により、可決には、組合員総数の3/4以上および、議決権総数の3/4以上の賛成を要する**“特別決議”の対象**になります。管理組合の今回の通常総会に提出している他の全ての議案は、総会の出席議決権の過半数で可決される通常決議の対象です。

現在　駐輪場は下段及び平置きの区画がほぼ満車となっています。また、バイク置場も67台に対して90%近くが契約されていて、**両方ともに近い将来に満車**になることが予想されます。

また自転車置場には、チャイルドシートを取り付けた自転車がかなりの台数駐輪されており、２段式ラックの下段に駐輪されている場合には上段のラックから自転車を取り出すことに支障が生じているという現状があります。また、大きめのカゴを取り付けている場合にも同様な状況が生じております。管理規約において２段式ラックに駐輪できる自転車の大きさは取り決められております。

同様の問題は、バイク置場にもございます。現行のバイク置場は駐輪場区画の一部を流用して実現されているために、全区画に2000㎜までの全長制限がついています。250ccのバイクの大半、それを超える排気量のバイクのほぼ全てが規約違反になりますが、現在かなりの大型のバイクが契約されています。現在のバイク置場を利用したままで、この長さ制限を大幅に緩和することは困難です。

一方で、自動車用の自走式の駐車場スペースには、2月末現在で132箇所(全数の26%)と多数の空きがあります。規約違反を黙認するより、駐車場区画の空きスペースを利用することによって、自転車置場/バイク置場の両方を増設し、現状利用している車両が極力そのまま利用可能な方法について理事会で検討致しました。

その結果、**下記によりにバイク置場の変更/増設、平置き自転車置場の増設をご提案いたします。**
区画の設置場所等については、この議案の後ろにあります補足説明部分をご参照ください。

この議案には以下の内容が含まれます：

[1]　地下駐車場区画中23区画(1-17,21-26)の廃止。

[2]　同区画を利用して、バイク置場を増設して、現在契約中の全てのバイクを移動。
移動先のバイク置場の全長制限を2000㎜(現行)から2500㎜(移動先)に大幅に緩和して中型・大型のバイクが契約可能なようにすると同時に、区画数を大幅に増加されます。

[3]　現在のバイク置場を利用して、平置きの駐輪場区画117台分を創設。
該当区画については、自転車の全高や、後ろカゴの大きさに関する制限をなくし、大きな買い物カゴや、チャイルドシートを装着した車両が規約違反となることなく利用可能とします。また、創設されたうち10台を来客用の駐輪場区画として割り当てを行います。

[4]　[1]-[3]の対策を行うための初期投資としての工事コスト約390万円を、積立金会計から支出を行うことと、新設される防犯カメラのレンタルコスト年約18万円を毎年一般会計に計上する提案。

[5]　[1]-[3]に関わる、現行の管理規約および、管理費等料金一覧と、使用細則の変更。

詳細は下記の通りです：

[1] 駐車場区画の地下１階部分の一部廃止

バイク置場の移動のために、駐車場の地下部分の一番奥を利用するために、**駐車場の区画番号 1-17,21-26 の 23 区画を廃止**します。これは全駐車場区画数の 4.4%です。

該当する区画は、理事会が検討を開始してからは新規の契約はとっておりませんが、現在 8 台の車両による契約があります。この区画の利用者には、他の区画への移動をお願いします。自走式駐車場には現在 120 台を超える未契約区画があり、ほぼ全車両が、同契約価格以下で未利用区画に移動が可能であることから、移動先の月額利用料の変化に伴う差額の補填などは行いません。

一方で、すでに車両を保有する全戸が駐車場区画を決めた後で空いている区画に移動するという不利益を、ごく一部の住戸の方に負っていただくことになることから、契約され利用中である契約駐車場区画が移動/契約の解消などによって**空き区画となった場合に、優先的に選択いただける権利を、希望される該当区画の現在の契約住戸 8 戸に１年間の期限を設定して付与**することを、管理組合が保証いたします。

[2] 現行のバイク置場の廃止と、駐車場棟地下階を用いた新しいバイク置場の新設

現行のバイク置場を全て廃止し、上記の駐車場区画の明け渡しによってできる地下駐車場の奥を新しいバイク置場として、現在契約のある全車両に移動先の確保を保証します。

議案の補足説明部分の添付図に示す通りに、現在検討されている地下駐車場部分を利用した移動先のバイク置場の収容台数は 98 台程度となる見込みです。ただし、実際に仮に線引きをして試行してみるなど、バイクの取り回しの利便性を考慮の上で慎重に台数を決定すべきです。最終的な区画設定は、第３期の理事会において検討と最終的な決定をお願いしたいと考え、新設されるバイク置場の区画数や割り振りについては、規約への最終的な数値等の記載を 3 期の理事会にご一任願う形で本議決を実施したいと考えております。

新設される駐輪場の台数については今後若干の変更の可能性があることをご承認お願いします。

現在 67 区画がありますが、60 区画程度が既に契約されており、さらにその契約数は段々増える傾向にあり、駐輪場同様に区画数の不足問題はすぐに顕在化するものを考えられます。区画数として現行の 67 台よりも、必ずはるかに多い台数を確保することをご約束可能です。

利用料金に変更はなく、年額 18,000 円とします。

新規に創設されるバイク置場については、**全長制限を現行の 2000㎜ から、2500㎜ に緩和して、250cc あるいはそれ以上の排気量をもった中型・大型のバイク(現行では規約違反)が新規に契約可能となるように致します。**

アンケート等で、バイク置場の地下移設案に反対された方の非常に多くの方が理由とされたのが、現行の置場に比較して、セキュリティ面が劣っており、盗難などが心配であるとするものでした。

理事会では、以下の３点の全てを実施することによって、現在と同等のセキュリティが確保可能と考え、ご提案させていただきます：

(1) 地下バイク置場部分の照明の照度を大幅に改善します。具体的には現在駐車場の１階部分で実施しているのと同様、照明(4 箇所)を 70W の赤色の管球から、100W の白色の管球に変更します。

(2) バイクを、チェーンなどで床に固定可能なように、駐車場の床に埋め込まれた形で“盗難防止用のバー”を全てのバイクが利用可能な形で設置する工事を実施します。これを利用される方によるバイクにつなぐチェーンなどの購入費用は自己負担です。

(3) バイク置場の全体を見渡せる形で、２台の防犯カメラをレンタル契約によって設置して 24 時間録画する形で運用します。これに掛かる費用は 15,000 円/月程度で、3 期より一般会計に計上します。

[3]　現在のバイク置場を利用した、平置きの駐輪場区画117台分の創設

現行のバイク置き場を全て利用して、幅 60㎝ 奥行 190㎝ の平置きの駐輪場区画を 117 台創設します（現在平置きの駐輪場は 9 区画しかありません）。新規に創設される平置きの区画についてのみ、**全高に関わる制限を適用しない**ほか、現在、規約上全ての自転車に適用されている幅 340㎜×長さ 450㎜×高さ 250㎜ 以下とする**後ろカゴの大きさ制限を撤廃**します。

料金は、月額 500 円、年度払いとします。

そのうち自転車用のスロープに最も近い 10 区画分を来客専用の自転車置き場として確保し、残りの 107 区画について新規に契約（移動を含む）を受けます。小さなお子さんを載せる椅子を装着して、それがお子様の頭の高さに達するような自転車は現在規約違反状態にありますが、この創設される区画数は現行の規約違反車両の全てを収容できる数です。

２期理事会では、創設される区画は、違反車両に対して移動していただくか、あるいは違反状態を解消する（大きすぎる椅子などを取り外す）かのいずれかを選択して頂く形で利用することが望ましいと考えています。

本総会の議案としては、契約区画(107 箇所)と来客用区画(10 箇所)を規約上に明記した上で創設するところまでを扱い、実際の割り当て等の運用方法は、サイズオーバーの自転車の問題が解消されるように３期理事会において住民の皆様の意見を汲みながらご検討いただくことをご提案します。

[4] バイク置場の移動/増設、平置き自転車置場の新設に関わる費用の管理組合３期予算への計上

[1]-[3]を実施するために必要な、工事費用は、現在のラインの消去・新規の区画のライン引き・駐車場車留めの撤去・バイク用盗難防止バーの設置工事・照度アップにかかる工事費用は、全部で 390 万円程度（税込）の見込みです。このうち約半額が、移設先のバイク置場のセキュリティ向上のために使われます。

管理規約規第 31 条 3) の規定に従って、この**支出を修繕維持積立金から行う**ことをご提案します。

また、継続的に必要になる費用として、バイク置場に新規に設置される、防犯カメラのレンタル経費として、月 15,000 円(年 18 万円)を 3 期以降一般会計から支出することも合わせてご承認をお願いします。

[5] 管理規約および、管理費等料金一覧と、使用細則の変更

[1]-[3]の変更に伴って、　管理規約および、管理費等料金一覧と、使用細則の変更を以下のようにご提案いたします：

● 管理規約変更箇所

管理規約第７６条　第２７項

【現行】

27　バイク置場の区画許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内バイク置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	バイク置場	
ＮＯ	1～17、19～28、30～40、42～51、53～57、60～66（61 台）	18、29、41、52、58、67（6 台）
全長	2,000 ㎜以下	2,000 ㎜（ただし、柱型部は 1,550 ㎜）以下
全幅	1,000 ㎜以下	1,600 ㎜（ただし、柱型部は 800 ㎜）以下

1.区画許容範囲は、置場自体の寸法を示しており、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含む。

2.自走式駐車場内では徐行し、その他敷地および建物内ではエンジンを切った上で手押しで移動すること。

【変更後】

27　バイク置場の区画許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内バイク置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	バイク置場
ＮＯ	1～98　注）
全長	2,500㎜以下
全幅	1,000㎜以下

1.区画許容範囲は、置場自体の寸法を示しており、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含む。

2.自走式駐車場内では徐行すること。

注）バイク置場の台数は[2]に記載のあるとおり、98台で提案をしておりますが、第３期理事会にて検討し最終台数を決定いたします。したがいまして上記の表に記載されているバイク置場の数が変更する場合があります。それを含めて規約の変更をご承認ください。現在の67台を大きく超える数が確約されます。

管理規約第７６条　第２８項

【現行】

28　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	2段ラック式上段	2段ラック式下段	平置
ＮＯ	1～1025の奇数番号	2～1026の偶数番号	1027～1035
サイズ	20インチ以上～28インチ以下 （ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）		区画サイズ 500×1,900㎜
タイヤ幅	51㎜以下	54㎜以下	
重量	25kg未満	28kg未満	
後カゴ付自転車	収納可能 (ただし、カゴの大きさは、幅340㎜･長さ450㎜･高さ250㎜以下とする。)		
電動アシスト付自転車	収納可能(25Kg未満)	収納可能(28Kg未満)	収納可能

1.電動アシスト付自転車は、なるべく２段ラック式下段もしくは平置へ収納すること。なお、２段ラック式上段へ収納する場合は、前記寸法・重量に十分に留意すること。

2.自転車置場は、原則として1住戸2台まで利用可能。自転車置場に空き区画があった場合には、3台目以上の自転車置場の利用を希望する者が空き区画を使用できること。なお、自転車置場の利用をしていない者が、新たに1台目もしくは2台目の利用を希望し、かつ空き区画が無い場合には、最多区画数利用者を対象に抽選を行い、明け渡し区画を選び、2ヶ月の猶予の後、当該区画を明け渡すこと。

4.特殊なハンドル・タイヤ・カゴ等を装備している自転車は、前記寸法内であっても収容できない場合があること。

5.入居者の自転車の通行は、敷地西側貫通通路（ウエストウォーク）のみとなることを注意すること。また、通行人の安全に配慮して徐行運転を守ること。

【変更後】

28　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

	2段ラック式上段	2段ラック式下段	平置	平置
ＮＯ	1～1025の奇数番号	2～1026の偶数番号	1027～1035	1036～1152
サイズ	20インチ以上～28インチ以下 （ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）		区画サイズ 500×1,900㎜	区画サイズ 600×1,900㎜
タイヤ幅	51㎜以下	54㎜以下		
重量	25kg未満	28kg未満		
後カゴ付自転車	収納可能 （ただし、カゴの大きさは、幅340㎜･長さ450㎜･高さ250㎜以下とする。）			収納可能
電動アシスト付自転車	収納可能(25Kg未満)	収納可能(28Kg未満)	収納可能	収納可能

1.電動アシスト付自転車は、なるべく２段ラック式下段もしくは平置へ収納すること。なお、２段ラック式上段へ収納する場合は、前記寸法・重量に十分に留意すること。

2.自転車置場は、原則として1住戸2台まで利用可能。自転車置場に空き区画があった場合には、3台目以上の自転車置場の利用を希望する者が空き区画を使用できること。なお、自転車置場の利用をしていない者が、新たに1台目もしくは2台目の利用を希望し、かつ空き区画が無い場合には、最多区画数利用者を対象に抽選を行い、明け渡し区画を選び、2ヶ月の猶予の後、当該区画を明け渡すこと。

3.特殊なハンドル・タイヤ・カゴ等を装備している自転車は、前記寸法内であっても収容できない場合があること。

4.入居者の自転車の通行は、敷地西側貫通通路（ウエストウォーク）のみとなることを注意すること。また、通行人の安全に配慮して徐行運転を守ること。

●管理費等料金一覧の変更箇所

【現行】

３－２　専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場 （１,０２６台収容）	平置式　９台	(年額)　４,８００円／台
	二段式上段　５１３台	(年額)　２,４００円／台
	二段式下段　５１３台	(年額)　３,６００円／台
バイク置場 （６７台収容）	６７台	(年額)１８,０００円／台
駐車場 （５１５台収容）	別表３－２－１、３－２－２、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	(月額)５,０００～ １３,０００円／台
身障者用駐車場 （１台収容）	平置式　１台	(月額)１４,０００円／台

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

【変更後】

３－２　専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料

自転車置場 （１,１４２台収容）	二段式上段　５１３台	(年額)　２,４００円／台
	二段式下段　５１３台	(年額)　３,６００円／台
	平置式　９台(区画1027～1035)	(年額)　４,８００円／台
	平置式　１０７台(区画1036～1142)	(年額)　６,０００円／台
バイク置場 （９８台収容）	９８台	(年額)１８,０００円／台
駐車場 （４９２台収容）	別表３－２－１、３－２－２、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	(月額)５,０００～ １３,０００円／台
身障者用駐車場 （１台収容）	平置式　１台	(月額)１４,０００円／台

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

【現行】

３－３　その他敷地および共用部分等に係る使用

共用部分等に 係る使用部分	使用対象	使用料
ペット用足洗い場	――	(年額)　１,２００円／戸
洗車場	――	(年額)　２,４００円／戸
来客者用駐車場 （１台収容）	平置式　１台	無償

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

【変更後】

３－３　その他敷地および共用部分等に係る使用

共用部分等に 係る使用部分	使用対象	使用料
ペット用足洗い場	――	(年額)　１,２００円／戸
洗車場	――	(年額)　２,４００円／戸
来客者用駐車場 （１台収容）	平置式　１台	無償
来客用自転車置場	１０台	無償

※　使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

●別表３－２－１の変更箇所

駐車場車両許容範囲一覧表から区画区分S.T.U区画を削除する。

●別表３－２－２の変更箇所

区画区分のB１階の台数を以下のように変更する。

３－２－２　駐車場月額利用料

区画区分	B1階		1階		2階		3階		4階		5階		6階		屋上階	
	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）	台数	月額（円）
A			3	12,000	25	11,500	27	11,000	28	10,500	28	10,000	28	9,500	48	8,000

B															8	9,000
C	15	10,500	7	11,500												
D															1	7,500
E	1	12,000	5	13,000	6	12,500	6	12,000	6	11,500	6	11,000	6	10,500		
F	9	11,000	3	12,000	21	11,500	21	11,000	21	10,500	21	10,000	21	9,500	9	8,000
G	6	10,500	14	11,500												
H	1	9,000	3	10,000	4	9,500	4	9,000	4	8,500	4	8,000	4	7,500	2	5,000
I	1	8,000	1	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500	2	7,000	2	6,500		
J	1	12,000	1	13,000	4	12,500	4	12,000	4	11,500	4	11,000	4	10,500		
K	1	9,000														
L			1	9,000												
M	1	12,000	1	13,000	2	12,500	2	12,000	2	11,500	2	11,000	2	10,500		
N	1	9,000	1	10,000	2	9,500	2	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500		
O	身障者用		1	14,000												
P					2	11,500	1	11,000								
Q	2	12,000														
R	1	9,000														

● 使用細則の変更箇所

使用細則　第１３条に下線部分を追加いたします。

第１３条　（自転車置場）

自転車置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

＜省略＞

14）居住者は、管理組合が指定する自転車置場の一部である来客用自転車置場を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。

①来客用自転車置場は、本マンションの居住者への来訪者が短時間に限り使用できるものとします。本マンション居住者の来訪者の駐輪以外には使用できません。また、使用者は、決められた区画の範囲内で、整列して駐輪するものとし、どの区画に駐輪しているかについて理事会が定める方法により届け出るものとします。

②来客用自転車置場は、無償にて使用することができます。

③清掃等の実施時等により、使用できない場合があります。また、理事長および管理員の判断により利用時間・利用方法の制限をする場合があります。

議案はここまでです。　ご承認をお願いいたします。

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）

[1] ご提案に至った理由について

駐輪場・バイク置場の増設案を総会に提案させていただくに至った理由を詳しく説明させて頂きます。

(1) 駐輪場・バイク置場が近く不足するみこみであること

現在駐輪場は、現在下段および平置きの区画はほぼ満車です。**年配の方、お子様など上段への自転車の出し入れが困難な方にとっては既に実質的に満車状態**にあります。

当マンションは小さなお子様の数が非常に多く、また現在も増え続けています。管理組合では先に足立区によって実施された発育診断で、共用施設の貸出を実施しました。その時点で、マンションには 2 歳未満のお子さんが 107 人いらっしゃいました。現在も継続的に人口は増えていて、ほぼ週にお一人、50 人/年ほどのペースでマンションの人口は増加しています。これらのお子様も自転車に乗られるようになる一方で、現在の居住者層は若く、自転車が不要となる方はすぐには多くないことから、近い将来に駐輪場区画の不足が大きな問題となってくることが予測できます。

駐輪場の設置数は、戸数に対して 200%あり、これは都内のマンションとしてはかなり多いほうです。規約規定により、1 戸から 3 台目以降の契約は、2 台目までを必要とされる方に対して優先権が劣っていて、満車の場合３台以上借りている住戸が期間を定めて明け渡しを行う条項が明記されていますので、全戸に 2 台までの確保を維持することは可能です。一方で、直近に大きなスーパーなどが存在しない / 平坦地で、近くに荒川・隅田川などサイクリングに適しているなどの特殊な立地条件のために自転車の設置に対する需要が非常に大きくなっています。南千住のマンションでも、200%でも不足して増設を行った例が実際にあります。

さらに理事会では来客用の駐輪場区画がわかり易く契約区画と分離されたところにないため、わかり易く・停めやすい場所に来客用の駐輪場スペースを確保してほしいとする要望を継続的に受けております。

状況はバイク置場についても同様です。現在のバイク置場は 67 区画が用意されていますが、60 区画程度が現在契約済みで、契約数はここ２年じわじわと増え続けてきています。そう遠くない未来にバイク置場は満車となり、新規の契約を行うことができなくなると理事会では予想します。

(2) 規約違反の駐輪車両による両隣や上段への駐輪が困難であるとの苦情の頻発

現在空いている駐輪場区画も、隣に規約で認められたサイズを超える自転車が停められているなどの理由でブロックされて利用できないと契約が敬遠されている例が多くなっています。お隣・もしくは下の段に規約に定められた上限を超える大きさの自転車が駐輪されているために、自分の自転車の出し入れが困難であるとする苦情を、理事会では継続的に多数受け取っています。

規約 76 条 28 項の規定により、全高が 110㎝ を超える部分があったり、幅 340㎜×長さ 450㎜×高さ 250㎜を超える後ろカゴ付きをつけていたりする自転車はラック式の駐輪場を契約することはできません。
（現在存在している 9 箇所の平置き駐輪場にも後ろカゴの大きなの上限規定は適用されます）

子供を乗せるための椅子（特に子供の首の高さまで伸びているもの）あるいは、買い物用の後ろカゴをつけている自転車の多くが、規約違反の状態にあることから、規約を遵守している方からの苦情にこたえるためには、今後違反状態にある付属物の撤去をお願いするしかないのが現状です。

一方で、子供用の椅子等のついている自転車は規約違反ではありますが、(1)のように、その需要は非常に大きいのが実情です。理事会では可能であれば、現行の規約で認められたサイズを超えた自転車を駐輪可能な区画を多数創設して、そちらへの移動を促す形でこの問題を解消したいと考えます。そのためには、幅を 60㎝ とゆったりとった平置きの駐輪場区画を多数確保することが必須であるとの結論に達しました。

(3) 規約上限を超えた全長をもったバイクの問題の解消

規約本則 76 条 27 項の規定(規約集 pp22)によって、**現行のバイク置場の全区画で、全長が 2000㎜ を超えるバイクは、バイク置場を契約することができません。**

現行の国内メーカー車種にあてはめると、250cc のバイクでもその大半が、400cc もしくはそれ以上のバイクはほぼ全車種が全長で 2000㎜ を超えますが、かなりの中型ー大型のバイクが現在停められていて、かなりの台数が規約違反の状況にあります。本来 2000㎜ までを仮定して確保されている区画ですので、ご自分のバイクがうまく収容できないとする苦情はかなりの数お受けしておりますが、2000㎜ 未満のバイクに換えてくださいとしかお答えできないのが現状です。

バイク置場には 6.1m のスパンを利用して確保されている区画も数多くあり、そこでは、2m×2 のバイクまでの全長を確保すると、真ん中に残っている通路幅は 2m をかなり下回っております。スペースの不足から現状の区画を用いて、規約の上限を変更しての運用は困難です。（規約 ” 本則 ” 上の規定ですので、上限を緩和する変更は、総会における全住戸の 3/4 以上の賛成を要する特別決議の対象です）

現行の規約上限が厳しいのはもともと 1900㎜ 全長を基本として確保されている駐輪場の一部を現在のバイク置場に流用しているためです。現在ご提案中の地下への移設案においては、新規に作られるバイク置場の全区画に 2500㎜ と契約可能なバイクの全長に関する上限条件の大幅な緩和をご提案可能となり、中型・大型のバイクの所有者の方が規約に反することなくその保管場所をマンション内に確保できるようになります。

(4) バイクの動線分離

歩行者・自転車・バイク・乗用車の動線が互いに重なり合っていて事故発生の危険性が高いことが当マンションの設計上の大きな問題であると理事会では考えております。

バイクに関しては、**エンジンをかけたままでマンションの地下通路部分に入ってくる車両があり危険**であるとする苦情を、継続的に理事会では受けております。もちろん規約違反なわけですが、自動ドアから入って決して広くはないクランク型の通路をつかって現在の区画に収容することは、特に大型のバイクにとっては決して容易ではないことも事実です。

バイクを駐車場側に集めれば、駐車場にはエンジンを使った車両のみが通行する、自転車はマンションに専用のスロープから入ることを徹底して、動線の分離を進め、管理をやりやすくすることができます。

(5) 特に大型バイクの危険防止

特に大型にバイクで現在のバイク置場に入ろうとする場合、ドアを開けるために、いったん傾斜地でバイクを仮に止め、鍵を出して遠く前方にかざす必要があります。これは実際にやってみればわかりますが決して簡単ではなく、開いたら直ぐにバイクを動かさないとまた閉まってしまうなど、通行には危険を伴います。

今回のご提案は、これらの各種の問題を同時に解決することを目指すものです。

[2] 想定されるご質問について

Q1.　多額の出費だが回収のあてがあるのか？

A1.　今回のご提案は、駐輪場・バイク置場が満車状態になることを予防的に回避することと、現行規約では規約違反状態にある自転車やバイクの救済を目指した改善案で、管理組合の収支の改善を主目的としたものではございません。

バイク置場及び、該当する地下駐車場区画を現在利用されていない全戸の 87%近い住戸にとってはあまり不利益がない一方で、残りの方に納得していただける案として提示することが重要です。

特にバイク置場の移動については、セキュリティレベルの低下を心配させる方が非常に多いことから、可能な限りの対策を実施するご提案とすべきであると理事会は考えました。必要となる総費用 390 万円の約半分が、新設されるバイク置場の防犯強化のために充てられています。バイク置場からの組合の収入が現在年 100 万円程度にすぎないことから考えると、１度だけの出費としてはかろうじて許容可能な範囲内にあるものと思われます。

区画数を増加させる効果は、自転車・バイクともに確定的で、永続性があります。

参考までに自転車置場の新設される全区画が満車で契約された場合の収入は年 64 万円。同様に、バイク置場の区画数の増加分が全て契約された場合を想定した収入は、年 54 万円になります。
非常に長期の期間はかかりますが、今後の契約台数の増加によって投資額の回収も可能であると考えます。

Q2．自走式駐車場設置率 100% が“売り”のマンションだった筈。駐車場が今後不足する可能性は？

A2． 現在来客用の一時駐車場スペースに転用している区画を合わせて、120 区画を超える未契約区画が余っております。今回の提案で減少する駐車場の区画数は 23(全体の 4.4%)に過ぎないことから、今後の契約車数の変動によって不足が発生する可能性はありません。理事会としては、不動産価値の維持のために、“駐車場空あり”状態を占有者に対しても含めて確保し続けることは必須だと考えますが、都区内/駅直近では決して駐車場契約率が 100%に達することはなく、年数を経過した物件の例から、超長期的には契約区画総数はむしろ減少する可能性が高いものと考えます。

Q3．先のアンケートでは、レンタサイクル・レンタル電動自転車も考慮していたようだが？

A3． 同規模の投資額を必要とするにも関わらず、駐輪場・バイク置場の区画数の不足を解消する効果に乏しいことが、アンケート結果から判ったため、今回のご提案からは外しております。

現行での導入が困難であると考えられた理由です：

● 連続して 10 台など空いた区画がないために、今回の議案のような方法でまず空区画を確保しないと、検討を開始できません。

● 子供用・買い物用カゴの有無など、アンケートで示された広範な需要の幅に対応できません。

● めったに使わない自転車があるから、それを廃棄してレンタル契約に移行してもよいというアンケート回答がほとんどありませんでした。いかなる場合でも必ず未利用のレンタサイクルが確保できることを保証するためにはピーク需要にあわせて多くの台数を導入するしかなく、これを考えると現行の利用区画が明け渡しによって多数回収される見込みは小さいことがわかりました。

● 利用の都度の料金支払いを望む声が大きかったですが 1 回に 100 円程度では、管理人の収受のためにかかる人件費などのコストに負けてしまってほとんど意味がありません。一方無人で 24 時間鍵の引き渡しを実施する宅配ボックスを利用した方法も検討しましたが、～200 万円級の高額の初期投資が発生することがわかりました。アンケートで示された受容可能なコスト範囲で、鍵の引き渡しを実施できる具体案がありません。

Q4．今回の議案が不成立の場合どうなるのか？

A4． 当マンションはほぼ全ての敷地部分が公開空地となっており、用途の変更が禁止されております。今回提案する以外の方法で駐輪場のための大きなスペースを確保できる可能性はありません。
(当マンションは規定上限の容積率をほぼ完全に使い切っていることから、特に屋外に屋根有りのスペースを新規に作ってしまうと、容積率超過で違法建築（既存不適格）となります)

駐輪場の数を増やす代替案は存在しないので、駐輪場が満車になれば、あとは規約にある引き渡し規定によって３区画以上を契約している方から順に、明け渡しを実施していただくしか方法がありません。
また、規約を遵守している人の不利益の解消を優先するしかなく、規約違反となる付属品をつけている自転車に撤去を依頼するなど、規約遵守を今後徹底していくことになろうかと考えられます。

バイクについてもアンケートの回答中には、もっと大きなバイクに買い替えたいが、この機会に 2000㎜ の上限制限を撤廃して欲しいとするものが複数ありました。 公平性を確保する観点から、現行のままでの運用となる場合には、管理組合には、全長が 2000㎜ を超えない範囲でのバイク置場を 67 台確保する義務しかないことを再確認頂き、間もなく予想される区画の満車時には、規約に違反しない 2000㎜ 制限に合致した車両を優先して扱うしかないと思われます。**議案不成立の場合、現行の規約規定の遵守を徹底して、満車状態に至った駐輪場・バイク置き場の運用を行うことで、極力必要とされる方への空き区画の確保に努めてまいります。**

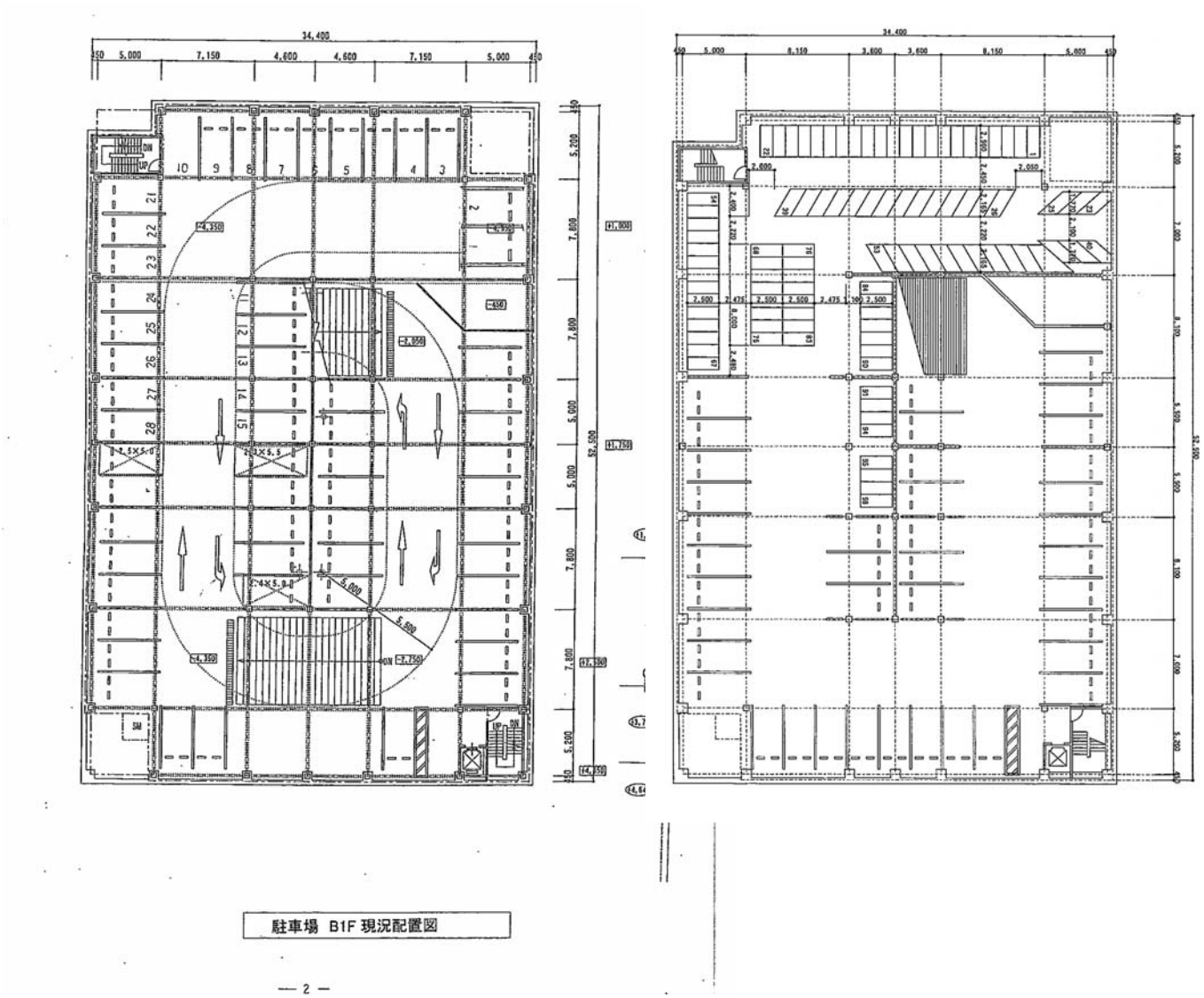
Q5．平置きの駐輪場区画で料金が異なるものがあるのはなぜか？
新設される区画の料金は、既存の区画と比較して高すぎるのではないか？

A5．今までにもあった平置きの駐輪場は区画サイズ 500×1900㎜ に対して、新設される駐輪場は区画サイズ 600㎜×1900㎜ とさらに一回り大きくなっています。また、現在平置きも含めた全駐輪場の区画で、後ろカゴの大きさには、幅 340㎜×長さ 450㎜×高さ 250㎜ の規定が適用されています。新設される区画では、区画に収まることを条件に、この後ろカゴ大きさ制限を撤廃しております。この設置可能な車両のサイズの差によるものです。新設される区画については、駐輪場の入口に近い便利な場所にあり、出し入れも容易であることから、ラック式駐輪場下段との間に一定の価格差がなければすぐにいっぱいになってしまう可能性があるものと考えました。理事会が想定している利用法は、小さなお子様がいらっしゃる家庭が、お子様が小さい間だけ大きなチャイルドシートをとりつけた自転車を規約に反することなくおける置き場を確保したり、下段がいっぱいの場合に、上段まで自転車をもちあげることが困難だったりする高齢の方によるご利用です。チャイルドシートをつけていた自転車が、必要がなくなった時点で、元のラック式の区画に戻るなど**回転利用がなされることを期待して<u>極力満車にはならないだけのやや高めの価格設定</u>をあえておこなっております。**

Q6．来客用区画の不正長期利用の可能性は？ 敷地への迷惑駐輪が多発しているようだが？

A6．来客用区画は、他の契約車両の平置き駐輪場区画とは別れたブロック（現在のバイク置き場１－６の区画）に設定される予定です。区別しやすいので、そこだけをやや頻繁に見まわることによって来客用の区画への不正駐輪車両の取り締まりの実施が容易になります。

敷地への迷惑駐輪については、近隣のマンションからも当マンションの住人による駐輪についての苦情が来ております。理事会としては、今後、共用施設検討会とも協力しながら、繰り返し迷惑駐輪を行う自転車をチェーンで固定し、取り外し時には再び迷惑駐輪を行わない誓約書を書いていただくといった方法をとるなど積極的な迷惑駐輪に対する取り締まりの可能性を現在検討中です。



ご提案する地下駐車場の配置変更図

左：　現状　１－１７および２１－２６の区画をバイク置場の移設場所に転用する

右：　バイク置場の区画設置例

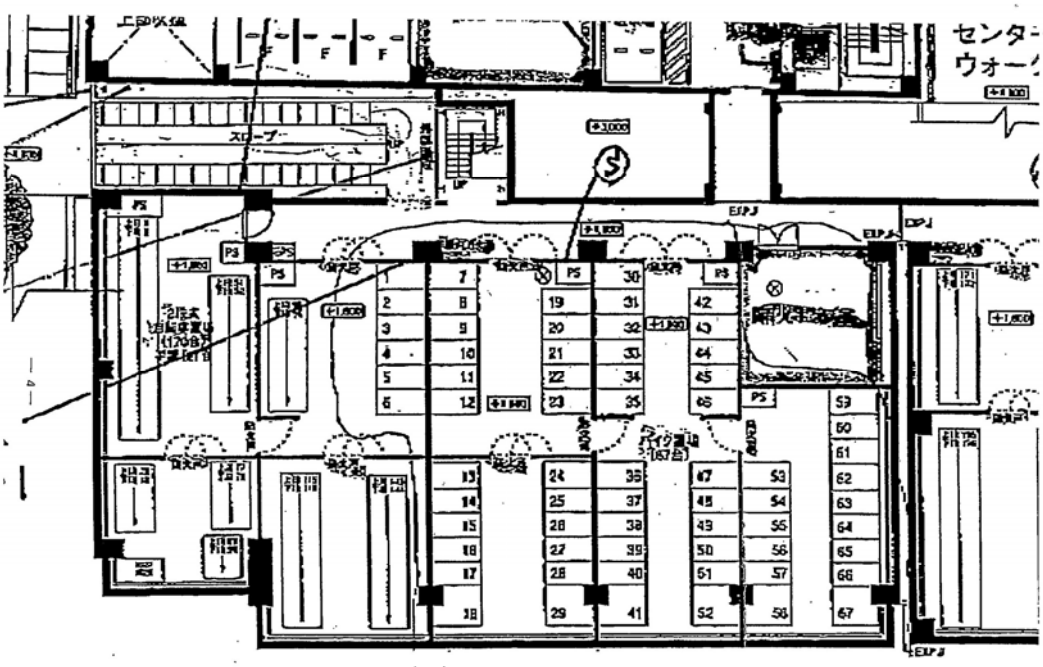
この図の通りで、98 台（現在 67 台）のバイク置場設置が可能になる。

実際の配置案の決定は、仮置きなどテストののち、３期理事会に検討判断をお願いする。

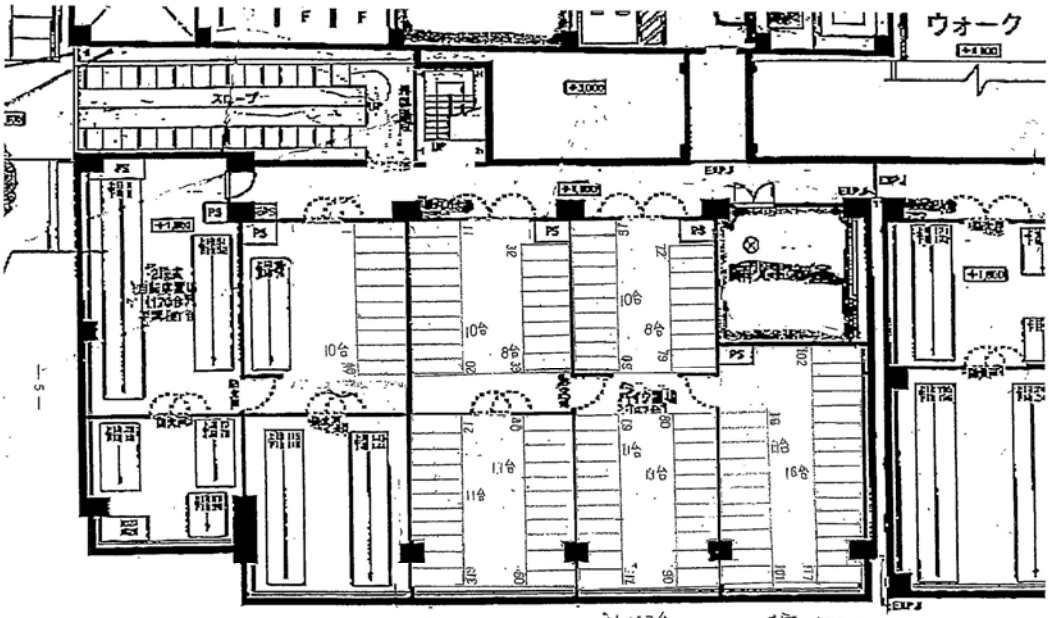
現在よりも“ずっと多くの台数”を置けることは保証可能。

見積もり金額としては、この図に従った金額が計上されている。

この案で確保されている区画の全長は、全区画に対して 2500mm と現在の区画より 500mm 長くなっています。ラインを引いて、バイク置場の区画を確保したあとで残る通路の幅も 2200mm-2500mm と、現行のバイク置場よりも広く確保可能です。



バイク置場　現況配置図



特殊自転車置き場計画案

バイク置場を特殊自転車置き場に変更した場合の配置図

バイク置場の配置変更図（案）

上：　現状。全６７台。自動ドアから入ってすぐ直角にクランクして曲がることを何回も繰り返してバイクを収容している区画が多い。最大で５回直角に曲がらないと入れない区画が存在している。

下：　駐輪場への変更案。同じスペースを利用して、平置き/60㎝×190㎝の区画が全部で117台分確保可能。**他の区画と区別が用意な、現行のバイク置場1-6の部分に来客用の駐輪場区画10台分を確保**する。自転車用のスロープから入って直近の場所であり、来客にとって利用しやすい区画の割り当てが連続的に可能になる。

第３号議案　管理組合役員活動費細則制定の件

理事会の役員に対して、毎月の理事会への出席を条件として以下のように、月額３０００円から１００００円の役員報酬を、第３期より理事会の役員に対して支払うことをご提案します。

下記“役員活動費細則”の制定にご承認をお願いいたします。

この細則の制定に従って、第３期の役員から役員活動費が発生しますが、支払い額が各々の理事の１年間の理事会への出席回数に応じて確定するのは、来年の３期通常総会の後になりますので、その支出は４期の予算からの計上になります。第10号議案においては、この細則の制定に伴い支出費目“1642 管理組合活動費”を新設して、今期の予算としては0円を計上しております。

（参考）役員数が定足数最大（理事20人・監事3人の合計23人)で確保され、かつ全員が年12回の理事会に完全に出席した場合の組合からの支払い額は、1,020,000円になります。２期通常総会当日までに立候補および輪番での候補者としての選任によって21人から、役員就任の承諾書を頂いておりますが、この場合4期予算中に計上される金額は最大で、948,000円となります。

イニシア千住曙町管理組合役員活動費細則（制定）

イニシア千住曙町管理規約（以下、「規約」といいます）第４０条第２項に基づき、以下のとおり「イニシア千住曙町管理組合役員活動費細則」を定めるものとします。なお、規約第５１条第１３号に基づき、総会の決議を経て年１回支払うものとします。

第１条　（活動費）

管理組合役員の活動費として、以下の通りの金額を支払うものとします。

１）理事長　　１０,０００円（月額）
２）副理事長　　６,０００円（月額）
３）上記１）２）を除く理事、監事　　３,０００円（月額）

第２条（支払条件）

就任中に開催される月次の理事会に出席した回数に応じて支払うものとします。

ただし、総会などの日程の都合により月次の理事会が前倒しまたは先送り実施された場合等には、役員への支払いの発生する理事会が合計で任期の間に 12 回を超えることがない範囲内で、月に 2 回理事会が実施された場合、いずれかを、翌月分または先月分とみなしてもよいものとします。

なお、任期中に途中退去・中途辞任した場合には、支払い対象外とします。

第３条（支払時期及び方法）

通常総会終了後支払手続きを行ない、役員が指定する預金口座に管理組合から振り込むものとします。

第４条　（細則の改廃等）

本細則の改廃は、規約第５０条に準じます。

付則　（平成23年5月21日制定）

以上

第３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）

＜第３期からの理事会改革についてのご説明＞

第3号議案・第4号議案・第9号議案および第10号議案の一部は、現行の理事会制度の改革に関わるご提案です。2期の理事会がこれらをまとめて提案するに至った経緯についてご説明させていただきます：

管理会社は“既に決まっていること”を実施することができますが、**何かを変えたり、何かを新しく始めるなど“何かを決める”ことができるのは管理組合だけです。** いかに管理会社の担当者や、管理人が優秀であったとしても、この“決定する”機能だけは管理組合が実施しなければなりません。

組合の決定は理事会の理事による多数決で行われ、総会での議決を要する件について総会議案として提出するのも理事会の仕事です。議案として何を提案するかを定める重要な役割を理事会の役員が担うことになります。今回選任をお願いしている3期理事会には、承認をお願いする3期予算を執行するほか、2年（ほぼ最終）のアフターサービスによる不具合箇所の補修確認/地震による被害の復旧など、マンションにとって極めて重要な役割を担って頂くことになります。

この機会に、できるだけ役員全員が公平に、かつできるだけ役員個人への負担がかかることなくマンションの重要事項を決定することに集中できる体制つくりが必要であると現(2期)理事会では考えました。

1-2期の理事会活動においては役員の負担が非常に重かったという反省がございます。下記のような6点からなる理事会制度の改革案を提案することを広報して3期の立候補者を募らせて頂きました。

< 理事会の改革案 >

① 理事会の役員報酬の導入　(本議案)

② マンション管理士事務所との契約を締結　(第10号議案の一部)

第10号議案の一部に、マンション管理士事務所(めるすみごこち事務所)との契約に伴う、管理組合コンサルタント経費が100万円計上されています。管理組合の立場にたって、毎回の理事会に隣席・アドバイスを実施して頂くことにより、管理の知識・各種の価格相場などに詳しくない理事会へのサポートを実施して
いただくことによって、熱心ではあっても、管理に詳しくない役員がサポートを受ける体制を整えます。

③ 専門委員会制度の確立（第4号議案)

現行の営繕・共有部の諮問委員会を管理規約58条に定める正式の専門委員会として設置する細則を制定して、継続的な検討事項について専門委員会に委託可能な体制の確立し、殆どの役員が１年で入れ替わってしまう理事会活動に継続性を持たせることを狙います。

④ 営繕関連のコンサルタント経費の計上（第10号議案の一部)

3期は、2年で殆どが期限切れとなる建物の初期不良の無償是正工事の完了確認および、先の3/11に発生しました地震による共用部の被害に対する復旧工事の実施を行うことになり営繕関連の検討が重要になります。
営繕委員会を中心とした検討に、外部の第三者によるアドバイスを取り入れるための経費として100万円を予算計上して、営繕関連の検討に専門家の協力を仰ぎやすくいたします。

⑤ 毎期発生する突発的な必須の支出に対応するための、予備費の確保（第10号議案の一部)

突発的な支出を要する案件は、毎期のように発生しておりますが、対応する予算が通常総会で承認された予算案上で確保されていない場合には、その期の理事会が別途支出を確保するために臨時総会を開催しなければなりません。今までの例では、わずかに40万ほどのFIX窓の清掃経費が、予算計上されていなかったために総会

の開催が必須となった例などがございました。このマンションの規模を考えれば、一般会計の総予算の1%程度は、“ 予備費 ”として予め確保しておき、突発的な支出にその額の範囲内で理事会の裁量で対応できる予算のほうが、理事会にとってははるかに執行しやすいものです。年150万円の予備費の計上を提案しています。

⑥ 管理会社との業務委託契約内容の見直し・明確化（第9号議案）

現在理事会が主に行っている、議事録の草案の作成業務・総会議案書の草案の作成業務/ 理事会の発行する広報誌の印刷・投函などの業務や、理事会・専門委員会の会場設営 / 総会に向けた集計作業などを管理会社側に委託契約書内に明記するよう依頼して、理事会役員の業務を極力“ なにかを決定すること ”に集中できるよう、3期の管理会社との契約の締結を総会提案しております。

また同時に、現行の委託契約の内容を全て保ったままでの委託経費の削減交渉を実施して、2011年6月より、税込で年約530万円(6.4%)金額を削減できております。ここで得られた余裕の一部を、②④⑤によって新規に必要となる経費に充てることによって、一般会計には定常的な黒字幅を確保しております。

＜役員活動費を導入する必要性について＞

各種の効率化をはかって、理事会役員が“ 決定すること ”のみに専念できるようにしたとしても、理事会の役員がマンションのために割かなければならない労力はかなりの量になります。理事会は、必ず理事の半数が出席しなければ開催することができず、これは他者に委任などはできません。 2期理事会では、役員に最低限の報酬を月例の理事会への出席ベースで設定して、区分所有者全体がその負担を行うことが今後の理事会の円滑な運営のために必須であると考え今回ご提案させて頂いております：

① 管理規約第 38 条の規定により、区分所有者が単身赴任あるいは、部屋を賃貸に貸し出しているなどでマンションに在住でない場合には、その方は理事になることがありません。当マンションでも在外の区分所有者数は既にかなりの数に達していて、輪番も含めればいずれは理事になる方と、そうでない方の間の公平性を早い時期で確保しておくことが必須であると考えられます。

② 理事会活動を進めていくと、どうしても理事会出席率の高い理事と、低い理事が出てくることが避けられません。21 人全員にとって出席に都合のよい日時の設定が困難であることから、欠席者は必ずしも“ さぼっている ”訳ではありません。然しながら、毎回数時間を要する理事会にフルに出席して成立させている役員が、そうでない方に対して負担の不公平感を感じることを防ぐためには、出席ベースでの報酬の設定が望ましいと考えられます。

③ 今回ご提案している月間の活動費でも、全員がフルに参加すると年間約 100 万円の支出が一般会計に発生します。非常に大きな支出ですが、各回の理事会は予め資料をよく用意しておくなど非常に効率的に進めたとしても、3 時間程度を要する程度に毎回“ 決定しなければならない ”事がございます。この活動費でも会議時間あたりに直すと、一般のパート時給未満です。第 11 号議案にあります通り、各々の理事は実際にはなんらかの役割をもって、理事会の他専門委員会へ出席や、種々の業務をこなす必要がございます。理事会役員が“ 決定する ”機能に大きな人的リソースを消費していることを全組合員に周知できる効果が期待できます。

④ 会計報告を実施して、次期予算案で前の期の役員活動経費を計上して承認を求める以上、毎期の理事の理事会出席率を全組合員に対して告知する義務が生じます。これから毎期の理事会が、理事出席率を高めようとする効果が期待でき、今後の安定的な理事会の成立に寄与するものと考えます。

＜金額などの設定根拠について＞

月あたり理事長1万円/副理事長6,000円/ほかの理事を3,000円とした互いの比率は、各々の負荷に応じてご提案させて頂いております。専門委員会などで、作業を切り分けたとしても理事長は、渉外関係（マンション管理会社・マンション管理士事務所ほか、理事会の対外的な交渉）の全てをこなす必要がございます。また、各種報告の確認や、理事長印を用いた決裁の実施などで最も負荷が重い役職となることから、1万円/月の報酬を設定しました。副理事長は、この後の第4号議案でご提案させて頂いておりますように、3人が各々一つの専門委員会に出席して、その結果を理事会に持ち帰り報告する義務が3期より生じます。その負荷に対して、通常の理事の2倍の報酬を出すことが妥当であると考え提案しております。

報酬額については、直近のマンションにおける導入例などを参考に決定させていただきました。ご提案させて頂いている活動費は、役員報酬を設定しているマンションにおける平均的な金額となっています。

マンションの戸数が大きいほど、役員1人あたりの戸数が大きくなるため役員の負荷は重くなる傾向がございます(中規模マンションであれば、10年に1度程度は役員の義務が回ってきますが、当マンションでは28-29年に一回で、1人の役員が担当する戸数がそれだけ多いことを意味します)。これを反映して、マンションは大規模であるほど役員報酬を導入している割合は高くなっており、国土交通省の調査では、500戸を超えるマンションでは約40%で役員報酬制度が導入されております。

＜第2条における“みなし”規定について＞

総会対策など準備が忙しくなるために、1期/2期ともに、4月には2回理事会を実施している一方、5月は総会のための集計作業や総会準備に集中しており、5月には理事会を開催しておりません。年12回を限度として、1月に複数回の理事会が実施された場合に、そのうちの一回を前後の理事会の開催のない月の分の義務を果たしたものであるとする“みなし”規定を設けておくことが必要であると考えご提案しております。

第4号議案　専門委員会設置細則制定の件

1期および2期の理事会では、組合の各種課題の一部の検討を理事会から諮問する“諮問委員会”を委員公募して立ち上げていました。その検討結果は、委員会に参加している理事によって、理事会への報告・議決要求の形で答申していただく方式で、現在２つの委員会が月次で会合を開いて活動しています。

この委員会の位置付けを、管理規約に定められた正式なものとするために、管理規約58条に定められた専門委員会として、現状の運用ルールを正式な細則として制定することをご提案します。

下記細則の制定についてご承認をお願いいたします。

イニシア千住曙町 専門委員会運用細則　制定

この細則（以下、「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理規約（以下、「規約」といいます）第５８条の規定に基づき設置する専門委員会の運用細則を次のとおりに定めるものとします。

第 1 条　（目的）

本細則は、本マンションにおいて、特定の課題を調査または検討するために理事会が設置する専門委員会を適正に運用することを目的とします。

第 2 条　（設置する専門委員会）

設置する専門委員会（以下、「委員会」といいます）および対象とする課題は、次のとおりとします。ただし、新たな課題が発生した場合には、その課題を調査または検討する委員会を臨時に設置することを理事会が決議できるものとします。

1）営繕委員会

営繕案件、長期修繕計画などを扱う。

2）共用施設委員会

共用施設の利用ルール、共用部の備品および消耗品の調達、
マナー・規約違反問題への対策案の検討などを扱う。

第 3 条　（委員）

委員は、本マンションに現に居住する組合員またはその組合員と同居する二等親以内の親族に限り、本人の希望によりいつでも就任できます。

2　委員の任期は、委員となった日からその日以降最初に開催される通常総会の日までとします。ただし、再任を妨げないものとします。

3　委員は、本人の希望によりいつでも辞任できるものとします。

4　委員が組合員でなくなった場合または本マンションに現に居住しなくなった場合には、その委員は地位を失います。

5　委員は、委員としての活動に応ずる必要経費の支払いを理事会の承認を経て受けることができます。

第 4 条　（委員会）

委員会は、委員ならびに理事会が定める副理事長および理事をもって構成します。

2　委員会には委員長を１名おき、委員会の議長は委員長が務めます。

3　委員長は、委員会を構成する者の互選により選出します。

4　委員会は、委員長または理事会からの諮問要求に基づいて招集されます。

5　委員会には、副理事長が必ず出席するものとします。副理事長が出席できない場合には、副理事長が指名する理事をこれに代えることができます。

６　委員会の議事は、出席した委員会を構成する者の過半数で決します。
７　委員会で議決した事項は、副理事長が理事会に速やかに報告するものとします。

第 ５ 条　（秘密の保持義務）
委員は、委員会活動において知り得た個人情報および秘密情報を他に漏らしてはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。

第 ６ 条　（細則の改廃等）
１）本細則の改廃は、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、理事会で決議するものとします。

付則
（平成23年5月21日制定）

以上

第４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）

専門委員会の運用ルールは、理事会と比較して緩やかなものとしています：

● 理事会と異なり、委員の半数が出席しなければ、会合が成立しないなどの条件ははずしています。主に週末に実施される会合には参加できなくても、Eメールなどで調査結果などを送るなどの形で必要に応じて参加・協力して頂ける委員の存在は重要です。

● 区分所有者であれば誰でも希望したときに委員になれ、また辞めることも可能であるとして、任期を設けていません。最近地震による被害状況のとりまとめで、理事会では立候補者を募りましたが、この例のように懸案の問題が片付くまでのきわめて短期間だけでも委員として活動していただく方法を確保できます。
また、専門委員会の委員としての身分をもって頂くことで、管理組合を代表して業者への見積もり等問い合わせを実施して頂いたり、個人情報のはいったデータを扱いたりすることができるようになります。これに伴って守秘義務などの規定も設けております。

● 一方で、専門委員会は、検討結果の報告・議決要求としての答申を理事会に対して行うだけです。決定する機能は全て理事会にのみ残し、**“決定する”責任の所在は明確に理事会役員にのみある形**とします。（このため現行の議事録では、理事は一つ一つの議決への参加・賛否が明記されていますが、委員会の委員については通常委員の名前も記載おりません。決定は全て理事会でなされるため、理事全員が委員会に出席する必要がなくなります。書記は理事会の記録のみをとって公開するため、専門委員会の議事録等は理事会でのみ用いられ、通常は公開しておりません。）

● 懸案事項について各専門委員会に検討の依頼を行い、その検討の結果を理事会に持ち帰るために、各専門委員会にそれを**担当とする副理事長**が、必ず専門委員会の会合に出席して、その結果を理事会に答申する義務のあることを明記しています。

現在、“営繕委員会”と、“共用施設委員会”には、おのおの約10人程度が入ってほぼ月次で委員会の会合を開催しています。各々の月次の会合に割いている時間は2時間程度です。このほか営繕委員会が中心となって、3-4時間程度の売主との建物の不具合に関する協議の会を現在月例で開催しています。

3月に新規の参加者を募集したところ、営繕委員会側に（特に地震に関する被害状況の取りまとめのサポートとして）５名、共用施設委員会側に２名の新規の参加に関心のある方の応募を得ました。
参加にむけて連絡をとりつつあるところです。また是非多数の関心ある方のご参加をお願いします。

第５号議案　ペット飼育細則変更の件

３月に設立準備委員会を開催し、ペットクラブが立ち上がりました。立候補された６名の互選によってペットクラブ会長が決まり、会則の制定など実質的な活動が始められることになります。
管理組合理事会では、管理規約およびペット飼育細則に基づくペット飼育に関する活動として、ペットクラブを積極的にサポートしてまいりたいと考えております。

実際に理事会役員とペットクラブの方々とで、現行の“ペット飼育細則”について検討したところ、今後ペットクラブが本格的に活動を開始するにあたって支障となる条文があることが判りました。（１）削除する等の変更を提案させていただきますので、ご承認をお願いいたします。

また、ペットクラブから要望のあった、管理組合からのペットクラブ活動経費の援助および、予算以外でのペットクラブ活動の支援（マンション内の施設利用料の無償化等）についても、ペットクラブの存在意義や活動内容に鑑み妥当なものであり、（２）管理組合理事会としてそのサポートを提案させていただきますので、併せてご承認をお願いいたします。

（１）ペット飼育細則　変更案

注）変更部分には下線をつけ、変更後の文章は**太字**で書いてあります。（規約集 p63-67 をご覧下さい）

第１３条　（遵守義務）
飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないよう、飼育動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければなりません。なお、区分所有者および占有者は、動物連れの来訪者に対し、本条に定める事項を遵守させなければなりません。
（1-6,8-15 省略）

７）敷地および共用部分等の移動の場合には、必ず引き綱（リード）でつないだ上で動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れることとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。

↓《変更》

７）**公開空地を除いた**敷地および共用部分等の移動の場合には、必ず引き綱（リード）でつないだ上で動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れることとします。なお、身体障害者補助犬はこの限りではありません。

第１５条　（飼育による損害賠償責任）
飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合、理由のいかんを問わず、飼育者が責任を負わなければなりません。なお、飼育動物の飼育者が特定できない場合は、ペットクラブ全会員が連帯して責任を負わなければなりません。

↓《変更》

飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合、理由のいかんを問わず、飼育者が責任を負わなければなりません。**（「なお」以降を削除）**

（2）ペットクラブ活動経費の援助等

①　管理組合からのペットクラブ活動経費の補助

管理組合の第３期予算案において、「1641 管理組合運営費」として年 12 万円（月額１万円）を計上し、ペットクラブに対して支払い、ペット飼育細則に定められたペットクラブの事務作業等に係る経費に充てていただく。ペットクラブの活動が３期から開始されていることを考え、3 月に遡って支払いを実施します。

（参考）ペットクラブにおける当予算の使用目的

・各種事務作業、ペットに関するクレーム対応、問題解決作業を行う際の必要経費の精算
・マナー教室開催やメンバー交流イベント開催のための費用の一部補助
・ペットクラブとしての打合せ、交流活動の際の一部補助

②予算以外でのペットクラブ活動支援としての、管理組合備品・消耗品/施設使用料の無償化

・マンション内の施設利用料の無償化
公益性の高いペットクラブによる共用施設の利用について、管理組合理事長の許可によってペットクラブの利用を無償化する。
・管理組合保有の備品や消耗品利用の無償化
ペットクラブ活動のための、管理組合保有のプリンターの使用やコピー機の使用などにかかる消耗品代金を管理組合にて負担する。
・コラボ等、既存の広報ツールの利用許可
コラボ、サイネージ等を利用したペットクラブ活動の広報実施や、これに伴い必要となる管理組合のＩＴ関連資産（サーバー等）の利用について便宜を図る。利用は無償とする。

第5 号議案に関する趣旨説明資料（注：議案の一部ではありません）

『（1）ペット飼育細則　変更案 』趣旨

理事会として必須であると考える、細則の改正点は以下の 2 箇所です。当マンションの敷地部分共用部のほぼ全てが公開空地に指定されており、当マンションの居住者ではない方もペットを連れて通行可能であること。ペットクラブの実質的組織率が必ずしも 100%に達していないことの２点を考えれば、この細則の変更は必須であると理事会では考えます。

● 公開空地部分の“ペットを抱きかかえ”“ケージ等に入れての移動”義務規定の撤廃

販売契約時に全戸が署名押印している現行の規約・細則の間には齟齬があり、上位規定になる管理規約では公開空地では“抱きかかえ”等の義務はないことが明文化されている一方で、下位規則となるペット飼育細則では全共用部分に“抱きかかえ”等の義務が記載されています。

公開空地でマンション外にお住まいの方の自由な通り抜けを保証しなければならないことから、これは管理規約の本則側に合わせることが妥当と理事会では考えております。

（お住まいの方だけに“抱きかかえ”“ケージに入れての移動”を義務づける理由がみあたりません）

●“連帯責任”条項の撤廃

ペットによる、飼育動物による汚損、破損、傷害等について飼育者が全責任と負うことは当然です。

一方で、飼育者が特定できない場合は、ペットクラブ全会員が連帯して責任を負わなければなりませんとする条項には妥当性がありません。公開空地（新河川領域の土手の上の道も当マンションの公開空地です）に糞が落ちていたとして、当マンションの住人が“犯人”であると決める合理性もありませんし、この条項が存在していると、管理人さん・清掃員さんが必要に応じて清掃を実施しているという現状（管理費支出になりますので、全戸で分担していることになります）が否定されることになります。

このような一方的にペット飼育者が不利となる条項の存在は、ペットクラブへの加入を妨げるものであると理事会では考え、ペットクラブとも協議しましたが撤廃すべきであるという点で意見が一致しております。

ご参考までに、管理規約・ペット飼育細則における関連条文（抜粋）を下記に掲載します。下線部分にご注意ください。

●管理規約

第 76 条（その他特約条項）

49 本マンションでは、以下の事項を了解･遵守することにより、観賞用小魚または小鳥以外のペットも飼育をすることが可能です。詳細については、本規約・使用細則・ペット飼育細則を参照するものとします。

（1-4,7 省略）

5.公開空地（広場状空地・歩道状空地・貫通通路・新河川区域）を除いたエントランス・廊下・階段等の共用部分では、必ず引き綱(リード)でつないだ上でペットを抱きかかえるかケージ等に入れて移動をすること。また、エレベーターには抱きかかえられたペットもしくはケージ等に入ったペットが同乗する場合があること。

6.ペットを飼育する区分所有者は入居後、**ペットクラブ**を設立し、これに加入すること。この場合、小動物等・魚類・鳥類のみをペットとする区分所有者は加入する必要はないこと。

●ペット飼育細則

第 4 条（ペットクラブ）

動物の飼育をする者（以下「飼育者」といいます）は**ペットクラブ**を設置し、これに加入しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物や観賞用魚類・小鳥のみの飼育者および身体障害者補助犬の飼育者は、この限りではありません。

２ **ペットクラブ**加入者は、飼育者同士の親睦と飼育マナーの向上を図り、他の居住者との動物飼育に関するトラブルを未然に防ぎ、万一トラブルが発生した場合は誠意をもってトラブルの解決に当たらなければなりません。

第 6 条（飼育開始等の届出）

動物の飼育を開始しようとする者および動物の死亡等により動物を飼育しなくなった者は、**ペットクラブ**を経由して「ペット・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」(様式８－①)、「ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届」(様式８－②)を理事長に提出しなければなりません。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物・観賞用魚類・小鳥はこの限りではありません。

２ 出生等で追加して動物を飼育する場合も前項の手続きを行うこととします。

第 10 条（写真の提出）
飼育者は、年１回、定期的に最新の飼育動物の写真を**ペットクラブ**に提出しなければなりません。

第 11 条（健康診断等）
飼育者は必要に応じ、動物に獣医師による健康診断を受けさせるものとします。
２ 飼育動物が犬の場合、飼育者は、毎年、「狂犬病予防法」(昭和２５年法律第２４７号)第４条で定められた登録および第５条で定められた予防注射を行わなければなりません。
３ 飼育者は、前項の予防注射および登録について**ペットクラブ**に文書で報告しなければなりません。
４ 飼育者は、人または他の動物に伝染する恐れのある伝染病にかからないよう、伝染病疾病の予防ワクチンの接種等の適切な措置を講じるものとします。万一発病した場合は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等の適切な措置をとらなければなりません。

第 12 条（理事長への報告義務）
理事長が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者および**ペットクラブ**は、遅滞なく必要資料を添付のうえ報告しなければなりません。

『（2）ペットクラブ活動経費の援助等 』趣旨

犬や猫など、籠や水槽などで飼育することの可能な小動物を除いたペットをマンション内で飼育される方は全員届け出（届出用紙様式８－①）**を行って、必ずペットクラブに加入しなければなりません。**

現行のペット飼育届の提出数は 30 戸未満にとどまっており、管理人さんがペットを連れて歩いているのを確認されて推測される戸数に比較して、実際の届け出提出状況は半数にも満たないものと推測されています。
これについては立ち上がったばかりのペットクラブの責任ではなく、理事会側の現在までの広報の不足が原因です。理事会よりお詫びいたします。
ペット飼育細則の規定により、本来管理組合側で実施すべき登録促進・登録確認等の事務作業や、ペットに関わるクレーム処理などがペットクラブに委託される形になります。しかし、義務だけがあってなんら参加するメリットがない状況では、現実問題としてペットクラブの実質的な組織率をあげていくことは困難と考えられます。
また、規約集の中で、本来管理組合側で実施すべき業務内容の一部が組合の外の団体に義務として委託されているのは、ペットクラブに対してのみしか存在しません。そこで、
(1) 組合から委託される作業量に見合った、事務手続きに関わる費用などのサポート
(2) ペットクラブとしての活動中、広報などに係る費用の組合での負担
によって、ペットクラブをサポートさせていただくことも必須と考え、かつこれが長期にわたって保証できる総会決議の形で明文化して残しておくことを今回ご提案させていただいております。

第６号議案　使用細則変更の件（直近キャンセルにキャンセル料）

共用施設の使用細則において、ゲストスイート・ジャパニーズスイートの予約をキャンセルする場合にはキャンセル料が発生しますが、リバービューラウンジ・キッチンスタジオにはキャンセル料の規定はありません。

リバービューラウンジ・キッチンスタジオの４時間の使用料はゲストルーム１名の使用料と同額となること、数日前にキャンセルが発生した場合にすぐに別の方が使用することは困難な場合が多いと推測されることから、リバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用についてもキャンセル料を設定することをご提案いたします。

また、ゲストルームのキャンセル料に関わる現行細則の規定が、“宿泊の３日前**までの**キャンセル料：利用料金の50％ ”となっています。この文章だと、２日前および前日にはキャンセル料が発生せず、３日前以前はずっとキャンセル料が発生することになって妥当ではありませんし、現状の運用ともずれております。合わせて訂正を実施することをご提案します。

下記 共用施設使用細則の変更に承認をお願いします。

※下線部分が変更点です。

イニシア千住曙町　共用施設使用細則

【現行】

第５条（リバービューラウンジ・キッチンスタジオ）

リバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用に関してその優先順位を以下のとおり定めるものとします。

＜途中省略＞

３　使用料は以下のとおりとします。

①キッチンスタジオのみの使用の場合：５００円／時間

②リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合：１，０００円／時間

※使用料は管理規約第２８条第１項にに定める一般会計に充当します。

＜以後省略＞

第８条（（ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム））

ゲストスイート（洋室ゲストルーム）（以下「ゲストスイート」といいます。）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）（以下「ジャパニーズスイート」といいます。）の使用に関して、その優先順位を以下のとおり定めます。

＜途中省略＞

４　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。

１）宿泊：１泊２，０００円／室＋２，０００円／１名毎（保護者が同伴する幼児等年少者を除く）

宿泊の３日前までのキャンセル料：利用料金の５０％

宿泊当日のキャンセル料：利用料金の１００％

＜以後省略＞

【変更後】

第５条（リバービューラウンジ・キッチンスタジオ）

リバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用に関してその優先順位を以下のとおり定めるものとします。

＜途中省略＞

３　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。

①キッチンスタジオのみの使用の場合：５００円／時間

使用の３日前からのキャンセル料：使用料の５０％

使用当日のキャンセル料：使用料の１００％

②リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合：１，０００円／時間

使用の３日前からのキャンセル料：使用料の５０％

使用当日のキャンセル料：使用料の１００％

※使用料は管理規約第２８条第１項に定める一般会計に充当します。

(↑誤植訂正)

＜以後省略＞

第８条（（ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム））

ゲストスイート（洋室ゲストルーム）（以下「ゲストスイート」といいます。）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）（以下「ジャパニーズスイート」といいます。）の使用に関して、その優先順位を以下のとおり定めます。

＜途中省略＞

４　使用料およびキャンセル料は以下のとおりとします。

１）宿泊：１泊２，０００円／室＋２，０００円／１名毎（保護者が同伴する幼児等年少者を除く）

宿泊の３日前からのキャンセル料：利用料金の５０％

宿泊当日のキャンセル料：利用料金の１００％

＜以後省略＞

第７号議案　一般会計から積立金会計へ定額振り替えの件

平成２２年１１月に開催された臨時総会において、一般会計の安定的な黒字の確保を目的として、毎年900万円以上という大きなコストを管理組合に発生させているミニショップについて (1)有人店舗の廃止案と(2)開店時間の大幅削減案の２つをご提案して、このうち(1)が承認されました。これにより年間560万円強の剰余金が見込めることとなりました。

(1)/(2)のいずれの議案においても、この剰余金は今後大きく不足が予想されていて修繕積立金に充てていくことが総会の議決内容に含まれておりました。

また今期理事会においてコスト節約の検討を行い、年間600万円を一般会計から積立金会計へ振り替えを行っても健全な管理組合運営が可能であると判断いたします。また、長期修繕計画に基づく積立金計画を検討していく中で、毎年定額が積立金会計へ繰り入れられることを取り決めしておくことが不可欠と考えております。

残念ながら3/11に発生した地震によって共用部がかなりの被害を受けたため、このあとの第８号議案にあります通り、その復旧費用を第3期に計上しなければなりません。この振り替えを“第３期”から実施していくことは困難です。一方で、第3期のような臨時の多額の支出がない場合に、定常的に一般会計から積立金会計への振り替えを行っていくことについて、理事会決議に優先する総会決議を予め実施しておくことが重要です。

“第４期”から、予算（案）では必ず一般会計から積立金会計へ最低でも毎期600万円振り替える方針についてのご承認をお願いいたします。

※ この意図について予算上で明確化するために、第３期予算において、一般会計に“積立金会計へ振替”費目（費目番号1920）を新規に設け、また積立金会計に“一般会計より繰入”の費目（費目番号5910）を新設した上でともに０円を計上した予算案を、第１０号議案において提出させていただいております。

第７号議案に関する説明資料（ここからは議案の一部ではありません）

（長期修繕計画について興味のある方はお読みください）

＜一般会計と積立金会計の違いについて＞

一般会計と積立金会計は、規約にも定められている通り、明確に用途が異なっています。一般会計は日常的なマンションの管理のために用いられますが、積立金会計は、その殆どが30年に渡って計画されている計画修繕のために使用されます。長期修繕計画を策定して、それに向けて、マンション全員の財産を積立て、安全に運用していくためのもので、取り崩しは実施してよい用途が厳密に規約で定められ、また総会における議決を経なければ実施することができません。管理組合では、現行の修繕計画と、積立金額に応じて、購入時に一時金として集めた修繕維持積立基金については、10年積立型の共用部保険として、また、毎年の修繕維持積立金収入は、その大半をすまい・る債によって運用しております。

“毎年必ず”振替えを実施するというこの議案は、実質的な管理費の値下げと、修繕維持積立金の値上げに相当するものです。各戸の支払い金額が変わるものではないので、メリットは見えにくい部分はありますが、

当マンションを含むほとんどのマンションで、新築当初に徴収されている修繕積立金は実際に必要な金額より不足していることから、修繕費の値上げが必要になってきます。管理費について無駄を削減するなど見直

しを行って、そこで得られた余剰金を、修繕費の不足分にあてていくというのは、ほとんどのマンションの管理組合の収支改善で採用されている方法です。

＜現行の修繕費積立計画について＞

現在管理組合で利用している長期修繕計画は、マンションの購入時に全戸が承諾しているものですが、30年間で計画修繕計画において必要となる費用は、27.85億円です。現在全戸が毎月納めている積立金は1㎡あたりで118円程度ですが、この金額のままずっと30年積立を実施した場合には期間中に約9億円が不足する計画です。現行計画では、12年ごとの大規模修繕工事における一時金の徴収は実施しないかわりに、この不足分を補うために5年ごとに20%複利方式での値上げを行ってゆくことを仮定しています。26-30期の修繕積立金は現在の2.5倍で、毎月の支払いは専有面積1㎡あたり約300円となる計画です。
(5年ごとに必要となる値上げは、その都度総会による承認を受ける必要がありますが、これは実際には容易なことではありません)

例えば4期から30期までずっと毎年600万円を振替えていく場合には、積立額は総額で1.62億円（値上げ予想される30年間の積立不足の18%）となり、この存在を仮定して、将来の大きな修繕費の値上げりを緩和する方向に利用することができます。長期修繕計画については、今後更新・見直しを進めていかなければなりませんが、その際に、必要となる修繕費に見合った積立計画も同時に策定する必要があります。これを制度上確立するためには、一般会計に十分な剰余金の見込みが確保できた段階で、“毎年”“必ず”振替えを実施することが、総会において決議されている必要があります。

＜２期理事会の修繕計画の見直しについての取組み＞

一方で、長期修繕計画についても、その項目・周期や、計上されている単価などについて５年ごと程度をめどに、定期的に見直しを行っていく必要があります。現行の計画はマンションの計画段階である2006年に策定されたもので、既に５年を経過しております。計画段階と、マンションの現状の差などから、修繕すべき点の漏れ落ちや、箇所の数字の不一致などがみられるため、２期理事会では管理会社に対して、長期修繕計画の確認・更新を依頼し、２期の間に更新（案）の提出を受けております。
※　大部の資料となるため、本議案書には添付をいたしておりません。議案書の投函と同時に住民専用の電子掲示板“コラボ”に掲載するほか、管理事務室カウンターにて閲覧が実施可能なようにいたします。

更新計画（案）においては、**30年の修繕工事にかかる総額として31.82億円と約4億円（14%）必要となる支出額は高く**なっております。金額差については
(1)　数量の見直し
　戸当たり金額×総戸数からより、現実的な数量（㎡）×設定単価に見直したこと
　　――　エントランス・集会室などの修繕費のアップ
　数量の再計測、設定単価を見直したこと
　　――建具の修繕費のアップ
(2)　点検報告書や、現地調査などから、現状の反映
(3)　各種メーカーに実際に長期修繕計画案を作成させそれを反映
などが理由で、価格が改定されたものとされています。

理事会では、営繕委員会とも相談の上で、下記のような行動指針をたてて検討を進めてきております：
① 建物の初期不良にかかわる瑕疵担保保証期間がほとんどの箇所で２年しかないことから、２期においては、

なによりもまず不具合の指摘および、その無償修理の実施/確認に力を入れました。

② 金額の妥当性を確認することは、営繕委員会では困難でまた責任をとることができないことから、更新（案）に関しては、売主・管理会社とは独立な営繕コンサルタントによる独立な査定を実施して、妥当性が確認されたのちに、更新（案）への変更を総会に諮ることとすることにしました。

― マンションの営繕コンサルタント（株）ソーシャルジャッジメントシステム による修繕計画に関する無料診断を受けました。無料でコメント可能な範囲では、計画面ではおおむね妥当な項目・周期での計上がなされているとのことでした。価格面の妥当性は有償範囲となり聞いていません。

③ 営繕コンサルタントによる全く独立な修繕計画案の策定に必要なコストは、建物の劣化診断を伴わず、竣工図書をファイルで提供できるなどの便宜を図った場合には、100万円程度と見積もられています。

これを、必要に応じて実施できるだけのコンサルタント費用を、３期予算に修繕積立金会計からの支出として計上しています。

④ 修繕計画を検討していく上で、竣工図書の全ページを電子化して、パソコンなどで確認可能な形に直しておくことが必須です。売主・施工主との協議の結果、これを実現し1200ページに達する竣工図書は全ページをPDFファイルにしました。営繕委員会委員全員にCD-ROMとして配布し、容易に確認が可能なようになっております。(興味のある方はご連絡ください)

＜参考までに： 長期修繕計画の“相場”について＞

現行計画 (27.85億円)は、30年で均等割りし、専有面積１㎡あたりになおすと、月あたり**189円/㎡・月**
管理会社より提案の更新（案）（31.82億円）は、同様に計算すると **216円/㎡・月**となります。

現行の積立金の月額は、**118円/㎡・月**です。新築当初の設定としては、100円を超えているのは、他のマンションの平均と比較すると良心的ですが、不足していることに変わりはありません。

平成23年4月18日に、国土交通省から、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が発表されており、マンションの規模/階数別・機械式駐車場の有無などでの、平均的な修繕積立金の額が発表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html

これは強制力のあるものではないですが、売主などに対して、この範囲内にない場合などにその理由を説明することを推奨するものです。

「均等積立方式」を販売時設定に推奨する方針がうちだされています。

> 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても、区分所有者間の合意形成ができず
> 修繕積立金が不足する事例が生じており、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する
> 観点からは、「均等積立方式」が望ましい方式といえます。

当マンションは20階を超える超高層認定の必要なマンションで、機械式駐車場を持ちません。
ガイドラインで目安とされる金額は、

平均値 **206円/㎡・月**

事例の3分の2が包含される幅としては、 **170円～245円/㎡・月**

となっております。

第８号議案 地震による共用部被害の復旧費用の３期予算計上の件

第３期に入ってすぐの２０１１年３月１１日に発生した東日本大震災による、マンションの共用部分の被害の復旧にあてる費用として、３期予算の一般会計の修繕費に２０００万円を計上することを提案します。

予算が確保されていることによって、その予算の範囲内で、営繕委員会等での検討に基づいて、本総会で立ち上がる第３期の理事会が、緊急性の高いものから、順次工事の実施を発注していくことが可能になります。

このあとにご説明する通り、まだ地震から間もなく、本総会議案書を確定しなければならない締切日までに、必須と考えられる復旧工事について、詳細見積もりを、各々複数取得するという段階まで至りませんでした。　一方で、現在までに届いている見積書や、管理会社・売主および管理組合自身による被災状況の調査結果などから考えて、３期の間に必要となる復旧のための工事費用が、現時点で一般会計からの支出の範囲内で可能である最大限である２０００万円を下回る可能性はまずないものと考えております。

まず２０００万円を一般会計からの支出として計上し、緊急に実施しなければならない復旧工事を早期に実施できるための財政的な裏付けを与えることを目的としてご提案させていただいております。

金額は、必要な工事費を積算したものではなく、**一般会計の1－2期の剰余金を全て利用した範囲で実施できる最大額**となっています。今後、復旧費用に関わる精査が進み、また一部の案件では売主との間の責任分担の考え方などが明らかになってくるにつれて、復旧費用がこの金額では収まらないことが判った場合には、第３期理事会より、修繕積立金の取り崩しによる工事の実施を求める臨時総会の開催が提案される可能性があるものと考えております。

３期一般会計の支出項目“営繕費”への２０００万円の、地震被害への対策費用の計上についてご承認をお願いします。

第８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）

※ なにを先行して工事実施していくか、また売主に対して設計・施工の瑕疵責任を問うかなど、こちらで説明しております個々の事案については、いろいろな意見の方がおられるかと思いますが、ご承認を求めている議案の一部ではございません。議案への賛成・反対などは、“2000万円の予算計上することによって３期が立ち上げ時にそれを利用可能とすることをについて可とするか否か”でご判断をお願いするものです。

こちらに記載しているのは、まだ見積書などが完全にはそろっていない状況でも、まず2000万円を第２期理事会が本総会に提案する第３期予算上で計上すべきであると考えた理由のご説明です。

予算案中にない、大きな予算執行や、例え少額でも修繕積立金の取り崩しは、総会における決議案件となります。総会の招集から、採決の実施までに最短でも1-2月程度を要し、総会後の月例理事会における承認が工事発注のために必要であることから、例え**いかに必須な工事でも予算上手当がされていない場合には、工事開始までにどうしても数カ月の時間遅れが発生してしまうことが避けられません。**

いまだ東日本大震災による被害の復旧費用の総額の算定が済んでいない段階で、議案として提出させていただくことを、理事会では大変心苦しく考えておりますが、早期の復旧のためご理解をお願いするものです。

地震による被害関連で、皆様の関心の高いと思われる件について合わせて現状をご報告します。

＜営繕委員会からの提案＞

東日本大震災の被害にいて、調査結果などから把握している被害状況と復旧の優先順位つけです。
継続調査のうえ、復旧工事は増える見込みです。
営繕委員会からは下記提案があり理事会で承認されています。

【①　早急に工事が必要な事項】
①-1．EXP-J復旧：機能上、避難経路の運用上復旧が必要。但し、売主の設計瑕疵について協議が必要
①-2．P1 & P2棟タイル： 安全上復旧が必要
①-3．P1壁に大きな亀裂：防火上、水の侵入防止のため復旧が必要
①-4．住戸同士の界壁（乾式壁）に生じた隙間：防火上、機能上復旧が必要

【②時間をみて来期中に工事が必要な事項】
②-1．梁のクラーク（ひび割れ）水侵入防止
②-2．水道関係（漏水の発生のため、地震から長期に渡って、洗車場・ペット足洗い場が利用できなくなっている）ーなお、利用のできなかった期間の洗車場などの契約料金は当然払い戻し清算を行う方針です。

【③協議のうえ工事の可否検討のうえ進める事項】
③-1．廊下、バルコニータイル
③-2．外灯照明（池の照明、植栽の照明）
③-3．外溝関係のゆがみ　：　スーパー堤防の沈下によってもともと発生していた問題が拡大したもの多数
③-4．その他

①及び②は来期必需工事：来期予算の取り込み要。**①**は最初から、概算金額を３期予算へ計上する。
②は３期理事会/営繕委員会による検討の上で、必要に応じ、修繕積立金の取り崩しを臨時総会に諮る。
③は３期理事会/営繕委員会によって、修理実施の有無・実施時期の検討を進める。

＜復旧費用の負担に関して＞

共用部は地震保険には未加入でした。また、一部損の認定となる“主要構造部分の3%”(当マンションの共用部の再建築コストは、保険証書上では80億円ほどです)以上の被害はありませんので、例え入っていても、今回は保険金支払いの対象外です。基本的には専有部は各戸が、共有部については組合の負担によって修理を行う必要がありなす。

ただし、設計瑕疵・施工瑕疵によって、地震の規模に対して明らかに過大な被害と認められるものについては、売主による責任を問える可能性があります。例えば営繕委員会からの見解に基づいて、理事会ではP棟-R棟の渡り廊下（エクスパンジョンジョイント; EXP-J）については、売主に対して設計瑕疵責任を問う方針について了承しております。

＜売主との協議の状況＞

4/17 に売主との協議を実施し、地震による破損について何点かにつぃいて見解を求めました。
回答として売主が基本設計・施工瑕疵は認めているものはありません。順にご説明します：

（1） EXP-J

地震のくるはるか前から、EXP-Jは横方向の可動範囲があまりにも小さく、地震で破損の可能性があるのではないか？という指摘が営繕委員会からなされており、売主とのやりとり記録にも残っています。

売主との協議の会でこの点について指摘しましたが、売主からは、設計瑕疵にはあたらないとの回答をうけております。

売主回答抜粋： *『今回の地震においては、地震による建物の挙動に対して、金物が何らかの理由により引っ掛かりスライドする動きが阻害されたために損傷を受けたものと考えられますが、基本的な設計上の思想としては、間違いのなかったものと考えております。』*（無編集でそのままです）

この回答には、どこまでの横方向の地震による揺れに追随可能であるかなどの定量的根拠が一切示されていません。また18階にいたるまでの全ての階で、“全て”“何らかの理由で引っ掛かり”が発生するという説明にも納得はできませんので、現在これを問うているところです。

議案書の投函時点での次回の打ち合わせは 5/15 です。

営繕委員会は、壊れるべくして壊れたものであり設計瑕疵にあたると考え

(1) 元通りには復旧しない（また震度５程度の地震で壊れる）

(2) 組合と、売主の責任範囲について明らかにする

ことを理事会に答申しております。

理事会としては、この方針について了承した上で、一方で、この復旧は急務であることから、”最悪の場合”すなわち、全てを管理組合が自腹で元通りに直す場合の復旧費用を、総会にご提案する３期予算に計上しておき、３期理事会が、このためだけに臨時総会を開くことなく工事を実施していけるようにすることをご提案いたします。売主との交渉の経緯などについては、今後しっかりと広報して参ります。

（2）P2/R2棟の乾式の戸界壁について

60m超えとなる P2/R2棟 のお隣との間の壁は、コンクリートではなく、石膏ボードを貼り合わせた乾式工法によってできています。これがずれるなどして、乾式壁の中と、部屋で空気層がつながっている場合に著しく遮音性が低下する場合があります。（お隣のキッチンで、冷蔵庫から氷をだして、コップに入れる音がそのまま聞こえた例などがございます）乾式壁については、壁紙を除く全体が共有部分であることを、理事会決議によって確認いたしました。

上記の例のように、隣戸の生活音が窓を閉め切った状態でも普通に聞こえてしまうといった大きな遮音性の低下が認められる場合には、早急に管理組合によって工事を実施すべきであると考えられます。

これについても売主としての見解を求めました。

売主回答： *『乾式の遮音耐火間仕切りは、耐火と遮音というその要求性能上、隙間なく固定して設置する仕様となっています。今回のような製品は、性能の認定を受けているものであり、通常採用されています。層間変位に対しては、1/200程度の変形に対しては、追従性があるものになっています。仮に不具合が発生したとすれば、製品（システム）として本来有している以上の変形があったものと考えられます。特に、設計上・施工上問題はなかったものと考えております』*

層間変位角とは、地震などの横揺れによって建築物が各階の床と真上または真下の床との、水平方向におけるずれ（変位）を階高（上の階との間の高さの差）で割ったもので、1/200というのは“通常”の建築物であれば必ず満たされるように設計されている値です。一方で、P2棟・R2棟は制振設計を行うことにより、この数値の大幅な緩和を受けていて、竣工図書上では、1/200よりもずっと大きな層間変位角での設計が行われており、建物としてはもっと大きく変形しながら揺れを受け止める設計となっているように読み取れます。

乾式耐火間仕切りは、岩通テクノという会社の製品ですが、この仕様を確認していただくことに加えて、先の1/200という回答が本当であれば、建物自身の設計値との差についてどのように考えるのかの見解の提出を求めています。

（３）制振デバイスについて

地震時の音鳴り（余震などで発生の指摘多数）については、制振間柱自体が音を発生するとは考えにくく、おそらく地震による柱や梁の変形に対して、乾式間仕切りが躯体と擦れるときに発生している音であると考えられる。設計においては極めて稀に発生する地震動（震度７クラス）に対して、２回以上耐えうる設計となっているとの回答を受けています。

これまでの交渉ですが、**売主の責任を問わず、組合で支出を行うならば早く直せる、一方で売主の責任を問うなら工事はすぐには実施できないという感触**を得ています。設計瑕疵などを問うのであれば粘り強い交渉が必要で“ただ”で“早く”直ることはあり得ないことについては、ご理解をいただければ幸いです。

＜現在までの見積もり状況＞

管理会社による協力会社への見積もりと、売主・施工者（錢高組）による見積もりを平行して多数取得しつつある状況です。現在までに取得できた見積もりについて簡単にご紹介させていただきます。
総会当日までに間に合ったものについては当日ご紹介させていただきます。

①　EXP-Jについて

管理会社協力会社による、外れた板などの再利用を仮定した、P-R棟間の分だけの見積もりで440万円
施工者の錢高による、他の棟の間にあって変形しているものも含めた完全な修理で、 945万円です。

②　タイルの剥落しかかっている外壁の補修

P1棟の東・西面 / P2棟の南面 / R1棟の南面に視認できる範囲で剥落して落ちかかっていたり、大きく浮いていたりするタイルが認められます。補修用に保存されているタイルを優先的にここに利用して、補修を行うための費用は、

* 剥落部、広範囲の浮き(連続50枚以上)、連続3枚以上のひび割れかつ漏水の恐れのある箇所等を補修対象とした簡易コースで、776万円程度
* 大規模修繕工事における基準に準拠するような浮き・連続３枚以上のひび割れを補修対象としたフルコースで､1027万程度の見積もりが、管理会社から提出されています。

売主・施工者からは、浮きの状態によって施工費用は変わってくるので、まず落ちかかっているタイルを撤去し、同時に状況の確認を行う提案がきています。

③　P1棟の低層階の住戸にある、共用廊下からの壁の立ち上がり部分の大きなひび割れ

見た目ではかなりの被害を受けているようになっていて、玄関部分に回り込んでひび割れが入っている住戸も多くなっています。これを理由に、キッズスタジアムに来訪するのが怖いなどのご意見を受けておりますが、設計図書上では、耐力壁ではない部分で、構造を支える部分とはなっていません（鉄筋なども渡らない設計となっております）ので、そのようなご心配は不要です。

修理は、巾木部分の左官補修・ひび割れへのエポキシ樹脂注入・シール充填・ウレタン防水までで１箇所あたり7万円程度で、１日５箇所ほどの作業が可能であるとされています。これについては、見た目の問題が大きいことから、優先的に修復すべきであるとの営繕委員会からのリストに入っております。

④　乾式壁の補修工事

組合側が全額を負担する“仮定”のもとでの見積もりですが、6-8畳程度の一部屋あたりで、
全ての壁紙を一度取り除いて、ボードを撤去復旧し、壁紙の張り替えるまでの作業で１１万円ほどの見積もりが来ています。隣戸間との遮音性の大幅な低下が認められる住戸については、応急措置的に実施していく必要がでてくる可能性があります。

⑤　R棟入口エレベータを入ってすぐのタイルの大きなずれによる段差解消

管理会社から176,400円の見積もりが提出されています

⑥　そのほか

洗車場の共同散水栓への水のラインの地震による水漏れ
R２棟へのエントランススロープからの入口自動ドアのレールのゆがみの補修工事
などの見積もりを現在取得中です。

＜参考＞　専有部・共有部の切り分けについて

管理組合が関与するのは基本的に共有部分の修理だけです。専有部の補修については各戸が独自に始めていただいて構わないものであることから、どこが専有部でどこが共有部であるかについての説明が必要であると考えて案内させていただきます。

家の中にたつと見え、その住戸の方以外が普段見ることがない部分は基本的には専有部です。
当マンションは二重床・二重天井で作られていますので、天井・床ともに見えている部分は、ともに、石膏ボードを天井のコンクリートからぶら下げたり、浮かせたりしたもので、壁紙も含めて全てが専有部です。壁紙は専有部になります。（リフォームなどで交換が可能なものは全て共有部ではありません。室内の横引きの排水管なども専有部になりますので、その住戸の雑排水管清掃を長期に実施しなかったことによる問題発生の責任は、その住戸が負います）
また、室内の壁に貼ってあるキッチンタイルや、ユニットバスの中にあるもの、押入れの中の仕切り板、収納棚のゆがみなどは全て報告にあがってきている例がありますが専有部になります。トランクルームも、販売時重要事項説明にありましたように、扉の中は専有部です。（トランクルーム内には床部モルタルの割れの例などがかなりの数報告されております）住戸内の、部屋と部屋を隔てる壁は、リフォームで撤去できることからもわかる通り、その全てが専有部分になります。

一方、R2・P2とのお隣との間の乾式の界壁については、壁紙を除いて全てが共有部です。また、各戸の窓・玄関・サッシなどの開口部分は、全てが共有部分です。開かなくなった、窓ガラスが地震で割れたなどの案件は、組合までご連絡ください。
バルコニーや、ポーチなどは、その住戸しか利用しませんが、専用利用される共用部分となっていま
（修繕費用支出に関する当マンションに独自に存在する規約第２５条との関係について確認を要します）
共用部については修理の費用は組合の負担になります。
ただし直すかどうか・直す時期についての判断も管理組合にゆだねられることについてご了承ください。
バルコニーに面したタイルの浮き・剥落などの報告が多数寄せられていますが、修繕の時期などについては、今後第３期の理事会によって、検討を開始していただきたく思います。

管理組合としては、共用部分の修復を優先して力を割いてまいります。組合（役員）に余力がない限りは、専有部の修理に関するとりまとめの実施などは困難ですし、組合の本来的な活動範囲ではありません。
一方で、先の意見交換会では、**専有部分も含めた被災状況について、情報を集約してほしい**という意見が多数寄せられました。現在理事会側の役員の入れ替わり時期にあたり、これを実施するだけの人手が確保できないことから、自主的に情報の集約を組織・実施していただける方に、活動を開始していただきたいと立候補を募ったところ４人の参加を得ています。営繕委員会に協力していただく形で、200枚近く寄せられている被災状況に関する報告結果をExcelなど簡単に被害状況が確認可能な形へのとりまとめを実施していただき、3期理事会への引き渡し（初回理事会は6/18に予定されています）について進めていって頂く予定です

第９号議案 管理委託契約 締結の件

※ 自治会総会・管理組合総会に先立って、管理会社担当者による、重要事項説明が実施されます。提案されている管理委託契約の内容そのものが不明であるなどの質問はそちらで構いませんが、管理組合理事会からの委託契約の継続を提案について疑義がある場合には、この議案への質疑応答の時間にお願いします。

現在管理委託している大和ライフネクスト株式会社との管理委託契約は、先の臨時総会で、２月からの堪忍に増員を入れて承認を受けているもので、平成２３年５月３１日を持ちまして契約満了となります。

契約では更新はいずれかから３カ月前までに申し入れを行うことになっており、管理組合理事会では、現行の管理会社（大和ライフネクスト株式会社）から現行条件（管理人を４人に増員した契約です）での１年の委託契約の提案をうけました。

管理会社との委託業務経費は、２期予算では約 8073 万円と、一般会計支出の約 2/3 を占めます。この金額は、マンションの総管理費収入年約 7653 万円を超えるものです。支出中最大の割合を占めるものですが、その妥当性の確認は簡単ではありません。そこで、理事会では管理組合のコンサルタント会社主要３社を呼んで、この経費について妥当と考えるかプレゼンテーションを実施していただきました。その結果をもとに下記の２点について現行条件からの変更を申し入れました：

(1) サービス条件は全て現行のまま、委託業務費を年間に現行条件よりも年 500 万円以上削減すること
(2) 理事会役員の省力化のための、各種サポートの管理業務仕様書への記載の追加
——具体的には、定例理事会の会場設営・議事録素案の作成 / 総会の議案書素案・議事録の作成
管理人による、管理組合理事会からの掲示物、案内・お知らせなどの作成および印刷・各戸投函
及び、フロント常駐サービスの開始に伴う、サービス内容の業務仕様書上での明確化です。

管理会社における検討の結果、理事会は 4/2 付けで回答を得ました。

(1) 委託業務費については、税込で年間 5,318,460 円を減額する。（ 削減率 6.4% ）
(2) ほかの条件は全て管理組合にとって不利にならないように保ったままで、理事会から要望のあった管理組合に対するサービス内容については全て、管理委託契約書内に明記する形で受ける。

詳細については、次のページからの添付資料に記載してあります。

理事会としては、この回答は、理事会からの要望を全て満たしているものと考えます。

平成２３年６月１日から１年間の委託契約を、提案された更新条件にて現行の管理会社の間で継続することをご提案します。ご承認をお願いします。

※ なお、管理委託契約が更新される場合、3 期予算においては、
３-５月の 3 カ月が現行の契約による、 毎月 6,954,150 円（税込）
残りの 9 ヶ月が変更される契約条件による、 毎月 6,510,945 円（税込）
となります。その合計金額 7,9460,955 円を委託業務費として、3 期一般会計の支出に計上しております。

平成23年4月2日

イニシア千住曙町管理組合　御中

大和ライフネクスト株式会社東京東支社
支社長　太田　智則

委託業務費改定のご提案

謹啓

早春の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。平素は弊社業務に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、先日の管理委託契約更新の申し入れの際に委託業務費の減額のご要望を承りました。ご要請をいただきました内容につきましては、再度原価等の見直しをおこない、弊社といたしましては貴管理組合との委託契約を継続させていただくため、委託業務費の改定をご提案させていただきます。

委託業務費の改定案は別紙の通りです。何卒ご査収賜りますようお願い申し上げます。

謹白

別紙　委託業務費改定明細

定額委託業務費	現行	来期
1　事務管理業務費	３２５，０００円	２９７，５００円
2　管理員業務費	２，６７４，０００円	２，６７４，０００円
3　緊急対応業務費	９８，０００円	９８，０００円
一般管理費・管理報酬	４０３，４００円	２５０，０００円
合計　①	３，５００，４００円	３，３１９，５００円

定額委託業務費以外の費用	現行	来期
4　建物・設備管理業務費		
・総合設備点検費	３５，８００円	３５，８００円
・貯水槽清掃費	２５，７００円	２５，７００円
・エレベータ保守点検費	８９４，２００円	７６０，０００円
・消防用設備点検	２８３，３００円	２４７，８００円
・ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ排水処理設備保守点検	５７，７００円	５７，７００円
・空調・給排気設備点検費	１３７，２００円	１３７，２００円
・雨水再利用設備点検費	１１，１００円	１１，１００円
・水景設備点検費	５６，１００円	５６，１００円
5　清掃業務費		
・日常清掃費	１，２７１，５００円	１，２００，０００円
・定期清掃費	３０８，１００円	３０８，１００円
・特別清掃	４１，９００円	４１，９００円
合計　②	３，１２２，６００円	２，８８１，４００円

合計（①＋②）	６，６２３，０００円	６，２００，９００円

※　網掛け枠内が変更箇所です。

※　事務管理業務費の仕様の一部を変更いたします。

以上

Ⅱ　基幹事務以外の事務管理業務　　※　**太字下線部分**が変更点です

１.理事会支援業務

（１）組合員等の名簿の保管

① 届出書に基づき、組合員および賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含みます。）を記載した名簿を保管します。

② 乙は、解約等により本契約が終了した場合には、乙が保管する前号の名簿を遅滞なく、甲に引き渡します。

（２）理事会の開催、運営支援

① 甲の理事会の開催日程等の調整

② **甲の理事会の会場設営**

③ 甲の役員に対する理事会招集通知および連絡

④ 甲の求めに応じた理事会議事に係る助言、資料の作成

⑤ 甲の組合員への理事会からの通知事項の伝達

⑥ **理事会議事録案の作成**

※理事会への乙の従業員の出席に関しては、原則として、月１回２時間程度を目処とします。理事会の頻度が月１回を下まわる場合は、甲の理事会開催頻度に合わせた出席とします。

※理事会が午後１０時を超えて深夜に及ぶ場合には、原則として、同席いたしかねます。

（３）甲の契約事務の処理

① 甲または組合員等を被保険者とする共用部分の火災保険および賠償責任保険（専有部分に係る特約を含みます。）等の契約締結に関する事務、保険金の請求等に関する事務を代行します。

② 敷地内駐車場等の賃貸借契約の締結事務を代行します。

③ 施設の保守等の契約に関する事務を代行します。

④ 甲の組合員が甲に通知すべき届出書の受理を代行します。

⑤ 敷地内駐車場、自転車置場、その他の施設運営の補助を行います。

２.総会支援業務

① 甲の総会の開催日程等の調整

② 年間事業報告書の作成補助

事業年度内に実施された設備点検、清掃、補修工事および行事等について、事業年度終了２月以内に年間事業報告書を作成し提出します。

③ 甲の次年度の事業計画案の素案の作成

設備点検、清掃、補修工事および行事等について、事業年度開始前までに年間事業計画の素案を作成し提出します。

④ 総会会場の手配、招集通知および議案書の配付

⑤ 甲の組合員の出欠の集計等

⑥ 甲の求めに応じた総会議事に係る助言

⑦ **総会議案書案･総会議事録案の作成**

※部会、大規模修繕や規約改正等の理事会が設置する各種専門委員会、甲が主催する祭り等各種イベントの運営支援は別途協議とさせていただきます。

３．その他

（１）各種点検、検査等に基づく助言等

管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告するとともに、改善等の必要がある事項については、具体的な方策を甲に助言します。

なお、この報告および助言は各種点検、検査等の報告書をもって行います。

（２）甲の各種検査等の報告、届出

① 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告等に係る事務を補助します。

② 諸官庁からの各種通知を、甲および甲の組合員等に通知します。

（３）図書等の保管

① 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所等で保管するものとします。

② 乙は、甲の規約原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所等で保管するものとします。

③ 乙は、本契約が終了した場合には、乙が保管する前二号の図書等を遅滞なく、甲に引き渡します。

別表第２　管理員業務

別表第２－１ 管理員業務の態様および実施要領

１．管理員業務の態様

管理員通勤方式
週７日勤務
管理員４名
※管理員業務の中には、警備業法に定める警備業務および消防法に定める防火管理者が行う業務は含まれておりません。また、労働基準法その他関係諸法令を遵守するため、これら関係諸法令に変更があったときは甲に通知の上、変更させていただくことがあります。

２．実施要領

（１）管理員の勤務日・勤務時間

以下の①～④の計４名による勤務
ただし、昼休みは当日勤務している管理員が交替でとるものとし、常に管理員１名は勤務しているものとします。
①金～土曜日
午前８時００分から午後４時３０分　（昼休み１時間）
火・水・木曜日
午前１０時３０分から午後７時００分（昼休み１時間）
②日～木曜日
午前８時００分から午後４時３０分　（昼休み１時間）
③木～月曜日
午前１０時３０分から午後７時００分（昼休み１時間）
④金～火曜日
午前１０時３０分から午後７時００分（昼休み１時間）

※管理員業務は、勤務時間内において管理員が行います。
※緊急事態が発生したときは、勤務時間外に適宜勤務するものとします。
※ゴミ収集日が管理員休日の場合は、ゴミ収集の立会いは行いません。
※甲の指示により勤務時間外に勤務するときは、乙は超過勤務に対する費用を甲に請求させていただきます。
※勤務日および勤務時間については、ゴミ収集日および収集時間に合わせて事前に書面にて通知の上、変更させていただきます。

（２）管理員の休日

①日・月曜日、夏期（２日間）、年末年始（12月31日から1月3日）
②金・土曜日、夏期（２日間）、年末年始（12月31日から1月3日）
③火・水曜日、夏期（２日間）、年末年始（12月31日から1月3日）
④水・木曜日、夏期（２日間）、年末年始（12月31日から1月3日）

※天災地変・交通スト等やむを得ない事情により、業務に従事できないときは他の日への業務の振替えは行わないものとします。
※管理員が有給休暇を取得するときは、代行要員の派遣を行います。ただし、弔事・事故等緊急時の時間的余裕のない場合は、代行要員の派遣を行わないものとします。（代行要員については再委託先から派遣することがあります。）
※休日に勤務するときは、通常勤務日を休日として振替えさせていただくことがあります。
※管理員の休日と夏期、年末年始の休日が重なった場合は、同月内に休日として振替えさせていただきます。その際は代行要員の派遣は行わないものとします。

（３）管理員の勤務場所

管理事務室・防災センター・カウンターにて勤務いたします。
なお、午前１０時３０分から午後７時までの間は管理員がカウンターにて常駐いたします。
ただし、水曜日および緊急に行う必要のある業務が発生した場合は不在となる場合があります。
また、次の場合は不在となります。不在となる場合には事前に甲に不在時間（勤務時間となる場合もあります。）を通知いたします。
・月１回の業務上の研修
・年１回の健康診断
なお、甲の指示に基づく外出、および業務上の近隣への外出については管理事務室前に掲示し、通知させていただきます。

別表第２－２業務の区分および業務内容

１．受付等の業務

① 来訪者、居住者との応対、電話の接受
② **不在者の品物等の受渡し(貴重品･生ものは除きます。)**
③ 拾得物の取扱い
④ 共用部分の鍵の管理および貸出し
⑤ 共用備品の管理
⑥ 甲の組合員等からの届出書の受理および報告
⑦ 利害関係人に対する管理規約等の閲覧
⑧ 引越業者等に対する指示
⑨ 諸官庁との連絡
⑩ **掲示物、案内･お知らせ等の作成および印刷･各戸投函**

２．巡回業務

巡回業務の内容および箇所等

	巡回箇所等	内 容
① 建物内	外壁、エントランス周り、外部廊下、外部階段、屋上、管理事務室、キッズスタジアム兼集会室、掲示板等の建物部分	外観点検による異常の確認
② 敷地内	塀、フェンス、駐車場、自転車置場、バイク置場、車路、植栽、ゴミ置場等の敷地部分	外観点検による異常の確認
	車路、アプローチ	無断駐車の確認
③ 付属設備	エレベーター設備、消防設備、給水設備、排水設備、照明設備、オートロック設備、宅配ボックス、機械式駐車場設備等の設備部分	外観点検による異常の確認
④ その他	管球類 自動点滅器（タイマー） 残留塩素測定（週１回）	照明の点灯および消灯ならびに管球類等の交換（高所･特殊照明等は除きます)・時間設定

※巡回箇所は、一般的な部位を示しており該当箇所がない場合は行いません。
※高所等の危険な箇所・作業困難箇所については、巡回業務は行いません。
※外観点検は、機器の適正な配置状況、稼動状況、変形、脱落、損傷等を主として「目視」、「触手」、「聴診」、「臭診」等によって外観から判断できる事項について確認します。

３．立会業務

① 設備点検の際の着手・履行の際の立会い
② 共用部分の補修工事等の際の着手・履行の際の立会い
③ 清掃業務の際の着手・履行の際の立会い
④ ゴミ収集の際の立会い
⑤ 災害・事故等の処理の立会い
※立会い業務については原則として勤務時間内に適宜行うものとします。

４．事務報告・連絡業務

① 通知事項等の配付または掲示
② 各種届出、点検結果、立会結果等の報告
③ 災害、事故等発生時の連絡、報告

５．日常清掃業務

別表第５－１に基づく日常清掃の補助

６．フロントサービス

① 宅配便申込み取次ぎ、② コピー･ファックスサービスなど ③ 甲の指示による物品の販売
※フロントサービスについては事業者の事業中止等の事情により、サービスが提供できなくなる場合があります。この場合、乙は書面をもって甲に通知します。

第10号議案　第３期事業計画、予算(案)承認の件

第３期の年事業計画は下記の表のようにご提案させ頂きます。

第３期年間事業計画書

（平成２３年３月～平成２４年２月）

			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	回数	備考
設備管理	総合設備点検	※		22			○			○			○		年4回	
	消防用設備点検	※						○						○	年2回	
	エレベーター保守点検	※	24	26-28	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		注３
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	14	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	月1回	
	空調設備保守点検	※		13,14						○					年2回	
	空調設備清掃	※		13,14			○			○			○		年4回	
	水景設備保守点検	※			○			○			○			○	年4回	
	雨水利用設備点検	※			○			○			○			○	年4回	
	貯水槽清掃	※											○		年1回	
	画像監視システム業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	機械警備業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	宅配ボックス保守点検		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	建築設備定期検査											○			年1回	
	雑排水管清掃					○	○								年1回	
	簡易専用水道検査		9												年1回	
清掃	定期清掃	※		○		○		○		○		○		○	年6回	
	日常清掃	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	毎日	
	特別清掃	※			○						○				年2回	
	FIX窓等清掃					○									年1回	
植栽	低木刈込										○				年1回	
	中高木冬期剪定											○			年1回	
	生垣刈込										○				年1回	
	予防消毒				○		○		○						年3回	
	手取除草				○		○		○		○				年4回	
	除草剤散布			○		○		○						○	年4回	
	芝生刈込				○		○		○						年3回	
	施肥													○	年1回	
	セダム管理			○		○		○		○		○			年5回	
	壁面緑化ｵｶﾒﾂﾞﾀﾞ剪定			○		○		○		○					年4回	
	植栽その他（消毒）		2		○		○		○		○				年5回	
	壁面緑化施肥													○	年1回	
	中高木夏期剪定								○						年1回	
計画修繕・工事	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ汚泥処理		○						○							注４
	地震被害補修工事															
	電波障害対策撤去工事															
	ﾊﾞｲｸ・自転車置場新設工事															
契約	賠償責任保険	契約期間：平成23年4月1日～平成24年4月1日														年1回更新
総会	第２期通常総会				21											
理事会			5	2.23												

特記事項	**■日常管理業務** **フロントマネージャーによる通勤管理　週7日4名による交代制** 注1：※印は管理委託契約に基づき、大和ライフネクスト㈱が実施します。 注2：表上の数字は実施日を表しています。 注3：エレベーター保守点検については、常時遠隔監視、月１回の遠隔点検、 ３ヶ月に１度の点検員による現地点検を、非常用エレベーターは監視付き月1回の点検を実施しております。 注4：ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ汚泥処理は点検の結果で判断し実施いたします。

＜２期との事業計画の差について＞

○ ディスポーザー汚泥処理(9月)：年１回の予定で、２期には９月に実施されていますが、今年に入って1月には既に一杯である（特にP棟側の汚泥）とのことで、再度の抜き取り実施を管理会社より提案されました。2期予算には1回分の費用しか計上されていなかったため、同様の予算を仮定した場合に予想される3期としての引き抜きを既に期がはじまってすぐの３月に実施済みです。今後、点検の結果で判断しますが、年度内にもう一回実施する可能性が高いものと考えて、3期予算には、２回分の引き抜きの実施費用を計上しています。

○ FIX窓清掃（6月)：年１回のFIX窓などの、居住者が自分で清掃することの困難な外側のガラス面の清掃（年に１回は管理組合側の負担で、もう１回は、各戸が有償で希望を組合がとりまとめて実施することに、１期臨時総会で決議されています）の、管理組合負担での実施分については第３期では６月に予定しております。

＜積立金会計からの支出について＞

○ 長期修繕計画については、第７号議案の補足資料部分で説明しました通り、２期の間に更新案の策定にむけた活動を行って、管理会社より更新（案）の提示と説明を受けております。約４億円の総額の値上がりとなる計画（案）ですが、更新に先立って、売主・管理会社とは独立な第三者による精査が必須であると考え、まずそのための営繕コンサルタントの費用を適宜見積もった上で、100万円の支出第３期修繕積立金からの支払いに計上しております。

　ただし、３期が始まってすぐ、大きな地震が発生したため、その被害からの復旧に関連して、営繕コンサルタントとの相談が必要となる可能性も高いものです。用途については、営繕委員会と、第３期理事会によって決定されることをご了承ください。

　長期修繕計画の改定は、総会での決議事項となり、それに合わせた積立金計画と併せてご承認を頂く必要があることから、販売時あるいは、設立臨時総会において配布したものと同じ全体計画案と、それに対応した資金計画表に基づいた修繕工事費用(2.5万円)を、修繕費会計に計上しております。

　一方で、長期修繕経計画の管理会社提案による更新（案）内に３期に必要になる計画修繕として計上されている経費については、必要となる可能性を考慮して、一般会計中の修繕費に計上しております。

○ このほか、本総会における第２号議案（バイク置場移設・平置き自転車置き場の創設）に関わる費用約390万円と、電波障害対策費116万円を合わせて、約609万円の支出を積立金会計に予算計上しております。

○ 電波障害対策は、当マンションが原因となって発生している、地上波アナログ方式でのTVの受信障害に対する設備がデジタル化に伴って不要になるため撤去するための工事費用で、３期の間に必要になります。当マンション内の設備（アンテナ）などはそのまま残して、将来の大規模修繕工事等の際に取り去ることとして、**最小限となる“マンション外”の設備の撤去費用のみを計上**しております。
（マンション内に残された設備も含めた一括での撤去費用は200万円近くと見積もられております。）

　不必要になった設備の撤去であり、残しておいて共架料がずっと発生するもの理屈に合いません。これについては、東京電力との間で結ばれ、組合が継承している契約があり、不要になった場合に組合が撤去を行

わない場合に、東京電力が自ら撤去して支払いを組合に要求できる条項があります。東京電力からの撤去要請がありを無視した場合には、東京電力が自ら撤去して費用を要求してくることも考えられます。早期に撤去するための工事を３期で実施することをご提案するものです
（なお、デジタル化に伴って、受信障害対策は不要になるとされております）

＜一般会計の収入・支出項目のご説明と算定の根拠など＞

このほか、第３期の一般会計における、各々の収入・支出項目についての算定根拠などの説明は、次ページからの第３期の収支予算表の後ろに詳しく説明してございます。

また、第３期より、管理組合の立場にたったサポートを行ってもらう目的で、マンション管理士事務所との顧問契約の締結をご提案させていただきます。２期理事会で、主要３社による無料相談や、プレゼンテーションなどを実施していただいた上で、株式会社メルすみごこち事務所との契約を６月から行うための費用を、一般会計上で100万円予算計上しております。この詳細についても後ろで詳しく説明してございます。

３期事業計画および予算（案）についてご承認をお願いします。

イニシア千住曙町管理組合

第３期　予算案

自　　平成２３年　３月　１日
至　　平成２４年　２月２９日

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第2期実績　【期間：2010年03月～2011年02月】
第3期予算　【期間：2011年03月～2012年02月】

【一般会計】　（単位：円）

	科目	第2期実績	第3期予算	予算－実績	備　考
	【収入の部】				
1301	管理費収入	76,753,200	76,753,200	0	
1303	駐車場使用料収入	46,182,103	47,087,556	905,453	2月実績×12ヶ月分
1314	自転車置場使用料収入	2,757,900	2,856,300	98,400	実績＋10万円
1315	バイク置場使用料収入	1,015,500	1,015,500	0	
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22,800	22,800	0	
1331	専用庭使用料収入	25,200	25,200	0	
1343	ＣＡＴＶ使用料収入	648,900	648,900	0	
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	
1366	駐車場使用料収入	1,246,500	1,200,000	-46,500	
1368	ペット関連費収入	1,800	1,200	-600	3月申請登録実績
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,483,000	1,320,000	-163,000	
1465	雑収入	3,095,642	445,000	-2,650,642	ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ電気料、自販機手数料、自治会印刷代、防犯灯
1466	集会室使用料収入	313,000	240,000	-73,000	
1475	共用水道栓使用料収入	100,000	72,000	-28,000	3月申請登録実績
1500	当期収入合計	135,499,545	133,541,656	-1,957,889	
	【支出の部】				
1501	共用電気料	11,825,389	11,800,000	-25,389	節電効果見込み
1504	共用水道料	548,459	600,000	51,541	
1506	共用ガス料	42,633	45,000	2,367	
1508	電話料	152,932	160,000	7,068	
1522	ＣＡＴＶ使用料	648,900	648,900	0	
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504,000	504,000	0	
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3,301,200	3,301,200	0	
1541	委託業務費	80,955,000	79,460,955	-1,494,045	6,954,150円×3ヶ月+6,510,945円×9ヶ月
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	
1546	電波障害対策費	37,800	37,800	0	
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	
1594	修繕費	2,520,651	22,500,000	19,979,349	節電工事、長期修繕計画更新分、地震被害補修工事含む
1601	植栽管理費	2,006,550	2,392,950	386,400	中高木夏期剪定作業追加のため
1613	特別清掃費	770,910	440,895	-330,015	FIX窓清掃
1616	雑排水管清掃費	2,793,000	2,793,000	0	
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	
1623	支払手数料	544,393	580,000	35,607	
1631	共用備品消耗品費	2,806,961	3,300,000	493,039	
1635	ゲストルーム関連費	574,210	528,000	-46,210	
1641	管理組合運営費	489,340	1,900,000	1,410,660	ｺﾗﾎﾞ費用全額管理組合負担、コンサル代、ペットクラブ運営費
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	
1651	雑費	1,073,385	1,000,000	-73,385	
1655	諸経費	762,090	1,680,000	917,910	ｺﾋﾟｰ機ﾘｰｽ代、ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ汚泥引抜2回分、防犯カメラ
1671	店舗管理費	8,731,310	720,000	-8,011,310	無人ｺﾝﾋﾞﾆ費用
1701	予備費	0	1,500,000	1,500,000	
1900	当期支出合計	128,614,550	143,418,137	14,803,587	
1920	積立金会計へ振替	0	0	0	
1950	当期剰余金	6,884,995	-9,876,481	-16,761,476	
1960	前期繰越剰余金	15,933,582	22,818,577	6,884,995	
1970	次期繰越剰余金	22,818,577	12,942,096	-9,876,481	

A0209201

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第2期実績　【期間：2010年03月～2011年02月】
第3期予算　【期間：2011年03月～2012年02月】

【積立金会計】　（単位：円）

科目		第2期実績	第3期予算	予算－実績	備　考
	【収入の部】				
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	
5341	受取利息	52,500	52,500	0	
5500	当期収入合計	58,086,900	58,086,900	0	
	【支出の部】				
5501	修繕費	0	25,000	25,000	長期修繕計画基づく費用
5504	設備工事費	0	3,899,610	3,899,610	ﾊﾞｲｸ置場移動に掛かる費用
5520	雑費	0	1,000,000	1,000,000	コンサルタント費用
5522	支払手数料	840	5,840	5,000	
5528	電波障害対策費	0	1,160,000	1,160,000	電波障害対策設備撤去費用
5900	当期支出合計	840	6,090,450	6,089,610	
5910	一般会計より繰入	0	0	0	
5950	当期積立金	58,086,060	51,996,450	-6,089,610	
5960	前期繰越積立金	208,308,400	266,394,460	58,086,060	
5970	次期繰越積立金	266,394,460	318,390,910	51,996,450	

A0209201

年計NO. G2011020003-01

年 間 緑 地 管 理 計 画

(2011年03月～2012年02月)

2011年04月19日

お客様名:イニシア千住曙町管理組合御中

大和ライフネクスト株式会社
東京東支社 アメニティー課
持木 一恵

建物名：イニシア千住曙町

管理項目	主な手入れ樹木 範囲 等	回数	単価	金額	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
低木刈込	ｱﾍﾞﾘｱｺﾝﾌｪｯﾃｨ ｵｶﾒﾅﾝﾃﾝ ｶﾝﾂﾊﾞｷ ｷﾝﾒﾂｹﾞ ｼｬﾘﾝﾊﾞｲ ﾄﾞｳﾀﾞﾝﾂ	1	140,000	140,000									○			
中高木冬期剪定	ｱｼﾞｻｲ ｵｶﾒｻﾞｸﾗ ｶﾂﾗ ｷﾝﾓｸｾｲ ｸﾛｶﾞﾈﾓﾁ ｹﾔｷ ｺﾃﾞﾏﾘ ｻﾄｻﾞｸﾗ	1	120,000	120,000										○		
生垣刈込	ﾋｲﾗｷﾞﾓｸｾｲ	1	71,000	71,000									○			
予防消毒		3	72,000	216,000			○		○		○					
手取除草	低木地 7F屋上ｾﾀﾞﾑ	4	100,000	400,000			○		○		○		○			
除草剤散布		4	33,000	132,000		○		○		○						○
芝生刈込		3	51,000	153,000			○		○		○					
施肥	芝生地含む	1	84,000	84,000												○
植栽その他	セダム管理	1	39,000	39,000										○		
植栽その他	ｾﾀﾞﾑ管理・壁面緑化ｵｶﾒﾂﾞﾀ剪定	4	89,000	356,000		○		○		○		○				
植栽その他	巡回 消毒(粒剤エカチンTD)	4	28,000	112,000	○		○		○				○			
植栽その他	壁面緑化施肥	1	30,000	30,000												○
植栽その他	巡回消毒・壁面緑化施肥	1	58,000	58,000							○					
中高木夏期剪定	ｼﾗｶｼ ﾏﾃﾊﾞｼｲ ｿﾖｺﾞ ｱﾛﾆｱ ﾀﾌﾞﾉｷ	1	368,000	368,000							○					
合計(消費税別)				¥2,279,000												

＜摘要＞

1. 工程は年間を通しての標準工程です。気候･天候、前回の手入(生育状況)、緑地状況等により多少前後することがあります。
2. 病気が発生した場合、殺菌薬剤散布(2～4回)が必要となります。害虫についても、近隣樹木からの飛来等で、作業後すぐに発生することもあります。
3. 切枝処分費、機械器具損料、及び手入れにかかる材料費(消毒液･除草剤等)は価格に含まれます。
4. 支柱･竹垣根の取替工事、撤去、支柱の結束直し、樹木の植替等は別途料金となります。 このような作業が必要なときは、別途お見積りを提出致します。

＜特記事項＞

1. 消毒･病害虫駆除の個別･緊急発注の場合、施工単価の５０％増しとなります。
2. その他の作業につきましても、個別発注の場合は施工単価が異なりますのでご了承下さい。

ご承認

<第３期一般会計予算の費目ごとの算定根拠について>

特に、２期執行額が２期予算から大きく変わっている点や、２期と３期で予算額を大きく変更した費目や新設した費目について、ご質問などを想定して、理由を予め説明させて頂くものです。

収入・支出の各々についてご説明させて頂きます。 **4桁の費目番号は第２期収支報告書、第３期予算（案）の表に対応したものです。１号議案およびこの議案に添付してある表と比較してご覧ください。**

収入：

1303: 直近の月における実際の契約数をもとに3期の予算額を算出しています。

1314: 駐輪場の収入は、第２号議案が可決された場合、平置きの駐輪場区画が利用されることによる収入増を見込んで、前年度実績＋１０万円を計上しています。

1366: 一時利用駐車場の有償化に伴って２期から設けられた項目です。2期実績に基づいて、月10万の収入見込みを計上しています。

1375: ゲストルームの利用は、2期目は、やや減って2/3程度に利用が落ち着くものと考え収入見込みとしていましたが、実際には殆ど１期と同程度の宿泊者がありました。ゲストの利用したリネン類のクリーニングなどで収入の約半分の支出があり、利用が順調であるとその支出も増えます。ゲストルームの収入と支出の対応を明確化するために、対応する支出は２期より、“ 1635ゲストルーム関連費 ”として費目を独立させております。
3期は、わずかに減少することを仮定して、収入・支出を計上しています。

1465: 雑収入には、ゴミ置き場からのリサイクル奨励金収入のほか、予定外のものとして犯人の分からない共用部の破損等に対して、共用部保険対応で修理を行ったものへの保険金収入が入っています。２期の収入実績が、大きく当初予算を超えているのはこのためです。これに対応する支出項目は 1594の修繕代となります。
先の臨時総会で承認された議案によって、リサイクル奨励金などゴミ置き場からの収入は３月から自治会に移管されています。一方で、自治会から、プリンター・コピー機などの利用に伴う費用を実費での支払見込み額（第２期実績で約10万円）や、今回の自治会側の議案にあります、足立区からの防犯灯の補助を管理組合会計に移管すること（年3.9万円）にともなう収入見込みを計上しています。

支出：

1501: 共用部分の電気代については、エレベータホールの消灯節電や、地震によるロビーの消灯節電などの効果で、3-4月の電気代は、前年度よりも毎月10万円程度少な目に推移しております。今後の電力単価の設定などの見通しが不明確であることから、２期実績額を計上しています。
年間でのピーク電力の発生を検出してその時間にあった節電を行うことで、大きな基本料金の低減が期待できるため、２期途中より、共用部電気の利用状態を計測するデマンド計を導入しています。現在の契約電力（基本料金算定の根拠となる、そこまでの１年間での最大の電力利用のあった30分の利用料）は147kWで、この冬に発生しているため、まだ１年近く基本料金は今のままです。

1504/1506/1508: 水道ガス電話代については、2期実績をもとに3期予算に計上。電話代は、機械警備などが連絡用に自動的にかけるものを含みます。

1541: 管理組合と大和ライフネクストによる、今回ご提案している更新契約が締結されると**６月より委託業務費は値下がり**になります。これを反映させた数字となっております。

1551: 共同住宅保険料は、建物共用部分に関する火災保険を10年積立式のもの（あいおいニッセイ同和損保の積立マンション管理組合総合保険；付保率60%）に第1期に2009/12/10付けで変更しております。
管理組合では何件か質問を受けておりますが、第１期臨時総会の資料にあります通り、**共用部は地震保険には加入しておりません。**参考までに火災保険の付保率が60% なので、最大限に地震保険に加入した場合の全損での支払いは共用部の価格の30%。共用部は建物全体価格の約半値にみつもられていますので、最大で建物の再建築価格の1/6ほどの支払いに対して、保険料は年に400万円ほどになります。
なお当マンションの今回の地震での“主要構造部”（タイルなどの剥落はこれには見なされません）の被害は、一部損認定を受けられる損害の下限である建物時価の3%には達しておりません。

1594: 2期の修繕代には、予め予測できない、共用部の破損による修理などが計上されています。
ほとんどは共用部の保険適用ができたもので対応する収入が 1465 雑収入にあります。
管理会社から提出された、長期修繕計画の更新（案）では、第３期から計画修繕が必要と見積もられた項目が約106万円ほどあり、これは現在用いている長期修繕計画（修繕積立金会計に計画修繕費として計上されるもの）には含まれておりません。更新（案）の精査を進めていく一方で、３期にこの修繕が必要になる可能性を考えて、一般会計側の修繕費に計上しております。ほか築２年が経過し、ほとんどの点で２年の瑕疵担保保証期間がきれて、無償での不具合の是正工事はできなくなるため、第３期ではもともと250万円の予算計上を予定しておりました。
これに、第８号議案で承認をお願いしております、今回の地震による被害中、修復の緊急性が高いものについての**復旧工事費用2000万円を合わせて、2250万円**を支出に計上しております。

1601: 植栽の管理費については、樹木が大きくなってきたために、新規に中高木の夏季剪定作業を追加する提案が管理会社よりあり、これを理事会として了承したため、年間予算が２期より少しあがっております。
詳細については添付の年間緑地管理計画をご覧ください。

1613: 2期にはFIX窓清掃(5月実施)のほか、駐車場の搬送ファンのフィルター清掃を行いましたが、３期予算では、6月に予定しているFIX窓清掃の費用のみを計上しています。

1631: 共用施設の備品消耗品費のうち大きな割合を占めるものは、廊下の電球など共用部分の管球の交換費用になります。ほかに、管理事務室で用いられる文具などの消耗品代、管理組合の投函に用いる紙や印刷に用いるプリンターのトナーなどの消耗品の購入代金などがあります。2期にこの費目が大幅に予算を超過したのは、築年数に伴って管球費が激増したこと・管理組合理事会の効率化のためのプロジェクターや、サイネージ（液晶パネル式の掲示板）やサーバー・事務用パソコンなど管理事務室周辺への自治会・理事会のネットワークの初期導入コスト・頻繁な広報の実施によるプリンターの消耗品コストなどによるものです。
２期は、共用施設（ゲストルーム・キッズスタジオ・フィットネスジム・キッチンスタジオ）などへの備品類の調達に50万円の予算が計上され、主として共用施設検討会からの提案を了承する形で使用されました。
自治会と、管理組合役員がともに参加する防災協議会から、３年程度に渡って総計で500万円分程度の防災備品の調達を実施していく計画が提案されており、これに合わせて管理組合側でも第３期から防災備品の購入費用100万円を計上します。対応する自治会側予算における防災備品の購入費用の支出みこみは、第３期の予算案では30万円となっております。
第２期にだけ発生した、マンションのエントランス部分のネットワーク構築コスト50万円がなくなる一方で、この100万円の支出が新たに予算化されることを考え、その差額に相当する50万円を第２期実績金額に加えた330万円を予算計上しています。2期同様に、共用部の備品・消耗品の購入予定額は50万として用途については共用施設委員会に、理事会から検討が諮問されることとなります。同様に、防災備品の購入費用として計上されている100万円の用途については、防災協議会にその詳細検討が委託されます。

1641: コラボの月額支払は5年長期契約化によって5.4万円と10%下がった一方で、管理組合からの提案によって自治会は折半支払いから外れています。管理組合の運営費としては、この5.4万の12月分のほか、管理事務室のAEDのレンタル代に、今回の第５号議案で提案している**ペットクラブの運営費(12万円)**、マンション管理士事務所による、管理組合理事会に対する**コンサルタント費用(100万円)**などを積算して、合計で190万円をこの費目に計上しています。マンション管理士によるコンサルタント契約の導入の経緯については、
この後ろのご説明をご覧ください。

1642: 第3号議案承認の場合､3期から管理組合理事会の役員全員に、活動費の支払いが始まりますが、実際に支払われるのは第３期の通常総会の後に、総会で支出の承認を受けたあとになりますので、第３期の役員への活動費は第４期に計上されることになります。費目として新設して第３期には0円を計上します。

1651: 主としてダスキンのマットのレンタル料・コピー機利用料金・総会議案書の印刷経費などの支出です。

1671: ミニショップの運営会社への費用 757,050円/月が計上されていましたが、今年の2/16で契約が打ち切りとなっています。最終月の支払いは日割りで実施されました。差額の一部を、管理組合（及び自治会にとって不要と判断されたショーケースなどの什器類の破棄費用にあてました。
　第３期より、自販機型コンビニ（ファミリーマートのASD)が導入され、月6万円(税込)の支払いに変わっており、この費用を計上しています。３月の支払いは日割り計算となり、地震の影響で、汎用自販機に商品が供給されなかった期間については支払いの義務のないことが確認されています。ので3月分については若干安くなる見込みです。

1701: 理事会の裁量で利用することのできる**予備費を、150万円** 第3期予算より計上しております。
　突発的に予算執行を必要とする案件は毎年発生していますが、第１期―第２期予算には、予備費の計上が一切ありませんでした。このため、第１期では、わずか40万円の支出が当然と考えられるFIX窓清掃が、予算項目としては確保されていなかったため臨時総会を開いて決議を求めなければなりませんでした。
　500戸超えといった規模のマンションでは、予備費の計上は、理事会が不要な手間から解放され、発生した問題を速やかに解決できるようにするために必須であると考えてご提案しております。
　予備費≡理事会裁量経費は、なにも突発的あるいは緊急の支出が発生しなければ使う必要がないもので、決して第３期の理事会に無駄使いをしていただこうというやめのものではありません。

**　地震被害補修工事に2000万円と多額の費用を計上したために、第３期単年度では、1000万近い赤字を予定した予算となっております。　逆にこの臨時費用の計上がなければ、1000万の黒字となりますので、第７号議案においてご提案している600万程度の毎年の、一般会計→積立会計への振替えを実施した上で、毎年定常的に黒字を計上できるものと理事会では考えております。**

<メルすみごこち事務所による理事会支援サービスの導入について>

　２期理事会では、３期からの導入を目指して、マンション管理士事務所による、理事会の支援サービスの導入を検討してまいりました。代表的な３社（ＴＶや雑誌メディアなどでとりあげられている会社）SJS/CIP/メルすみごこち事務所のプレゼン・相談会を実施して検討をした結果、株式会社メルすみごこち事務所　の理事会支援サービスの導入のための予算(年100万円）を管理組合運営費(費目1641)の一部として計上しています。予算案と併せて承認をお願いします。
　メルすみごこち事務所からの顧問業務の提案は、下記のようなものです（提案書より抜粋）：

支援の考え方
　イニシア千住曙町さまの管理組合運営について定常的に支援することにより、
　個別具体的な問題の解決だけでなく
　　①管理会社には提案できないもの・利害の対立するもの
　　②予防（将来への投資）の観点から必要と思われるもの
　　③居住者の住み心地の向上に資するもの
　　④不動産価値の維持・向上に資するもの

業務内容
　　- 毎回の理事会への出席、助言、提案
　　料金：まずは暫定3～6ヶ月間：月額126,000円（税込み）

- 各種改善提案（社内での資料作成、現地調査等を含む）
- 専門家パートナーを活用した助言（具体的業務が発生する場合は別途）
  ※マンション管理士・一級建築士の範囲で出来る業務は定額料金に含みます。
  ※各種コスト削減提案（＝顧問料の実質低減効果）を含みます。

顧問業務料に該当しない業務

- 総会への出席（必要な場合はご相談ください）
- 弁護士等の専門家パートナーによる具体的作業を伴うもの
- 管理会社変更や管理規約・細則全面改訂等の大規模プロジェクト（別途ご相談下さい）
- 理事会役員以外の組合員からの個別相談

確認事項について

・管理組合の抱える問題・課題・要望を仕分けし、優先順位と概ねの目標時期を設定して業務を遂行します。
・理事会日程（特に土日）を十分に調整させてください。
・管理会社からの提案に対しては弊社にて妥当性を確認させて頂きます。
・**弊社では管理会社（担当者や管理員）が出来る業務は行いません。**

コスト節約検討について

特に以下の項目については個別に見直しを検討させて頂きます。
・マンション保険料の見直し
・共用電気料の見直し
・金額の高い保守契約（例：エレベーター保守など）の見直し
※すでに管理会社等による見直し提案済みの可能性もあります。

２期理事会では、主要３社について実際にお会いして導入のための比較検討を行いましたが
(1) 理事会への**マンション管理士の出席サポートが確約**されている提案であること
(2) 湾岸地区の大規模タワーマンションにおける顧問契約の実施や、
南千住の大規模マンションにおける管理会社入れ替えなどを主導したなど
組合サポート/省コスト化における**大規模マンションを対象とした実績**
(3) 代表の方自身が大規模なマンションで理事長を務めた経験があり大規模の管理組合が
苦労する点を熟知されている点。ほか、管理会社でのマンション担当者・コスト削減を
得意とするコンサル会社での職歴など、**幅広いマンション管理関連の経験**を有すること
を選定にあたっては重視いたしました。
（ 管理費削減額の半年分・一年分といった”成功報酬型”の契約を提案する会社は、“削減額”に過度に目的が偏っていて、成功して報酬を貰い終わったら去る形の提案が多く、ずっと継続的に組合の抱える問題の解決についてサポートして頂きたいという、当管理組合理事会からの要望には合致しませんでした。 ）

理事会のサポートを実施していただきますが、これは組合にとってのかかりつけの医者になって貰うようなものです。管理組合の抱える改善点・問題点の指摘や、解決策の提案を実施していただきますが、決して実質的な**理事会活動を丸投げしようという意図ではありません。**やる気はあっても、専門的な知識を持っているわけではない、管理組合理事会が、自ら打ち出す施策の方向性を決定する上での手助けをお願いしようというものです。

３－６ヶ月程度に渡って、互いの検討期間としてのサポートを実施、その間に、具体的な関わり方についての議論を両者の間で行って参ります。

第11号議案　第３期管理組合役員選任の件

第３期管理組合役員選任

イニシア千住曙町管理規約に定める役員を同規約の規定および昨年11月の臨時総会によって制定された「役員の選出細則」に基づき選任します。管理組合が３月末締め切りで実施した管理組合の役員への立候補募集には３名の応募がありました。選出細則に従い、立候補者について全員選任した上で、輪番の規定により全18ブロックから18名の合計で21人を役員として選任することをご提案します。　**ご承認をお願いします。**

役員候補者名（立候補者に下線）

部屋番号	氏　　名	役職
[redacted]	[redacted]	営繕
[redacted]	[redacted]	監事
[redacted]	[redacted]	自治会
[redacted]	[redacted]	防災
[redacted]	[redacted]	書記
[redacted]	[redacted]	防災
[redacted]	[redacted]	監事
[redacted]	[redacted]	書記
[redacted]	[redacted]	会計
[redacted]	[redacted]	連絡担当
[redacted]	[redacted]	広報
[redacted]	[redacted]	共用部
[redacted]	[redacted]	自治会
[redacted]	[redacted]	広報
[redacted]	[redacted]	副理事長 A
[redacted]	[redacted]	副理事長 C
[redacted]	[redacted]	営繕
[redacted]	[redacted]	理事長
[redacted]	[redacted]	共用部
[redacted]	[redacted]	営繕
[redacted]	[redacted]	副理事長 B

(敬称略・号室順。役職については、次ページ職務分掌表参照)

既にこちらに名前の挙がっている全候補者から、３期役員に就任する承諾書を頂いております。

役員中で自治会サポートを主たる業務とする理事は、本総会と同時開催される自治会の総会において自治会役員としての承認を受けなければ、自治会において役員としての議決権をもつことができないために、先に誰であるかが決まっている必要がございます。同様に、理事長・副理事長の互選は監事を除く理事のみで実施するなど大きく役割の異なる監事についても予め候補者を決めた上で承認をお願いするのが望ましいです。

そこで本総会に先立って、4/23日に第３期の役員候補者の顔合わせの会を実施しました。
そこでの候補者による互選によって、全候補者について希望される役職が表の中に記載の通りに決まっております。

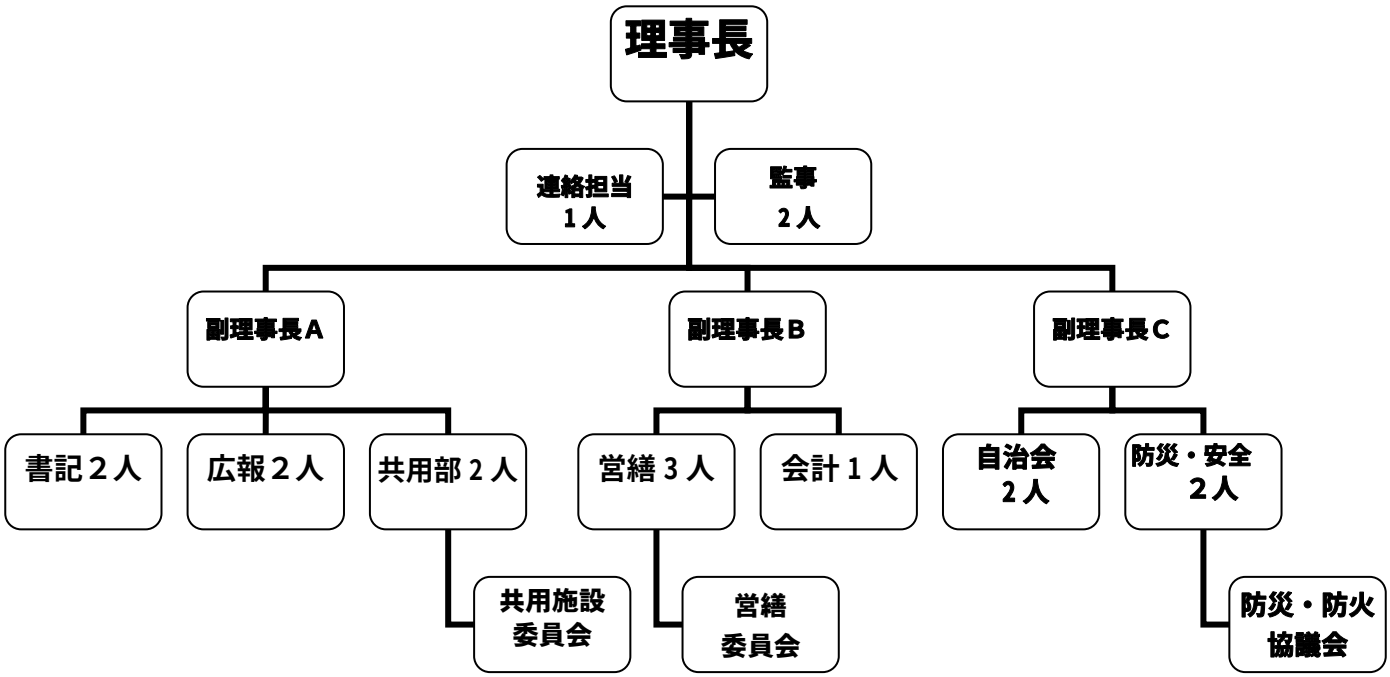
監事：　[redacted]号室）/ [redacted]号室)
自治会担当役員：[redacted]号室）/ [redacted]号室)
の４人については、役職も含めて総会における承認をお願いいたします。

理事長・副理事長など、規約に定められた役職は、“理事”（監事を除く役員）の互選によって定めることとなっております。本議案が承認された場合には、直ちに新しくきまった第３期理事による確認を行い、理事長１名・副理事長３名については表に記載の通りに決定される予定です。

管理規約の規定により、理事は２０名まで、監事は３名まで選任することができます。
本議案で提案しております候補者は、理事１９名、監事は２名ですので、おのおの１名の余裕が定員に対してございます。理事会では、議案書を読まれたり、総会でのやりとりなどを聞かれたりして、理事会役員としての活動に関心をもたれた方がおられれば、総会会場における立候補を是非お受けしたいと考えます。

もし定足数に達する人数までの立候補者が会場において名乗り出られた場合には、その選任について予めご承認をお願いいたします。

なお、３期役員の候補による顔合わせの会における検討で、３期の役員の役割分担については下記の表に定められたような割り当てを行うことが決まっております：



第３期役員候補による顔合わせの会で定まった３期の役割分掌表

今回の第4号議案で承認をお願いしている、２つの専門委員会では

ー　共用施設委員会に、共用部担当の理事２人と、副理事長Aが参加し

ー　営繕委員会に、営繕担当の理事３人と、副理事長Bが参加します。

ー　また、自治会の第３号議案で承認されている自治会長を長とする防災・防火協議会に、防災・安全担当の理事２人と、副理事長Cが参加します。

専門委員会や協議会における検討の結果は、各々の副理事長によって月次の定例理事会に対して報告・議決要求がなされます。

自治会の担当役員２人は、自治会において役員となっていただき、管理組合との情報交換などを実施していただきます。

――

ここからは議案の一部ではありません。　用語の説明などです：

補足：各種点検・清掃概要

■ 総合設備点検 ■

給水ポンプ・制御盤などの給水設備、排水ポンプなどの排水設備、共用分電盤・非常灯などの電灯設備の点検を年４回実施しています。

■ 貯水槽清掃 ■

水道法により、年１回の貯水槽清掃が義務づけられています。
貯水槽の清掃及び水質検査を実施しています。

■ エレベーター保守点検 ■

２４時間遠隔監視、月１回のリモート点検、建築基準法に基づく定期検査を年１回実施しています。
非常用エレベーターは月１回点検員による点検を実施しています。保守点検は「フルメンテナンス契約」で昇降機の部品交換、機器の修理を状況にあわせて行う契約です。ただし、乗場扉三方枠の塗装、かご内の貼り物・塗装、床材の修理、意匠変更による改造、新機能・新規の取替等は含まれないのが一般的です。

■ 消防用設備点検 ■

消防法により消防設備の設置及び維持点検が義務づけられています。
年２回、消防設備士による機器点検･総合点検が必要であり、３年に１度、消防署に報告書を提出します。
また、竣工後１０年を経過したマンションに対しては、消火栓設備の耐圧試験の実施が義務づけられます。別途耐圧試験を実施する必要がございます。

■ 建築設備定期検査 ■

建築基準法に基づき、換気設備・空調設備（共用部分）非常用の照明設備（共用部分）、給排水設備（共用部分）の検査を検査資格者により年１回実施し、その結果を管轄行政に報告しています。

■ 雑排水管清掃 ■

各戸の台所・浴室・洗面所・洗濯排水口及び共用管を高圧洗浄します。
清掃を実施した建物には、特別な場合を除き１年間の保証がつきます。

■ 簡易専用水道検査 ■

水道法に基づき、受水槽の有効容量が１０立方メートルを超えるものは、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関にて衛生的管理について年１回検査することが義務づけられています。

共同住宅保険契約について

マンション共用部分に対し、管理組合を被保険者とする火災保険及び賠償責任保険を付保しております。各保険の内容は以下の通りです。

■マンション総合保険（建物共用部分に関する火災保険）■

契約保険会社　あいおい損害保険株式会社

保険期間　平成 21 年 12 月 10 日～31 年 12 月 10 日迄の 10 年間

保険金額　建物　48 億 4 千万円

保険料　155,052,570 円

満期返戻金　150,000,000 円

＜保険の対象＞
建物共用部分およびマンション構内のすべての共用設備（管理規約に規定されている共用部分）

＜てん補される損害＞
火災・爆発・破裂・落雷、建物の外部からの物体の落下・飛来・衝突、台風・暴風・風災・ひょう災・雪災によるおよび偶然な事故による破損・汚損損害，共用動産のこれらの損害や盗難も担保

■施設賠償責任保険（エレベータ賠償責任を含む）■

契約保険会社　あいおい損害保険株式会社（幹事会社）他３社

保険期間　平成 23 年 4 月 1 日～24 年４月１日

てん補限度額　対人／対物共通で１事故につき１億円
マンション特約は１事故につき３,０００万円

自己負担額　なし

保険料　605,520 円

＜てん補される事故＞
マンション建物共用部分・共用設備等や管理が原因で、居住者、来訪者、第三者等の身体や財物に損害を与え、法律上の賠償責任を負った場合に、損害賠償金が支払われます。

■マンション特約■

施設賠償責任保険に本特約を付帯することにより，対象とする施設・場所が専有部分および専用使用部分（マンションの部屋内やバルコニー）まで拡大され、これらの部分で起こした事故で外部の第三者に法律上の賠償責任を負う場合に損害賠償金が支払われます。（専有部分からの水漏れ事故など共同住宅特有の事故に備えるための特約です。事故発生場所を限定しているため、個人賠償責任保険より責任の範囲が狭くなっております。）

出席票･委任状･議決権行使書の使いかたのご説明

議決権行使書によって、例え欠席の場合でも個別の案件について各々賛成・反対の票を投じることが可能です。**できるだけ議決権行使書をご利用ください。**
以下のようにご利用頂けるようお願いいたします。

[1] 総会に必ず出席される場合:

会場にて各々の議案に賛成あるいは反対の意思表示を直接していただきます。
①の出席票のみをご提出ください。

[2] 総会に出席するつもりではあるが、欠席となる可能性もある場合:

①の出席票を提出した上で、欠席に備えて③の議決権行使書で議案ごとに賛否の意思を明らかにしてください。欠席の場合、自動的に議決権行使書で集計されます。
“ 全議案 ” に賛否いずれかの印をつけてください。

[3] 総会に欠席の場合:

③の議決権行使書か②の委任状の**いずれか片方だけをご提出**ください。
両方を提出された場合、“ 委任状 ” が無効になります。
委任は議長（自治会総会は自治会長：管理組合総会は理事長が務めます）のほか、「組合と同居する者もしくはその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者」（管理規約）に対して行うことができます。**自分自身に委任はできません。委任者が欠席の場合棄権票となります。**

③の議決権行使書を使う場合、**“全議案”に賛否いずれかの印をつけてください。**

提出は 5/11（水曜日）の 17:00 までにお願いいたします。また期限までに未提出の全戸への理事会役員各戸訪問による回収の実施にご了承をお願いします。

※注意※　欠席された方が、以下の ② 委任状と、③ 議決権行使書　の両方を提出され、かつ議決権行使書においていずれかの議案について賛成・反対いずれにも印をつけていない場合、**議決権行使書優先**の規定によって、出席議決権として総会の成立のために必要な票数には数えられますが、印をどちらにもつけていない議案については委任状の有無にかかわらず棄権票として扱われます。
毎回この無効票が多数あります。**議決権行使書は必ず全議案に賛成か反対を明記**してください。

イニシア千住曙町　管理組合　/ 自治会

【出席が確かな方用 / 出席予定でも欠席の可能性のある方は③と両方を提出ください】

① 総 会 出 席 票

イニシア千住曙町
管理組合　理事長　[redacted]　[redacted]殿
自治会　　会長　　[redacted]　[redacted]殿

私は、平成２３年５月２１日に開催される「イニシア千住曙町管理組合第２期臨時総会」に出席します。

尚、本票提出後、都合により当日欠席する場合は、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿氏(＿＿＿＿＿号室)を代理人と定め議決権を行使することを委任いたします。**上記に代理人を定めない場合は、議長に委任いたします。**

平成＿＿年＿＿月＿＿日

＿＿＿＿＿＿号室　区分所有者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

“切り取らず”に紙全体をご提出ください

【欠席の方用（③と“いずれか”を提出）】

②　委 任 状

イニシア千住曙町
管理組合　理事長　[redacted]　[redacted]殿
自治会　　会長　　[redacted]　[redacted]殿

私は、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿氏(＿＿＿＿＿号室)を代理人と定め、平成２３年５月２１日に開催される「イニシア千住曙町管理組合第２期臨時総会」において議決権を行使することを委任いたします。**上記に代理人を定めない場合は、議長に委任いたします。**

平成＿＿年＿＿月＿＿日

＿＿＿＿＿＿号室　区分所有者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

＜ご注意＞

総会に欠席される方は ②の委任状か③議決権行使書のいずれか をご提出ください。

両方提出された場合、③の議決権行使書が優先して採用され、議決権行使書で個別の議案に賛成も反対もされていない場合、総会への出席票としては数えられますが、当該議案については、委任状の提出の有無によらず棄権票としての扱いになります。**＜裏面へ＞**

【 欠席の方用（②と“いずれか”を提出）/ 出席予定で①を提出した方のうち欠席の可能性のある方もご利用可能です。】

欠席される方で、各議案について個別に賛成または反対の意志表示をなさりたい場合この議決権行使書の全ての議案の賛否所定欄のいずれかに必ず〇を記入してご提出下さい。

③ 議 決 権 行 使 書

イニシア千住曙町
管理組合　理事長　[redacted]　[redacted]殿
自治会　　会長　[redacted]　[redacted]殿

※必ず全ての議案でどちらかに〇を付けて提出してください

議案	賛成欄	反対欄
自治会第１号議案：　第２期事業報告、決算報告の件		
自治会第２号議案：　『「コラボ」運営細則 』の改正の件		
自治会第３号議案：　「自治会規約細則－防災協議会運営規約」制定の件		
自治会第４号議案：　第３期自治会役員選任の件		
自治会第５号議案：　第３期事業計画、予算(案)承認の件		
管理組合第１号議案：　第２期事業報告､決算報告並びに監査報告の件		
管理組合第２号議案：　バイク置場変更、平置き自転車置場増設の件		
管理組合第３号議案：　管理組合役員活動費細則制定の件		
管理組合第４号議案：　専門委員会設置細則制定の件		
管理組合第５号議案：　ペット飼育細則変更の件		
管理組合第６号議案：　使用細則変更の件（直近キャンセルにキャンセル料）		
管理組合第７号議案：　一般会計から積立金会計へ定額振り替えの件		
管理組合第８号議案：　地震による共用部被害の復旧費用の３期予算計上の件		
管理組合第９号議案：　管理委託契約締結の件		
管理組合第１０号議案：　第３期事業計画、予算(案)承認の件		
管理組合第１１号議案：　第３期管理組合役員選任の件		

平成____年____月____日

_____号室　　区分所有者　　氏名：_____印

[ご注意]

※1:**①②③の内､いずれかひとつにご記入の上､ご提出ください。但し､①にご記入される方の内､都合により当日欠席される場合に③によって議決権を行使することができます。その場合は①と③の両方に必要事項をご記入/ご提出ください。**

※2:①②③に重複してご記入された場合は、①③②の順で採用します。

※3: " 代理人 " とは「組合員と同居する者もしくはその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者」と管理規約に規定されています。

※4:①②③に重複してご記入された場合は、①③②の順で採用します。

※5:本書を5月11日(水曜)17時までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

※6:外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送下さい。＜5月11日(水)必着＞