
ロビーシティ相模大野五番街第一団地管理組合

第 36 回 通常総会

議 案 書

日 時 令和5年5月21日(日)

午前9時20分より

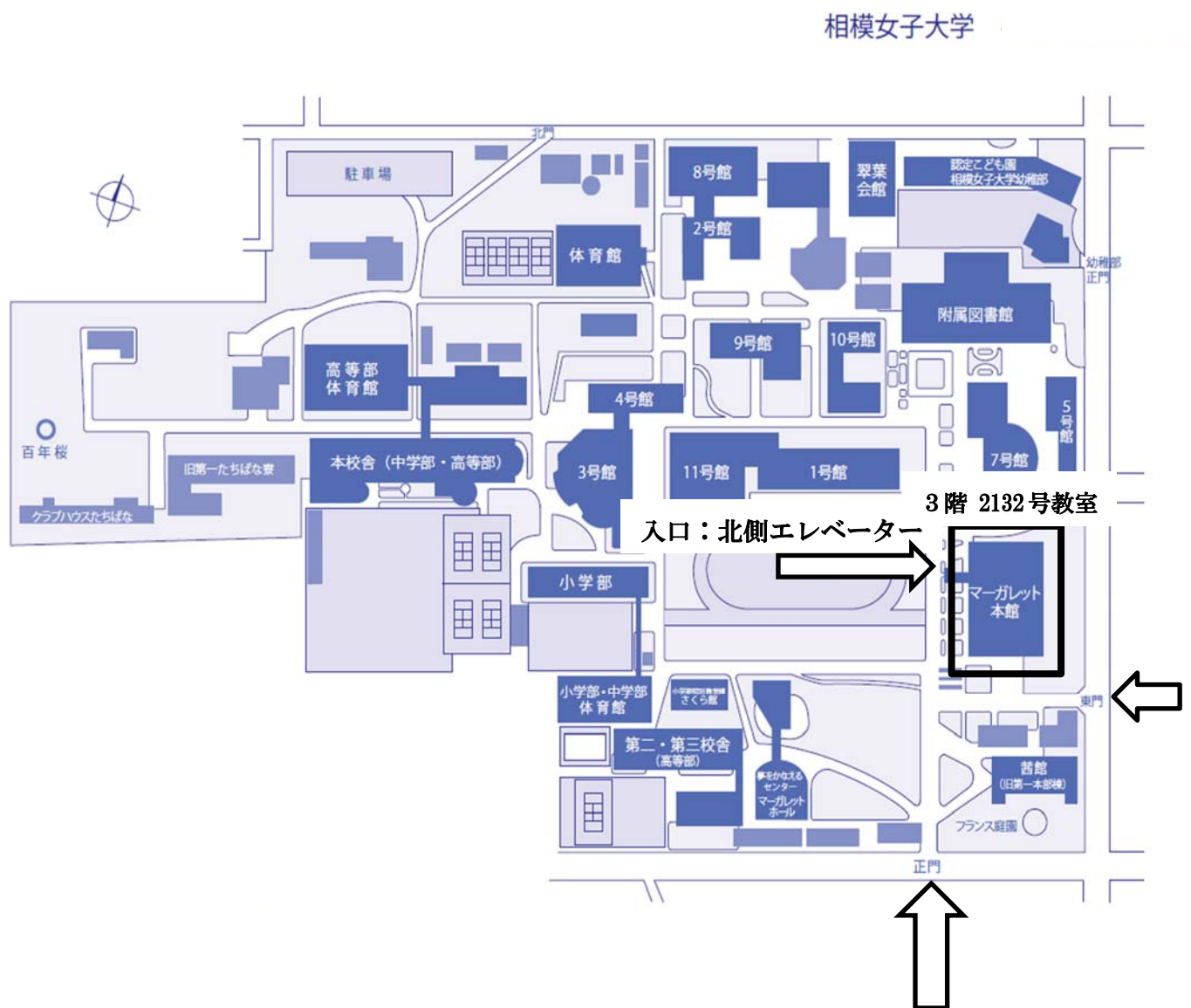
場 所 相模女子大学マーガレット本館

ロビーシティ相模大野五番街第一団地管理組合

相模女子大学マーガレット本館

「2132号教室」のご案内

※今年は相模女子大学マーガレット本館が会場になります。相模女子大学グリーンホールではありませんのでお間違えの無いようお越しください。



相模女子大学マーガレット本館3階 2132号教室

所在地 〒252-0383 相模原市南区文京 2-1-1

第36回通常総会にあたって

ロビーシティ相模大野五番街第一団地
管理組合理事長 井上 博

日頃より管理組合の活動にご理解とご支援を賜り、心より感謝申し上げます。

今年度は管理規約の全面改正に関する議案をはじめ、活動報告や次年度の運営計画を説明し、ご審議頂きたいと存じます。

一方、コロナ感染症については、政府において「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」が変更され、マスクの着用なども緩和される状況になっておりますが、今年度の通常総会への出席につきましては、会場内でのマスクの着用を引き続きお願いし、体調に不安のある方はご出席を控えて頂くよう案内させて頂いております。ご理解、ご協力をお願いいたします。

今年度は役員がコロナ感染、濃厚接触者となる事態にたびたび見舞われましたが、感染防止対策を強化し、無事に毎月理事会を開催、諸課題に対応することが出来ました。

理事会活動につきましては運営計画に基づいて実施し、清掃等の日常業務や植栽の管理、消防設備・オートドア・エレベーター等の点検業務等は遺漏なく実施しました。長期修繕計画に基づく工事については「インターホン・オートロック設備改修」が未完ですが、今年の8月着工、9月完工を予定しております。

令和5年度の運営計画としては、毎年継続して行うものは遺漏なく計画し、長期修繕計画に基づく工事として、大きなところでは、「屋内共用給水管改修工事」を予定しております。

個別議案として、規約専門委員会が策定した管理組合規約改正案を上程いたします。また来年度も規約専門委員会において管理組合規約細則・協定の改正を策定するため、引き続きマンション管理の豊富な知識を有する専門家に依頼し、コンサルタント業務委託契約を締結したく議案として上程いたします。さらに防災専門委員会においても第一団地管理組合における防災活動のあり方、防災組織について令和5年度中に成果を示すことができるよう、引き続きコンサルタント業務委託契約の締結を議案上程いたします。

相模原市においては、今年度より「マンション管理計画認定制度」が始まりました。建物の老朽化をはじめとするマンションの重要な課題に対処し、ロビーシティ相模大野五番街第一団地の資産価値を高め、また優良マンションとして認定を得るためには当該認定制度への積極的な取り組みが必要です。今回の規約改正は管理組合の活動が当該認定制度に適合するための改正でもありますので、ご理解をいただきたく、ご審議よろしく願いいたします。

組合員の皆様には、当管理組合の活動と運営に関しまして今後ともご理解とご協力をお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

総 会 次 第

1. 開会の辞
2. 理事長挨拶
3. 議長選出
4. 議案審議

議案	頁
(1) 令和4年度活動報告の件.....	4
(2) 令和4年度会計報告及び監査報告の件.....	14
(3) 管理規約全面見直しに関する件.....	23
(4) 規約専門委員会の継続 及びコンサルタント業務委託契約の件.....	24
(5) 防災専門委員会のコンサルタント業務委託契約の件	25
(6) 管理事務所管理人への退職餞別金支出細則廃止の件.....	25
(7) 令和5年度運営計画の件.....	26
(8) 令和5年度予算の件.....	28
(9) 令和5年度役員選出の件.....	31

5. 議長挨拶
6. 新役員挨拶
7. 閉会の辞

議案（1） 令和4年度活動報告の件

令和4年度活動報告

1. 理事会の概要

毎月定期的に第2日曜日の午前中を基調として理事会を開催しました。
理事会における主な議題や内容につきましては「ロビーシティ第一団地ニュース」でその都度お知らせしてまいりました。本年度開催されました理事会の議題は次の通りでした。

- (1) 第1回通常理事会 令和4年6月12日
 - 1) 役員紹介、役割分担
 - 2) 令和3年度第12回通常理事会議事録の確認
 - 3) 令和3年度第35回通常総会議事録の承認
 - 4) 主な審議事項
 - (ア) 令和4年度理事会の運営方針
 - (イ) 第35回通常総会事前質問と回答で示された課題
 - (ウ) 令和4年度 第一団地管理組合/年間活動予定
 - (エ) 立体駐車場脇道路の修繕について
 - (オ) 令和4年度会議関係年間予定表
 - (カ) 令和4年度専門委員会委員の件
 - (キ) コンサルタント業務委託契約書(案)について
 - (ク) 令和4年度 第1回班長会開催の件
 - (ケ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (コ) 大規模修繕5年目点検
 - (サ) 総会の議案(8)として承認されたエレベーターかご内カメラ更新の発注
 - (シ) 美化デー実施の件
 - (ス) 令和3年度専門委員等報酬支払い承認
 - (セ) マンション管理委託契約変更契約書
 - (ソ) 通帳保管・出納代行サービスについて
 - (タ) 令和4年度 団地ニュース発行スケジュール
 - 5) 管理主任からの報告
- (2) 第2回通常理事会 令和4年7月10日
 - 1) 令和4年度第1回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) 3組合合同スケジュールについて
 - (イ) 規約及び防災専門委員会委員表改定
 - (ウ) 理事会開催日変更について
 - (エ) 令和4年度第1回班長会開催の件
 - (オ) 令和4年度規約専門委員会第1回議事録
 - (カ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (キ) 令和4年度営繕実施項目
 - (ク) 大規模修繕5年目点検
 - (ケ) 美化デー実施の件
 - (コ) 使用済み不要備品4品目処分承認
 - (サ) プランター水やり当番について
 - (シ) 団地ニュース掲載事項
 - 3) 管理主任からの報告

- (3) 第3回通常理事会 令和4年8月7日
- 1) 令和4年度第2回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) 公衆電話撤去に関するご案内
 - (イ) ロビーファイブ屋外喫煙スペースに関する要望書
 - (ウ) 規約専門委員会に伴う委員派遣について
 - (エ) 令和4年度第1回班長会の報告
 - (オ) 第2回規約専門委員会議題の報告
 - (カ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (キ) 大規模修繕5年目点検
 - (ク) 物干しハンガー(金物交換)承認願
 - (ケ) 専有部分と共用部分の確認
 - (コ) マンション標準管理規約及びコメント(団地型)書籍購入承認願
 - 3) 管理主任からの報告
- (4) 第4回通常理事会 令和4年9月11日
- 1) 令和4年度第3回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) ロビーファイブ屋外喫煙スペース撤去要望への回答
 - (イ) 管理事務所前公衆電話ボックスについて
 - (ウ) 防災専門委員会コンサルタントの辞退について
 - (エ) 令和4年度第1回班長会回答報告
 - (オ) 第3回規約専門委員会 議題について
 - (カ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (キ) 令和4年度営繕実施項目
 - (ク) 10月の美化デー準備
 - (ケ) 防災専門委員会経過報告
 - (コ) 駐車場抽選会について
 - (サ) 駐車トラブルについて
 - (シ) 広報の予定について
 - (ス) 管理事務所設置複合機のプリント・コピー費用負担請求
 - 3) 管理主任からの報告
- (5) 第5回通常理事会 令和4年10月16日
- 1) 令和4年度第4回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) 9号棟エントランス地下照明について
 - (イ) 立体駐車場関連の問題提起について
 - (ウ) 配送トラック駐車トラブルについて
 - (エ) 3組合長打ち合わせ
 - (オ) 第4回 規約専門委員会 議題について
 - (カ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (キ) 令和4年度営繕実施項目
 - (ク) 10月の美化デー準備
 - (ケ) 10号棟南側広場ハナミズキ枯木等伐採の件
 - (コ) 令和4年度合同防災訓練
 - (サ) 防災専門委員会議事録
 - (シ) 管理事務所管理人への退職餞別金支出細則について
 - (ス) 禁煙ポスター掲示の件
 - (セ) 駐車場抽選会の件
 - (ソ) 相模女子大学マーガレット本館について
 - (タ) 消防点検立ち合いの件

- 3) 管理主任からの報告
- (6) 第6回通常理事会 令和4年11月13日
 - 1) 令和4年度第5回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) 防災マニュアル策定支援業務にかかる変更契約書
 - (イ) ごみ集積所掲示板関係
 - (ウ) 規約改正コンサルタント業務追加
 - (エ) 管理規約改正案の報告
 - (オ) 令和4年度修繕案件
 - (カ) 令和4年度営繕項目
 - (キ) 美化デー実施報告
 - (ク) 8号棟玄関樹木の剪定
 - (ケ) ハナミズキ伐採後の状態について
 - (コ) AED 設置について
 - (サ) 年末年始来客用駐車場申込受付について
 - (シ) 駐輪場について
 - (ス) ハクビシンについて
 - (セ) 修繕積立金について
 - 3) 管理主任からの報告
 - (7) 第7回通常理事会 令和4年12月11日
 - 1) 令和4年度第6回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議事項
 - (ア) 総務理事交代について
 - (イ) 第36回通常総会までのスケジュール
 - (ウ) ゴミ集積所掲示板改修
 - (エ) 管理規約改正住民説明会までのスケジュール(案)
 - (オ) 第一管理組合 管理規約対比表
 - (カ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (キ) 令和4年度営繕項目
 - (ク) 9号棟※※※号室の給湯器入れ替え
 - (ケ) 8号棟～11号棟の樹木の剪定状態
 - (コ) 令和5年度修繕工事予算案
 - (サ) 6号棟北側ケヤキ(1本)及び4号棟西側ケヤキ(2本)強剪定作業のお知らせ
 - (シ) 修繕費取り扱い方法の検討について
 - 3) 管理主任からの報告
 - (8) 第8回通常理事会 令和5年1月15日
 - 1) 令和4年度第7回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議項目
 - (ア) 理事交代について
 - (イ) 総会等におけるコンサルタント等の臨席について
 - (ウ) 事務所管理人への退職餞別金支出細則の存廃について
 - (エ) 第36回通常総会の議案書作成
 - (オ) 管理規約改正案説明会開催のお知らせ
 - (カ) 第2回班長会議開催のご案内
 - (キ) 令和4年度長期修繕・営繕案件
 - (ク) 令和5年度修繕工事予算案2
 - (ケ) 規約改正説明会の印刷代金予算承認について
 - (コ) 令和5年度管理組合新役員候補の公募について
 - 3) 管理主任からの報告

- (9) 第9回通常理事会 令和5年2月12日
- 1) 令和4年度第8回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議項目
 - (ア) 理事交代について
 - (イ) 賃借人の専門委員選任について
 - (ウ) 令和5年度コンサルタント業務委託契約について
 - (エ) 総会までのスケジュール
 - (オ) 議案書データについて
 - (カ) 規約改正案、住民説明会向け資料、第8回規約専門委員会議題の報告
 - (キ) 第2回班長会
 - (ク) 令和4年度修繕案件
 - (ケ) 令和4年度営繕案件
 - (コ) 来年度予算
 - (サ) 防災専門委員会からの報告
 - (シ) 第3回樹木剪定
 - (ス) 令和4年度役員報酬金額
 - (セ) 第1団地管理組合ホームページのリニューアル
 - 3) 管理主任からの報告
- (10) 第10回通常理事会 令和5年3月12日
- 1) 令和4年度第9回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議項目
 - (ア) インターホン・オートロック更新工事 業者挨拶
 - (イ) 理事交代について
 - (ウ) 第一団地理事会名簿について
 - (エ) インターホン・オートロック更新工事について
 - (オ) 防災アドバイザー業務委託契約について
 - (カ) 稟議書データについて
 - (キ) 管理規約改正案と規約説明会の質疑応答について
 - (ケ) 第2回班長会
 - (コ) 総会スケジュール
 - (サ) 令和4年度営繕項目
 - (シ) 令和4年度修繕案件
 - (ス) 来年度予算
 - (セ) プリンター費用負担
 - (ソ) 第一団地管理組合ホームページのリニューアル
 - 3) 管理主任からの報告
- (11) 第11回通常理事会 令和5年4月9日
- 1) 令和4年度第10回通常理事会議事録の確認
 - 2) 主な審議項目
 - (ア) 4月以降のスケジュールについて
 - (イ) 管理事務所管理人への退職金細則廃止について
 - (ウ) 防災専門委員公募ポスターについて
 - (エ) 第36回通常総会議案書原稿及び総会対応について
 - (オ) 令和5年度予算
 - (カ) 第9回規約専門委員会議題の報告
 - (キ) 第2回班長会議事録について
 - (ク) 令和4年度修繕案件
 - (ケ) 令和4年度営繕案件
 - (コ) 駐車場周辺の樹木剪定について
 - (サ) 令和4年度会計報告・令和5年度予算について

- (シ) 相模原市マンション管理計画認定制度について
- 3) 管理主任からの報告

(12) 第1回臨時理事会 令和5年4月16日

- 1) 主な審議事項
- 2) 第36回通常総会議案書原稿

(13) 第12回通常理事会 令和5年5月7日

- 1) 令和4年度第11回通常理事会・第1回臨時理事会議事録の確認
- 2) 主な審議事項
 - 議案書質疑回答書について
 - 第36回通常総会準備について
- 3) 管理主任からの報告

2. 総務関係

(1) 組合管理業務の委託

日本総合住生活(株)(以下 JS という)との業務委託契約を継続し、管理窓口業務、組合費等の出納、支払いに関する会計業務の執行を JS に依頼し、同業務の円滑な遂行を図ってきました。

(2) 役員の業務分担

理事長、副理事長、監事を除く各理事の業務分担を下記の通り定め、理事会活動の運営を円滑に遂行しました。

・総務担当	大石 洋正	武藤 敏美(前期) 乃木 正彦(後期)
・会計担当	大長 欣弘	井川 真悟
・長期修繕・営繕担当	山口 正美	松田 光成
・自治防災・植栽清掃担当	山崎 真見	斉藤 広幸(前期) 行澤 博史(後期)
・駐車場担当	佐藤 直恵	宮沢 弘三(前期) 浜里 一洋(後期)
・広報担当	長谷川 眞	佐藤 里江子

敬称略

(3) 理事会議事録の作成(広報理事と交互に作成を担当)

理事会の議事内容・決議について理事会承認事項と検討事項を明確にし、議事録を作成、各理事に配付するとともに管理組合事務所に保管し、組合員の閲覧に供しました。

(4) 総会議事録の作成

第 35 回通常総会の議事内容・決議について議事録を作成し、各理事に配付するとともに管理組合事務所に保管し、組合員の閲覧に供しました。

(5) 総会議案書の作成

理事会の令和 4 年度活動報告、及び令和 5 年度運営計画をとりまとめ、第 36 回通常総会の議案書を作成し、総会に先立ち各組合員へ配付しました。

(6) 活動

班長会を棟別に第 1 回(7月)、第 2 回(3 月)開催。第 1 回班長会は7月に班長からご意見・ご要望を提出して頂き、第186号団地ニュースでお知らせしました。組合員の方々のご意見を聴取し、組合運営に反映させました。

(7) 集会所の利用状況について

集会所の利用状況は、次の通りでした。

第 1 種	(理事会関連等の会議)	洋室 144 件	和室 2 件	多目的ホール 12 件
第 2 種	(サークル活動等)	洋室 126 件	和室 5 件	多目的ホール 21 件
第 3 種	(各教室等)	洋室 1 件	和室 1 件	多目的ホール 0 件
第 4 種	(物品販売等)	洋室 0 件	和室 0 件	多目的ホール 0 件
第 5 種	(葬祭行事等)	洋室 0 件	和室 0 件	多目的ホール 0 件
合 計		洋室 271 件	和室 8 件	多目的ホール 33 件

令和4年度規約専門委員会の委員名簿

役 職	氏 名	号 室
委員長	稲垣 達裕	11-310
委員	生田目 次男	8-604
委員	宇賀 隆人	10-805
委員(理事長)	井上 博	6-203
委員(理事)	大石 洋正	9-1001
委員(理事)	大長 欣弘	11-203

敬称略

3. 会計関係

- (1) 令和4年度予算に基づき組合費会計、修繕積立金会計、駐車場等会計、集会所会計の会計業務を適切に執行しました。
- (2) 管理費及び修繕積立金の滞納者につきましては引き続き督促を行い回収に努めました。
- (3) 修繕費の取り扱い方法について理事会で検討しました
- (4) 中央広場等管理組合とのコピー・プリントリース費用の振り分けを前年度と同様に実施しました。
- (5) 役員報酬の支払い時期を専門委員と同時期の令和5年7月としました。

4. 長期修繕・営繕関係

(1) 長期修繕関係

令和4年度の活動については、築35年が経過し経年劣化により顕在化する諸問題と予定された修繕工事の実施等を円滑に推進するため、理事会と修繕専門委員会の協議の上、調査・検討・実施いたしました。

- 1) 各戸インターホン・オートロック更新工事の実施設計を行い(令和4年7月25日～令和4年10月30日)、指名競争入札により令和5年2月23日に(株)東急コミュニティと工事請負契約を締結しました。なお、工事の施工は、令和5年10月完成を予定とします。
- 2) オートドア改修工事実施しました。(7, 8, 11号棟)
工事期間:令和4年8月25日～令和4年8月31日
(7, 8, 11号棟は竣工以来改修されていませんでした。)
(6, 9号棟は2010年、10号棟は2014年に更新済みでした。)
- 3) 非常階段出口扉の修繕を実施しました。
工事期間:令和4年10月28日～令和5年3月30日
- 4) 屋内共用給水管改修工事の実施設計を行いました。
設計期間:令和4年7月25日～令和5年5月31日
- 5) 令和4年度消防設備定期点検の結果をふまえ、不良箇所の修繕を行いました。
 - ・7号棟3階自動閉鎖装置(オートヒンジ)のみ交換:令和4年7月28日
 - ・7号棟3階光電式スポット型感知器交換:令和4年11月12日
 - ・7号棟非常警報不鳴動ベル(3箇所):令和5年3月28日
 - ・9号棟非常警報不鳴動ベル(1箇所):令和5年3月28日
 - ・11号棟非常警報不鳴動ベル(1箇所):令和5年3月28日
- 6) 令和5年1月11日～14日の消防設備点検で下記の通り不具合の指摘を受けましたので、来年度修繕を行います。
 - ・6号棟エントランス前連結送水管逆止弁不良(2箇所)
 - ・7号棟エントランス前連結送水管逆止弁不良(2箇所)
 - ・11号棟屋上連結送水管補給水槽側逆止弁不良
 - ・7号棟連結送水管耐圧試験不良
- 7) 長期修繕計画に基づく改修工事を行いました。
 - ・消火用補給水槽の取り換え工事を実施いたしました。
工事期間:令和4年11月10日～12月20日
 - ・電灯設備の配電盤(共用灯・屋外灯)の改修工事を実施いたしました。
工事期間:令和5年2月27日～3月9日
 - ・給水施設の換気扇の取り換え工事を実施いたしました。
工事期間:令和4年11月7日
- 8) 長期修繕計画の見直し及び検討を行いました。
調査期間:令和4年8月16日～11月30日
次年度も継続して計画内容の検討を行います。

(2) 営繕関係

- 1) 一般業務を次の通り、前年度に引き続き各業者に発注しました。
 - ① 給水施設の維持管理・修繕は日本総合住生活株式会社としました。
 - ② エレベーターの保守点検・修繕は株式会社日立ビルシステムとしました。
 - ③ オートドアの保守点検・修繕は寺岡オートドアシステム株式会社および

ソリックオートドア株式会社としました。

- ④ 消防用設備、共用部分の保守点検・修繕は日本総合住生活株式会社としました。
 - ⑤ 給水設備維持管理の点検は日本総合住生活株式会社としました。
 - ⑥ 大規模修繕工事 5 年目点検・修繕は建装工業株式会社としました。
- 2) 大規模修繕工事 5 年目点検及び補修の実施(施工箇所の工事保証範囲)
工事期間:令和 4 年 4 月～6 月 瑕疵補修件数: 22 件
 - 3) 10 号棟 12 階洗面所漏水対応実施:(保険認定)令和 4 年 4 月
水溢れさせたことによる漏水でした。
 - 4) 6 号棟 1 階台所天井より漏水調査・補修工事の実施:(保険認定)令和 4 年 6 月
上階台所共用排水管腐食部から漏水が原因でした。
 - 5) 6 号棟エレベーター階数(9 階)表示しないことの補修工事発注を行いました:令和 4 年 7 月
(補修部品調達に時間を要している。)
 - 6) 9 号棟 1 階通路照明(廊下)不点灯対応工事の実施:令和 4 年 8 月
マグネットSW不良が原因でした。
 - 7) 11 号棟スロープ手摺金棒の補修工事の実施:令和 4 年 9 月
 - 8) 9 号棟エントランスで異臭調査・補修工事の実施:(保険認定)令和 4 年 8 月
1 階台所縦共用排水管エルボ部腐食欠損部分から漏水が原因でした。
 - 9) 11 号棟 9 階トイレ天井部分(クロス)に汚れありの漏水調査実施:(保険認定)令和 4 年 8 月
 - 10) エレベーター防犯カメラシステム機器更新の実施:令和 4 年 8 月
 - 11) 10 号棟 1 階インターホン不具合への対応実施:令和 4 年 8 月
 - 12) 9 号棟 11 階ベランダ手摺根元の補修工事の実施:令和 4 年 9 月
 - 13) 10 号棟中央入り口の火災受信盤より「障害です」のアナウンス対応:令和 4 年 10 月
漏水復旧工事の際、誤って天井の感知器を取り外した事が原因でした。
 - 14) 9 号棟 6 階玄関前の共用廊下天井照明部分の補修工事の実施:令和 4 年 10 月
 - 15) 7 号棟 3 階廊下共用灯点滅の補修の実施:令和 4 年 10 月
 - 16) 鉄骨階段のノンスリップビス止めの破損の補修工事の実施:令和 4 年 11 月
(全棟で 13 ヲ所補修)
 - 17) 8 号棟エレベーター保護マット交換の実施:令和 4 年 11 月
(保護マットが剥がれやすい)
 - 18) 11 号棟前スロープタイルの補修工事の実施:令和 4 年 12 月
 - 19) 管理事務所湯沸し室タイル補修工事の実施:令和 4 年 12 月
 - 20) 6, 7 号棟(各 1 戸)緊急対応として共用台所排水管抜管調査を実施:令和 4 年 12 月
 - 21) 管理事務所男子トイレ貯水タンク配管切断の補修工事の実施:令和 4 年 12 月
 - 22) エレベーターランクキー更新の実施:令和 5 年 1 月 (迅速な救急活動を行うための更新)
 - 23) 9 号棟 5 階玄関前の共用廊下天井照明部分の補修工事の実施:令和 5 年 2 月
 - 24) 野外ゴミ置き場掲示用貼り付けボード取り換え工事の実施:令和 5 年 2 月
(掲示板破損の取り換え工事)
 - 25) 10 号棟 13 階浴室換気扇から漏水調査実施:(保険認定)令和 5 年 2 月
 - 26) 9 号棟ベランダのガラスひび割れ補修工事の実施:令和 5 年 3 月

令和 4 年度修繕専門委員会の委員名簿

役 職	氏 名	号 室
委員長	渡邊 武雄	8-803
副委員長	盛 重晴	10-1102
委員	村尾 利昭	6-901
委員	山本 直之	7-902
委員	鎌田 博文	9-1203
委員	門傳 昭二	11-1010
委員	山形 健次郎	10-1401
委員(理事長)	井上 博	6-203
委員(理事)	山口 正美	8-407
委員(理事)	松田 光成	10-103

5. 自治防災・植栽清掃関係

(1) 自治防災

1) 防災訓練を10月30日に実施しました。(第二団地と合同)

2) 防災専門委員会を11回開催しました。

第35回通常総会の議案(6)でご承認いただきましたとおり、今年度はコンサルタントと契約し、専門家の助言をもらいながら災害発生時の当団地における行動指針や防災体制を構築すべく、課題の洗い出しや共助班のグルーピング案の策定を行いました。

令和4年度防災専門委員会の委員名簿

役 職	氏 名	号 室
委員長	村尾 利昭	6-901
副委員長	海老澤 久美	6-403
委員	関 順一	8-804
委員	鎌田 博文	9-1203
委員	盛 重晴	10-1102
委員	大長 欣弘	11-203
委員(理事長)	井上 博	6-203
委員(副理事長)	高橋 主晃	10-1004
委員(理事)	山崎 眞見	7-102
委員(理事)	斉藤広幸(1月まで)	8-505

敬称略

(2) 植栽

1) 下記の業務は日本総合住生活(株)に委託し、実施しました。

① 樹木剪定3回実施

第1回(6月20日～7月2日)実施: 例年どおりの樹木剪定

第2回(10月7日～10月31日)実施: 例年どおりの樹木剪定に追加して、10号棟南側広場のハナミズキ(枯木2本と半枯木1本)の伐採

第3回(2月15日～2月28日)実施: 樹木(例年どおり)剪定に追加して、8号棟北側のトウカエデとクリの木を追加剪定

② 芝・雑草刈り2回:(6月20日～7月2日)と(10月7日～10月31日)

③ 6号棟北側のケヤキ(1本)強剪定(12月15日～12月16日)

(3) 環境美化

1) 美化デーを2回実施しました。6月26日と10月30日に実施しました。

2) プランターの花の植替えを鶴見園芸に委託し、7月5日と12月15日に実施しました。

(4) 清掃管理

1) 下記の業務を日本総合住生活(株)に委託し、実施しました。

① 共用部分及び集会所の清掃

② 屋上及び防風ガラスの清掃

③ エレベーター内の床面、扉の清掃

④ 外階段、玄関ホールの清掃

⑤ 内排水管の清掃

6. 駐車場・駐輪場関係

(1) 駐車場関係

1) 今年度は「団地管理組合駐車場自動車駐車契約書」に基づき契約期間2022年3月6日から2023年9月30日までのため駐車場抽選会の実施はいたしませんでした。

2) 令和4年度の平面駐車場利用状況は、次のとおりです。

第一団地 平面駐車場 利用状況			
			2023.3.31現在
年 月	駐車可能台数	契約件数	稼働率 %
令和4年4月	75	70	93.3
令和4年5月	75	70	93.3
令和4年6月	75	70	93.3
令和4年7月	75	70	93.3
令和4年8月	75	70	93.3
令和4年9月	75	69	92
令和4年10月	75	68	90.7
令和4年11月	75	68	90.7
令和4年12月	75	68	90.7
令和5年1月	75	68	90.7
令和5年2月	75	67	89.3
令和5年3月	75	65	86.6

(2) 駐輪場関係

- 1) 駐輪場利用申込受付を9月に行い、自転車393台、バイク5台の契約がありました。
(令和5年3月末時点 自転車395台、バイク5台の契約)
- 2) 不法自転車の撤去を12月に行い、所有者不明の放置自転車8台を処分しました。

(3) 駐車場補修工事

- 1) 今年度の補修工事はありませんでした。

(4) その他

- 1) 立体駐車場関連については中央広場等管理組合と連携し、ご協力のもと対応(共有)を実施いたしました。
 - ① 班長会において、ご質問、ご意見等の回答(団地ニュース第186号掲載)
 - ② 立体駐車場1階空き駐車区画の募集(3台)
募集案内の掲示及び申込者多数のため抽選を令和5年3月27日に実施
- 2) 年末年始来客用駐車場申込受付について掲示を行い、申込者数が使用可能台数を超えたため、管理組合で厳正に抽選を令和4年12月11日に実施いたしました。
- 3) 来客用駐車場について「マナー遵守」の観点から令和4年12月に掲示を行い、さらに団地ニュース第188号にて周知をいたしました。
- 4) 宅配トラックに対して、通行の妨げにならないよう責任者へ「駐車位置選択」の注意を促し、通行時における対応策として当面の期間、指定駐車場所への利用駐車許可(条件付)に伴い「臨時駐車許可証」を発行し、また、緊急時車内に連絡先の掲示の依頼を要請する対応をいたしました。

7. 広報関係

- (1) 「ロビーシティ第一団地ニュース」を6回発行しました(6月,8月,10月,12月,2月,4月)。
 - 1) 今年度も組合員の皆様に「タイムリーで正確な記事」を「見やすい紙面」で、お届けするよう務めました。
 - 2) 昨年と同様に「よりよい住環境のために」というタイトルで、ごく身近な問題にふれる記事を掲載しました。
 - 3) ホームページに団地ニュースを掲載し、過去のニュースも閲覧できるようにしています。
- (2) 理事会の議事録を、総務と交互に分担して作成しました。(偶数月、臨時理事会を広報が担当)

議案（2）令和4年度会計報告及び監査報告の件

令和4年度貸借対照表			
(令和5年3月31日現在)			
管 理 組 合 全 体 貸 借 対 照 表			
			(単位:円)
資産の部		負債・剰余金の部	
科 目	金額	科 目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
JS 預託金	9,230,283		
預金（三菱UFJ銀行・普通）	931,955,778		
未収入金(組合費等)	271,310		
前払金(損害保険料) ※	8,558,212	【繰越金の部】	
		次年度繰越金	950,015,583
		(組合費会計)	100,113,207
		(駐車場料金会計)	61,580,381
		(集会所会計)	1,301,541
		(修繕積立金会計)	86,083,741
		(棟別修繕積立金会計)	700,936,713
合 計	950,015,583	合 計	950,015,583
※ 令和5年4月～令和7年6月までの前払い保険料			

会計別貸借対照表			
(1) 組合費会計			(単位: 円)
資産の部		負債・繰越金の部	
科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
JS 預託金	2,302,283		
普通預金	89,148,212		
未収入金(組合費)	104,500		
前払金(損害保険料)	8,558,212		
		【繰越金の部】	
		次年度繰越金	100,113,207
合計	100,113,207	合計	100,113,207
(2) 修繕費積立金会計			(単位: 円)
資産の部		負債・繰越金の部	
科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
JS預託金	891,500		
普通預金	85,186,741		
未収入金	5,500		
		【繰越金の部】	
		次年度繰越金	86,083,741
合計	86,083,741	合計	86,083,741
(3) 棟別修繕費積立金会計			(単位: 円)
資産の部		負債・繰越金の部	
科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
JS預託金	5,527,480		
普通預金	695,279,923		
未収入金	129,310		
		【繰越金の部】	
		次年度繰越金	700,936,713
合計	700,936,713	合計	700,936,713

(4) 駐車場料金会計 (立体駐車場を除く)			
		(単位:円)	
科目	資産の部	科目	負債・剰余金の部
【資産の部】		【負債の部】	
JS預託金	512,400		
普通預金	61,035,981		
未収入金	32,000	【繰越金の部】	
		次年度繰越金	61,580,381
合計	61,580,381	合計	61,580,381
(5) 集会所会計			
		(単位:円)	
資産の部		負債・繰越金の部	
科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
JS預託金	-3,380		
普通預金	1,304,921	【繰越金の部】	
		次年度繰越金	1,301,541
合計	1,301,541	合計	1,301,541

令和4年度収支決算報告書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(1) 組合費会計

(単位:円)

科 目	予 算 額	決 算 額	備 考
【収入の部】			
組合費	51,984,000	51,984,000	4,332,000円×12ヵ月
雑収入	400,000	437,552	中央広場等管理組合より費用負担分(コピー料等)、NTT設備電気料、車庫証明代、自転車庫賃料等
保険金入金	0	5,217,561	漏水等保険金
収入合計	52,384,000	57,639,113	
【支出の部】			
共同電気料	5,100,000	6,154,332	
共同水道料	150,000	107,361	
園芸費	3,800,000	3,417,788	草刈り、定期剪定、プランター整備、6号棟ケヤキ強剪定等
営繕費	2,500,000	2,642,184	給排水営繕他
保険対応工事	0	5,220,531	漏水等保険対応事故
組合運営費	3,430,000	1,892,406	
通信費		246,565	管理組合PCインターネット、HP使用料、郵送代他
ガス料金		19,692	
コピーリース代		127,008	10,584円×12ヵ月
事務用品費		322,044	コピー機カウンター料金及び保守料、コピー用紙等
備品費		0	
消耗品費		333	美化デー用品
広報費		382,800	団地ニュース、規約改正関連印刷費
会議費		252,487	美化デー用お茶他、理事会等外部会場費等
内訳			
総会費		37,916	総会会場費、議案書印刷代、郵送代
運営共通費		323,000	役員、修繕専門、防災専門、防火管理者報酬
雑費		180,561	正月用飾り、振込手数料、モップレンタル他
エレベーター維持管理費	9,720,000	9,715,200	810,700円×6ヵ月 808,500円×6ヵ月
オートドア維持管理費	540,000	537,900	68,750円×4回(寺岡) 65,725円×4回(ソリック)
防犯カメラリース料(玄関ホール)	620,400	620,400	51,700円×12ヵ月
消防設備点検費	2,000,000	1,980,110	年2回(機器点検・総合点検)、連結送水管耐圧性能点検
管理窓口業務費	6,981,216	6,964,716	576,268円×3ヵ月、581,768円×9ヵ月
団地清掃費	10,510,000	10,503,240	607,970×12ヵ月、特別清掃3,207,600円(年5回)
給水施設管理費	367,392	367,392	30,616円×12ヵ月
屋内排水管清掃費	2,226,400	2,128,500	未実施分の精算あり。
新マンション総合保険	3,928,906	3,928,904	新マンション総合保険料単年度分(R4/4～R5/3) 個人賠償責任保険示談交渉サービス付加分(R4/6～R5/3)
規約改正コンサル委託費	1,500,000	935,800	
防災関連コンサル委託費	1,500,000	455,400	
予備費	1,000,000	0	
支出合計	55,874,314	57,572,164	
当期収支	-3,490,314	66,949	
前期繰越金	100,046,258	100,046,258	
次期繰越金	96,555,944	100,113,207	

(2) 修繕費積立金会計			
			(単位: 円)
科 目	予 算 額	決 算 額	
【収入の部】			
修繕費積立金	2,736,000	2,736,000	228,000円 × 12ヵ月
駐車場会計より繰り入れ	2,700,000	2,700,000	3,000円×75台×12ヶ月
中央広場等管理組合より繰り入れ	8,046,000	8,046,000	
収入合計	13,482,000	13,482,000	
【支出の部】			
屋内共用給水管改修設計・積算及び一部専有部給水管	3,510,300	0	
給水施設換気扇改修工事	474,000	431,200	
配電盤(電灯設備)改修工事	2,014,200	1,918,114	
長期修繕計画見直しコンサル委託費	1,391,500	1,265,000	
緊急修繕費用(共用)	1,000,000	0	
支出合計	8,390,000	3,614,314	
前期繰越金	76,216,055	76,216,055	
次期繰越金	81,308,055	86,083,741	
(3) 棟別修繕費積立金会計			
			(単位: 円)
科 目	予 算 額	決 算 額	
【収入の部】			
棟別修繕費積立金	64,392,720	64,392,720	
収入合計	64,392,720	64,392,720	
【支出の部】			
インターホン・オートロック設備改修工事	133,671,900	1,980,000	工事発注条件策定業務費
消火用補給水槽改修工事	9,801,400	9,790,000	
令和3年度消防設備点検指摘対応工事	225,400	204,820	
令和4年度消防設備点検指摘対応工事	3,000,000	32,450	
配電盤(電灯設備)改修工事	1,269,900	1,209,186	
非常階段出口オートヒンジ改修工事	2,313,000	0	
オートドア改修工事(7,8,11号棟)	2,871,700	2,471,700	
棟別緊急修繕費用	6,000,000	0	
支出合計	159,153,300	15,688,156	
前期繰越金	652,232,149	652,232,149	
次期繰越金	557,471,569	700,936,713	

【棟別修繕積立金繰越内訳】							
件名	6号棟	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	11号棟	合計
前期繰越金	64,471,404	133,909,108	104,624,489	77,580,837	115,933,634	155,712,677	652,232,149
修繕費積立金	8,559,480	12,359,400	7,209,240	7,912,320	13,786,320	14,565,960	64,392,720
インターホン・オートロック設備改修工事	234,048	374,522	263,847	237,385	405,784	464,414	1,980,000
消火用補給水槽改修工事	1,981,882	1,981,882	－	1,981,882	1,981,882	1,862,472	9,790,000
令和3年度消防設備点検指摘対応工事	－	204,820	－	－	－	－	204,820
令和4年度消防設備点検指摘対応工事	0	32,450	0	0	0	0	32,450
配電盤(電灯設備)改修工事	111,756	195,573	111,756	139,695	323,190	327,216	1,209,186
非常階段出口オートヒンジ改修工事	0	0	0	0	0	0	0
オートドア改修工事(7.8,11号棟)	－	611,050	606,650	－	－	1,254,000	2,471,700
棟別緊急修繕費用	0	0	0	0	0	0	0
次期繰越金	70,703,198	142,868,211	110,851,476	83,134,195	127,009,098	166,370,535	700,936,713
一戸あたりの棟別修繕費積立金繰越金	1,285,513	1,552,915	1,759,547	1,484,539	1,512,013	1,569,533	
(4) 駐車場等会計(立体駐車場を除く)							
(単位:円)							
科 目	予 算 額		決 算 額				
【収入の部】							
駐車場使用料金	7,200,000		6,624,000				
バイク料金・自転車ステッカー代	180,000		142,800				
収入合計	7,380,000		6,766,800				
【支出の部】							
管理運営費	150,000		0				
防犯カメラリース料(平面駐車場)	558,360		558,360		46,530円×12ヶ月		
駐車場・駐輪場補修費	1,000,000		0				
修繕費積立金会計へ繰り出し	2,700,000		2,700,000				
支出合計	4,408,360		3,258,360				
当期収支	2,971,640		3,508,440				
前期繰越金	58,071,941		58,071,941				
次期繰越金	61,043,581		61,580,381				
(5) 集会所会計							
(単位:円)							
科 目	予 算 額		決 算 額				
【収入の部】							
集会所使用料	100,000		96,700				
収入合計	100,000		96,700				
【支出の部】							
集会所維持費	50,000		16,525				
集会所内部修理費	50,000		83,600				
支出合計	100,000		100,125				
当期収支	0		-3,425				
前期繰越金	1,304,966		1,304,966				
次期繰越金	1,304,966		1,301,541				

残高証明書 ACCOUNT BALANCE CERTIFICATE

7252-0303

相模原市 南区 相模大野 4-5

株式会社三菱UFJ銀行



作成日 令和05年04月03日

ロビーシティ相模大野五番街 第一団地管理組合
理事長 井上 博 様

MUFG Bank, Ltd.

お取引店 相模大野駅前 支店

電話 042 (721) 8062



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NH9A1A20230404 090490#

0194 RYB1150D E576 N 11

K1

(全口座 (勘定科目別))

同文のもの 1 通発行の内第 1 号
(194-0098690)

令和 05 年 03 月 31 日現在の貴方ご名義下記勘定残高について
相違ないことを証明いたします。

THIS IS TO CERTIFY THAT THE BALANCE OF YOUR ACCOUNT(S)
WITH MUFG Bank, Ltd. SHOWS THE AMOUNT(S) INDICATED BELOW.

1 ページ

[illegible]

- ・この証明書の金額は訂正いたしません。
- ・金額は、証明日現在の元帳最終残高を表わし決済未確認の証券類を含んでいることがあります。この場合はその金額を「〈内決済未確認証券類〉」に表示します。
- ・「当座貸越（総合）」には、普通預金貸越型のカードローンご利用額も含まれます。
- ・口座番号欄は、口座指定のご依頼の場合のみ表示します。

YBI01 NH9A1A R0007715

2335555

1/1

以上



ロビーシティ相模大野五番街第一団地管理組合 御中

預り金残高証明書

金 9,230,283円也

2023年03月31日現在の貴管理組合の預り金残高は上記に相違ない
ことを証明いたします。

2023年03月31日

神奈川県大和市深見台3-1-13

日本総合住生活株式会社
東京支社 神奈川西支店
支店長 山崎 博之

【預り金残高内訳】

組合費会計	2,302,283 円
修繕費積立金会計	891,500 円
6号棟棟別修繕費積立金会計	725,540 円
7号棟棟別修繕費積立金会計	1,237,130 円
8号棟棟別修繕費積立金会計	591,170 円
9号棟棟別修繕費積立金会計	659,360 円
10号棟棟別修繕費積立金会計	1,122,310 円
11号棟棟別修繕費積立金会計	1,191,970 円
駐車場料金会計	512,400 円
集会所会計	-3,380 円
合計	9,230,283 円

監 査 報 告 書

ロビーシティ相模大野五番街
第一団地管理組合
理事長 井上 博 殿

ロビーシティ相模大野五番街
第一団地管理組合

監 事 新島 保子



監 事 鈴木 香



下記の報告書及び帳簿帳票類等を監査した結果、会計経理が正確に処理されていることを認めます。

記

令 和 4 年 度 会 計 報 告

1. 貸借対照表
2. 収支決算報告書
 - (1) 組合費会計
 - (2) 修繕費積立金会計
 - (3) 棟別修繕費積立金会計
 - (4) 駐車場等会計
 - (5) 集会所会計

なお、管理組合の活動についても、毎回理事会に出席し、議事録等により業務執行状況を監査した結果、管理組合規約に基づき適正に運営されていることを認めます。
又、管理事務所、集会所にて保管(使用)の備品台帳を照合し相違ないことを認めます。

議案（3） 管理規約全面見直しに関する件

<経緯>

第 35 回通常総会 5 号議案承認に基づき、規約専門委員会の設置及びコンサルタントを起用しながら、当団地に相応しい管理規約の改正検討を行って参りました。

この度、令和 5 年 2 月 26 日に規約案説明会を開催し、皆様方からご意見を頂き、検討を重ねて参りました。つきましては、添付の通り管理規約改正案を議案上程致しますので、ご審議をお願い申し上げます。

なお、見直しされた管理規約は、令和 5 年 5 月 21 日から効力を発します。また、全面改正に伴うこと、管理規約原本が紛失している状況であるため、見直しされた本管理規約を管理規約原本とし、作成することを併せてご承認ください。

<管理規約の見直し概要>

1. マンション標準管理規約にあわせ全面的な見直しを行いました。
 - ・ 管理規約は、管理組合ごとに制定する規範です。国は、管理組合の管理規約作成における雛形のため、「マンション標準管理規約」を昭和 57 年公表し、平成 9 年、平成 16 年、平成 23 年、平成 28 年、平成 30 年、令和 3 年と関連法令、社会情勢を踏まえ、改正がなされております。今般、マンション標準管理規約(団地型)を参考に、運営状況にあわせ全面的に見直しをしております。
 - ・ また、令和 4 年マンション管理適正化法改正に伴い、マンション管理計画認定制度がスタートし、相模原市においても令和 5 年 4 月から運用が始まっております。同認定制度に対応するため、必要な項目について提案管理規約へ反映しております。
2. 見直しポイント
 - ・ 認定制度対応:必要箇所への立入り 改正 23 条 4 項
 - ・ 認定制度対応:管理組合の業務 改正 34 条六号
 - ・ 認定制度対応:帳票類等の作成、保管 改正 66 条 3 項
 - ・ WEB 会議 改正 2 条十二号
 - ・ 暴力団排除条項 改正 19 条の 2
 - ・ 大災害時におけるライフライン等の復旧対応における理事長・理事会の権限明確化 改正 21 条 6 項、22 条 2 項、56 条 1 項十号、56 条 2 項
 - ・ 役員の欠格条項 改正 38 条の 2
 - ・ 利益相反取引の防止 改正 39 条の 2
 - ・ 監事の権限の明確化 改正 43 条
 - ・ 収支予算の作成及び変更 改正 60 条 5 項、6 項
 - ・ 管理費の徴収 改正 62 条 2 項、3 項 ※管理費等の徴収額に変更は無い。
 - ・ 管理区分・共用部分の整理・明確化 改正別表関係
 - ・ その他用語の整理・修正

※その他、現行管理規約との対比等詳細については、令和 5 年 2 月 26 日に規約案説明会にて配布いたしました各資料(対比表含む)をご確認ください。

※印刷コスト削減の観点から、承認された場合においては、別添管理規約案を承認された規約写しとしてご使用ください。本年検討予定の協定・細則の見直しが完了した段階で、あらためて、皆さまへ規約集として配布予定です。

議案（４）規約専門委員会の継続及びコンサルタント業務委託契約の件

目 的:

- (1) 議案(3)のとおり、管理規約改正を上程いたしました。管理規約が承認された場合、現行制定されている、細則についても規約に合致させるべく対応する必要があります。そのため、管理規約に引き続き、規約専門委員会にて、現在制定されている各協定及び細則についての見直しを行います。
- (2) 活動内容 :管理規約・細則・協定の改正
- (3) 期 間 :1 年 ※ただし、理事会にて延長を決議できるものとする。
- (4) 主な計画 : 細則・協定の改正
- (5) 委 員 :5 名程度 委員長を置く。任期 1 年 次年度以降においても任務の継続を可とする。
- (6) 活動内容 :月例会議として原則、月に 1 回開催する。
- (7) 委員報酬 :「専門委員の報酬に関する細則」に従い支給する。
- (8) コンサルタント業務委託契約
 - 1)依頼事項:管理組規約改正について専門委員会へ提案・助言をもらう。
 - 2)期間 :1 年契約 詳細については、理事会で決定する。
 - 3)予定コンサルタント:日本総合住生活株式会社
 - 4)費用 :150 万円
 - 5)選定理由:複数人による組織的な体制が取れる
団地型マンション管理組合の担当経験が豊富
当団地の状況を理解しており、現在の JS アドバイザー、JS 窓ロスタッフ、JS 内部組織との連携が取れる。

<参考>※令和 5 年度 協定・細則見直し計画

住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則(協定)→ 改正
共同生活の秩序維持に関する細則(協定)→ 改正
組合費等納入方法に関する細則→ 改正
駐車場運営細則→ 改正
自転車及び自動二輪車等駐輪場利用細則→ 改正
集会所使用細則→ 改正
役員の報酬に関する細則→ 改正
専門委員の報酬に関する細則→ 改正
保管書類等の管理及び保存年限細則→ 改正
防犯カメラ運用細則→ 改正
防火管理者手当支出細則→ 改正
居住者名簿の作成・保管・運用に関する細則→ 改正

議案（5）防災専門委員会のコンサルタント業務委託契約の件

今年度もコンサルタントと契約し、専門家の助言をもらいながら、組合員と管理組合のそれぞれの災害の備え、災害時の行動指針・役割分担を明確にしていき、具体的な防災体制を提案します。

- 1、依頼事項 : (1) 防災専門委員会へのアドバイス
 (2) 住民説明会の資料作成等
- 2、期間 : 令和5年度 1年契約
- 3、費用 : 150万円
- 4、予定コンサルタント : 日本総合住生活株式会社
- 5、随意契約理由 : 昨年度の課題を継続審議、検討のため

議案（6）管理事務所管理人への退職餞別金支出細則廃止の件

管理組合の目的と役割は団地の快適な住環境と資産価値を守るためにあり、直接的には建物の共用部分や敷地を維持管理することにあります。そのため管理組合の経理においてもその目的にあった支出が求められるところです。当該細則は広い意味で管理組合の円滑な運営のためと捉えることもできますが、管理組合の直接的な目的からは外れるものであるため、廃止を提案します。

議案（7）令和5年度運営計画の件

令和5年度運営計画について、次の通り、令和5年度運営計画を策定致しました。

（但し、令和5年度についても、コロナウイルス感染症の状況を鑑み、以下の活動の一部に変更等が生じる場合があります。）

1. 総務関係

（1）組合管理業務委託について

組合管理業務を円滑に行うため、日本総合住生活(株)(以下、JS という)との組合管理業務の委託契約を継続します。

（2）組合業務一般について

- 1) 班長会を開催(6月・3月)し、組合員の意見を聴取し管理組合の運営に反映させます。
- 2) 団地周辺施設に起こる諸問題については、関連機関と連携してその都度対処していきます。
- 3) 細則・協定について、全面改定を行います。改定にあたり専門委員会を設置し、法改定や時代に即したものとするため外部コンサルタントと業務契約を致します。

2. 会計関係

- （1）令和5年度予算に基づき管理業務が適正かつ効率的に行われ、会計情報が正確に開示されるよう会計管理業務を執行します。
- （2）管理費及び修繕積立金の滞納者につきましては引き続き督促を行い積極的な回収を図ります。

3. 自治防災・植栽清掃関係

（1）自治防災

- 1) 防災訓練の計画を立案し、第二団地と合同で10月に実施します。
- 2) 見回り点検を実施し、管理対象物の防災、安全対策につとめます。
- 3) 防災専門委員会を継続設置し、引き続きコンサルタントとしてJS(認定NPO法人ながわネットワーク)の助言を得ながら、組合員と管理組合それぞれの災害の備え、災害時の行動指針・役割分担を明確にしていき、具体的な防災体制について検討を行います。共助班の役割等を示したガイドブックや防災組織要綱の策定を行います。

（2）植栽

- 1) 下記の業務をJSに委託し、実施します。
 - ① 芝生(雑草を含む)の管理、芝刈り等
 - ② 樹木剪定、補植等

（3）環境美化

- 1) 美化デーを6、10月に実施します。
- 2) プランターの花の植え替えを年2回(6月、11月)業者に委託実施します。

（4）清掃管理

- 1) 随時、清掃見回り点検を実施します。
- 2) 下記の業務をJSに委託し実施します。
 - ① 共用部分及び集会所の清掃
 - ② 屋上及び防風ガラスの清掃
 - ③ エレベーター内の床面、扉の清掃
 - ④ 階段、玄関ホールの清掃
 - ⑤ 屋内排水管の清掃

4. 長期修繕・営繕関係

（1）長期修繕関係

令和5年度の活動について、築36年が経過し経年劣化により顕在化する諸問題と予定された修繕工事の実施等を円滑に推進するため、下記の事業について、理事会と修繕専門委員会の協議の上、調査・検討・実施いたします。

- 1) 屋上防水部分修繕を実施します。

- 屋上の状況を検討した結果、笠木部にひびが見られた 10、11 号棟の部分修繕を実施します。
- 2) インターホン(エントランス部のオートロック設備含む)設備改修を実施します。
昨年度までに設計・業者決定(入札による)・工事請負契約締結まで実施しました
今年度は改修工事を実施します。(令和 5 年 10 月完工予定)
 - 3) 台所系統共用雑排水管改修設計・積算を実施します。
昨年度の調査結果で立管継手部に著しい腐食劣化が見られたことから、今年度に台所系統共用雑配水管改修設計・積算を実施します。
 - 4) 「令和 4 年度消防設備定期点検」の結果、下記の不良箇所の交換、及び修繕を実施します。
連結送水管の耐圧不良 2 箇所・逆止弁不良 5 箇所
また、「令和 5 年度消防設備定期点検」で指摘があった場合は必要箇所の修繕を実施します。
 - 5) 屋内共用給水管改修設計・積算及び一部専有部給水管の調査、改修を実施します。
昨年度から継続して改修設計・積算を実施し、改修工事を実施します。
 - 6) 長期修繕計画見直し及び検討を実施します。
前年度から見直し及び検討を行っていた長期修繕計画について、次年度も継続して内容と資金計画を含めた修正・精査・検討を行います。
 - 7) 必要に応じて、設備劣化診断・設計を実施します。

(2) 営繕関係

- 1) 一般業務を次の通り、前年度に引き続き各業者に発注します。
 - ① 給水施設の維持管理・修繕は日本総合住生活株式会社とします。
 - ② エレベーターの保守点検・修繕は株式会社日立ビルシステムとします。
 - ③ オートドアの保守点検・修繕は寺岡オートドアシステム株式会社およびソリックオートドア株式会社とします。
 - ④ 消防用設備、共用部分の保守点検・修繕は日本総合住生活株式会社とします。
 - ⑤ 給水設備維持管理の点検は日本総合住生活株式会社とします。
- 2) その他、緊急時に対応します。

5. 駐車場・駐輪場関係

(1) 駐車場関係

- 1) 駐車場の抽選会を中央広場等管理組合と連携し、調整のもと 2023 年 8 月又は 9 月に実施します。
- 2) 平面駐車場の点検補修を随時行います。

(2) 駐輪場関係

- 1) 駐輪場利用申込手続きを 10 月に行います。駐輪場利用契約(有償)をしていただいた方には、新規シールを配布します。
- 2) 駐輪場の点検補修を随時行います。

(3) その他

- 1) 違法駐車に対して「駐車禁止」の張り紙をし、注意を促します。
- 2) 未登録の自転車及びバイクの整理を実施します。

6. 広報関係

(1) 団地ニュースの発行

「ロビーシティ第一団地ニュース」は例年同様、年 6 回の定期発行を行い理事会審議及活動状況をお知らせし、団地ニュースが当団地居住者のより良い住環境の一助となるよう務めます。
また、必要ある場合は臨時発行を行います。

(2) ホームページによる広報活動

ホームページによるタイムリーな広報活動を行います。

(3) 理事会議事録の作成

理事会の議事録を、総務と交互に分担して作成します。(偶数月、臨時理事会を広報が担当)

議案（8）令和5年度予算の件

令和5年度予算（案）			
			令和5年4月1日～令和6年3月31日
(1)管理費会計			(単位:円)
項目		予算額	備考
収入	管理費	51,984,000	9,500円×456世帯×12ヵ月
	雑収入	400,000	NTT設備電気料、車庫証明代、自転車廃棄料、中央広場等管理組合事務負担分
	保険金入金	0	
	収入合計	52,384,000	
支出	共同電気料	6,200,000	
	共同水道料	150,000	
	園芸費	3,310,000	草刈り、定期剪定、プランター整備
	営繕費	2,500,000	
	保険対応工事	0	
	組合運営費	3,470,000	
	エレベーター維持管理費	9,702,000	808,500×12ヵ月
	オートドア維持管理費	540,000	68,750円×4回(寺岡) 65,725円×4回(ソリック)
	防犯カメラリース料(玄関ホール)	620,400	51,700円×12ヵ月
	消防設備点検費	1,460,000	年2回(機器点検・総合点検)
	管理窓口業務費	6,981,216	581,768円×12ヵ月
	団地清掃費	10,510,000	日常清掃607,970円×12ヵ月、特別清掃3,207,600円(年5回)
	給水施設管理費	370,000	30,616円×12ヵ月
	屋内排水管清掃費	2,230,000	
	新マンション総合保険	3,949,944	
	規約改正コンサル委託費	1,500,000	議案(4)
	防災関連コンサル委託費	1,500,000	議案(5)
	予備費	500,000	
	支出合計	55,493,560	
当期収支		-3,109,560	
前期繰越金		100,113,207	
次期繰越金		97,003,647	

(2) 修繕積立金会計			(単位:円)
項目		予算額	備考
収入	修繕積立金	2,736,000	500円×456世帯×12ヶ月
	駐車場等会計より繰入れ	2,700,000	3,000円×75台×12ヶ月
	中央広場等管理組合より繰入れ	7,884,000	657,000円×12ヶ月
	収入合計	13,320,000	
支出	屋内共用給水管改修設計・積算及び一部専有部給水管	3,510,300	
	増圧給水装置逆流防止器交換工事	600,000	年2回点検の不具合指摘1台を交換(全3台)
	台所系統共用雑排水管改修設計・積算	2,000,000	
	団地内道路補修工事	1,000,000	
	長期修繕計画見直しコンサル委託費(その2)	2,000,000	
	設備劣化診断・設計	3,000,000	
	緊急修繕費用(共用)	1,000,000	
	支出合計	13,110,300	
前期繰越金		86,083,741	
次期繰越金		86,293,441	

(3) 棟別修繕積立金会計			(単位:円)
項目		予算額	備考
収入	棟別修繕積立金	64,392,720	
	収入合計	64,392,720	
支出	インターホン・オートロック設備改修工事	104,473,900	
	非常階段出口オートヒンジ改修工事	1,824,515	
	屋上防水部分補修工事(10,11号棟)	4,700,000	
	非常警報ベル取替工事(7,9,11号棟)	52,360	
	連結送水管漏水箇所修繕工事(6号棟)	1,119,800	
	連結送水管漏水箇所修繕工事(7号棟)	1,277,100	
	連結送水管漏水箇所修繕工事(11号棟)	321,200	
	屋内共用給水管改修工事	117,730,000	
	消防設備点検指摘対応工事	3,000,000	
	棟別緊急修繕費用	6,000,000	
	支出合計	240,498,875	
前期繰越金		700,936,713	
次期繰越金		524,830,558	

件名	6号棟	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	11号棟	合計
前期繰越金	70,703,198	142,868,211	110,851,476	83,134,195	127,009,098	166,370,535	700,936,713
修繕積立金	8,559,480	12,359,400	7,209,240	7,912,320	13,786,320	14,565,960	64,392,720
インターホン・オートロック設備改修工事	12,243,600	18,588,300	13,697,800	12,422,400	21,759,500	25,762,300	104,473,900
非常階段出口オートヒンジ改修工事	247,185	247,185	247,185	330,400	370,780	381,780	1,824,515
屋上防水部分補修工事(10,11号棟)	-	-	-	-	2,000,000	2,700,000	4,700,000
非常警報ベル取替工事(7,9,11号棟)	-	31,416	-	10,472	-	10,472	52,360
連結送水管漏水箇所修繕工事(6号棟)	1,119,800	-	-	-	-	-	1,119,800
連結送水管漏水箇所修繕工事(7号棟)	-	1,277,100	-	-	-	-	1,277,100
連結送水管漏水箇所修繕工事(11号棟)	-	-	-	-	-	321,200	321,200
屋内共用給水管改修工事	15,400,000	22,430,000	14,580,000	15,530,000	22,090,000	27,700,000	117,730,000
消防設備点検指摘対応工事	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	3,000,000
棟別緊急修繕費用	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
次期繰越金	48,752,093	111,153,610	88,035,731	61,253,243	93,075,138	122,560,743	524,830,558
一戸あたりの棟別修繕積立金繰越金	886,402	1,208,191	1,397,393	1,093,808	1,108,037	1,156,233	

(4) 駐車場等会計(立体駐車場除く)			(単位:円)
項目		予算額	備考
収入	駐車場使用料金	7,200,000	8,000円×75台×12ヶ月
	バイク料金・自転車ステッカー代	140,000	
	収入合計	7,340,000	
支出	管理運営費	150,000	
	防犯カメラリース料(平面駐車場)	558,360	46,530×12ヶ月
	駐車場・駐輪場営繕費	1,000,000	
	修繕積立金会計へ繰り出し	2,700,000	3,000円×75台×12ヶ月
	支出合計	4,408,360	
当期収支		2,931,640	
前期繰越金		61,580,381	
次期繰越金		64,512,021	
(5) 集会所会計			(単位:円)
項目		予算額	備考
収入	集会所使用料	100,000	
	収入合計	100,000	
支出	集会所維持費	50,000	
	集会所内部修理費	300,000	
	支出合計	350,000	
当期収支		-250,000	
前期繰越金		1,301,541	
次期繰越金		1,051,541	

議案（9）令和5年度役員選出の件

ロビーシティ相模大野五番街第一団地管理組合規約に基づき役員を選任する。

役員候補者名簿（令和5年度）

役 職	氏 名	号 室
理 事 長	高橋 主晃	10 — 1004
副理事長	岡田 秀人	7 — 207
理 事	乃木 正彦	6 — 204
（総 務）	大貫 敏子	8 — 103
理 事	井川 真悟	9 — 202
（会 計）	良川 幸司	11 — 609
理 事	松田 光成	10 — 103
（長期修繕・営繕）	澤田 径	7 — 702
理 事	行澤 博史	8 — 808
（自治防災・植栽清掃）	佐藤 嘉秀	6 — 1001
理 事	浜里 一洋	11 — 403
（駐車場）	上野 祥之	11 — 710
理 事	佐藤 里江子	11 — 206
（広 報）	新城 菜穂子	9 — 201
監 事	鈴木 香	7 — 1002
	吉村 新	10 — 1001

第二役員候補者名簿

棟	氏 名	号 室
6号棟	西形 悠久	6 — 704
7号棟	西村 俊英	7 — 1004
8号棟	山口 修二	8 — 401
9号棟	大槻 成子	9 — 903
10号棟	佐藤 敏子	10 — 203
11号棟	白沢 和子	11 — 402

第三役員候補者名簿

棟	氏 名	号 室
6号棟	宮崎 悦郎	6 — 1403
7号棟	大久保 貴章	7 — 306
8号棟	小川 しめ子	8 — 305
9号棟	政辻 悟	9 — 704
10号棟	若林 利行	10 — 1202
11号棟	高松 由紀子	11 — 306

第四役員候補者名簿

棟	氏 名	号 室
10号棟	蔵野 月子	10 — 101
11号棟	吉岡 英子	11 — 304

令和5年度 新班長予定者名簿

号棟	班	号室	新班長予定者
6	1	103	高 野
	2	404	石 瀬
	3	602	内 藤
	4	801	澤 田
	5	1002	山 下
	6	1204	山 口
	7	1404	御園生
7	8	106	齋 藤
	9	208	安 部
	10	307	大 迫
	11	407	笠 井
	12	507	荒木田
	13	609	野 口
	14	703	山 村
	15	802	花 田
	16	1005	伊 藤
8	17	104	大 西
	18	206	深 谷
	19	306	神 谷
	20	402	菊 池
	21	507	大久保
	22	602	酒 井
	23	704	瀬 口
	24	803	渡 邊
9	25	102	若 松
	26	401	香 川
	27	601	梁

号棟	班	号室	新班長予定者
9	28	804	佐 藤
	29	904	大 谷
	30	1101	松 田
	31	1401	江刺家
10	32	201	遠 藤
	33	302	飯 田
	34	303	小 林
	35	304	星
	36	305	大 野
	37	406	中 島
	38	1101	野 田
	39	1302	鋤 柄
	40	1003	小 川
	41	1204	春 原
	42	1005	須 田
	43	1106	丸 山
11	44	801	杉 原
	45	502	居 倉
	46	303	財 津
	47	404	丸 山
	48	505	織 田
	49	506	山 崎
	50	707	井 上
	51	808	小 池
	52	709	山 崎
	53	810	熊 谷

敬称略

令和4年度役員名簿

役 職	氏 名	号 室
理 事 長	井 上 博	6 ー 203
副 理 事 長	高 橋 主 晃	10 ー 1004
理 事	大 石 洋 正	9 ー 1001
(総 務)	武 藤 敏 美(前期)	6 ー 904
	乃 木 正 彦(後期)	6 ー 204
理 事	大 長 欣 弘	11 ー 203
(会 計)	井 川 真 悟	9 ー 202
理 事	山 口 正 美	8 ー 407
(長期修繕・営繕)	松 田 光 成	10 ー 103
理 事	山 崎 眞 見	7 ー 102
(自治防災・植栽清掃)	斉 藤 広 幸(前期)	8 ー 505
	行 澤 博 史(後期)	8 ー 808
理 事	佐 藤 直 恵	11 ー 106
(駐 車 場)	宮 沢 弘 三(前期)	11 ー 610
	浜 里 一 洋(後期)	11 ー 403
理 事	長谷川 眞	7 ー 404
(広 報)	佐 藤 里 江 子	11 ー 206
監 事	新 島 保 子	10 ー 1303
監 事	鈴 木 香	7 ー 1002

敬称略