

## 退任される長期修繕委員さんより



3年間長期修繕委員をつとめさせていただきました。  
なかなか内容が、難しく役に立てたかなと言うところもありましたが、  
一応の区切りは、付いたのではないかと考えております。  
これからも居住者として関心を持って見させていただきたいと思えます。

長期修繕委員 浦

私達の生活の場であるマンションの安心と安全のための維持・管理の重要性と  
難しさを痛感致しました。

長期修繕委員 木附



— 管理員便り —

後藤 始

最近、入居された方は必見です。思いがけないトラブルに遭遇してしまった。  
そんな時は気軽に連絡して見てはいかがでしょうか。きっと親切に対応して下さいます。

ガラス、網戸の取替 地元 尾崎ガラス ☎ 04-2962-5831  
宮寺 柴田ガラス ☎ 04-2934-1878

水廻りの修理等は 地元小谷田 タツザワ工業 ☎ 04-2963-6819  
河手設備 ☎ 04-2964-0878  
武部工業 ☎ 04-2964-3687

車の修理等は、お見積りも良心的な久保稲荷の澤田自動車へ  
オーナーはガーデンハイツの居住者です。 ☎ 04-2963-6533

家電、インターホン、換気扇の故障や、ちょっとした水道の水漏れは中村家電へ  
地元の便利屋さんです。 ☎ 04-2963-5596

大量の廃棄物の処分 狭山市広瀬 八木商会 ☎ 090-1059-2737  
入間市黒須 坂田商会 ☎ 080-5190-1941

カギの取り付け修理等は ユナイテッドシネマ裏 並木金物（年中無休）  
☎ 04-2962-2371

ガーデンハイツで携わった業者や市の出入業者を掲載しております。強制しているものではありません。問い合わせの際は、状況を詳しくお伝えし料金等ご相談下さい。

### 転出入状況

【転入】 1月29日 733号室 中原 光一様入居

写真を提供して頂いた方々、ご協力ありがとうございました。  
30期広報部発行は今回の82号で最後となります。  
来期の「はなみずき」をお楽しみに。



# はなみずき



第82号  
2016年3月19日発行  
第30期 広報部

## 一年間お世話になりました



15人の役員のかたがたの協力を得て無事一年を乗り切ることができました。  
ガーデンハイツ祭り、八津池祭り、茶話会など色々と自治会会員の皆さまに協力を頂きありがとうございました。  
会長としてガーデンハイツの人達と知り合い、区長としては東金子地区の人達と知り合い大変勉強になりました。行政、地域団体等の行事に参加し自治会活動の調整役を体験させて貰いました。ガーデンハイツも高齢化していく中で自治会に参加し役員のやり手が無い中で新しくなられた役員さんのお蔭で無事任期を終えることが出来ました。これからの新役員にも自治会会員皆さまの協力を宜しくお願い致します。

第30期自治会会長 安田邦彦

## 自治会役員の任期を終えるにあたり

長いようで短かったこの1年、自治会の運営にあたり多くの住民の方に出会えたことを感謝いたします。  
ありがとうございました。その反面、次のような自治会運営の難しさ、限界を感じたことも正直な気持ちです。  
それはマンション住民の方の高齢化、集合住宅という特性からくる住民間のつながりの弱さ、地域社会への帰属意識の希薄等から住民の方の自治会活動への協力を得にくくなっていること、会員数が減少してきていること、役員のなり手が少なくなってきたこと、これらによって役員の活動負担が大きくなっていることです。  
このような事情を考慮して、今後の自治会の在り方、運営方法、住民の方の自治会参加について議論、検討していく必要性を感じました。大切なことは、いざという時に助け合えるように常日頃からお隣同志のお付き合いをもっと深めることが必要と思いました。

第30期自治会副会長 岩上由紀

## 自治会副会長を経験して

「あ〜！本当に大変だった」今の正直な感想です。  
ガーデンハイツに引っ越してきて、役員を担当が回ってきたとき、なんで何にも知らないのと思いつつ軽い気持ちで引き受けてみれば、毎週のような会議と次から次へのイベントで追い回される状態でした。しかし、一緒に活動する役員の方々の頑張りやガーデンハイツを愛する気持ちに勇気づけられ何とか1年無事に過ごさせていただきました。この土地に知り合いもいない私にとってこの1年で知り合った皆さんは貴重な財産です。これからもよろしくお祈りします。

第30期自治会副会長 石本嘉克

## 30期自治会の皆さん



# マンション管理組合の歩みと新たな一歩

第30期管理組合理事長  
山崎 二三四



浅春の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

皆様には、平素から管理組合の運営及び活動に格別のご理解・ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

昭和60年10月、第1期管理組合の第1回理事会が開催されてから、早30年が経過しました。保管されている当時の理事会議事録を閲覧すると、マンションの入居当時から駐車違反問題、ゴミ収集問題、ペット飼育問題が提起されていました。マンションの3大問題といわれてはいますが、最初からこのような課題が提起されていることにびっくりするとともに、残念な思いがしました。

そして間もなく、近隣自治会（八津池自治会）との協議が始まったようです。八津池自治会では、200世帯以上あるマンションはまかないきれないということで、ガーデンハイツ入間自治会として単独で結成することとなりました。行政への注文、行政からの伝達の周知徹底、又は諸問題の解決のために会員からの声を行政に反映するパイプ役として自治会が発足しました。第1回自治会の会議が行われたのは昭和61年4月のことです。当初は、自治会の会則は定められていましたが、管理組合の中に自治会部門が設けられていました。当時は、管理組合理事長は自治会長を兼任していました。また、管理組合役員が自治会役員を兼務していました。その頃、子ども会も発足し、自治会から支援も行われていました。

私が初めてマンションの役員となったのが第3期となる昭和63年、班長の仕事でした。この頃のことは、すっかり忘れていました。

自主防災会が発足したのは平成2年5月頃。当マンションの自衛消防組織をそのまま自主防災会の役員へ移行したようです。

管理組合では、平成3年7月の臨時総会において修繕積立金の改定案が提起され、一世帯当たり平均で1万円アップの案が承認されました。

第10期（平成7年）に最初の大規模修繕工事が実施され、マンション入居時から積み立てた修繕積立金のほぼ全額が予測通りなくなりました。そして、これを機に今後の修繕工事等を行うにあたり、理事会とは別組織の諮問機関として、過去の理事経験者などから選出した5名程度で構成する特別運営委員会を設置することが検討された。現在の長期修繕委員会の設置のさきがけでもあった。

第11期、平成8年9月に開催された臨時総会において、管理組合の法人化について審議され、総会承認はされたものの具体性に向け、実施には今後具体的な検討が必要であるとし、結局のところその後も法人化の必要性が払しょくされず立ち消えになっている。法人化のメリットは、管理組合法人名義で土地・建物等の登記ができることですが、そのような必要性がなければ理事長が交代するたびに法人登記を行う必要があり、総費用も膨大なので当マンションの場合、メリットは少ない。

私が過去の管理組合に対して一番印象深かったのは、平成9年4月に開催された臨時総会でした。マンション初の管理規約に規定する組合員総数及び総議決権の5分に1以上の組合員の同意を得て、総会の招集を請求する「組合員の総会招集権」に基づくものだったからです。

その当時のことを思い起こすと、第11期理事会において多くの住民の意思に反して、その当時テニスコート横にあった砂場の公園を、総会の承認を得ず来客駐車場にするなどの暴走に待ったをかけるべく、組合員の怒りが爆発したものでした。同時期に、テニスコート敷地に立体駐車場を設置する案も提起されましたが、公園の工事を先行し、抗議の文書が出される事態となったため、当時の理事長はこうした責任を取り途中辞任され、立体駐車場の建設計画も立ち消えになりました。

この事件で、管理組合の運営には、多くの組合員の合意形成が改めて必要かつ重要であることを痛感させられました。

平成13年5月に開催された第16期第1回臨時総会では、NTTドコモ携帯電話基地局アンテナの設置に関する議案が提起され、管理費の充当に成果が上がる一方で、電磁波の人体への影響が懸念されるとの住民の声が多く、議案は否決されました。

第16期から管理組合と自治会が運営及び予算が完全に分離しました。私は、第16期自治会の副会長を務めることになり、自治会規約及び自治会運営細則の制定案を作成し、総会承認されました。

生活環境改善に関する業務の管理組合と自治会の役割分担について、双方の役員からなる合同役員会が行われ、「ガーデンハイツ入間生活環境改善委員会」設置要綱が制定された。この中で、現在でも継続実施されているが、構内及び来客駐車場の違反駐車車両の見回り、警告票の提示並びに機関誌等の発行などの広報に関する業務は、必要に応じ管理組合理事会と自治会役員会が協力してこれを行うものとなりました。

その後、私としては初めてできたが、当時の役員さんたちに騙されて第17期から第18期の2年間、管理組合の理事長を務めました。本当は、別の方が理事長候補でいたのに・・・（泣）。

その年の臨時総会では、下水道化促進に関わる入間市への要望書提出及び前年に可決した管理組合預金のペイオフ全面解禁に向けた多数金融機関への預金の分散化の実施撤回の承認をいただきました。

特に、合併浄化槽を廃止し、公共下水道への区域外流入について入間市へ要望書を提出したことが思い出されます。市街化調整区域内に建つ当マンションの雑排水の下水道本管への接続は、公共下水道整備計画外の地域であるため受け入れが困難とされ、市が整備するための費用はその当時約3億円もかかるということもあっただろうと思います。しかし、この要望活動が実を結び、平成19年（第21期）に切り替え工事が実施されました。

理事長2年目の第18期では、その当時、既存マンションでは様々な問題から導入が難しいとされた光ファイバーを利用した高速インターネット回線導入にいち早く動き、共用部分のIT化工事について臨時総会での承認を得て実施しました。導入にかかった当管理組合の負担費用は、設備の運用に必要な商用電源（100V）のコンセントの設置費用約4万円でした。その他一切の費用は通信事業者が負担するものとし、運用にかかる電気料金も供給者が負担するものとなりました。

既存マンションでは、導入計画からわずか数か月で高速インターネット利用が可能となった経緯がマンション公式ホームページの開設ともあいまり、IT化工事に関する管理規約上の課題の解決策、マンションの公式ホームページについて、数社から取材を受けたことがありました。

私は、平成15年1月から公式ホームページの管理人も務めていますが、あれから役員を辞任しても13年もの間継続していることに私ながら驚きです。その当時は、管理組合ホームページはたくさんありましたが、現在に至ってはほとんどが閉鎖されています。そういう意味では当マンションのホームページは貴重かも知れません。

役員を辞任してから約10年間、管理組合のことなど忘れかけていましたが(笑)、平成24年4月（第27期）から再び理事長に就任することになりました。それからもう理事長として4年も経過してしまいました。

先般は、第30期第1回臨時総会を開催し、管理規約の改正ほか細則等の改正・新規制定をはじめ、長期修繕計画の修正案及び修繕積立金の改定案について、多くの組合員様からご承認をいただき、厚くお礼申し上げます。

当マンションは建設以来30年が経過し、これまでも管理組合及び自治会とも大きな山場を越してきましたが、これからも私たちを取り巻く周辺環境や社会情勢ならびに法制度は変化を迎えると思われます。当マンション管理規約では、役員資格要件の緩和、災害時の応急的な修繕工事の実施及び立ち入りを理事会で可能とした、専有部分の修繕等及びバルコニー、窓ガラス等の改良を理事会で承認可能とした、管理組合の業務・予算支出からコミュニティ条項を削除し自治会との区別をさらに明確化、監事の責任と権限強化、役員報酬の改定など、これまでにはない大きな改正を行いました。

ガーデンハイツ入間管理組合は、常に様々な社会情勢や法制度の改定等に対応し、これからも前例踏襲にこだわらず前進します。

## 退任される管理組合理事より

これまで3年間にわたり管理組合の理事としてお世話になりました。「何かお役に立てたのか」と振り返ってみましたがいずれも理事長の山崎さんに頼りっぱなしで、自ら残せた足跡は見当たりませんでした。ただ、ガーデンハイツ入間という私たちの財産に思いを致すきっかけになったことは貴重な経験でした。あと少しの期間ですが精一杯務めてまいります。あらためてお世話になりました。

副理事長 小泉

理事長をはじめ他の理事の方に大変お世話になりました。(理事長のご苦勞が良くわかりました)私は生活環境改善です(自治会と一緒に)主に駐車違反の見回りです。驚くのは日常的に止めている車、夜遅くに止めて朝出ていく車、紙を貼られていないか見てから出て行く車、はがした紙をその場に捨てる人、いろいろです。ルールは守って下さい。最後に、みなさん管理組合に参加して下さい。おまちしています。

理事 松本

はじめ2年間と聞き、大丈夫かなと思いましたが、無事に終えることができました。色々な方と交流ができ学ぶ点も多く、とても良い経験になりました。

理事 高橋

会計担当として2年、監事として1年管理組合の役員を務めて一番感じていることは、自分自身も含めてガーデンハイツの住民の皆さんのガーデンハイツに対する関心の低さです。30年前の若者もそろって高齢者と呼ばれる年代になってきましたから、今後は住民の皆さんのお互いの協力が大事になってくるのではと思います。「もう少しガーデンハイツに関心をもとう」と思った1年でした。役員の方々に大変お疲れ様でした。新役員になられた皆さんよろしくお願ひします。

監事 庄島

GH入間管理組合及び長期修繕委員として3年間、理事長・委員長のもと長期修繕計画、管理規約の不備など勉強させていただきました。今後とも皆様と共に安住の地として楽しく過ごして行きたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひ致します。

会計理事 中野

マンション維持・管理の良し悪しは管理組合がしっかり運営できているかいないかによると思ひます。このマンションも早30年経ち、これから先何十年維持していけるかが課題となります。その為には今、何をすべきかを考え組合員全員の意識が必要かと思ひます。

理事 中村

昨年夏、C棟の玄関前に消防車と救急車が同時に2台止まっていました。B棟方向に通抜け出来ないようでした。何事もなければ良かったのですが…違法駐車が1台でもあれば、その車の影響でさまざまな事態が起こります。連鎖で何台も停めた結果どれだけ迷惑がかかるか、命にかかわる事もあります。面倒くさいからとか朝早いからとか理由はそれぞれあると思ひますが、ぜひ考え直してください。2年間理事をして来ましたが最後にこの場をお借りして違法駐車は絶対にやめてくださいとお願ひ致します。

理事 土屋

## 30期管理組合の皆さん



# 管理組合NEWS!

第30期管理組合

## 2. 28臨時総会、6議案すべて賛成多数で可決!

- ・今回およそ8年ぶりにガーデンハイツ入間管理規約改正。改正の目玉の一つとして、標準管理規約の改正待たずして「コミュニティ条項の削除」。その根本理念は、国土交通省パブリックコメント及び14年前の自治会組織の完全独立が物語る。
- ・管理組合の担い手不足による役員資格要件の大幅緩和。災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題に対応。
- ・そして、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った修繕計画書の見直し及び修繕積立金の改定。

### 議題

- (1)第1号議案 「ガーデンハイツ入間管理規約」改正案の承認について(特別決議)
- (2)第2号議案 「使用細則」改正案の承認について
- (3)第3号議案 「長期修繕委員会細則」改正案の承認について
- (4)第4号議案 「専有部分の修繕等に関する細則」制定案の承認について
- (5)第5号議案 「理事会運営細則」制定案の承認について
- (6)第6号議案 長期修繕計画の修正案及び修繕積立金の額の変更案の承認について



### 議案の議決結果

	議決方法	議決成立数	承認	反対	結果
第1号議案	特別決議	197 198	246 248	3 3	可決
第2号議案	普通決議	133	249	2	可決
第3号議案	普通決議	133	248	3	可決
第4号議案	普通決議	133	248	3	可決
第5号議案	普通決議	133	247	4	可決
第6号議案	普通決議	133	244	7	可決



※第1号議案の特別決議は、上段が組合員数、下段が議決権数による結果です。

※詳細は、臨時総会議事録をご覧ください。