

平成27年度

# 臨時総会議案書

日時 平成28年3月6日(日) 午後2時

場所 県ドリームハイツ第一集会所 (洋室)

県ドリームハイツ住宅管理組合

# 臨時總會次第

- 1 開 会 宣 言
- 2 理 事 長 挨 拶
- 3 議 長 選 出
- 4 議 長 挨 拶
- 5 書 記 任 命
- 6 資 格 審 査
- 7 議 事

(1) 第 1 号 議 案

全戸・全窓の窓アルミサッシ改修に関する件(案)

(2) 第 1 号議案、審議及び採決

- 8 閉 会 宣 言

# 平成27年度臨時総会「出欠票」

県ドリームハイツ住宅管理組合 平成27年度「臨時総会(3/6)」に

出席します

いずれかを○でかこんでください

欠席します

※欠席の場合は下の委任状（議決権行使書）もご提出ください。

号棟 号室 組合員氏名



## 委任状（議決権行使書）

私は県ドリームハイツ住宅管理組合「平成27年度臨時総会」の議長を代理人と定め、次の権限を委任します。平成28年3月6日開催の県ドリームハイツ住宅管理組合「平成27年度臨時総会」において、次のとおり私の指示（賛否いずれかに○印）に従って議決権を行使する権限を委任します。ただし指示のないものは白紙委任とします。

私たちのハイツをよくする為の総会です。  
議案書をお読みいただき、賛・否の記入をお願いします。

### 議題 第1号議案

全戸・全窓の窓アルミサッシ改修に関する件（案） 賛 ・ 否

平成28年 月 日

号棟 号室 組合員氏名

印

（お願い） 組合員欄に署名された方は、下記の該当項目を○で囲んでください。

【組合員(名義人)・同居親族・相続人】

（ご意見） ご意見のある方は委任状（議決権行使書）裏面にご記入ください。

必ず印鑑の  
押印をお願い致します。

注1：出席または欠席ご予定を上記「出欠票」にご記入ください。

注2：当日出欠不確定の場合は「欠席」として「委任状（議決権行使書）」を提出し、当日出席された時受付にて「委任状（議決権行使書）」の破棄を申し出てください。

注3：「出欠票」の提出がなく当日出席された場合は、受付にて確認をさせていただきます。

注4：「出欠票」と「委任状（議決権行使書）」は3月3日までに、「各棟の理事」宅玄関ドアの「投票箱」または「管理事務所窓口」の「投票箱」にお入れください。

注5：代理人として「議長」以外の方を指名する場合は「議長」欄に代理人名を記載し押印してください。

「平成 27 年度管理組合臨時総会」議案書に対するご意見

号棟

号室

組合員氏名

# 平成 27 年度臨時総会開催のお知らせ

2016 年 2 月 26 日  
県ドリームハイツ住宅管理組合  
理事長 鈴木 治

## 1. はじめに

平成 28 年も 2 月末となり寒さが続きますが、紅梅・白梅の咲く頃となりました。皆様におかれましてはお変わりなくお過ごしのこととご推察いたします。

管理組合理事会では 27 年度にバルコニー側の窓アルミサッシ改修工事を検討していましたが、経産省の省エネルギー促進事業で、補助金の制度があることを知り、長年の懸案事項である窓アルミサッシの改修について特別委員会を設置し新たに検討を進めました。

窓アルミサッシは長期修繕計画の検討対象項目であるため、長期修繕計画検討委員と合同で協議検討を行いました。

その結果平成 28 年度に全戸・全窓の省エネ仕様窓アルミサッシの改修を行うことが適切ではないかとの見解で、理事会で審議を行い平成 28 年度に全戸・全窓の省エネ仕様窓アルミサッシを改修することを組合提案することを決定いたしました。

なお、管理組合全体として取り組む今回の全戸・全窓の窓アルミサッシ改修案に関して、補助金は審査基準に合致し、承認されなければ受けられませんが、現時点では補助金の受給が補償されているわけではありません。理事会といたしましては補助金の申請を行いたいと考えています。補助金申請受付が 3 月下旬から行われる見通しであるため、臨時総会を開催し皆様にご審議していただくことといたしました。

当議案は組合員の 4 分の 3 以上の賛成により成立いたします。  
組合員の皆様の積極的なご参加とご審議をお願いいたします。

また当日ご都合がつかない方は「委任状（議決権行使書）」に署名押印のうえ、3 月 3 日（木）までに各棟理事宅玄関ドアに設置した投票箱、または管理組合事務所窓口に設置した投票箱にご提出願います。

## 記

- |         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 1. 日時   | 平成 28 年 3 月 6 日（日）午後 2 時より       |
| 2. 場所   | 県ドリームハイツ第 1 集会所                  |
| 3. 決議事項 | 第 1 号議案「全戸・全窓の窓アルミサッシ改修に関する件」（案） |

## 27年度 窓アルミサッシ改修工事業計画（案）

本臨時総会は県ドリームハイツの各住戸で専用使用されている全戸・全窓アルミサッシの改修工事の実現に向けて、新たな一歩を踏み出す為の予算と実現に向けての提案をご説明いたします。

建築以来42年間使用しているため、各戸の窓アルミサッシが劣化して機能が充分でなく、改修して欲しいとの要望に応え未来に向けて改修工事を行います。

そして快適で魅力ある、豊かに暮らせる質を向上させる県ドリームハイツづくりの実現を進めてまいります。

平成27年度第43回定期総会議案書事業報告の「(7) 窓アルミサッシの補修」において窓アルミサッシの個別補修の可能性と全面的更新について、理事会メンバーによる「窓アルミサッシ検討委員会」を設置し検討した結果、専門業者による劣化損傷の詳細調査を実施いたしました。

その結果各部の劣化が進んでおり、部品交換による補修は困難であると判断し「カバー工法（かぶせ工法）による更新が適切であるとの方針を得ることができました」と報告をしております。

全戸・全窓アルミサッシの改修に先立ち、国よりの窓アルミサッシ改修工事の費用の一部を補助金として受領することを前提に申請します。

そのため全戸が連携して「住宅省エネリノベーション促進事業」による、種々な制限条件を満していくことが必要条件であり重要なことです。県ドリームハイツは申請に必要な諸条件を満たしていくこととし補助金を受けるよう申請を行っていきます。

そして国より回答があった後、省エネ仕様窓アルミサッシの改修工事を実施することになります。

予算は「修繕積立金」を使用する財源措置を行うことを提案します。

窓アルミサッシ改修に必要な予算・予備費が必要になります。

窓アルミサッシ改修工事のため、県ドリームハイツの実情を示し、「住宅省エネリノベーション促進事業」による改修費用の一部を、国からの補助金を受領するため実現に向けた申請をします。しかし先行きを楽観できる状況にはございません。また申請した結果、県ドリームハイツの実情により国から補助金の交付が出来ないとの回答があった場合は、今回申請と同様の性能の窓アルミサッシすなわち「高性能建材を使用した」内容で申請した性能と同様仕様で、先送りすることなく窓アルミサッシの改修工事を実施することを提案します。

この場合、補助金は受領することが出来ませんので、県ドリームハイツの全戸・全窓省エネ仕様アルミサッシ改修工事を全額「修繕積立金」により実施することを提案します。

この度の窓アルミサッシは、現状では最も優れた高性能建材による改修となります。国が定める「住宅省エネリノベーション促進事業」により、国からの改修費用の一部の補助金の交付を受ける条件に合致する必要があります。

まず住宅全体のエネルギー消費量を、15%以上削減できる省エネルギー建材を使用したもの、またアルミサッシのガラスは、Low-E 複層（2枚ガラス）で、断熱タイプのものになります。

その他断熱性、耐風圧性、水密性、気密性、遮音性等を考慮した製品を採用してまいります。また全戸・全窓の改修及び住戸の空き家状況についても申請の対象条件になります。

既に窓アルミサッシを、個人のご負担で改修している場合は「住宅省エネリノベーション促進事業」による条件と同等又は、同等以上の性能で改修したご家庭に対しては、メーカーによる出荷証明書が交付されています。この場合は改修工事の対象外といたします。

その場合、この度実施する全戸・全窓省エネ仕様アルミサッシ工事に要する住戸一戸当たりのそれぞれの、窓アルミサッシ改修金額の相当額を「修繕積立金」より支給することを提案します。現実的には、一期、二期、三期の住戸の窓アルミサッシの大きさ、数が異なるため実態の箇所に応じて対応していきます。

既に個人の負担で窓アルミサッシを改修しているご家庭で「住宅省エネリノベーション促進事業」と同等の改修をしていない場合は、この度の内容で施工します。

窓アルミサッシ外側のバルコニーにあるエアコン、給湯器、衛星アンテナには、電線や水道管、ガス管などがあります。それらの配管設備を外し、窓アルミサッシ改修後の原状復帰に要する費用については「修繕積立金」による負担として実施することを提案します。多額に及ぶ改修費用の場合は、別途相談とします。

この度の県ドリームハイツの全戸・全窓省エネ仕様アルミサッシ改修工事の実施には、解決していかなければならない事柄が種々あります。

先に配布した「窓アルミサッシ改修工事の実施のQ & A」を、お読み下さいますようお願いいたします。

県ドリームハイツ全体で連携して円滑な実施のため、ご迷惑が有ると考えますが重ねてお願い致します。

## 1. 「第1号議案」

### 全戸・全窓の窓アルミサッシ改修に関する件（案）

窓アルミサッシ改修工事に先立ち、国より窓アルミサッシ改修工事の一部を補助金として受領することを前提に申請して窓アルミサッシ改修工事を実施することを提案します。

しかし国から補助金の交付が出来ないとの回答があった場合、先送りすることなく申請した内容と同等仕様で、全戸・全窓省エネ仕様アルミサッシ改修工事を実施することを提案します。

#### 「予算」

予算合計（修繕積立金）	83,000万円（税込）
内訳 ① 省エネ仕様サッシ改修工事費	76,000万円
② オプション工事費	4,000万円
③ 予備費（監理費含む）	3,000万円

#### 実施要領

- (1) 改修する窓アルミサッシ仕様は、「経済産業省の住宅省エネリノベーション促進事業」に該当登録しているLow-E複層ガラスを使用します。（省エネルギーを建物全体で15%以上の削減）今後Low-E複層ガラス窓アルミサッシが標準仕様となります。
- (2) 窓枠は古い窓枠の上に新しい窓枠を取り付けて、ガラス戸を取り付けるカバー工法（かぶせ工法）を採用いたします。
- (3) 改修実施に当たっては、事前に補助金申請を行います。ただし厳しい審査基準があるため、補助金申請が許可されない場合があります。申請が許可されない場合でも申請と同一内容で改修は実施いたします。
- (4) 改修工事に伴い発生するエアコン・給湯器等の配管の取り外し、再取付け費用は原状復帰を基本として、管理組合の負担とし個人負担はありません。原状復帰と異なる追加工事費用並びに不用品の撤去、廃却等の費用は個人負担とし、個人で処分をお願いします。
- (5) 既に改修工事を実施済の住戸の皆様に対しては次のように対処いたします。
  - A. 今回の改修内容と同等の補助金対象省エネ複層ガラスで全窓改修済の住戸の皆様は、改修工事対象から除き相当費用を支給します。工事完了後の精算後に同等タイプ住戸の費用相当とします。当時のメーカー発行の出荷証明書が必要となります。（窓アルミサッシ改修工事のみとします。）
  - B. 今回の改修内容と同等の省エネ複層ガラスで一部窓を改修済の住戸の皆様は、該当窓は改修工事の対象外とします。この場合の相当費用の支給は、精算後の費用確定後に、同等タイプ住戸の同一窓アルミサッシの費用相当といたします。（窓アルミサッシ改修工事のみとします。）



なお、当時のメーカー発行の出荷証明書が必要となります。

C. 住戸の窓の一部又は全ての窓を補助金対象省エネ複層ガラスと異なる方法（一枚ガラス・一般複層ガラス他）で改修済みの住戸の皆様につきましては、今回実施する改修工事内容で改修していただくこととなります。

(6) 今回提案する窓アルミサッシ改修工事の補助金制度は、経済産業省による平成27年度補正予算で実施されます。そのため日程は確定していませんが概ね次の通りです。

（補助金の受給が不可の場合も、ほぼこの日程となります）

* 補助金 1 次申請受付	平成 28 年 3 月末頃から 1 か月間
* 全住戸のアルミサッシ現状調査	3 月～5 月中旬
* 補助金申請審査終了通知	5 月下旬から 6 月初旬
* アルミサッシメーカーとの契約	6 月中旬
* 改修工事期間	7 月～12 月 18 日
	(12 月 18 日迄に完了することが補助金受給の条件)
* 工事完了報告書提出と補助金 審査合格後に正式支給	平成 29 年 1 月中旬から 2 月
* 精算、補助金支払い予定	平成 29 年 3 月

(7) 改修工事に当たっては、現在使用中のガラス戸を撤去後窓枠は残し、その上にカバー工法（かぶせ工法）で新しい枠を取り付けます。

各住戸に対し事前に実施する調査結果をもとに、工場で作成された製品を取り付けることとなります。工事は各住戸、概ね一日で終了いたします。

(8) 修繕積立金の推移

窓アルミサッシ改修工事後の修繕積立金の残高試算（平成 28 年 2 月末試算）

\* 改修費 83,000 万円支出後

平成 29 年度	120,600 万円
平成 30 年度	144,428 万円

平成 30 年度 第 3 次大規模修繕費 113,000 万円実施後の残高は  
31,428 万円となります（補助金含まず）

以上

## 全戸・全窓の窓アルミサッシ改修工事関連補足説明資料

### 1. 補助金制度について

経済産業省が定めた「住宅省エネリノベーション促進事業」の制度は、高性能建材の市場拡大と価格の低減により既築の省エネ改修を促し、省エネを推進するため、省エネルギー性能の高い高性能建材を用いた改修を行おうとする方に交付するものであり、補助金制度は今回が3年目となります。

#### (1) 申請者の資格

集合住宅（分譲）の管理組合

- A. 原則、該当集合住宅の全戸・全窓を改修すること。
- B. 改修する住戸に原則常時居住する住民がいること。

#### (2) 補助対象となる製品

「一般社団法人 環境共創イニシアチブ（SII）」の定める要件を満たし、SIIに製品型番が登録されている製品であること。

#### (3) 補助率

補助対象費用の1/3以下

#### (4) 交付申請者の受付について

到着順とはせず、申請期間内に到着した申請分は要件の不適合、書類の不備等がない限り全て審査・選考の対象とし審査委員会に於いて、上位のものから順に選択する。（平成27年）

### 2. 見積り入手窓アルミサッシメーカー

三協立山(株)三協アルミ社・(株)LIXIL リニューアル・YKK AP(株)の3社から見積り入手し検討いたしました。

### 3. 補助金対象省エネ複層ガラス

Low-Eとスペーシアガラスの2種類有り。

#### (1) Low-E ガラスは5～6年前から普及。

Low-E ガラスの構成

板ガラス 5mm+空気層 12mm+板ガラス 5mm（内面金属コーティング膜有り）

#### (2) スペーシアの構成

板ガラス 3mm+真空層 0.2mm+板ガラス 3mm、Low-E より高価

※ スペーシアガラスは、1997年頃に開発販売されております。

#### 4. 長期修繕計画との関係

長期修繕計画では南側バルコニー側窓アルミサッシを平成 29 年に 58,000 万円(税 10% 監理費含む)、北側窓アルミサッシを平成 45 年に 39,050 万円(税 10%) 合計 97,050 万円の計画となっています。いずれも汎用一枚ガラス仕様です。

これに対して今回の提案内容は、経産省推奨の省エネ複層ガラス仕様であり、全戸・全窓の改修費用合計は 83,000 万円です。長期修繕計画案より 14,050 万円下回ります。

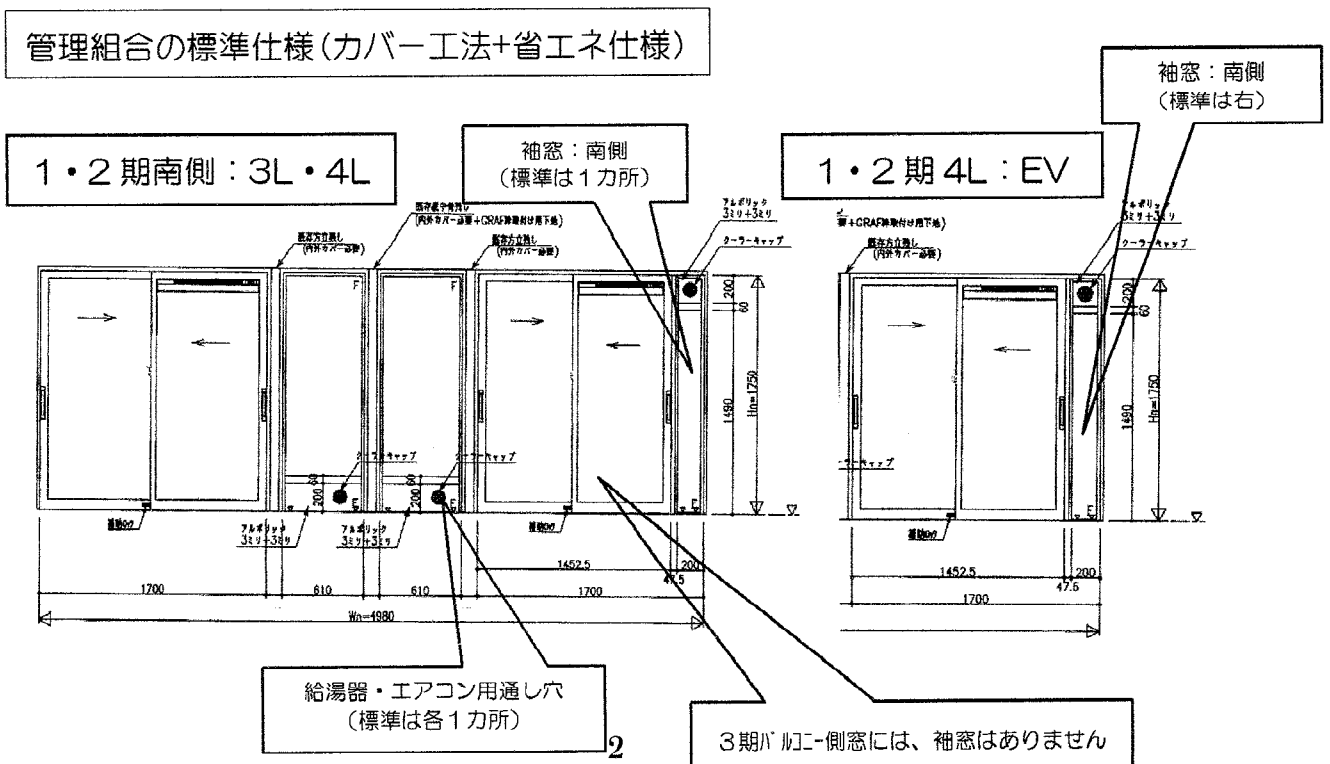
そして補助金の受給が可能となれば、およそ 3 億円計画を下回ることになり、修繕積立金の上積みが可能となります。勿論窓アルミサッシ改修工事を実施しなければ、その分費用は修繕積立金残高の上積みになります。今回の補助金申請は全戸・全窓の同時改修が条件であり、費用をいかに削減するかの方から検討いたしました。北側窓アルミサッシについては先行実施になりますが、費用削減が見込め、また居住性向上ならびに資産価値が上がる効果が大きいために提案するものです。

#### 5. 袖壁（袖窓）について

1・2 期のバルコニー側リビング洋間側には、エアコンの配管通し用として袖壁（省エネ複層ガラスの上部にアルミ製の穴を設けたもの）が取り付けます。

取付け位置は原則として 4L の場合は右側、3L の場合は左側となります。障子はやや幅が狭くなりますが、両側開け閉めが可能となります。逆の位置を希望される場合は、住戸内調査時にメーカー調査員に申し出て下さい。袖壁（袖窓）を追加する場合は自己負担となります。また 4L のエレベーター側住戸の場合も袖壁（袖窓）の取り付け位置は、原則右側となります。逆側を希望される場合は調査員に申し出て下さい。

「ハイツだより No144 号掲載済:標準仕様抜粋」



## 6. 4分の3以上の賛成議決について

窓アルミサッシの改修に関する総会議決について、県ドリームハイツ住宅管理組合規約第53条によると過半数の賛成で議決できます。

しかしながら理事会としては、今回の議案の成立を4分の3以上の賛成を必要といたしました。

補助金申請は、管理組合が全戸・全窓の改修を行うことが必要となり、また高額費用の出費となりますので、全戸の協力がなければ補助金の支給が得られない場合があります。

従って4分の3以上の賛成を必要といたしました。

今回の提案の実施のためには、皆様のご協力が不可欠です。

ご協力をお願いいたします。

## 7. メーカーによる全戸調査の実施

臨時総会でご承認された場合には、メーカーによる全戸調査が実施されます。臨時総会終了後直ちに各住戸に対して調査実施日の確認、問い合わせ表を投函いたします。

調査のご協力をお願いいたします。

各住戸の現状に合わせた内容で予め工場で作成するためです。

以上