

管理組合だより

平成30年7月8日発行

平成 30-02

大正住宅管理組合

1.事業計画の実行状況について

平成30年度大正住宅管理組合における事業活動の進捗状況について報告します。

改善・改修計画	進捗状況（概要）
1)長期修繕計画の承認	本年度の管理組合総会での承認を受けて、外壁・ベランダ・階段室廻りの改修見積りを9社より受理。現在は見積内容を精査し、4社のヒアリングを予定。
2)給水塔の耐震性確認	耐震診断として現状調査と構造計算による耐震性の確認を行う。その結果は、9月中旬に提出予定。
3)消火器の更新	更新消火器は、粉末式10型(現在より1ランク上)を予定しています。在来品より一回り大きいため、取り付け金具の調整を要することと、腐食している屋外消火器の格納箱も併せて更新を検討しています。
4)火災警報器の更新	更新は「壁面取り付け金具と本体ヘッド部分」の機器全体を交換する方法と「ヘッド部分」のみを交換する2つの方法がありますが、各戸の警報器の状況に応じて対応したいと考えており、更新時期は来春を予定しています。
5)グランド横共同トイレの更新	老朽化更新及び防災設備としての機能性を自治会・自主防災組織・管理組合との合同会議で検討中
6)雨天練習場照明のLED化工事	LED化更新案として器具交換と部品交換（安定器・ランプ）の2案で検討中
7)排水管の高圧洗浄	次頁の通り室内排水管（台所、浴室、洗面所）の洗浄を8月21日～8月31日まで街区号棟別に行います。予備日は9月1日・2日です。 在宅の上、是非とも皆様のご協力をお願いいたします。
8)大正クラブの改修工事	大正クラブの和室（25㎡）を集会所洋室（49㎡）程度の部屋に増築案で検討中
9)かまぼこ道路補修工事	団地内全体の路面状態を再検証し4社へ見積もり依頼を予定

2.平成30年度管理組合通常総会における質問書回答報告について

総会時に提出されました質問について別紙のとおり回答いたします。

議案毎にQ&Aで回答してあります。

3.3街区出入口付近に飲料水自動販売機追加設置について

7月17日（火）から3街区出入口公衆電話ボックス脇に飲料水自販機を追加設置いたします。

既設置済みの自販機同様ご利用いただきたくお願い致します。

4. 室内排水管高圧洗浄実施のお知らせ

8月21日（火）から9月2日（日）の間に下記予定表のとおり室内排水管（台所、浴室、洗面所）の高圧洗浄を行います。排水管洗浄作業は、漏水事故や排水の詰り、悪臭トラブル防止のため重要な作業です。実施洩れの無いよう在宅の上、清掃作業にご協力をお願い致します。

予定日に不都合の場合は、ご近所の方あるいは管理事務所に鍵を預けるか、又は、予備日の中から都合の良い日時を選んで管理事務所（851-3107）にご連絡して下さい。

具体的内容については、作業実施日の1週間前に施工業者（㈱オーケーメンテナンス）からお知らせがありますので、ご参照下さい。

◆室内排水管（台所、浴室、洗面所）の高圧洗浄作業日程表

街区		施工日	作業時間	号棟別
街 区 別 洗 浄 日	1街区	8月21日（火）	9～12時	1号棟、2号棟
			13～16時	3号棟、4号棟
		8月22日（水）	9～12時	5号棟、6号棟
			13～16時	7号棟、8号棟
	8月23日（木）	9～12時	9号棟、10号棟	
		13～16時	11号棟	
	8月24日（金）	9～12時	12号棟	
		13～16時	13号棟	
	2街区	8月27日（月）	9～12時	1号棟、2号棟
			13～16時	3号棟、4号棟
		8月28日（火）	9～12時	5号棟、6号棟
	13～16時		7号棟、8号棟	
8月29日（水）	9～12時	9号棟、10号棟		
3街区	8月29日（水）	13～16時	1号棟、2号棟	
		8月30日（木）	9～12時	3号棟、4号棟
	13～16時		5号棟	
	8月31日（金）	9～12時	6号棟	
13～16時		7号棟		
予 備 日	全街区	9月1日（土）	9～16時	全街区、全号棟を 対象と致します
	全号棟	9月2日（日）	9～16時	

- (注) 1. 今回の作業に汚水管（トイレ）の洗浄は含まれておりませんのでご了承下さい。
2. 室内排水管洗浄作業の前後に外部共用管（雑排、汚水）の洗浄作業を行います。

5. 作業所の7月度作業予定

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1) 芝草刈り（3回目） | 2) 除草剤散布 |
| 3) アジサイ剪定 | 4) 茶毒蛾焼却 |
| 5) 団地祭開催準備（側溝清掃、ワイヤー張り等） | 6) その他随時作業 |

平成 30 年度通常総会議案に関する質問と回答

第 1 号議案 平成 29 年度運営報告承認の件

4. 汚水管、排水管の高圧洗浄

Q1. 汚水管、排水管が腐食し修理したが、高圧洗浄により更に劣化が進行する恐れがあり、従来方式の洗浄は辞退したい。老朽管に負担の掛からない方法を検討して欲しい。

A. 高圧洗浄は排水管の詰りや悪臭トラブル防止のため重要な作業です。ご懸念の点については、管の劣化状況に応じて圧力調整も出来ますので、是非ご協力いただきたくお願い致します。

第 2 号議案 平成 29 年度決算承認の件

Q2. 管理費会計及び修繕積立金会計の予算額と決算額が常に同額になっているは何故か。

A. 管理組合の会計は、公正妥当な会計ルールに基づき、収入・支出の計上時期は発生主義により処理されています。発生主義は、収入・支出の発生が確定した時点で金額を計上する会計原則です。組合員は、規約第 24 条（管理費の納入義務）・同 25 条（修繕費積立金の納入義務）・同 29 条（自動振替・納付期限）により毎月 10 日に納入義務が発生します。そのため、決算時（毎年 3 月 31 日）に未納があっても納入義務が確定していますので収入に計上します。これにより予算額と決算額が同額になります。但し、未納の額は貸借対照表に未収金（資産）として計上されます。

第 3 号議案 平成 30 年度事業計画（案）決定の件

1. 長期修繕計画の承認

Q3. 工事費予算はいつ提示するのか

A. 平成 30 年 2 月 4 日に「平成 30 年度長期修繕計画（案）」の住民説明会を実施しました。理事会としては、今回の 30 年度管理組合総会で承認された「平成 30 年度長期修繕計画」に沿って大規模修繕工事を実施する所存です。現在計画中の工事項目は、①外壁・ベランダ・階段室廻りの改修工事、②汚水管（トイレ）・排水管（浴室、洗面所）の改修工事です。いずれも工事を実施するにあたり臨時総会を開催して居住者の承認を得て実施しますので、その際に工事予算額を提示します。

2. 給水塔の耐震性確認

Q4. 給水塔には固定資産税が課税されているのか。休止の施設を維持管理するより解体した方が良いと思う

A. 給水塔は、ポンプ室（現在資料室として使用）と共に一対の施設として課税されています。年間課税額は 9 万円です。給水塔解体費は、約 5,000 万円と見積られております。理事会としては、耐震性（安全性）が確認できれば、当面は現状維持とし解体は、5 年後の次期長期修繕計画の見直しの際に検討を行いたいと考えています。

3. 汚水管、排水管の高圧洗浄

Q5. 未実施世帯の原因と完全実施のための対策は、今後どのように行うのか

A. 未実施の原因は、空室・団地外遠隔地居住・入院、施設入居・単身世帯で勤務の都合、長期出張、旅行で不在・その他洗浄スケジュールが合わない等理由で発生しております。その対策としては、洗浄スケジュールの早期周知徹底、鍵預かり制度の活用、隣り近所の方に鍵を預け協力依頼をする等他個別に電話連絡を行っております。又、予備日を設け未実施宅のないよう努めております。

7. 長期修繕専門委員会委嘱委員手当

Q6. 長期修繕専門委員会委嘱委員の仕事内容が不明、手当のみ定めるのは疑問

- A. 長期修繕委員会は、理事会を補佐する諮問機関です。長期修繕工事について調査、検討、答申するものです。主な仕事は、①工事の内容、仕様、工法、工事費の適否②施工業者の選定③工事の現場対応、監修、工事竣工検査等です。
- 委員会は、理事委員5名と委嘱委員2名計7名で構成されています。報酬は、理事委員は現行の役員手当に含まれるものとみなし、委嘱委員にはそれらを勘案し月額5000円の手当を支給したく提案し採択された次第です。

議案外の意見及び要望に対するコメント

議案外の事項で次のような意見及び要望が寄せられております。
見解を申し述べますので、ご了承いただきたくお願い致します。

Q. 議決権行使書の白票を何故賛成票とするのか

- A. 規約第52条第8項に基づき定められている団地総会の議事運営手続に関する細則第6条（議決権行使書等の採択）に議決権行使書には、議案ごとに、賛成、反対、棄権のいずれかを表す文字又は記号を記入しなければならないとし第2項に「白票の提出は賛成票として取り扱う」と定められておりますので、規約に則り運営しております。

Q. 玄関ドアポストを更新して欲しい

- A. 玄関ドアポストの更新は、長期修繕計画の中で「玄関扉取替」を検討しております。
玄関ドアの取替えの際にドアポスト付のものを選定する予定です。

Q. 放送が聞きづらいので3回繰り返し放送して欲しい

- A. 構内放送については、“聞きづらい”というお声の一方“音がうるさい”等様々なご意見が寄せられています。今後共「ゆっくり話す」「放送の間隔を開け複数回行う」等工夫を重ね明瞭なアナウンスを心掛けてまいります。

Q. 構内ベンチに屋根を付けて欲しい

- A. 日除け、雨よけの屋根を所望と思われませんが、風圧強度の安全性を考慮すると駐輪場の屋根程度の仕様が想定されますが検討未了のため、当面現状維持といたします。

Q. 3年先、5年先を見据えた高齢者に住みやすい団地の在りかたを検討して欲しい

- A. 高経年団地は「2つの老い」に直面していると云われておりますが、当団地も例外でない状況です。1つ目は、建物、設備の老朽化であり、2つ目は居住者の高齢化です。
- 1つ目の対策としては、大規模修繕工事計画を着実に実行し建物等の維持管理と資産価値の向上を図ると共に次世代にも魅力ある団地づくりと考えております。
- 2つ目の高齢者対策としては、自治会や民生委員のお力に負うところが大きですが、コミュニティ活動を通じ居住者の社会参加、健康づくり、単身高齢者世帯の見守り、要援護者の支援等が行なわれておりますが、更なる安心・安全な生活環境を整備するためには、居住者一人ひとりの積極的な参加が望まれているところです。
- 是非、建設的な提言をお願い致します。

以上