

管理組合だより

令和元年7月7日発行

令和1-02

大正住宅管理組合

1.外壁その他大規模修繕工事の説明会(第2工区対象)開催について

現在、外壁その他大規模修繕工事は、1工区(下記参照)で工事が順調に推移し、9月中旬には1工区全体が終了する予定です。これに伴い9月上旬からは2工区の工事が始まります。この工事に先立ち2工区の工事説明会を下記の通り開催しますのでご出席ください。

◆「外壁その他大規模修繕工事説明会」 (2工区10棟・270戸) 計4回実施。

①対象号棟: (1街区) 1-11、1-12、1-13 の計3棟

(2街区) 2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、2-7 の計7棟

②日 時 8月 3日(土) (1回目)10:00~ } 対象号棟(2-3、2-4、2-5、2-6、2-7)
(2回目)13:30~ }
8月 4日(日) (1回目)10:00~ } 対象号棟(1-11、1-12、1-13、2-1、2-2)
(2回目)13:30~ }

★1日2回:指定日で都合が悪い方は、出席出来る日を選んでご参加下さい

③場 所 集会所(洋室)

(参考)

1工区	3-1号棟から3-7号棟、2-8号棟から2-10号棟	10棟 240戸
2工区	2-1号棟から2-7号棟、1-11号棟から1-13号棟	10棟 270戸
3工区	1-1号棟から1-10号棟	10棟 270戸

■ 工事の基本的な着工順序 [()内は着工予定日、この約1ヵ月前頃に説明会を開く予定です]

- ① 外壁その他大規模修繕工事 「1工区」(3月)⇒「2工区」(9月)⇒「3工区」(来年1月)の順
- ② 浴室・トイレ系排水管改修工事 「3工区」(6月)⇒「1工区」(11月)⇒「2工区」(来年7月)の順

2.玄関ドア交換に伴う鍵の受け渡しについて(1工区・団地外居住者対象)

今回の大規模修繕工事では、新たな玄関ドアに交換するため、現在使っている鍵は使用できなくなります。新しい玄関ドアの鍵(全部で6本)は、各戸の交換工事が終了するとその場で受領サインまたは印をもらい所有者に手渡されます。

とくに、「所有者(家主)」と「居住者(賃借人)」が同一でない、賃貸居住者等に対する鍵の取扱いについては、交換工事に立ち会った場合は、その場で「原則2本」の鍵を手渡し「残り4本」は、管理事務所で預かる方針です。そこで新規ドア鍵の授受方法について、団地外居住者で賃貸借をされている方で、1工区(7月中旬以降玄関ドア交換)に居住する方を対象に、ご意向・要望をお伺いすることとしました。

3.令和元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。

4. 室内排水管高圧洗浄実施のお知らせ

8月19日（月）から9月8日（日）の間に下記予定表のとおり室内排水管（台所）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（045-851-3107）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）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19日（月）	9～12時	1号棟、2号棟
			13～16時	3号棟、4号棟
		8月20日（火）	9～12時	5号棟、6号棟
			13～16時	7号棟、8号棟
		8月22日（木）	9～12時	9号棟、10号棟
			13～16時	11号棟
	8月23日（金）	9～12時	12号棟	
		13～16時	13号棟	
	2街区	8月26日（月）	9～12時	1号棟、2号棟
			13～16時	3号棟、4号棟
		8月27日（火）	9～12時	5号棟、6号棟
			13～16時	7号棟、8号棟
8月28日（水）		9～12時	9号棟、10号棟	
3街区		8月28日（水）	13～16時	1号棟、2号棟
	8月29日（木）	9～12時	3号棟、4号棟	
		13～16時	5号棟	
	8月30日（金）	9～12時	6号棟	
13～16時		7号棟		
予 備 日	全街区	9月7日（土）	9～16時	留守宅、日程変更等 を対象と致します
	全号棟	9月8日（日）	9～16時	

- (注) 1. 今回の作業に汚水管(トイレ)、排水管(洗面所・浴室)の洗浄は含まれておりません。
2. 室内排水管洗浄作業の前後に外部共用管(雑排、汚水、横引管)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) 団地祭開催準備 |
| 5) 作業所改修片付け、移動 | 6) その他随時作業 |

令和元年度通常総会の議案に関する質問と回答

<1号議案（平成30年度事業報告）関係>

Q1. 藤の木については、2-8号棟前の広場の旧ゴルフ練習場に若い藤の木が植えられておりますので、それを移植されてはどうでしょうか。

A. 藤の木の植え替えは、他の植物よりも遥かに難しいとされ、プロでも難易度が高いとも言われています。土を落として根を長く掘る作業は、「追い掘り」とか「たぐり掘り」とかの方法で掘りますので、普通の木の掘方とは少し違うようです。とくに、藤は根を切ってしまうと花が咲かなかったり、幹が腐ってしまうようです。プロの植木職人と相談の上、実行を検討します。

Q2. 建物の基礎部分（地上60cm程の灰色の部分）は新しく塗らないのでしょうか。

A. 基礎巾木は、今回の長期修繕計画の外壁の改修の中に含まれているので、塗装します。巾木の上部に隙間ができていて箇所が多くあるので、雨水の侵入を防ぐ「三角シール」も同時に行います。

Q3. 安定した洗濯置場をどうこれから確保していく予定か。

A. 洗濯機置き場は、基本的に専有部分となっています。したがって、管理組合としての計画予定はありません。ただし、優良住宅部品の認定機関である一般財団法人ベターリビング（通称BL）で紹介されている浴室に排水できる商品がありますので、参考にしてください。共用部分である洗面と浴室の縦排水管に接続することは絶対にしないでください（禁止）。ベターリビングのガイドブック（2017年度版）は管理事務所にあります。

Q4. 伐採代が高くないのか。どういう経過で決まったのか。

A. 樹木の伐採は、低木の場合は管理組合職員で行っています。ここ数年で老朽木が目立ちはじめ、大風による倒木や危険性があると判断される大きな植栽の伐採や支柱対策を考える必要があります。今回の古木伐採は樹齢50年以上の大木で、幹は空洞化し病気で倒木の危険性が高い樹が殆どです。大木のためクレーンを使ったり、処分に多額の費用が発生しますので若干割高になります。適正価格と判断した業者に依頼する方針です。

Q5. 1号議案6について、2社へ発注し、立会検査を実施とのこと。今後の発注先選定のため知見を明らかにして下さい。

A. アスファルト施工そのものは、2社ともに同レベルで変わりありません。施工を観察しているとチームワークの良し悪しを感じられ、良い会社は手際よく工事が進んでいます。さらに車返しと通路とのレベル差（勾配）の取り方が大きく違っていました。今年度は、昨年に続いて地元業者でもある幸和建設工業と打合せを進めていく予定です。

Q6. 平成30年度工事の結果から、発注先選定について、その考え方、見積りの情報は開示可能ですか。

A. 見積り情報は開示可能です。

<2号議案（平成30年度決算報告）関係>

Q7.その他収入で自販機1台増設でいくらぐらいの増収でしたか。また、電気工事代はいくらぐらいかかりましたか。

A. 新たに増設した3街区入口の自販機は、昨年7月から実施しましたので他の2台と年間比較はできません。9ヵ月間の手数料は12,446円で同期間の割合では12.9%です。また、設置に伴う工事費用は67,500円です。

Q8.管理会計支出の(6)の804,042円は、どのような内容でしょうか。1号議案の8に当てはまらないようすが

A. 営繕外注費の予実差異804,042円は、設定予算と実質支払額との単純な差異を示したもので特定な内容を示すものではありません。従って、その他の報告事項に記載された項目とは一致しません。

Q9.修繕積立金支出(4)防災対策工事予算は1号議案では1270万円となっておりますが、なぜ620万円なのか。

A. 1号議案で記載されている1270万円は、消火器・火災警報器の更新、グランド横共同トイレ改修、雨天練習所照明LED化を一括して防災・災害対策関連工事として記載してあります。昨年の通常総会で消火器・火災警報器の更新の支出項目は管理費と決められています(予算額650万円)。グランド横共同トイレ改修、雨天練習所照明LED化は、改修・修繕工事なので修繕費積立金費用の支出(予算額620万円)に計上しています。

Q10.貸借対照表の平成30年度未収金が増加していますが、なぜですか。(他に1件)

A. 29年度の未収入金の特徴は年度末1か月だけの未納の件数が、全体の半数を超え、金額割合も3割(31.8%)を占めるなど1か月滞納が主たる要因でした。30年度は、この1か月未納は大幅に減少しましたが、今度は3ヵ月間の滞納者が大幅に増加し、滞納額は335,500円になりました。これも増加した一つの要因でもあります。

もう一つの要因が、6ヵ月以上の長期滞納者の割合が件数で25%、金額で53%を占めました。面接の聞き取り調査で長期滞納者の生活状況や経済的事情は把握出来ますが、管理費等の納入は組合員の義務でありますので粘り強く説得を行い、不可能の場合は法的回収も検討したいと思えます。

<3号議案（令和元年度事業計画）関係>

Q11.現在の防犯カメラ全てが機能していないのですか。プラス6台つけるということでしょうか。何かトラブルがあったら、住人が希望すれば見えるのでしょうか。

A. 現在の防犯カメラは、機材トラブル、配線不良等により全て機能していません。これまでの古い6台を外し、新たに6台を更新します。

防犯カメラに記録された個人の画像は、個人情報であるため、「個人情報保護法」のガイドラインに明記され保護の対象となっています。「横浜市防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」では、「防犯カメラの管理責任者は、画像データ及び画像から知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。また、利用目的の達成に必要な範囲を超えて利用してはならない」と明記されています。そのため個人が希望しても個別に見ることは出来ません。

Q12.下水道埋設管の調査及び改修工事1000万円とありますが、長期修繕工事の計画で予算を立てたのですが、昨年も早田建興が調査をしたようですが、管理会社の計画ですか。

A. 今まで、今回対象としている階段毎の汚水桝とその号棟連結管は、詰りや溢水が起きた場合には緊急に管理組合職員が対応してきました。

昨年度に発生した3街区の溢水事故の緊急工事を工事業者（早田建工）に依頼し、その主原因が木の根によるものだったために、敷地全体で似た条件となっている箇所簡易調査を行いました。その結果、配管の老朽化だけではなく、管の沈下や浮き上がりにより流れ勾配が無くなり滞留している箇所が多く見受けられました。今年度は簡易調査で老朽化して事故の危険があると判断した号棟連結管を塩ビ管に交換する工事を実施します。次回の長期修繕計画では、敷地内の全下水道改修工事が必要と考えます。

Q13.収納庫東ホール改修に980万円計上していますが、大人数での使用は年間多くても2回程度と思われませんが、改修する必要がありますか。（他に1件あり）

A. 収納庫東ホールは、現状では管理組合総会や体操教室などのいくつかのサークルが利用しています。今回の改修提案は、目的が二つあります。一つは昨年度予定した大正クラブ改修（増築）が「一団地認定」により困難となったことの代替え、もう一つは少し規模が大きなホールがあれば多目的に利用できることです。前者は管理組合と自治会の集会場としての役割、後者は快適な環境で広い空間ならでのサークル活動に利用してもらい新しいコミュニティが展開される多目的ホールとしての役割です。さらに、地震災害時の避難場所として利用が期待できます。

Q14.ホームページを開設したときにセキュリティについてどのように対応するつもりですか。

A. 標準的なセキュリティ対策を講じます。ネットワーク上では、①ホームページの入力データの暗号化（SSL）②サイバー攻撃防御のWAF（Web application Firewall）の活用。運用面では、IDとPWの徹底管理を行います。

Q15.ホームページ上で質問事項、一般生活上での要望等を受け付けられるように考えていますか。管理組合としては質問事項、要望などに対する回答はどのようにするつもりですか。

A. ホームページ上に「お問合せフォーム」を用意します。お問合せ（質問／要望）と返信先（お部屋、お名前、メールアドレス）をご入力のうえ送信いただければ、メールにて回答させていただきます。広く皆様にお伝えしたいお問合せは、「よくあるお問合せ」等のコーナーを設け公表いたします。

Q16.ホームページに予算が必要でしょうか。ホームページ作成に60万円の予算高くないですか。

A. 専門家にお願いする事、またシステムには運用費が掛かる事を考えますと、予算が必要となります。60万円は上限です。ホームページ制作は35万円程度です。その他、レンタルサーバー、ドメイン登録、ホームページ保守等の基本的な費用と組合員の各種活動紹介などのページが増設された場合の費用です。

Q17.組合員専用ページのためにユーザーIDパスワードを割当てログイン者のみに閲覧可能とする機能は盛り込まれますか。

A. 組合員専用ページのIDを設定いたします。但し、IDは全組合員共通となります。パスワードは各自の設定でログインしていただく方を予定しております。

Q18.ホームページを作成する意図が不明、これでペーパーレスにするならわかるが併用するなら必要なし。

A. 従来の広報活動は紙媒体のみでしたが、今後の情報発信は団地内外のコミュニケーションを活性化するために、また団地組織に関心を持ってもらうようにするためにもホームページの開設を提案致しました。現在、管理組合だよりを毎月配布していますが、1P（裏表）もので800枚の用紙と1600回の印刷をしています。今後、事業活動を理解して頂くための図表、画像を含めた活動内容や経過内容をホームページ上に掲載できれば、大きなペーパーレスに繋がっていきます。

<5号議案（役員改選）関係>

Q19.昨年は監事が2名おりましたが、本年は1名です。変更（規約）になったのですか。

A. 大正住宅管理組合規約第54条で「監事は2名以内を置く」されていますので、1名でも問題はありません。今回、理事の推薦を予定されていた方が通常総会の開催間際に辞退されたため、理事数の減少が見込まれるため監事を1名としました。

<その他意見>

Q20.3-3号棟の出窓について、管理組合として、今後どのようにするのか方針が決まっていたら教えてください。もし、出窓を元に戻すということであれば、足場が組まれている今しか実施するタイミングはないと思います。

A. 今回の外壁改修では、取り外しの予定はありません。

Q21.平成31年4月1日～令和2年3月31日と元号表記になっているが、西暦の方がよいのでは。

A. 本年はご承知の通り、年度途中で元号が変わることになったため、平成表示と令和表示が混在することとなりました。とくに二年度にまたがる大規模修繕工事予算概要のように、工事請負業者の表現に合わせて一部西暦表示の処もありました。今後については、これまで通り元号(令和)を基本に表示することとしています。

Q22.通常、耐用年数が30年といわれているアルミサッシですが、当団地では300数10戸が依然入居時のアルミサッシのままです。暴風雨の浸水に見舞われる恐れがある住居から一刻も早く脱却すべきです。

A. 通常、アルミサッシは共用部分となっていますが、当団地では慣習として個人での交換を実施してきました。現段階では管理組合としては、「専有部分」との認識をしておりますので、住戸毎の自費交換をお願いします。ただし、横浜市などのサッシ交換に対する補助金交付等があれば、管理組合としての対応をしていきたいと考えています。

Q23.ペット委員が活動していないのでは。公園で遊ばせたり砂場やそこらへんで散歩をさせて糞をまきちらかしている。マナーの徹底をして下さい。

A. ペットクラブは、居住者皆様の良好な住環境の維持のため、日々活動を行っています。今回、ご指摘のあった苦情内容については実情を確認させて頂き、「ペット飼育に関する規則」（平成28年9月1日施行）に則って対応してまいりますのでご理解下さい。

以上