

令和4年度 戸建て管理組合・管理会懇談会実施結果（案）

1. 日時 令和4年10月16日（日）10:00～12:00
 2. 場所 たけのパーク
 3. 参加者 合計22人

		団体名	参加人数(人) ※各団体2名まで
1	1丁目	三井西神中央パークスクエア管理組合	2
2		野村西神中央住宅管理組合	0（臨時総会）
3		西神中央パークテラス管理組合	1
4	2丁目	マイコート竹の台管理会	2
5		ハイライフ竹の台（2）管理会	2
6	3丁目	ホープタウン竹の台V管理組合	2
7		西神SV ヴィレッジ管理組合	0
8	5丁目	ハイライフ竹の台管理会	2
9		ホープタウン竹の台I管理組合	0
10		ホープタウン竹の台II管理組合	1
11		ホープタウン竹の台III管理組合	1
12		ホープタウン竹の台IV管理組合	1
合計			14

竹の台地域委員会役員：7人 アドバイザー：スタジオ・カタリスト松原永季氏

4. 内容

- (1) あいさつ 竹の台地域委員会委員長 森川
 (2) アンケート結果（配布資料）
 (3) 課題～会として困っていること、新たに取り組んだことから

①高齢化による影響

○輪番制がくずれ、役員が回って来るスパンが短くなることで、不公平感が出ている。

- ・ 役員の辞退規定がある団体も。高齢や病気などの理由。
- ・ 辞退の承認については、班単位の話し合いで了承する団体や、総会での議決が必要（早めに申請が必要）な団体などがある。

（マイコート竹の台・ホープタウンV）

⇒対応策として・・・

高齢の方でも役員ができるように、役員の負担を減らす。

役員業務の棚卸⇒委託（管理費値上げの必要あり）（ハイライフ（2））

②共有道路の維持管理

一部市道として移管した団体（ホープタウンIV）からのアドバイス

- ・ すべての道路が公道化できる訳ではない。
- ・ 上水道の管は基準に満たなかった
- ・ 下水マンホールの蓋（神戸市のマーク付き）は1個3万円。

- ・公道化だけで千数百万円。
- ・今後の維持管理のことも念頭に管理費の検討は慎重に。

③総会・会の運営について

総会の運営が毎回スムーズにいかない（ハイライフ2）

- ・総会時の挙手で議案が提案され、その場で議決がなされる。

問題点：委任状で委任されたのは、事前の総会資料で提案された議案のみのはず。

↓

- ・議案の提案があった時の対応として、話し合いのルールを事前に確認する。

（参考）「ロバーツ・ルール」アメリカ議会の議事規則を元に、普通一般の会議でも用いることができるよう簡略化して考案した議事進行規則。

- ・委任状の下に、議案の要望を書いてもらい、事前にヒアリング

総会当日には参加者にその旨報告し、次回役員会で審議する、など。

④賃貸借人の位置づけについて

規約では、「会員は所有者」のみ。⇒「準会員」として、役員の対象にしているところも。

ただし、会計については？

⑤維持管理費を抑える工夫

上下水道の更新時に費用がかかるため、総会で承認された「ボランティアチーム」（15名）

で、以前は業務委託していた共有緑地の剪定、市民花壇などを住民にも呼びかけながら行っている。（マイコート竹の台）

近隣の親睦、高齢者への助け合いなども行っている。

⑥法人化は必要か？

地域の実情に合わせて。

契約や運営管理はしやすい（財産管理 事業促進）

R4 戸建て管理組合・管理会 事前アンケートまとめ		①					
		1	2	3	4	5	6
		三井 西神中央 パークス 管理組合	野村西神中央 住宅管理組合	西神中央 パーク テラス 管理組合	マイ コート 竹の台 管理会	ハイライフ 竹の台(2) 管理会	ホープ タウン 竹の台V 管理組合
1	構成世帯数	52	54	68	61	52	102
2	入居戸数	48		68	61		
3	加入率(%)						
4	転入者や未加入者への勧奨						
5	自治会・管理組合費(月額)	1,000円	1,000円	1,200円	2,000円	1,000円	1,900円
○会の組織構成等について							
6	役員数	4人	4人	4人	4人	4人	5人
7	役員が回ってくる頻度 (〇年ごと)	9~11年	10年	17年	15年	10~13年	20年
8	役決め方	くじ引きやじゃんけん	役の内容を把握したあと、話し合い	くじ引きやじゃんけん	くじ引きやじゃんけん	くじ引きやじゃんけん	くじ引きやじゃんけん
9	役員の辞退規定	ない	ない	ない	ない	ある	ある 組合の承認が必要
10	役員の引継ぎ方法	担当同士のみ	担当同士のみ	担当同士のみ	担当同士のみ	担当同士のみ	担当者同士のみ
11	役員会の開催頻度	その他	その他	その他	その他	月1回(8月休)	1か月に1回
12	役員会への参加率	90~100%	75~100%	100%	100%	100%	100%
13	役員会の議事録作成	していない	している	している	している	している	している
14	議事内容の住民への周知	議事録回覧	役員会の決定事項は回覧	議事録回覧	議事録回覧	議事録回覧	その他(役員会決定事項は回覧)
15	今年の総会		総会開催	書面決議	総会開催	総会開催	書面決議
16	いつ頃実施したか		4月17日	2022/4/10~	9月4日	4月3日	4月17日~
17	令和4年新たに取り組む活動	ない	ある ・管理費値上げ ・清掃委託の見直し	ない	ない	ある 管理費値上げのアンケート	前年度継続事業「污水管調査」実施を踏まえて、次年度に対応を提案
○空き家(※おおむね1年以上居住実態がない住宅)について							
18	空き家の数	把握していない	〇3戸	〇0戸	〇0戸	〇0戸(5?)	〇0戸
19	空き家の所有者の把握	していない	している	している	している	している	
20	空き家の自治会費徴収	その他	している	していない	している	している	〇
21	空き家に対するトラブル	わからない	ない	ない	ない	ある 庭木の伸長越境	
22	建築協定	不明	ない	ある	以前はあったが今はない	ない	
○その他							
23	地域委員会からの情報は担当役員から役員会に報告されているか	わからない	されている	されている	されている	されている	されている
24	清掃活動について	竹の台一斉清掃(12月)	竹の台一斉清掃(12月)6月	竹の台一斉清掃(12月)7月	竹の台一斉清掃(12月)と6月	竹の台一斉清掃(12月)と5月	竹の台一斉清掃(12月)と6月
25	役員になられて、会を運営する上で困ったこと		特にない	特にない	ある。輪番制度が崩れてきている	総会の運営	組合員の高齢化に伴い、役員辞退者が増えてきて、役員に当たる周期が早まり、不公平感が後々出てくるのが予想される
26	会として困っていること		管理組合規約と運営があていない。改訂されても、引継ぎが十分できていない。	ない	同上	高齢化対策、空き家対策が必要となってくる	共有物(道路や集会所など)の劣化に関する管理。道についての市道化は困難を予想。
27	役員会などで、高齢の住民の方に関する相談・困り事などが話題になったことがあるか	わからない	ある 管理物件である高木の剪定、ごみ清掃が高齢化により難しくなってきた。	わからない	同上	わからない	上記
28	一人暮らしの高齢者の方の緊急連絡先等は把握されているか	わからない	わからない	近隣の人が把握している	会長として把握している	わからない	わからない
29	その他、竹の台地域委員会への質問やご意見があればご記入ください。			「道路等公共財の修理」(竹の台地域委員会)について申請するが、場所が私有地で現在修理されず、傷み放題でトラブルが起きた時にどうするか心配している。他の団体はいかがでしょうか?		私有地の道路・上下水道の補修について 他の団体のこれまでの実績や今後の方針について知りたい	

	7	8	9	10	11	12	
	西神SV ヴィレッジ 管理組合	ハイライフ 竹の台 管理会	ホープ タウン 竹の台Ⅰ 管理組合	ホープ タウン 竹の台Ⅱ 管理組合	ホープ タウン 竹の台Ⅲ 管理組合	ホープ タウン 竹の台Ⅳ 管理組合	
1	構成世帯数	26	56	56	62	67	58
2	入居戸数	25					
3	加入率 (%)						
4	転入者や未加入者への勧奨						
5	自治会・管理組合費 (月額)		2,000円		2,100円	2,100円	2,100円

○会の組織構成等について

6	役員数	6人	5人		5人	5人	5人
7	役員が回ってくる頻度 (〇年ごと)	4年	10年		10~12年	10~12年	8~12年に人
8	役の決め方	持ち回り当番制	くじ引きやじゃんけん		くじ引きやじゃんけん	くじ引きやじゃんけん	くじ引きやじゃんけん
9	役員の辞退規定	ない	ある 班内で調整・80歳以上		ない	ない	ない
10	役員の引継ぎ方法	担当者同士のみ	担当者同士のみ		担当者同士のみ 全員で引き継ぎ 内容を把握	担当者同士のみ 全員で引き継ぎ 内容を把握	担当者同士のみ
11	役員会の開催頻度	4年~5回	4回		1か月に1回	不定期	2か月に1回
12	役員会への参加率	100%	100%		100%	100%	100%
13	役員会の議事録作成	している	している		している	している	している
14	議事録内容の住民への周知	役員回覧のみ	個別配布		議事録回覧	議事録回覧	議事録回覧
15	今年の総会	書面決議	総会開催		総会開催	書面決議	
16	いつ頃実施したか	9月23日	4月17日		9月25日	9月30日~	
17	令和4年新たに取り組む活動	ない	ない		ない	ない	

○空き家 (※おおむね1年以上居住実態がない住宅) について

18	空き家の数	〇1戸	〇3戸		〇0戸	〇0戸	〇2戸
19	空き家の所有者の把握	している	している				している
20	空き家の自治会費徴収	している	している				している
21	空き家に対するトラブル	ない	ない				わからない
22	建築協定	ある	ない		以前はあったが 今はない		ない

○その他

23	地域委員会からの情報は担当役員から役員会に報告されているか	されている	されている		されている	されている	されている
24	清掃活動について	竹の台一斉清掃 (12月) と5月	竹の台一斉清掃 (12月) と6月		年3回集会所及び 周辺の清掃	年3回集会所及び 周辺の清掃	12月の清掃
25	役員になられて、会を運営する上で困ったこと		役員の業務内容が具体的に理解できていないため、判断に苦しむ。例：将来の下水道工事の見積もりと修繕組み立て金の是非		コミュニティ活動に参加しない お宅がある		
26	会として困っていること		役員業務の省力化 "委託管理会社"のメリット・デメリット		課題として ・公道化 ・防犯カメラ設置		
27	役員会などで、高齢の住民の方に関する相談・困り事などが話題になったことがあるか		わからない		高齢者の役員業務の負担について		
28	一人暮らしの高齢者の方の緊急連絡先等は把握されているか		わからない		わからない		
29	その他、竹の台地域委員会への質問やご意見があればご記入ください。				公道化に向けた 他の団体の状況 について		