

令和5年度 団体別懇談会（戸建て管理組合）議事録

日時：令和5年10月15日（日）10時～12時

出席者：ファシリテーター スタジオカタリスト 松原氏

地域委員会 森川、西田、上利、大槻、上田、谷川（5名）

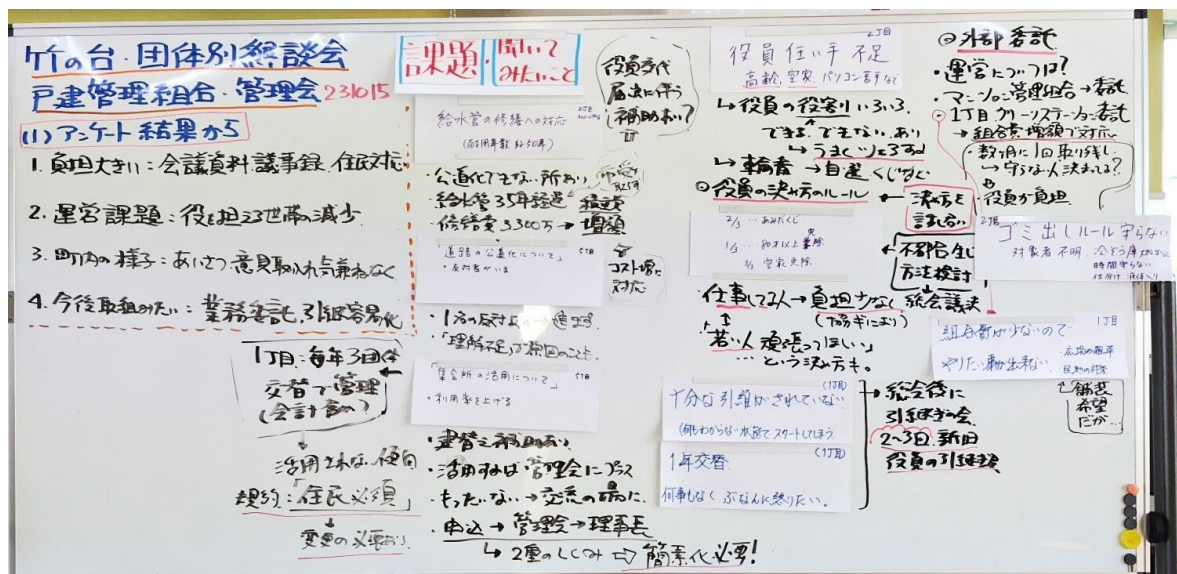
管理組合：9団体/12団体 10名

（1丁目）三井西神中央パークスクウェア管理組合、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

（2丁目）マイコート竹の台管理会2名、ハイライフ竹の台2管理会、

（3丁目）ホープタウン竹の台V管理組合

（5丁目）ホープタウン竹の台I管理組合（40団地）、ホープタウン竹の台II管理組合（41団地）、ホープタウン竹の台IV管理組合（43団地）



1. 挨拶 森川委員長

竹の台の人口 8700 人、うち、介護サービス年代 75 歳以上 1400 人以上
高齢化が急速に進んでいる。

2. 懇談会 ファシリテーター スタジオ・カタリスト松原氏

(1) アンケート結果から

各業務の負担の度合い（そう思う 5 点～そう思わない 1 点で得点化した平均点）

負担感が大きい業務

- ・「会議資料の作成」、「会計報告書の作成」 4.1
- ・「議事録作成」、「住民の意見への対応や取りまとめ」 3.9
- ・「会議の進行」、「その他の調整や雑務」 3.8

運営課題

- ・役を担える世帯の減少 15 団体
- ・住民同士の交流が少ない 7 団体
- ・地域団体や行政からの依頼業務が多い 5 団体

町内の様子について（そう思う 5 点～そう思わない 1 点で得点した平均点）

- ・あいさつ (4.1) ・意見取り入れ気兼ねなく地域の活動に参加 (3.4) 多い傾向
- ・自主的な活動 2.7、様々な地域の活動への関わり 2.4 と少ない傾向であった。

今後取り組みたいこと

業務の一部委託 11 団体、引継ぎの容易化 10 団体

(2) 課題となっていることや他の団体に聞いてみたいこと、持続可能な会の運営に向けて

- ・ 1 丁目、2・3 丁目、5 丁目がそれぞれグループになり話し合った

◆給水管の修繕への対応について（2・3 丁目グループ）

公道化できるところは実施したが、両方の（公道化できていない？）道路に給水管（耐用年数 50 年）があり 35 年経過しており修繕に 3300 万かかる。対応として今年から修繕費を 1000 円（1600 円から 2600 円へ）増額している。

◆道路の公道化の移管について（5 丁目グループ）

- ・一部の団体のみ公道化
- ・公道化すると下水管は神戸市のものになるが給水管は神戸市が受け取らないため、修繕積立金が安くなることはないことも了解してもらった。今の修繕準備金では足りないと思うので、対応していく必要がある。
- ・設備の老朽化等に伴い修繕準備金が必要になる。それらのコスト増に対してどう対応するか、課題である。

◆集会所の活用について・・・利用率が低い

(1丁目グループ)

- ・3つの団体が管理している集会所がある。
- ・引継ぎの時に集まり3団体が交代で管理を担当。(会計含め)
- ・住民の交流は求められているが集会所の利用、活用はされていない傾向がある。
- ・住民が利用者に入っていないと利用できない規定があり、利用しにくい面も。規定を変えてはどうか。規約の変更を管理会の中で検討すれば、利用率が上がる可能性はある。
- ・届出の簡素化も必要

(5丁目グループ)

2階建で大きい集会所があり、太極拳や麻雀など使用しているが、もう少し活用をあげれば収益になる。申込方法が課題(2か所に確認・申込をしないといけない)

地域委員会より

神戸市に役員交代の時、届けを出すと、その方あてに神戸市から補助の知らせが来る。集会所の修理や建て替えは補助があるようなので、確認してはどうか。

◆役員の手不足

(1丁目グループ)

- ・輪番で回ってきて、役割はくじで決める。

(2・3丁目グループ)

- ・高齢化、空き家が多い、役割の一部を担えないとできる人がシェアするため負担がある。
- ・役割ごとに自薦が難しく2団体がくじ、3分の1団体は80歳以上免除のルールあり。
- ・役員決めの方のルールや外部委託の情報を共有したい。
- ・若い人に頑張って欲しい。くじで決まった役をすることになっているが、PCが必要な業務は若い人をお願いしたい。

(5丁目グループ)

- ・役割はくじ 仕事などあれば負担の少ないものになっている。
- ・高齢で業務の負担が大きいと思われるので、総会で80以上は免除することに決めた。役員がまわってくるのは十数年に1回なのでトラブルは少ないと想定される。

※決め方をどうするか話し合っておかないと組織運営がしづらい。

※自治会で80歳以上で免除と規約できめているところもあるが、他の役員の合意もあり免除するが、できる人はしていただく。

◆引き継ぎが不十分

(1丁目グループ)

1回の引き継ぎだが初めて経験するのでは理解は難しい。数回の引き継ぎが必要と思う。

(2・3丁目グループ)

4月総会、その場で現役員と新役員の交代 4月前の数ヶ月2、3回新旧の役員が集まりそれ十分な時間をもち引き継ぎした。

(5丁目グループ)

9月総会で抽選して決まる。同じ役割の人と1度引き継ぎをした。

引き継ぎの時間を設けて、その後わからないことは個人的に尋ねる。

※引き継ぎが2、3回は必要。各団体が仕組みとして引き継ぎを取り入れると良い。

◆ゴミ出しルールを守らない

(2・3丁目グループ)

- ・ゴミ収集後1時間役員が見回る。数ヶ月に1回ゴミが残っている。月1回情報誌を発刊しているが改善がない。特定の人ではないかと思うが解決できない。仕分け、洗浄、保管など役員がするため負担がある。
- ・組合費が少ないのでやりたいことができない。

◆管理運営業務の外部委託について (運営について)

管理だけでなく、運営業務自体を外部に委託することを検討している。

※外部委託しているところがあるのか。

マンション管理組合は管理会社に管理を委託している。自治会でも外部委託の話は出ている。戸建て管理組合でも、一部の管理業務(清掃業務など)を委託しているところがある。

(1丁目グループ)

- ・共同でクリーンステーションの清掃を業務委託している。委託先から値上げを言われた。このまま委託を続けると赤字になる。「月・木の清掃をやめるか、組合費を上げるか」総会にかけて、組合費を上げて対応することになった。
- ・組合費の60-70%管理費に支払われるため、困っている団体もある。(広場の雑草や必要な舗装ができないなど)。

※組合費と委託費のバランスが問題。