

令和3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3年10月17日（日）10:00～12:00
 2. 場所 たけのパーク
 3. 参加者 合計23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ケア管理組合	1
2		野村西神中央住宅管理組合	1
3		西神中央パークテラス管理組合	2
4	2 丁目	マイコート竹の台管理会	1
5		ハイレライフ竹の台（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	1
8	5 丁目	ハイレ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	1
10		ホープタウン竹の台Ⅱ管理組合	2
11		ホープタウン竹の台Ⅲ管理組合	0
12		ホープタウン竹の台Ⅳ管理組合	0
合計			15

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空き家について

- ・神戸市の空き家の定義は、「1年間継続して居住形態がない場合」（松原氏）
- ・しかし、アンケートに数としてあげられている「空き家」には、持ち主はいるが、仕事や高齢で家を離れていて本人や家族が定期的に管理をしているケースや、倉庫として使っていて時々管理に来ているケースも入れている。（通常は居住がない状態）
- ・中には、専門家に管理を委託している人もいる。（施設などに入ることになった際）
- ・管理組合・管理会は敷地内の道路や植栽などの共有財産を管理するための管理費を徴収している関係上、自治会とは異なり、空き家でも所有者は把握されており、問題（植栽や雑草など）があれば所有者に連絡して処置をしてもらっているため、今のところトラブル等はありません。

②共有の施設や設備の維持管理について

- i. 共有道路の市道への移管（ホープタウンⅡ）
- ・現在検討中。既に移管した団体に、進め方（体制や方法）について教えて欲しい。
 →既に移管した団体の方の連絡先を事務局から案内
- 竹の台の中での現状としては、1丁目の3つの管理組合は10年目に移管済み（業者主

導)、ハイレライフVでは担当役員を決めて取り組み、ホープタウンはチームで対応、マイコートなどが移管済み。公道移管の見込みが立たないため污水管の診断をすることにした団体も。(ホープタウンV)

(参考) 昨年の議事録から

- ・会の中での進め方として、まず移管ありき、ではなく、「検討を始める」ところから始めては？反対の方の意見も、検討の中に加えて検討すると良いのではないか。

ii. 管理費

- ・老朽化等により出費が増える恐れ。今の管理費で不足する場合、管理費の値上げも必要だとは思いますが、議論できていない。(野村西神中央)
- 道路の市への移管を進めるなかで、下水管への木の根の張り出しの影響や定期的な剪定費用を抑える観点から、管理組合内の高木・中木の伐採を行った。(ハイレライフ (2))

iii. ゴミステーションの清掃

- ・高齢化により、ゴミステーションの掃除当番が難しい人がいる
- 3つの管理組合共同で、ゴミステーションの清掃を業者に委託している。
(1丁目の3管理組合)
- 見積、検討中(西神SV、役員決裁の可能な範囲で)

iv. 一斉清掃

- ホープタウンI～IVで管理している集会所周りの清掃を年3回行っているが、3回中2回を業者に委託している。

③コロナの影響

- i. 総会の参加人数の調整(マイコート)
- ii. 対面での総会が開催できない。大きな議題は書面決議で足りるが、その他議題とはならないが課題となっている事などについては、通常総会で提案・発言され、話し合いをしていたが、それができないので困っている。(西神SV)
- iii. 進めようとしていた事業(共有箇所の点検や工事など)が進められない。(ホープタウンV)

④高齢化に伴う課題への対応

- i. 不要な年間行事の廃止と役員業務の簡素化(ハイレライフ (2))
毎月の役員会を、随時(必要に応じて)に変更
長寿者へのお祝いも廃止
高齢者や女性でも役員できるよう、各役員の業務の見直しと不要な業務の廃止、担当業務量の平準化を検討中
- ii. 独居高齢者の把握など
 - ・長く暮らしているので、把握できている。長寿会の際に確認(ハイレライフ (2))
 - ・管理組合で把握、住民有志のボランティアチーム(10名ほど)が声かけなどを行っている。(マイコート)
 - ・安否確認が必要な人もいるが、把握しづらい。名簿の管理など。民生委員との連絡もない。どうすべきか。(ハイレライフ)
 - 自治会では、総会や役員会に民生委員に参加してもらって、紹介しているところもある。(1丁目、2丁目、5丁目) 地域委員会としても課題の一つと捉えている。

R3	戸建て管理組合・管理会							
			1	2	3	4	5	6
			三井 西神中央 パークスエ 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	ハイレイフ 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	未加入世帯数							
3	加入率(%)							
4	転入者や未加入者へどうやって加入 勧奨していますか。	個別訪問 文書投函 その他 していない						
5	管理組合費(月額)	円/月	1,000円	1,100円	1,200円	2000円	1000円	1900円
6	空き家の数	把握している(軒) 把握していない	○	○3軒	○ 0軒	○ 0軒	○6軒	○ 0軒
7	空き家の所有者の把握	している していない その他	○	○	○	○	○	○
8	空き家の会費徴収	している していない その他	○	○	○	○	○	○
9	空き家に対するトラブル	ある ない わからない	○	○	○	○	○	○
10	建築協定	ある ない 以前はあったが今はない	不明	○	○	○	○	○
11	今年の総会	書面決議 総会開催 その他	○	○	○	福祉センター	福祉センター	○
12	いつ頃実施したか		4月	4月4日～18日	4月11日～	9月5日	4月4日	4月18日
13	課題となっていることは何ですか(コロナ以外)							
14	会の構成について ～役員数	人	4人	4人	4人	4人	4人	5人
15	・役員が回ってくる頻度(何年に1回か)		9から11年	10年		15年	10～13年	20年
16	・役の決め方	立候補 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 その他	○	○	○	○	○	○
17	・役員の辞退規定	ある(具体的に) ない	○	○	○	○	○ 総会の承認が必要	
18	・役員の引継ぎ方法	担当同士のみ 全員で引継ぎ内容把握	○	○	○	○	○	○
19	・役員会の開催頻度	1か月に1回 その他	○	○ 1か月に一回以上の時もある。 緊急事態宣言でひかえている。	○	○	○ 必要に応じて	○
20	・役員会への参加率	約 %	80～100%	75～100%	100%	100%	100%	100%
21	・役員会の議事録作成	している していない	○	(○必要時のみ)	○	○	○	○
22	・議事内容の住民への周知	議事録個別配布 議事録回覧 議事録掲示 その他	○		○	○	○	○総会資料に 協議項目を記載し 周知している
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ますか	されている されていない わからない	○	○	○	○	○	○
24	清掃活動について	竹の台一斉清掃(12月)に 参加している 上記以外の一斉清掃も実施(月)	○ 今年は多分 参加しない	○ ○6月 今年は実施せず	○	○	○	○
25	会として困ったこと、困っていることはありますか?		ある	ある 時代の流れとともに 管理費と組合費の収支に 差ができています ・共有物の老朽化 ・高齢化 (役員をするのは大変)	ない	ない	ある 高齢化による 役員の運営支障	ない
26	会として新たに取組まれたことはありますか?		ない	ない	ない	ある 総会の出席者の調整	ある ①不要な年間行事の 廃止 ②役員業務の簡素化	ある 共有地の地下埋設物(汚 水・雨水管)の劣化診断は計 画しているが、コロナ下のた め、実施は見合わせている。
27	一人暮らしの高齢者 について	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している わからない	○	○	○	○	○	○
28	一人暮らしの高齢者の 緊急連絡先等は把握 されていますか	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している わからない	○	○	○	○	○	○
29	今まで孤独死などが ありましたか	あった なかった わからない	○	○	○	○	○	○
30	災害時に支援が必要な方 (災害時要援護者)に ついて把握して いますか?	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している 把握していない わからない	○	○	○	○	○	○
31	その他高齢者に対して会として行っていることがあれば、 ご記入ください。					ボランティアチームで 声かけを行っている。	一人暮らし高齢者の 連絡先を 把握する予定	
32	今回で他の団体に聞いてみたいことがあればご記入ください							
記入者			理事長	理事長	理事長	監事	会長	理事長

		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	合計 又は 平均
1	構成世帯数	26	56	61	62	67	58	720
2	未加入世帯数							
3	加入率（％）							
4	転入者や未加入者へどうやって加入勧奨していますか。	個別訪問 文書投函 その他 していない						
5	管理組合費（月額）	円／月	2000円	2,100円	2,100円	2,100円	2,100円	
6	空き家の数	把握している（軒） 把握していない	○1軒	○3軒	○ 3軒	○ 0軒	○ 0軒	17
7	空き家の所有者の把握	している していない その他	○	○	○		○	
8	空き家の会費徴収	している していない その他	○	○	○		○	
9	空き家に対するトラブル	ある ない わからない	○	○	○		○	
10	建築協定	ある ない 以前はあったが今はない	○	○	○	○	○	
11	今年の総会	書面決議 総会開催 その他	○	○	○	集会所	集会所	
12	いつ頃実施したか		9月23日	4月9日～18日		9月26日	9月	9月26日
13	課題となっていることは何ですか（コロナ以外）							
14	会の構成について ～役員数	人	6人	5人	5人	5人	5人	
15	・役員が回ってくる頻度（何年に1回か）		4年	約10年	12年	10～12年	15年	8～12年 班によって違う
16	・役の決め方	立候補 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 その他		○（輪番制）	○	○	○	○
17	・役員の辞退規定	ある（具体的に） ない		○健康問題・各家庭の諸事情等で、役員仕事 が不可能である時は、その班内において話し 合い役員を選出できるものとする。80歳以上 の高齢者については、辞退することができる。 －各班対応	○	○	○	○
18	・役員の引継ぎ方法	担当同士のみ 全員で引継ぎ内容把握	○	○	○	○	○	○
19	・役員会の開催頻度	1か月に1回 その他			○	○	○ 不定期	2か月に1回
20	・役員会への参加率	約 %	100%	100%	100%	100%	100%	
21	・役員会の議事録作成	している していない	○	○	○	○	○	○
22	・議事内容の住民への周知	議事録個別配布 議事録回覧 議事録掲示 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ますか	されている されていない わからない	○	○	○	○	○	○
24	清掃活動について	竹の台一斉清掃（12月）に 参加している 上記以外の一斉清掃も実施（月）	○	○	○	○	○	○
25	会として困ったこと、困っていることはありますか？	ある 対面での総会が 実施できない		ない 私有地の植栽等が敷地境界を越えて、恒常的 に葉や花実類が共有地道路または公道に落下 している。これらの清掃作業が会員の負担に なっている。（結果）関係者に依頼文を送付 して一定の改善が見られた。 ・管理会費の徴収事務と回覧チラシ等の回覧 と周知	ない	ある コミュニティ活 動に参加しない お宅がある	ない	ある 駐車問題、はみだし駐車 曲がり角で1mぐらい出て いる。毎年問題になっているが、本人はそのままに している。 ・枯葉が隣から落ちてくる が、清掃してくれない
26	会として新たに取組まれたことはありますか？	ない	ない	ない	ある 共有地の市への 移管 （検討中）	ない	ない	
27	一人暮らしの高齢者について	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している わからない	○	○	○	○	○	
28	一人暮らしの高齢者の緊急連絡先等は把握されていますか	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している わからない	○	○	○	○	○	
29	今まで孤独死などがありましたか	あった なかった わからない	○	○	○	○	○	
30	災害時に支援が必要な方（災害時要援護者）について把握していますか？	会として把握している 班長が把握している 近隣の人が把握している 把握していない わからない	○	○	○	○	○	
31	その他高齢者に対して会として行っていることがあれば、ご記入ください。			①前述（役員の選出）の通り役員の選任につ いて配慮をしている。 ②出来だけ、ことあるごとに声掛けする様に している。 ③プライバシー保護の取り扱いには慎重さが 求められることから困難さを感じる。		特に 行っていない		
32	今回で他の団体に聞いてみたいことがあればご記入ください							
記入者		副理事長	会長	理事長	監事	理事長	監事	