

第 44 期定期総会議事録

神戸ポートビレジ管理組合
組合員 各位

神戸ポートビレジ管理組合
理事長 吉田 均

神戸ポートビレジ管理組合第 44 期定期総会議事録

- 開催日時：令和 7 年 5 月 25 日（日）午後 1 時 ～ 午後 2 時 40 分
- 場 所：港島ふれあいセンター 3 階ホール（所在：神戸市中央区港島中町 2-3-7）
- 議 案：
第 1 号議案 令和 6 年度（2024 年度）事業報告承認の件
第 2 号議案 令和 6 年度（2024 年度）会計報告書及び監査報告承認の件
第 3 号議案 管理委託契約更改承認の件
第 4 号議案 令和 7 年度（2025 年度）事業計画(案)承認の件
第 5 号議案 令和 7 年度（2025 年度）予算(案)承認の件
第 6 号議案 令和 7 年度（2025 年度）役員選任の件

4. 開会宣言

司会者である伊藤理事より、管理規約第 52 条に基づき、神戸ポートビレジ管理組合第 44 期定期総会を開催する旨の宣言がなされた。

5. 議長選出

司会者から、管理規約 52 条第 5 項に基づき、三志多理事が議長として推薦され、満場一致で承認された。その後、出席の理事長・副理事長・各部長・委員長・各理事・管理会社出席者の紹介があった。

6. 資格審査

三志多議長から、管理規約第 59 条第 2 項により、議長、吉田理事長、坂本副理事長兼書記担当理事兼会計担当理事が議事録署名人に指名された。その後、出席状況報告があり、議長より本総会が管理規約第 57 条第 1 項に基づき有効に成立する旨が報告された。

	議決権数	組合員数(区分所有者数)
出席者	86	61
委任状	95	69
議決権行使	162	160
合計	343	290
総数	536	476

7. 理事長挨拶

ただいま紹介いただきました吉田でございます。どうぞよろしくお願い致します。本日は第 44 期定期総会にご出席をいただき誠にありがとうございます。

また日頃から管理組合の諸取り組みや活動へのご協力とご支援を賜りありがとうございます。感謝申し上げます。理事会を代表し、重ねて御礼申し上げます。

先程、議長から総会成立という報告がありました。皆様にご出席いただいたお陰で成立ということだと存じます。感謝申し上げます。本日は 6 議案を予定しております。本総会が実り多い

第 44 期定期総会議事録

総会となりますようご審議いただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、開会のご挨拶と致します。

8. 議案審議

議案審議にあたり、三志多議長より下記説明が行われた。

採決は、議案毎に行う。各議案は管理規約第 57 条 2 項により、出席組合員の議決権数、欠席組合員の議決権行使数、及び、委任状、の合計【 343 】の過半数、つまり【 172 】で可決される。また「質疑応答」は、原則として「予め質問書が提出されている議案についてのみ」実施し、「1 質問」についての「再質問」は概ね 30 秒以内、1 回までとする。発言者は中央通路のスタンドマイクをお願いする。質問数が多いため、皆様のご理解、ご協力をお願いする。

【1】 第 1 号議案「令和 6 年度（2024 年度）事業報告承認の件」（総会議案書 1 頁～16 頁）

1. 令和 6 年度の管理組合事業報告

総会議案書「第 1 号議案」に基づき、吉田理事長から次の報告があった。

令和 6 年度の管理組合役員及び担当部会、委員会を紹介があり、夫々の役割についても紹介があった。また管理組合及び関係団体の組織表についても紹介がなされた。文化、スポーツ同好会では、かるたクラブ、椅子エクササイズ、輪投げクラブが新たに加盟し、活躍されているとの報告があった。詳細を以下に示す。

（1）事業の総括報告

1981 年に入居を開始した私たちの神戸ポートビレジは 40 年余り経ました。

高経年マンションでは、建屋・設備の老朽化、居住者の高齢化ということから多くの課題を抱えています。発生する諸課題の解決には、居住当初のような管理会社への委託のみではなく、管理組合が当事者意識を持ち主体的に取り組むことが不可欠と考えています。そのために、「住み心地の良いビレジの実現」という目標を次の視点に置き換え、夫々に課題を設定し、その解決、改善に向け活動してきています。

視点⇒ ① 物や設備の快適さ、② 人と人との交流、③ 多彩な催し、④ 安全と安心
当年度も、この基本的な考え方に基づき課題解決に向け活動を進めました。

具体的に実施した内容は、各部会・委員会の取組みの項でご説明します。

特に、当年度も管理組合役員や防災対策委員の在任長期化への解決策の取組みを進め、組織の新陳代謝を図り、組合活動の一層の安定的な発展の礎づくりに注力しました。具体的には、第 40 期定期総会でご承認頂いた「役員選出の運用基準」、「防災委員選出の運用基準」に基づき新規理事や委員の選出に取組みました。抽選による理事候補選出では、5 名の方にご快諾を頂きましたし、防災委員組織では、37 の互近助区域に担当防災委員を配置することが出来ました。今後、これら運用基準による役員等選出の定着化をはかり、組織の活性化を図っていく必要があります。

新型コロナウイルスの 5 類移行によりサマーフェスタをはじめ各イベントが開催され、人と人との交流が再開された一年となりました。また、ロシアのウクライナ侵攻による世界的なエネルギーや諸資材の高騰は、私たちのマンション管理にも暗い影を落としつつあります。諸費用高騰に対し、当年度は何とか凌ぐことができたが、この状況が継続するとすれば、今後、その対応策を考えねばなりません。

1) 建物、設備、機器の適切な維持管理と改善の実施

- ・大規模改修工事のフォロー(5 年後点検と補修)
- ・不具合の早期発見と補修及び改善の実施
- ・安全に関わる設備の点検、保守の確実化と改善

第 44 期定期総会議事録

- ・長期修繕計画工事と老朽化設備更新の最有利な実施

2) 地域コミュニティの充実

- ・魅力あるイベントの企画と実施⇒新型コロナウイルスの 5 類移行でイベントを再開
- ・高齢化への対応策の着実な実施
- ・ホームページ等の活用促進とコミュニケーションの活発化
- ・文化スポーツ同好会等関係組織の活動への支援及び連携強化
- ・外部組織、諸団体との連携

3) 安全で安心、マナーの良い住環境の確保

- ・防災、減災活動の推進
- ・防災委員選出の運用基準に基づく実施
- ・新型コロナウイルス感染予防措置の実施

4) 活発な組織活動

- ・管理組合役員選出の運用基準に基づく新委員の選出
- ・部会活動の充実と個別課題対応に向けた委員会活動の促進
- ・管理組合活動(部会、委員会、各種企画)への住民参加の拡大
- ・取組み課題の整理と組織簡素化の検討

(2) 各会議等の開催状況

①第 43 期定期総会

第 43 期定期総会は令和 6 年 5 月 26 日(日)に港島ふれあいセンターにて開催しました。会場出席者も例年に比し、やや減少しましたが、出席 64 名、議決権行使 153 名、委任状 73 名、計 290 名で議事が進められ、提案された議案の全てが承認されました。

②令和 6 年度理事会

令和 6 年度の理事会は 16 回開催しました。今年度も、コロナ感染防止のため、理事会ははじめ部会・委員会では、各月開催、在宅審議、等を工夫しました。理事会の主要な審議、承認、決定事項は、議案書付属資料(P-52、令和 6 年度理事会開催一覧)に記載しています。また、各回理事会の議事録はホームページ共有情報に公開しています。

③令和 6 年度部会・委員会

令和 6 年度部会・委員会の開催状況・活動状況は、2. 各部会・委員会の事業概要に記載しました。

(3) 1 年間の活動の記録

主要な活動は、議案書付属資料(P-55、令和 6 年度活動状況一覧表)として整理しました。

2. 各部会・委員会の事業概要

令和 6 年度の各部会、委員会の活動は、以下のとおり報告があった。

(1) 施設環境部会

a. 活動の概要

定例部会を 12 回開催しました。定例部会では、修繕積立金による計画工事及び、一般会計による当期発生修繕工事を検討し、必要な工事を実施しました。定例部会では他に、発注業者の決定、相見積の実施、管理会社作成の管理業務月次報告書の精査、決裁済工事案件の進捗状況及び完了の確認、来期計画工事の検討、定期総会議案書作成等を実施しました。修繕積立金による長期計画工事の実施については、部会として計画どおりの実施に努力しましたが、世界情勢の急変による、資材・機器高騰と納期

第 44 期定期総会議事録

遅延等により大きな影響を受け、前期修繕積立金による工事の実施が一部案件を除き今期での実施となりました。

- ①受電設備更新(第 1～第 3 電気室)は、令和 5 年 3 月 15 日きんでん関西サービス株式会社に発注しましたが高圧ケーブル納期が予定より遅れ令和 6 年 10 月着工となりました。工事での停電時間短縮の為あらかじめ高圧迂回配管工事(修繕積立金予備費より出費)を実施しました。
- ②熱交換器交換及び熱媒枝管更新についても機器納期遅れにより前期 4 割の実施となり、今期残り 6 割実施しました。
- ③玄関扉の更新は、令和 6 年 7 月～11 月に実施しました。「子育てエコホーム支援事業交付金」が 1、2、3 号棟合計で¥20,124,000 交付されました(4 号棟は構造上対象外となりました)。
- ④給水ポンプ更新は、令和 7 年 2 月に実施しました。
- ⑤その他修繕積立金による 7 件の計画工事を実施しました。
- ⑥一般会計では、住戸内自火報不良感知器 11 個更新しました。その他浴槽系排水経路のゴム劣化による漏水(一部保険適用)修理他実施しました。
- ⑦建物、設備機器ならびに周辺部にて発生した突発的な問題に対しては都度、緊急対応策を検討し、必要な工事を実施しました。
- ⑧一般会計修繕費は予算 800 万円に対し、約 638 万円(36 件)の執行となりました。

b. 実施した工事の内容

[一般会計・修繕費による工事] 10 万円以上/件 (単位:円、消費税込)

工 事 名 (完了月)			工 事 内 容	工 事 費
1	漏水調査	(4 月)	2 号棟 2F 宅	113,300
2	漏水内装復旧	(5 月)	1 号棟 9 階宅	570,000
3	漏水内装復旧	(5 月)	1 号棟 4 階宅	623,000
4	玄関扉鍵更新	(5 月)	3 号棟 2 階宅	107,800
5	漏水調査	(6 月)	3 号棟 8 階宅	116,600
6	網入り窓ガラス交換	(6 月)	2 号棟 8 階宅	102,560
7	ボイラー部品交換	(6 月)	ボイラー 2 台の風量調節モーター	310,200
8	防火シャッター修繕	(6 月)	4 号棟 1 階	352,000
9	漏水修繕	(9 月)	4 号棟 1 階店舗天井排水管	809,600
10	漏水修繕	(9 月)	地下駐車場天井排水管	159,500
11	ガス配管パッキン交換	(10 月)	ボイラー供給用	505,670
12	網入り窓ガラス交換	(10 月)	2 号棟 14 階宅	152,460
13	漏水修繕後の天井復旧工事	(10 月)	地下駐車場	150,700
14	壁面灯取替工事	(12 月)	7 箇所	166,749
15	ゲートセンサー交換	(12 月)	南ゲート	165,000
16	漏水調査	(12 月)	3 住戸のパイプスペース内	255,200
17	漏水修繕	(1 月)	1 号棟 1 階サッシ廻りシール	836,000
18	消防設備改修	(1 月)	火災感知器取替 11 個	156,200
合 計 (10 万円以上/件)			計 18 件	5,652,543
その他工事(10 万円未満/件)			計 18 件	731,275
一般会計修繕費合計			36 件	6,383,818

第 44 期定期総会議事録

注) これら共用部工事のうち、損害保険の適用により、全額もしくは一部の保険金受取は 7 件で、保険金受取額は、約 609 千円でした。専有部の個人賠償保険金受取額は、3 件で約 687 千円でした。

[修繕積立金による計画工事]

(単位：円、消費税込)

工 事 案 件 名		内 容	工事費
1	第 1～第 3 受電設備更新	第 43 期から延期	0
2	熱交換器及び熱媒枝管更新	第 43 期末実施分(59,400,000 済)	86,104,260
3	1～4 号棟玄関扉の取替	第 43 期から延期	103,162,900
4	3 号棟給水ポンプ更新	第 43 期から延期	19,360,000
5	3 号棟温水ポンプ更新	第 43 期から延期	2,714,800
6	給水バルブ交換	第 42 期から延期(今期減圧弁のみ交換)	1,777,789
7	カロリメーター交換	長期修繕計画	29,590,000
8	消防設備取替	消防用ホース取替	1,650,000
9	壁面灯取替	1～3 号棟	17,908,000
10	東面アルミサッシ取替	2 号棟宅	770,000
11	自動ドア部品交換	1～3 号棟エントランス	1,518,000
12	高圧線迂回配管工事(追加工事)	第 1～第 3 受電設備更新の停電時間短縮	1,155,000
合 計			265,710,749

(2) コミュニティ部会

a. 活動の概要

今年度は 12 回の定例部会(うち 5 月は実施内容の報告と総括を中心としたメール会議)を開催しました。部会では都度、昨年第 43 期総会で承認された事業計画を基に各実施内容の詳細を部会で検討し、担当リーダーが中心となって準備、推進を担いました。さらに今年度は、現役医師である理事がコミュニティ部会に参加したことで「ビレジ健康セミナー」を初の試みとして実施。日頃の健康管理に役立つ情報を住民みんなで共有できる機会を設けました。

また神戸市による「防災・コミュニティ助成」受給は 3 年が上限(=2022 年度が最後)の予定でしたが、2023 年度から地域連携型のイベントに関する申請回数が増えられたため、昨年の 4 度目に続き、今年も最後の 5 度目の助成を申請。令和 7 年 3 月 7 日付で 100,000 円の助成金給付が確定し、サマーフェスタ費用の一部に活用することができました。

b. 実施した活動の内容

実 施 事 項	時期	内 容
1 ビレジバスツアー	R6. 4. 17	従来、秋に開催してきたバスツアーを、昨年以降、春に変更し開催。京都・井手町の観光農園でいちご狩りと昼食のバーベキューを楽しんだほか、宇治で黄檗宗大本山の萬福寺や平等院鳳凰堂の拝観、本場宇治茶の喫茶フリータイムなどを楽しんだ。43 名の参加。

第 44 期定期総会議事録

2	港島夏祭りへの参加	8. 3	港島自連協主催の「港島夏祭り」に理事会全員で参加。「おもちゃの金魚すくい」を出店し、過去最高並みを記録した昨年よりさらに1割多い545名（ビレジ住民へ配付の無料券含む）のお客様を迎えた。すくった数を数える煩雑さで行列、待ち時間ができたことから、運営のオペレーションを再考する必要があるとの課題が顕在化した。
3	ビレジサマーフェスタ	8. 24	今年も神戸学院大学から3グループ出店参加に加えて、お馴染みのチンドン芸や恒例の出店（一部は休止）、手品の復活、新たに親子フラダンスなど、賑やかなイベントとなった。抽選会への応募も酷暑ながら211軒と多くの応募受付を記録し、60本の賞品当選数を数えた。
4	ビレジ健康セミナー	11. 10 R7. 2. 23	①「卒煙のススメ」をテーマに14名参加。 ②「健康診断結果の見方・活かし方」をテーマに24名参加。個別相談も好評だった。
5	クリスマスの飾付け	11. 24	ツリーとトナカイを飾り付けて各棟エントランス、サロン、集会室に設置。12月28日に片付けた。
6	子どもクリスマス会	12. 15	神戸学院大学の学生スタッフ12名のサポートにより、ゲームや工作を20名の子どもたち（小学6年生以下）が楽しんだ。その様子を見守った保護者は14～17名。今年も住民の方や学院からチョコレート、飲料、クッキーなどの差入れをいただき、おやつタイムとサンタさんからのプレゼントに追加させていただいた。最後は、全員で集合写真を撮影し、後日、参加者宅に配布した。
7	ビレジ講演会	R7. 3. 23	「王子動物園の舞台裏！ 飼育員の奮闘記」をテーマに王子動物園から2名の講師を招いて実施した。ホッキョクグマを担当する新人飼育員の1日を追った動画を視聴したほか、コアラの出産・子育ての経緯など、興味深い話に25名の参加者が聴き入った。
8	ビレジサロンの運営サポート	通期	2022年から全曜日フリー利用に転換（事前予約による貸切は引続き利用可能）し、サロンはビレジ住民が気軽に使用できる憩いと親睦・交流の場として定着。車椅子の常設、救護用品をパントリーに収納（施錠）するなど、緊急時、災害時等の備えに対応する機能も強化した。

（3）総務財務部会

a. 活動の概要

毎月行われた部会で、定例議題として下記の取り組みを行いました。

- ①管理費、修繕積立金、給湯暖房会計の月次収支報告及び支払承認ナビの支払状況について

第 44 期定期総会議事録

- ・会計担当理事より各会計の月次収支の詳細報告と支払承認ナビのチェック報告を受け、審議、検討の上、理事会へ提案し承認を得ました。
- ②管理費等滞納及び督促状況について
 - ・管理会社より管理費、修繕積立金、給湯暖房費、トランクルーム、駐車場使用料等の収納実績、滞納状況の詳細報告を受け、未収金（滞納者）については管理費等滞納に関する運用基準に則り対策を審議、検討し実施しました。
- ③什器備品管理台帳関係について
 - ・什器備品の寄贈、購入、廃棄等の事例発生の都度、管理マニュアルに則り、管理台帳への記帳、抹消作業を行いました。また、期末には棚卸作業による現品確認を実施しました。
- ④管理委託契約及び保守契約等の更改について(新規契約、契約更改時)
 - ・管理委託契約は契約更新(2 年毎)時に、管理会社より各業務委託費の提案等を受け、内容を審議、折衝しました。
 - ・設備の保守契約等の契約、更新等については、契約、更新等の発生の都度、書式、内容に不備のない事を確認し契約の更改等を行いました。
- ⑤規約・細則等について(必要な都度)
 - ・今期は規約・細則等の改訂はありませんでした。
- ⑥新たな提案、投書、その他の課題について
 - ・定例議題の他、提案、新たな課題、投書等は発生の都度、対応策を審議、検討し理事会へ提案、報告を行いました。

b. 実施した活動の内容

実施項目		実施月	内 容
1	月次収支、予算、決算等執行状況の審議と検討	毎月	・一般会計等各会計の月次収支報告の審議と確認を行い、理事会へ提案し承認を得た。
		10・4 月	・中間決算案、期末決算案の審議、検討を行い理事会へ提案、承認を得た。 ・新年度予算案を審議し理事会へ提案し承認を得た。
2	管理費等未収金の対策	毎月	・管理会社より管理費等の滞納状況報告を受け、滞納に関する運用基準に則り、電話、督促、警告等個別の対応を検討し実施した。 ・滞納常習者には給湯停止予告等の警告文の発状を理事会承認の下に行い、度重なる警告等にも拘らず、改善の見込みがないと判断した場合は、顧問弁護士に相談、理事会承認の下で、給湯停止を実施した。 ・給湯停止の実施後も進展が見られない場合は法的処置をとることを決定した。
3	什器備品管理台帳	都度 期末	・事例の発生の都度、台帳への登録、抹消作業を行った。 ・期末には、棚卸作業による現品の確認を行い、台帳を理事長、監事へ提出し承認を得た。
4	管理委託契約の更改及び保守契約書等の作成、更新時の審査	都度 期末	・契約更改年のため、東急コミュニティー提案の契約内容の変更事項を審議、検討した。 ・設備の保守契約その他契約については、締結・改訂の発生の都度、書式、内容に不備のない事を確認した。
5	規約・細則等の制定及び改訂	都度	・規約・細則等の改訂はなかった。
6	新たな提案、投書、その他等の課題の審議事項	都度	・大規模工事遅延損害金等についての調停について。

第 44 期定期総会議事録

		2024 年 4 月 30 日付けで、協立技研(株)による調停申請が大阪府建設工事紛争審査会にて受理され、受理通知が理事長宛に届いた。 【申請理由の概要】 工期が遅れた要因は、モルタルの欠損、鉄筋の爆裂等の補修工事で発注工事内容の追加、また、変更であり都度、工事監理者(コンサルタント→東急コミュニティー)が立会し確認している。従って、追加工事代金 5,436 万円とこれに起因する、工事遅延損害金として支払から差引された、1,287 万円の合計 6,723 万円と商事法定利率年 6 分の支払を求める。 *9 月 24 日に第一回の審理が開催された。 【管理組合の見解と答弁の要旨】 ①当該の大規模工事は請負契約工事であり、未払い工事は存在しない。 ②予備主張として、3 年の短期消滅時効にかかる。 *第二回の審理は、工事の監理会社の担当者の出席を要請し行われる予定で組まれていたが、東急コミュニティーが出席を見あわせる事を決定したため開催されなかった。 *12 月 4 日付けで、大阪府建設工事紛争審査会より、上田顧問弁護士宛に合意が成立する見込みがないと認められるため、調停の打ち切り通知が届いた。 *1 月 29 日顧問弁護士を訪問し、管理組合の今後の対応を協議した結果、今後の推移を慎重に見守ることとした。 ・バイク置場に自転車を保管する事について。 高機能の自転車をバイク置場へ保管する要請があり、審議した結果、現状は空きスペースが多いこと等からバイク保管を優先する条件でテストケース的(バイク保管料金)に容認することとした。 ・役員選任の運用基準と選出実施作業マニュアルに則り、25 年度(令和 7 年)役員候補者の選任作業(ＰＣ・抽選王ソフト)を行った。 ・毎月の店舗等電気使用量の料金単価等のチェック報告。 ・兵庫県の最低賃金改定に伴い、ゲート要員の時給を改定、51 円アップ(1,001 円→1,052 円)し 10 月 1 日付けにて実施した。 ・投書、その他課題については、発生の都度、審議し理事会へ報告、提案した。
--	--	--

(4) 広報渉外部会

a. 活動の概要

令和 6 年度(2024 年度)広報渉外部会は、下記の実施を行いました。

- ①ビレジだより、行事予定表の毎月発行(前月末日全戸配布)
 - ・毎月初めに企画会議を開催し、ビレジだよりの内容を企画
 - ・コロナウイルス感染防止のため、令和 2 年 10 月度以降、企画会議はメールで実施
 - ・毎月末前に編集会議を開催、ビレジだより、行事予定表の編集
- ②港島地域各組織との交流、情報交換や官公署との折衝

第 44 期定期総会議事録

- ・近隣管理組合との交流会
- ・自連協、青少協等への参加
- ・神戸市、中央区、水上警察署、水上消防署、その他との折衝等
- ③各掲示板の管理運営を「掲示および取外しについての内規」に基づき実施
- ④管理組合保有写真の電子ファイルの作製

b. 実施した活動の内容

実施事項		時期	内 容
1	ビレジだより および号外発行	毎月	①毎月号企画検討 ②記事取材&写真撮影 ③記事作成（パソコン・ワード使用） ④レイアウト&デザイン ⑤編集 ⑥印刷 ⑦年度別ファイルの整理（一部）
2	行事予定発行	毎月	①行事予定提出依頼 ②行事予定回収 ③行事予定原稿作成 ④レイアウト ⑤編集 ⑥印刷
3	官公署との渉外	通年 随時	・神戸市、中央区、水上警察署、水上消防署 ・必要に応じて届け出、情報交換、訓練指導要請
4	地域との交流	通年 随時	・港島自連協・青少協の定例・臨時会合出席 ・近隣管理組合との随時情報交換
5	その他	通年 随時	・管理組合保有写真の整理 ・ビレジだよりまとめ（年度別ファイル作成継続中）

（５） 高齢化対応委員会

a. 活動の概要

今年度始めの 6 月に「声かけ訪問募集アンケート」を実施しました。75 歳以上で 1 人住まいの方、共に 75 歳以上の 2 人がお住いの世帯、計 117 世帯 171 人(10%増)が対象です。100 世帯からの回答をいただき、12 戸の声かけ訪問の希望がありました。75 歳以下の家族と同居家庭を含めると 468 世帯中 194 世帯となりました。今年度は委員長、リーダーの引継ぎもあり、落ち着いた年になりましたが、帳簿の整理、声かけ訪問の報告書などを整理しました。今年度は港島自治連合協議会、港島高齢者対策委員会などの高齢者支援活動などに多く協力参加した年度でもありました。個別の課題について実行出来たことは下記の通りです。

b. 実施した活動の内容

実施事項		時期	内 容
1	スマイルサポート 活動	通期	・ボランティア保険(兵庫県)加入 ・年末お助け隊の実施、包丁研ぎ 5 戸 8 本
2	みまもりサポート 声かけ訪問 高齢者水道検針	月初 週 1	・号棟別に 2 人で訪問し、健康や近況報告に問題があれば、あんしんすこやかセンターに相談し対処する。声かけ訪問が始まって以来各号棟リーダーより、委員会で詳しく報告を受けて報告書に記載していたが、9 月より個人情報保護のため詳しくは記載しない事とし、詳しい訪問カルテはサポート活動のため 1 年間保存した後、焼却する事とした。 ・「1 人住まい高齢者水道検針表」をチェック。気になるケースは訪問、問題があればあんしんすこやかセンターに相談し、ご家族に連絡し対処した。
3	スマイルカフェ	通期	・11 月に開催し、14 名の参加。医師をされている理事が講師となり座って行うフレイル予防体操、脳トレクイズを行った。

第 44 期定期総会議事録

4	広報活動	通期 毎月 1 回	・ビレジだよりを通して、スマイルサポート活動、声かけ訪問は個人情報保護に配慮した報告となった。 ・「声かけ訪問募集のアンケート」集計結果などを掲載した。
5	港島高齢者対策委員会、他マンションとの情報交換、イベント参加	隔月開催 通期	・港島各住宅委員会、中央区社会福祉協議会、自連協、あんしんすこやかセンター等の情報交換を参考に、次年度の委員会活動に電話訪問を取り入れる事とした。 ・自連協主催のグラウンドゴルフ大会、輪投げ大会、音楽祭、夏祭り、男の料理教室、ビレジ主催のバス旅行、サマーフェスタ、文化祭、そば打ち会、お花見会などの催しに協力した。 ・通院・入院時に必要なものをまとめた「安心セット・安心ノート」1人住まい高齢者配布の為、70部を区社会福祉協議会から受領した。

(6) 情報交流委員会

a. 活動の概要

今年度は、ホームページ(HP)での情報発信を中心に、スマホ勉強会の開催、情報発信LINEの運営などの活動を行いました。

- ① 毎月の活動としては、HPのメンテナンスとして、記事の更新、季節に応じてトップ画像を差し替えています。アクセス分析を行い、アクセス数およびアクセス世帯数を共有しています。
- ② スマホ勉強会として毎月1回の定期開催をしました。延べ参加者は143名でした。
- ③ ビレジLINEはお友達数が149名(3月末時点)、毎月防災情報を発信しています。
- ④ 委員会の運営効率化を目指し、今年度も定例委員会の開催は2か月に1度開催としました。
- ⑤ 個人情報保護についての勉強会を理事会にて6月に開催しました。
- ⑥ ビレジだよりにホームページのQRコードを掲載しアクセスし易くしました。
- ⑦ ビレジHPのセキュリティ強化(SSL通信対応)を行う為に、新サーバーへのサイト移行を検討しました。サイト移行の費用を抑えて新ページを構築(WordPress)、4月1日にサイト移行を行いました。

b. 実施した活動の内容

実 施 事 項		時期	内 容
1	ビレジ HP(ホームページ)の更新管理	通期	・理事会議事録、ビレジだより、みんなの広場等の情報更新作業を行った。
2	ビレジ HP の利用状況把握	通期	・総アクセス数、世帯別アクセス数、閲覧ページを月別に集計し前年同月と対比し分析を行った。
3	魅力的なページづくりを目指す	通期	・みんなの広場へ季節に応じた情報や、日常の情報を掲載し利用を促した。
4	ビレジ LINE の運用と活用	通期	・定期的に防災ワンポイント情報を配信した。
5	ビレジ HP 利用促進対策	適時	・スマホ勉強会を定期開催し、理解度向上を目指した。
6	サポートスタッフの募集	適時	・スマホ勉強会参加者への参加呼びかけ、ホームページでの募集などを行った。

c. ホームページのアクセス分析まとめ

A:総アクセス数、B:アクセス世帯数、C:1年間で1回以上アクセスした世帯数

年 月	A	B	C	年 月	A	B	C
2024/04	1715	26	76	2024/11	2938	36	91
2024/05	1801	34	79	2024/12	2926	34	85

第 44 期定期総会議事録

年 月	A	B	C	年 月	A	B	C
2024/06	1945	42	84	2025/01	3237	31	85
2024/07	2244	39	88	2025/02	2594	35	89
2024/08	2174	39	92	2025/03	3144	37	90
2024/09	2197	38	95	年度計	29455	436	1051
2024/10	2540	45	97	月平均	2455	36	88

※総アクセス数(A)は徐々に増加している。アクセス世帯数(B)は10月に一度増加したが、それ以降は平均的な件数となっている。

(7) 防災対策委員会

a. 活動の概要

- ① 住民防災意識アンケート：2023年に実施した住民アンケートの報告会が2024年6月に行われ、分析結果から今後の活動計画などに活用されている。港島地区防災対策委員会では、南海トラフ地震への対応として、2025年度に地区防災対策本部のマニュアルを策定する予定であり、ビレジも現在の防災マニュアルを見直しする予定です。
- ② 防災委員の選出：防災委員選出の運用基準に基づき、互近助(ごきんじょ)区域(下記(注))から1名ずつ委員をお願いしています。本年度は新たに10の方に防災委員になっていただき、総数63名の防災委員で活動しました。
(注)防災、減災については、ご近所の助け合いが不可欠であることから、各階段(各棟A～F階段)毎に、2階～8階(14戸)、9階～14階(12戸)を「互近助区域」(計37区域)と称しています。
- ③ 防災訓練：本年度は、第11回総合防災訓練を10月27日に実施しました。訓練当日は安否確認訓練をはじめ各防災班が訓練を実施しました。安否確認では、訓練日に不在の住戸に不在届けを出してもらい、安否確認シートの貼り出し総数は367戸で参加率78%でした。(前年は372戸で5戸減でした。)
- ④ 港島地区防災活動：6年前(2019年4月)から自連協の港島地区防災対策委員会で港島地区防災計画や地域の各住宅や行政組織との連携を図る活動に参加しています。コロナ禍もあり作業が遅れていますが、2023年実施した住民アンケートの結果を反映した防災計画にする予定です。
- ⑤ 耐震診断、補強：耐震補強工事を行ったポートアイランド住宅の工事現場の見学会に防災対策委員会本部委員が参加しました。
- ⑥ 家庭の消火器購入者への補助金制度：本年度から各戸が小型消火器を購入する際に、価格の半額(3,000円)を補助する制度をスタートしました。結果として90戸と多くの住戸に購入していただき、火災への備えが充実したと考えます。尚、この制度は毎年実施する予定です。

b. 実施した活動の内容

実 施 事 項		時 期	内 容
1	R.6年度防災組織の編成 (互近助区域)	8月 9月 9.15	・昨年度防災委員全員に委員の継続就任依頼 ・防災委員選出の運用基準に則り、10の方に委員になっていただき委員が計63名となった。 ・新委員への説明会実施
2	防災対策委員会開催	通期	・本部会議(6回)、全体会議(1回)開催
3	水上消防署訪問	9.30	・総合防災訓練への協力要請と訓練内容の打合せ
4	第11回総合防災訓練実施 *防災委員58名参加 *住民も多数参加 *水上消防団7名 *他のマンション見学	10.27	・理事会承認を得て準備開始、広報実施 ・全体訓練(安否確認実施、消防通報訓練等) 安否確認訓練は、互近助区域ごとに実施 ・各班別訓練(情報班、防火安全班、救出救護班、避難誘導班、生活班)

第 44 期定期総会議事録

	3 名		・住民参加：安否確認シート貼出し 367 戸(内不在届け 81 戸)、小型消火器訓練 20～30 人 ・消防団員から屋内消火栓の操作説明を受けた ・防災対策委員会(11/2)にて振り返りと対策検討
5	管理会社及び店舗の防火訓練	9. 26	・自動火災報知設備操作方法訓練 ・泡消火設備の操作説明と誤報時の停止対応説明 ・屋内消火栓、消火器の使用訓練
6	防災スマートシート作成	通期	・ビレジ版防災スマートシートのたたき台作成
7	防災資機材購入・整備	通期	・寝袋、エアーマット各 3 個購入
8	自連協の防災活動参加 目的：港島地区防災計画策定	通期	・港島地区防災対策委員会に参加：会議出席 9 回 ・港島地区の防災訓練実施と各住宅の訓練連携 ・住民防災意識アンケート結果報告会(6 月)
9	災害時の情報提供	通期	・LINE@によって、「防災ワンポイント情報」を月 1 回送信することによって、災害時にスマホへ情報提供する訓練を行った。
10	専有部火災感知器の点検と適正化	通期	・2 年以上消防点検をしていない住居への警告を行い、点検を促した。 ・改装(専有部での間仕切り実施の際の火災感知器取付け)の手続き検討→来期検討(継続)
11	家庭の消火器購入者への補助金制度	9 月 10 月	・消火器の購入及び期限切れ品の処分を斡旋。 ・半額(3,000 円)の補助にて 90 本販売した。
12	市民救命士講習	1. 19	・参加者 15 人(見学者 2 人)であった。

【質疑応答】

第 1 号議案についての事前質問は 0 であった。採決の結果、第 1 号議案は賛成多数で可決した。

第 1 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	3	0
欠席(委任)	9 5	0	0
欠席(議決権行使)	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	0	0

出席議決権数の過半数：1 7 2

【2】第 2 号議案「令和 6 年度(2024 年度)会計報告書及び監査報告承認の件」(総会議案書 18 頁～37 頁)

第 2 号議案について、会計担当の加治理事より次のとおり報告があった。

「一般会計」

収入の部の合計は 115,485,485 円で、予算比収入増 1,056,680 円、執行率 100.9%となった。予算／決算差の主な要因は、外部駐車場での空き区画の減少や、受取保険金(共用)が増えたことなどによる。支出の部の合計は 107,174,074 円で、予算比支出減 7,254,731 円、執行率 93.6%となった。予算／決算差の主な要因は、電気料が 7,817,631 円となり、予算比 2,382,369 円減となった。他に予算との増減額の項目は「予算―決算」欄を参照のこと。

第 44 期定期総会議事録

これにより、当期剰余金は、8,311,411 円となり、前期繰越金を加え次期への繰越剰余金は 80,621,223 円、前期比 11.5%増となった。

「修繕積立金会計収支報告書」

収入の部の合計は 87,412,920 円となり執行率 100.0%となった。支出の部の合計は 256,710,749 円で、予算比支出減 60,968,051、執行率 81.3%となった。予算／決算差の主な要因は、玄関扉工事の事業交付金を申請受理されたこと、相見積もりの実施、工法、材料の見直し等を行ったこと、第 1～第 3 変電設備更新の来年度への延期が当年度予算を圧縮したことである。詳細は「予算―決算」欄を参照のこと。これにより、当期剰余金は△178,297,829 円となり、前期繰越金を加え、次期への繰越剰余金は 469,837,857 円、前期比 27.5%減となった。

「給湯暖房会計収支報告書」

給湯暖房不足金、戻し金を精算後、収入、支出の部ともに 27,334,959 円となり、当期剰余金 0 円、次期繰越剰余金も 0 円となった。

「運用資金結果」

マンション修繕債権を今期 30,000,000 円購入した。なお、今年度に満期を迎えた同債権 30,000,000 円を引出・償還した。結果、当期末の資金運用残高は前期同額の 300,000,000 円となった。

「普通預金残高」

期末の普通預金残高は、前年度末比で 133,090,121 円減の合計 286,440,769 円となった。詳細は会計別「貸借対照表」を参照のこと。
最後に、大規模修繕工事遅延損害金 12,874,695 円は、引き続き預り金計上し、資金保持を行っている。

引き続き、武田公治監事より「管理組合同規約第 5 1 条に基づき、第 44 期（令和 6 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日）の管理組合の業務執行状況及び証書書類等を監査した結果、適正かつ正確であることを認めます」との監査報告がなされた。

【質疑応答】

第 2 号議案についての事前質問は、3 号棟迫田氏からあった（3 件）。

吉田理事長からの回答内容については、26 頁以降の第 44 期総会事前質問・回答集 No. 1～3 を参照のこと。この回答を受けて、迫田氏から更に質問があった。

〔会計監査報告書について〕

迫田氏：回答になっていない。過去 4 年間に各社夫々へ約 5 億円のお金を支払っている。一般的には銀行へ「振込」という形で処理されており、通帳にもその記載がある。しかし、この 5 億については全て「現金」という形で処理されている。出したお金は何処に行っているのか。それが分からない監査なんてありえない。銀行に確認したところ「現金」と記載の場合は、出金伝票と振込伝票の記入が必要とのことであり、その際の伝票が残るとのことであった。納得のいく説明を求める。

理事長：先程も申し上げた通り、今回の質問は、総会の議案に全く関係ないので回答する必要はないと考えるが、もう一度述べると、我々は東急 C にこの業務を委託しており、東急 C からの回答として、通帳記載の「現金」の意味は、通常、

第 44 期定期総会議事録

銀行が行う同じ銀行内(三井住友銀行)の口座間での移動であり、余計な手数料がかからないための処理とのことである。

迫田氏：では今年の監査は正しかったということか。

理事長：その通りである。

〔組合運営費〕

迫田氏：毎年同様の質問をさせていただいているが、コミュニティ活動を否定している訳ではない。住民のコミュニティ活動は大変有意義だと理解している。但し、それを口実に理事役員が業務手当を受領されていることを反対している。過去の実績を確認すると、多くの費用がコミュニティ活動で使用されている。役員の業務手当を削減し、ボランティアに対する補助で賄っていただくことを希望する。来年度より、コミュニティ活動の役員の手当と住民への補助金の金額の開示を希望する。

理事長：質問ではありませんので意見として伺う。

〔関連団体への補助金(神戸市補助金含む)はありますか教えて下さい〕

迫田氏：特に質問はありません。

この後、採決を行い第 2 号議案は賛成多数で可決した。詳細を以下に示す。

第 2 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	3	1
欠席(委任)	9 5	0	0
欠席(議決権行使)	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	3	1

出席議決権数の過半数：1 7 2

【3】第 3 号議案 管理委託契約更改承認の件(議案書 38 頁)

吉田理事長より以下の内容で第 3 号議案の管理委託契約更改の説明が行われた。

令和 5 年(2023 年)8 月 1 日より管理委託契約の更改を 2 年毎としました。管理組合と㈱東急コミュニティーの管理委託契約は令和 7 年(2025 年)7 月 31 日をもって期間満了となります。

これに伴う契約更改のため、業務委託契約内容等について、折衝を重ね、慎重に検討した結果、㈱東急コミュニティーとの管理委託契約を次通り更改することと致しましたのでご了承願います。

1. 契約先：㈱東急コミュニティー

2. 契約期間

・1 年目：令和 7 年(2025 年)8 月 1 日から令和 8 年(2026 年)7 月 31 日まで

・2 年目：令和 8 年(2026 年)8 月 1 日から令和 9 年(2027 年)7 月 31 日までの 2 年間とします。

3. 月額管理委託費(税込)を下記に改訂します。

業務委託の変更内容	現行委託費	改定委託費案	差額
1 年目 夜間要員+警備会社	3,898,510 円	4,277,900 円	379,390 円
2 年目			

第 44 期定期総会議事録

警備会社	3,898,510 円	4,004,550 円	106,040 円
------	-------------	-------------	-----------

4. 今回の改訂についての経緯

昨今の社会情勢から全てのものが値上がりし、今回の契約更改におきましても委託契約のほぼ全項目について大幅なアップ要請となりました。社会の情勢を勘案すると、ある程度は容認せざるを得ないものと思われますが、その中でも特に大きな変更の提案は、夜間の管理業務要員（3 名体制）の人員確保が困難なことから廃止の申し入れがあり、今回の折衝の大きな論点となりました。夜間の緊急事態の発生については、居住者のトラブル（断水、漏水等）発生の通報、火災警報等の発報への対応が伴うことから、大きな影響が考えられ、これらの不安要因をカバーできる代替案の提案がなければ、容認できない旨を申し入れました。㈱東急コミュニティーから示された代替案は、①現行の夜間の管理体制を人材派遣会社にシフトする。金額が大きすぎる。②警備会社にビレジの各種設備の警報の自動受信システムを設置し、対応する。現地駆付けの所要時間がかかる。何れも課題があり、結論が出ない状態で推移し、双方が厳しい議論の応酬となり決裂寸前の状況となりました。その後、管理組合からの提案により、現行の体制と警報の受動受信システム（警備会社）による管理を 1 年間、並行執行し、必要であればその都度、改善、工夫を加え、協議していくこととしました。

【質疑応答】

第 3 号議案についての事前質問は 0 であった。採決の結果、第 3 号議案は賛成多数で可決した。

第 3 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	0	0
欠席（委任）	9 5	0	0
欠席（議決権行使）	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	0	0

出席議決権数の過半数：1 7 2

【4】第 4 号議案「令和 7 年度（2025 年度）事業計画(案)承認の件」（総会議案書 39 頁～46 頁）

吉田理事長より総会議案書「第 4 号議案」に基づき、令和 7 年度事業計画(案)承認の件について説明が行われた。

1. 基本的な考え方

私たちの神戸ポートビレジは入居開始後、40 年余を経て成熟期のマンションと言えます。成熟期に於けるマンションは、建屋・設備の老朽化、居住者の高齢化ということから多くの課題を抱えています。加えて、ロシアのウクライナ侵攻やトランプ関税にも起因する内外経済の混迷等によるエネルギーや食料、資機材の高騰は私たちのマンション財政にも大きな影を落としています。

私たちは、そのような現状をしっかりと捉え、新型コロナウイルスのまん延も治まりつつある中、本年も「住み心地の良いビレジの実現」（①物や設備の快適さ、②人と人との交流、③多彩な催し、④安全と安心）をめざし、夫々の下記課題を設定し、その解決、改善に向けた活動を着実に取組んでいきます。

具体的な実施事項と取組みについては、各部会・委員会で進めることとします。

第 44 期定期総会議事録

- 1) 建物、設備、機器の適切な維持管理と改善の実施
 - ・長期修繕計画個別案件の最有利な実施と老朽化設備の更新
 - ・不具合の早期発見と補修及び改善の実施
 - ・安全に関わる設備の点検、保守の確実化と改善
- 2) 地域コミュニティの充実
 - ・魅力あるイベントの企画と実施
 - ・高齢化への対応策の着実な実施
 - ・ホームページ等の活用促進とコミュニケーションの活発化
 - ・文化スポーツ同好会等関係組織の活動への支援及び連携強化
 - ・外部組織、諸団体との連携
- 3) 安全で安心、マナーの良い住環境の確保
 - ・防災、減災活動の推進
 - ・マナーアップ活動の強化
- 4) 活発な組織活動
 - ・管理組合役員選出、防災委員選出の運用基準の定着化
 - ・部会活動、委員会活動の充実
 - ・管理組合活動(部会、委員会、各種企画)への住民参加の拡大
 - ・将来を見据えた「住み心地の良いビレジ」実現のための施策検討

2. 具体的な取組みについて

施設環境、コミュニティ、総務財務、広報渉外の 4 部会と高齢化対応委員会、情報交流委員会、防災対策委員会を設置し、それぞれに具体的な課題を定め、また、幅広く住民の方々の積極的な参加もお願いし着実に進めます。

個別の課題によっては、適時、専門委員会や実行委員会等を設置し、取組みます。

また、各会議、各イベントの実施にあたっては、感染症等の社会的状況を把握しつつ適切な判断を行います。

(1) 施設環境部会の取組み

- ① 令和 7 年度の修繕積立金による工事は、長期修繕計画に則り下記の通り建物、設備の補修、更新他を実施します。実施、延期の是非については、老朽化等状況を把握し適切に判断します。
- ② 第 1～第 3 受電設備更新は、6 月末完了予定しています。
- ③ 一般会計修繕費は、小規模修繕・改善、及び緊急発生の修繕案件等も含め、年間 800 万円の予算を設定し実施します。
- ④ 前述の①、②の工事については、世界情勢の急変による、先行き不透明なエネルギー状況が続くと考えられ、それに伴って資材・機器高騰と納期遅延等、工事实施への影響が考えられます。部会では、対応策として現状調査の結果問題ない箇所の工事延期、相見積を含め、費用低減のための最善策を検討し工事を実施します。
- ⑤ 長期修繕計画の見直しを実施します。

[修繕積立金による計画工事]

(単位：円、消費税込)

工 事 案 件 名		内 容	概算費用
1	第 1～第 3 受電設備更新	第 44 期から延期	14,850,000
2	非常灯・誘導灯バッテリー交換	第 41 期から延期	1,300,000
3	4 号棟カロリーメーター交換	長期修繕計画	3,500,000
4	屋上水槽更新	経年劣化による	1,800,000

第 44 期定期総会議事録

5	内外壁・バルコニー等部分補修	大規模改修工事後 5 年点検指摘箇所	7,200,000
6	長期修繕計画見直し案作成費		1,100,000
合 計			29,750,000

(2) コミュニティ部会の取組み

コミュニティ形成は「住み心地の良いビレジ」の実現に向けた主要な柱の一つです。高齢化が進む一方で、若い世代の参画、情報の継承もまた、ビレジ全体のコミュニティ形成と促進を図る上で喫緊の課題と言えます。今後は、そうした両輪の対応策に向けた模索が重要となると考えています。具体的事業については下記表の通りに計画し、必要な費用は予算化して、理事会の決定を経て取組みます。また、年間の催事の際、広く住民の皆様には負担にならない形での参加を呼びかけるほか、文化・スポーツ同好会や生活クラブ等の団体・グループ、各種イベントの担い手不足に対して、情報拡散の協力やボランティア参加の可能性も引き続き図っていきます。

実 施 事 項		時 期	内 容
1	ビレジバスツアー	5 月	神姫観光(株) に企画から依頼。貸切バスで、赤穂の大石神社～日生の料理旅館で昼食～牛窓オリーブ園～備前 道の駅を日帰りでめぐります。なおツアー費用は全額、参加者負担です。
2	ビレジ健康セミナー	適時	健康を維持するために気をつけたいこと、知りたいポイントなど毎回テーマを設定して、現役医師である理事や外部講師によるセミナーを実施します。取り上げてほしいテーマがあれば各棟 1 階の提案箱へ投函してください。参考にさせていただきます。
3	港島夏祭りへの参加	8 月	港島自連協主催「港島夏祭り」に理事会全員で参加します。
4	ビレジサマーフェスタ	8 月	「実行委員会」を設置し、理事会と住民の方々及びテナント、神戸学院大学生・職員ほか外部から招聘するゲストの支援参加で実施します。
5	クリスマスイベント	12 月	・ 11 月末～12 月 25 日すぎまでツリー等の飾付で住民や訪れる人がホッとする空間作りをサポートします。 ・ ビレジにお住まいの小学 6 年生までの子どもを対象にした「子どもクリスマス会」を神戸学院大学生の企画・進行の協力で開催します。
6	ビレジ講演会	R8.3 月	神戸市の出前トークで、200 以上あるテーマから私たちにとって関係のあるテーマを選び、実施します。
7	ビレジサロンの利用サポート	通年	「ビレジ住民が気軽に使用できる憩いと親睦・交流の場」として、環境整備をサポートしていきます。なお破損、紛失、盗難などのトラブルを避けるため、サロン内での私物放置をしないよう、引き続き皆様のご協力をお願いします。

(3) 総務財務部会の取組み

築後、40 数年経過し、建物・設備の経年劣化に伴い、補修、修繕箇所が増加しています。その一方で、社会情勢として人件費のアップ、諸物価の高騰が続き、建築関係においても、人手不足等とも相まって修繕単価の高止まり状態が続く状況で推移しています。従いまして、財務的には今期も厳しい環境となることが予測され、建物の修繕、保守費等の増加は避けられ

第 44 期定期総会議事録

ず、管理費の予算内での事業の執行を維持する事が目標になるかと思われます。今期も先送りの出来る工事を選択する等の工夫を行い、少しでも多くの剰余金を出す事を目指します。また、その他の事業計画につきましては、定例議題に沿って活動を行い、課題の発生の都度対応策を実施し進めてまいります。

今期は下記の事業を計画し、実施致します。

実 施 事 項		時 期	内 容
1	一般管理費、修繕積立金、給湯暖房会計の収支チェック	毎月	・一般会計、修繕積立金、給湯暖房会計の月次収支報告を審議し執行状況を確認し、予算内での事業を行う事を目指します。
		10 月 期末	・各会計の中間決算、期末決算時の審査を行い、理事会へ提案し承認を得ます。
2	管理費等未収金の対策	毎月	・滞納に関する運用基準に則り、警告、督促、給湯停止、遅延損害金の徴収等の対応を協議、実施し、財政の安定化を目指します。
3	什器備品の管理	通期	・新規発生の都度、管理マニュアルに則り、台帳への登録、抹消作業を実施します。
		期末	・期末に棚卸作業を実施します。
4	管理委託契約・保守契約書等の締結、更新時の審査	通期	・管理委託業務内容の検証、適正化を確認する中で、次回の契約更改への取り組みとします。 ・保守契約書等の締結及び更新時の内容の審査。
5	規約・細則等の改訂	通期	・必要の都度、管理規約、細則等の改訂の審議と、粗案の提案等を行います。
6	その他、新たな提案事項、投書等による課題の審議と施策の実施	都度	・運用基準に則り、役員の選出作業を実施します。 ・投書、新たな課題、その他の発生の都度、審議し対応策を提案し実施します。 ・居住者に役立つ情報の提案を行います。

(4) 広報渉外部会の取組み

今年度の取組みとして、「ビレジだより」は従前のスタイルを維持しつつも、新しい企画のシリーズ化等を検討します。

また「ビレジだより」の創刊号から現在号までを年度別にまとめてビレジサロンに備え、住民の皆様に話題提供の一環として読んでいただけるよう検討します。

月初に開催する企画会議は、メールによる企画づくりを行います。今年度も編集委員を広く募集し、記事内容や紙面編集に住民の方々の参加をお願いします。

下記事業を計画し、実施します。印刷代等必要経費を予算化します。

実施事項		時 期	内 容
1	ビレジだより、行事予定表の発行	毎月 1 日	・理事会報告、インフォメーション、話題等 ・紙面の工夫(住民参加) ・ホームページに掲載
2	港島地域各組織との交流や官公署との折衝	適時	・自連協、青少協、近隣マンション、大学、企業等 ・神戸市、中央区、水上警察署、水上消防署、その他
3	各掲示板の管理運営	通期	・各号棟掲示板、定置看板等の管理

第 44 期定期総会議事録

4	広報関係文書の電子ファイル化	通期	・ビレジだより、行事予定表 ・イベント写真、ビレジ情景写真等
5	ビレジだよりまとめ	通期	・年度別ファイル作成

(5) 高齢化対応委員会の取組み

令和 6 年 6 月現在の 75 歳以上の方は 171 人、117 戸(単身 63 戸・老々 54 戸)となり、75 歳以下の家族と同居を含めると 262 人・194 戸となっています。ビレジも高齢化が進みクラブ活動や人的交流も減少傾向にあります。ポートアイランドには同じ様な環境の住宅が多くあり、港島高齢者対策委員会での各住宅の活動情報や協力、みなとじまふれあいセンター、港島自治連合協議会、中央区社会福祉協議会との協力は不可欠です。尚、今年度は声かけ訪問にプラスして電話訪問・1 人住まいの高齢者水道検針の希望者募集アンケートの実施を考えています。少しでも笑顔の場が多くなり生活しやすい環境になります様、他の部会や委員会活動で得た情報を共有し、住民同士が支え合う「笑顔がステキみんなのビレジ」を目指し活動、必要な費用は予算化して取り組みます。

具体的には、下記事業を計画し実施します。

実施事項		時期	内 容
1	スマイルサポート実施 (ハード・ソフト)	前期 通期 後期	・ボランティア保険加入予定 ・スマイルサポート(ハード・ソフト面)の実施 ・年末お助け隊の実施
2	みまもりサポート 声かけ訪問 電話訪問 水道検針	通期	・毎年 6 月 1 日現在、原則 75 才以上の高齢者を対象に、単身・老々の家庭に今年度は電話訪問・水道メーター検針を含めた募集アンケートを実施、合わせて区社会福祉協議会からの安心セット・ノートを 1 人住まいの高齢者に配布します。 ・訪問や電話で健康と近況を把握し、声かけと会話を心がける。健康その他に問題がある場合はあんしんすこやかセンターに相談し対処していきます。 ・1 人住まいの高齢希望者宅(75 才以上)を水道検針し、使用量が異常な数値の場合やゼロの場合は声をかけ、安否確認をします。1 週間以上留守にする人は管理員室に、届出をお願いします。
3	スマイルカフェ	隔月	・高齢者に関するタイムリーな話題や情報交換、元気に過ごす為のポイント等、楽しく適切な SNS などの映像を交えた開催を予定しています。
4	広報活動	通期	・高齢者の皆様が少しでも安心、安全な暮らしの環境になります様、「ビレジだより」「ビレジ・ホームページ」を通して、健康、生活情報の発信をしています。
5	港島高齢者対策委員会	通期	・港島各住宅委員会、自連協、中央区社会福祉協議会、あんしんすこやかセンター等の組織と情報交換し委員会活動に活かします。
6	高齢化対応で必要な課題の提案	中期	・当委員会だけでは対応困難な事も含めた課題を検討し、理事会へ提案していきます。

(6) 情報交流委員会の取組み

ビレジホームページ(HP)によって、住民に管理組合活動の情報を提供することに重点を置いた活動を行います。またビレジ LINE を活用しスマホに情報を提供できるようにします。個

第 44 期定期総会議事録

個人情報保護に関する情報を理事会で共有し、個人情報の保護に努めます。委員会の開催は基本的に隔月開催とし活動の効率化を図ります。

実施事項		時期	内 容
1	ビレジ HP の更新管理	通期	・ 理事会議事録、ビレジだより、みんなの広場等の情報更新作業を行います。
2	HP の利用状況把握	通期	・ 日々の利用状況を記録し、月別の利用合計を前年同月と対比、利用状況の増減を管理します。
3	魅力的なページづくり	通期	・ 生活情報内容の充実（近隣のイベントなど）
4	ビレジ LINE の運用と活用	通期	・ 非常時の情報発信の手段の一つとしてスマホへの情報提供手段とします。 ・ 投稿訓練の継続。台風、停電などの際には住民への情報提供の一つとして活用します。
5	HP 利用促進対策	通期	・ スマホ勉強会を継続実施し、住民の理解度の向上を図ることにより、HP 利用促進につなげます。
6	サポートスタッフの募集	通期	・ ビレジ HP 管理を支援してもらえるスタッフの増員を目指します。

(7) 防災対策委員会の取組み

昨年度と同様に、南海トラフ地震に備える防災、減災活動に取り組み、下記の計画を実施します。

- ① 災害用備蓄の検討：現在ビレジには水以外の備蓄を持っていないが、ある程度の食料や災害用トイレなどの備蓄を持つことを検討。また住民にも備蓄の必要性を呼びかけます。
- ② 防災委員の選出：防災委員選出の運用基準に基づき、互近助(ごきんじょ)区域(下記(注))から1名ずつ新しい委員をお願いすることになります。防災委員の順番になりました住民の皆様のご理解とご協力をお願いします。
(注)「互近助区域」とは大規模災害発生時、防災・減災のためご近所が助け合うことは不可欠であるとの認識から、各階段(各棟A～F階段)毎に、2階～8階(14戸)、9階～14階(12戸)を「互近助区域」(計37区域)として設定(第40期定期総会)。
- ③ 総合防災訓練：災害発生時に応用できる訓練となるように、前年同様に防災対策委員会で検討・計画して訓練を行います。また、より多くの住民に参加してもらえる訓練を計画します。
- ④ 港島地区防災活動：6年前(2019年4月)から自連協の港島地区防災対策委員会で港島地区防災計画作成や地域の各住宅や行政組織との連携を図る活動に参加しています。ビレジの防災計画も港島地区防災計画に沿った形に見直しを行う予定です。
- ⑤ 当マンションは旧耐震基準であるが、建物の構造と耐震強度について専門家に意見を求め、その結果により、近未来に想定される南海トラフ地震への対応策を検討します。(継続)
- ⑥ 家庭の消火器購入者への補助金制度：昨年度にスタートした各戸が小型消火器を購入する際に価格の半額程度(約3,000円)を補助する制度を継続実施(9月)します。

【理由】

- a) ビレジはスキップフロアの構造なので、各階に廊下がある住宅に比べて、共用部に設置している小型消火器の本数が1/3程度と大幅に少ない。
- b) 大震災の発生時には火災が同時発生することが予想されるので、小型消火器を増設する必要がある。
- c) 初期消火の観点から共用部に増設するより、各家庭内に保有してもらった方が望ましいと判断される。

尚、この補助は今後毎年実施しますので、現在小型消火器を保有している家庭も使用期限に達した後の購入時に補助が受けられます。

第 44 期定期総会議事録

- ⑦ 家具の固定：地震による家具の倒壊によるけがを防ぐために大型家具や冷蔵庫は壁に固定することが有効です。家具固定業者の斡旋や家具の配置方法などの情報を提供します。
- ⑧ 防災のしおり改訂版を発行する：2022 年に発行した第 1 版の改訂版を発行する。

下記の事業を計画し実施します。

実 施 事 項			時 期	内 容
1	災害対策本部の設置		災害発生時	・ 震度 5 強以上地震発生等、理事長判断で災害対策本部の設置を宣言
2	防災対策委員会	本部会議	通期	・ 防災事業計画の検討と実施推進 ・ 第 12 回総合防災訓練の企画、実施検討 ・ 「防災委員選出の運用基準」の運用 ・ 防災スマートシート⇒防災マニュアルの作成 ・ 災害時のトイレの対策を検討
		全体会議	10 月	・ 防災対策委員会活動計画の確認 ・ 第 12 回総合防災訓練の内容、各役割確認 ・ 各班の役割確認と実施について検討
		班別訓練	通期	・ 班毎に必要により適時実施
3	総合防災訓練の実施		10 月	・ 全体訓練と班別訓練の実施 ・ 居住者の参加増対策の検討 ・ 消防署、消防団への通知と協力要請 ・ 安否確認シートの貼り出しと不在時の事前届出提出の依頼 ・ 要支援登録者救出(対応)訓練の検討
4	管理会社及び店舗の防災訓練実施		8 月 又は 9 月	・ 自動火災報知設備操作方法訓練 ・ 泡消火設備の操作説明と誤報時の停止対応説明 ・ 屋内消火栓、消火器の使用訓練 ・ 自家発電設備操作方法訓練等 ・ 停電時マニュアル(R2.4 制定)の訓練 ・ テナントの防災訓練(播交キャピタル/コマエンタープライズ)
5	「防災計画」の見直し		通期	・ 地区防災計画制定後に見直しを行う。 ・ 総合防災訓練後の振り返りを行う。
6	防災資機材購入・整備		通期	・ エレベーター防災キャビネット設置を検討する。 ・ リアカーの購入を検討する。
7	小型消火器購入者への補助		9 月頃	・ 各戸が購入する際に、小型消火器の価格の半額程度を補助する。
8	建物の構造と耐震強度について		通期	・ 当マンションは旧耐震基準であるが、建物の構造と耐震強度について専門家に意見を求める。 ・ 近隣マンションの対策や取組みについて調査する。
9	自連協の防災活動参加		通期	・ 港島地区防災対策委員会に参加する。 ・ 発災時に地区の他の住宅や団体との協力検討する。 ・ 港島地区防災計画策定⇒ビレジに反映
10	災害時の情報提供		通期	・ 構内一斉放送にて、状況連絡また掲示版も活用 ・ LINE@によって、「防災ワンポイント情報」を月 1 回送信して、スマホへ情報提供する訓練を行う。

第 44 期定期総会議事録

11	家具の固定	通期	・大型家具や冷蔵庫を壁に固定する業者を斡旋する。 ・家具の配置方法などの情報を提供する。
12	防災のしおりの改訂版を発行する	12 月	・2022 年に発行した第 1 版の改訂版を発行する。
13	専有部の火災感知器の点検、適正化(継続)	通期	・2 年以上消防点検をしていない住居対策(継続) ・間仕切り等改装の際の届出手続き検討(継続)

【質疑応答】

第 4 号議案についての事前質問は、2 号棟迫田さんからあった(3 件)。

本質問に於ける吉田理事長からの回答内容については、28 頁以降の第 44 期総会事前質問・回答集 No. 4～6 を参照のこと。この回答を受けて、迫田氏から更に質問があった。

[2～3 号棟東側の 1～B1 階階段での長尺シートの浮き・膨れ]

迫田氏：概ね理解できたが、補修後 5 年ほど経過しており、現在多くの箇所で浮いてきている。状況を確認するというよりは、もう一度再施工した方が良いのではないか。再発するようであれば、大規模修繕の瑕疵担保として業者に責任を負わせてはどうか。それでも同じようなことが繰り返されるのであれば自費で行う事を検討して欲しい。

理事長：瑕疵担保は 5 年となっており、丁度切れたところである。今後、自費で行う事も考えていきたい。

迫田氏：大規模修繕委員会としての対応ミスと考えられる。検討をお願いします。

[ゴミボックスのカラス被害]

迫田氏：カラスによる被害は今後も頻繁に起こる可能性があるので対応願いたい。

理事長：重し等の対策を講じる予定である。

[マンション管理規約改訂(案)]

迫田氏：皆さんに認識していただきたいのは、当管理組合の管理規約は国の指針に逆行した内容であり、コミュニティ形成を口実にした業務手当を行っている。国の規約ではそのようなことは認められていません。検討をお願いします。

理事長：回答書のとおり。

この後、採決を行い第 4 号議案は賛成多数で可決した。詳細を以下に示す。

第 4 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	3	1
欠席(委任)	9 5	0	0
欠席(議決権行使)	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	3	1

出席議決権数の過半数：1 7 2

【5】第 5 号議案「令和 7 年度(2025 年度) 予算(案)承認の件」(総会議案書 48 頁～49 頁)

第 44 期定期総会議事録

加治理事より、総会議案書「第 5 号議案」に基づき、令和 7 年度予算(案)について以下の提案があった。

一般会計予算として、収入 115,276,694 円、支出 114,514,296 円、収支差 762,398 円は予備費に予算計上しています。予備費については前年度比 782,606 円減となった。一般会計収入では、当年度実績で損害保険の受取保険金およびコミュニティ助成金等の収入があったが、不確実要素のため来期予算には計上していない。一般会計支出では、予備費を含め収入と同額の 115,276,694 円を予算計上した。

第 44 期決算と比較差が出ている項目として、当期は管理委託費の契約更改年度のため 49,817,240 円を、水道光熱費は燃料費の高騰を見込んで 10,212,000 円、修繕費は 8,000,000 円を予算計上した。なお、例年行っておりました修繕積立金会計への繰り入れは、一般会計に余裕が無く見送っている。次に「修繕積立金会計予算(案)」をご説明する。詳細は 49 ページを参照のこと。修繕積立金会計収入は、修繕積立金 83,897,640 円、積立債券利息 432,540 円をあわせた 84,330,180 円を予算計上した。修繕積立金会計支出は次の 5 工事、1 計画書作成を予算計上した。詳細は 40 ページの計画工事を参照のこと。

【質疑応答】

第 5 号議案についての事前質問は 0 であった。採決の結果、第 5 号議案は賛成多数で可決した。

第 5 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	3	0
欠席(委任)	9 5	0	0
欠席(議決権行使)	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	3	0

出席議決権数の過半数：1 7 2

【6】第 6 号議案「令和 7 年度(2025 年度)役員選任の件」(総会議案書 50 頁)

総会議案書「第 6 号議案」に基づき、令和 7 年度役員候補として、新任 7 名、再任 12 名、留任 5 名、計 24 名(理事 23 名・監事 1 名)が、吉田理事長から提案された。

【質疑応答】

第 6 号議案についての事前質問は 0 であった。採決の結果、第 6 号議案は賛成多数で可決した。

第 6 号議案結果	賛成	反対	棄権
出席	8 6	3	0
欠席(委任)	9 5	0	0
欠席(議決権行使)	1 6 2	0	0
合計	3 4 3	3	0

出席議決権数の過半数：1 7 2

その後、議長降壇挨拶、司会解任挨拶があった。

第 44 期定期総会議事録

9. 新旧役員紹介及び退任役員の挨拶

吉田理事より、新役員 7 名（岡本理事、梅野理事、坪井理事、津田理事、大垣理事、小林理事、濱田理事）の紹介があり、夫々自己紹介を行った。また、今回で退任する役員 7 名（大森理事、荻野理事、上西理事、船越理事、角谷理事、近藤理事、中田理事）が退任の挨拶を述べられ、会場からは労いの拍手が贈られた。

最後に吉田理事の挨拶で、第 44 期定期総会を閉会した。

以上

第 44 期定期総会議事録

この総会の議事経過並びに議決の結果を証する為、管理規約第 59 条に基づき、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

令和 7 年 6 月 20 日

住所 : 神戸市中央区港島中町 3-1-2

名称 : 神戸ポートビレジ管理組合

議事録署名人 議長 三志多 昭夫  印

議事録署名人 理事長 吉田 均  印

議事録署名人 書記 坂本 忠敬  印

第 44 期定期総会(2025.5.25)事前質問・回答集

R7.5.20 第 16 回理事会承認

質問 No. 1 第 44 期総会		質問議案	第 2 号議案	会計監査報告
		質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	1.会計監査報告書について ①「会計監査は、適正かつ正確であると認めます」とあるが間違いないでしょうか。 ② 過去の 36・37・39・40 期会計報告書報告書を閲覧させていただきましたが、多くの不適切会計がありました。 特に、高額な工事費等の支払いが現金払いされており、領収書や銀行振込み等が確認できない。銀行口座通帳より現金引出しされているが支払先が確認できず、お金の行き先が不明である。 36 期は約 8,247 万円(12 件)、37 期は約 8,415 万円(1 件)、39 期は約 34,459 万円(9 件)、40 期は約 600 万円(4 件)で合計約 51,721 万円もあり、その請求書には振込先が明記されているにも拘らず「現金払い、領収書なし」の処理でも、会計監査は適正なのか。 ③ この会計処理について理事会に説明と不足資料の再開示を求めたが「現行会計監査方法は過去から踏襲、問題ない」。さらに「神戸さきがけ法律事務所弁護士上田孝治氏に処理を委任した」と回答を拒否されたが、あまりにも無責任である。 この現金払い処理を行うには、口座名義人が銀行窓口で出金伝票と振込み伝票の記入が必要であり、なければ現金を持ち帰ったのか、何故このような処理を行ったのか。 このような処理は一般的に中抜き(ピンハネ)が考えられる。理事長、会計責任者、監査員、東急コミュニティーに説明を求める。			
回 答	① 間違いないものとしてご提案させて頂いています。 *②、③のご質問(ご意見)は、本総会議案には直接関係ありませんが、多くの区分所有者の方々に誤解を与えないためにも回答致します。 ② 通帳記載の「現金」の意味⇒通常、銀行が行う同じ銀行内(三井住友銀行)の口座間での移動であり、余計な手数料がかからないための処理(管理組合、東急コミュニティーは関知出来ない)。 ③ 質問者から提出の「令和 6 年 1 月 5 日付の再開示要望書」に関しましては、回答拒否はしておりません。令和 6 年 1 月 31 日付の上田弁護士発状「通知書」に、不足資料の開示について「・・・開示未了となっていますので開示致します。閲覧希望日程等の具体的な段取りについては、これまでと同様に直接、管理組合宛にご連絡の上、ご調整ください。」と明記してありますのでご確認ください。			

第 44 期定期総会議事録

質問 No.2 第 44 期総会	質問議案	第 2 号議案	令和 6 年度会計報告(組合運営費)
	質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	2.組合運営費		
	① 役員手当 各部会別の手当を教えてください。 特に、コミュニティ関連（コミュニティ部会、情報交流委員会）役員手当の内訳を教えてください。コミュニティが大事としながら実態は「多額の役員業務手当受給の手段」となっており不適切で、ボランティア活動すべき。 ・夏祭りは自連協活動であり、以前より前理事長は「自連協活動への支出はない」と答弁もあり不適切。 ・バスツアー、一人住まいお茶会、クリスマス会等はごく少人数のレクリエーション活動で不適切でボランティア活動として下さい。 *国交省マンション標準管理規約コメント第 27 条で「一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべき」とある。 ② 飲酒飲食はありませんか、教えてください。		
回 答	① 今まで、同様の質問に何度もお答えしておりますが(第 43 期質問 No.1,4,6、42 期 No.3、41 期 No.2 等)、コミュニティ形成活動の重要性については、質問 6 の回答もご確認下さい。 ・各種コミュニティ活動を通じて形成される住民の方々の絆(コミュニティ形成)は、高経年マンションに於ける課題解決(資産価値の確保)のベースであると考えます。このような意図をもったコミュニティ活動は、自治会等が行う単なるレクリエーション活動とは異なります。 ・この活動に関係する組織は、コミュニティ部会、高齢化対応委員会、情報交流委員会、広報渉外部会です。これらの部会・委員会別の業務手当の集計はしていません。 ・各イベントの企画や準備段階での会議への業務手当は支給していますが、実施段階では支給しておらず、そのお世話はボランティア的に行っています。 ・サマーフェスタは、管理組合外組織として実行委員会を設置し、管理組合がバックアップすることになっています。従って、事前打合せ含めその活動への業務手当の支給はありません。 ・バスツアー、子どもクリスマス会、ひとり住まい高齢者お茶会もコミュニティ形成のため必要な取り組みであり企画等の会議は業務手当の対象ですが、個人で行う企画検討や準備および実施段階でのお世話等は支給していません。 これらの参加者は小人数ですが、全体を対象として参加募集しており、ご指摘の標準管理規約でいう「一部の者のみに限定される飲酒飲食の経費」とは全く異なるものです。 ・自連協主催の夏祭り等イベントへの参加の業務手当支給はありません。しかし、自連協理事会等への出席は、管理組合として必要な活動であり支給対象としています。 ② かつてのような飲酒への支出はありません(p34 組合運営費支払明細参照)。		

第 44 期定期総会議事録

質問 No.3 第 44 期総会	質問議案	第 2 号議案	令和 6 年度会計報告(補助金)
	質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	3. 関連団体への補助金(神戸市補助金含む)はありますか教えてください。 マンションの美化等に有意義な生活クラブ、クリーン作戦部会は有意義で、適切な金額で継続をお願いします。文化・スポーツ同好会もドリンク程度の適切な金額での補助金とし、神戸市補助金を活用して下さい。補助金の会計報告書は適切に作成、開示して下さい。		
回 答	・関係組織への補助は、クリーン作戦(¥14,440)、生活クラブ(花代¥30,030)です。 ・「ビレジ サマー・フェスタ 2024」に、神戸市中央区より、「防災・コミュニティ助成に資する活動への助成」地域連携型として、10 万円助成を受けました。		

質問 No.4 第 44 期総会	質問議案	第 4 号議案	令和 7 年度事業計画(長尺シート)
	質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	4. 2～3 号棟東側の 1～B1 階階段での長尺シートの浮き・膨れ 階段の長尺シートが竣工後 5 年を経過して浮き・膨れの範囲も増加している。施工後 1 年点検で指摘、さらに、41 期定期総会でも施工不良を指摘して理事長は「原因の解明と対応を強くプッシュしており、業者にて検討継続中」と回答があったが、いつになったら補修するのか早急に対応願います。 瑕疵担保による補修を行い、再発すればその時点で業者と協議により再補修をして下さい。		
回 答	・最初に、ご質問者への報告を失念していましたこと、お詫び申し上げます。 ・シートの浮きの原因究明のため階段長尺シートの一部を剥がし、下地の状態を確認しました。その後、剥がした部分を復旧し季節による変化確認のため、約 1 年半観察の結果長尺シートに同様の浮きが生じました。 令和 6 年 1 月 15 日付で協立技研(株)より調査結果報告書が提出され、下地コンクリート部からの水分浸透による可能性が高いと報告がありました。補修につきましては、下地コンクリート部に水分浸透の原因を特定しない限り、同様不具合の再発が考えられます。 ・原因特定の為、専門業者・(株)東急コミュニティーに協力を仰ぎ改善していくことといたします。		

質問 No.5 第 44 期総会	質問議案	第 4 号議案	令和 7 年度事業計画(ゴミコンテナ)
	質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	5. ゴミボックスのカラス被害 カラスがゴミボックスネットを空け、生ごみの取出しによる散乱が見受けら見苦しいです。ネットに重し等によりカラスが開けられないようにして下さい。		
回 答	・ご意見として承ります。		

第 44 期定期総会議事録

質問 No.6 第 44 期総会	質問議案	第 4 号議案	令和 7 年度事業計画(規約改訂提案)
	質問者	3 号棟	氏名 迫田さん
質 問	6. マンション管理規約改訂(案) 管理規約改訂をお願いします。 ① 第 37 条(10)、第 42 条(16)の 「コミュニティ形成」条項の削除。 国交省マンション標準管理規約第 27・32 条で 「コミュニティ形成」条項は削除されている。 ・役員のコミュニティ関連勝度への業務活動手当は、コミュニティ形成を口実にした多くの 手当支出は適切で参加者によるボランティア活動とする。 ・住民のコミュニティ活動には補助金(神戸市含む)を支出して、それぞれ会計報告書を作成開 示する。 ② 役員任期第 46 条の「再任任期は 1 年毎とする」を、再任任期は 1 年とする」に改訂 無期限任期(再任任期 1 年毎)は一般的なマンションにはなく、不正の温床になり易く不適 切。前述した会計報告書でも「領収書なし、現金払い」などの「監査方法は過去から踏襲、 問題ない」などと漫然とした会計監査となり易い。 ③ 役員選出運用基準の「1 年毎の再任は可とするも最長 5 年程度」を廃止。 役員任期と同様で不適切。 ④ 役員手当等支給細則 第 3・4・5・6 条 :副部会長手当、副委員長手当は廃止。 :活動していない月の各部会長等手当は支給しない。		
	・質問①の文章に誤記があると思われる、当該部分を下記と解釈し回答します。 ・コミュニティ関連<u>勝度</u>→<u>活動</u>、・手当支出は<u>適切</u>→<u>不適切</u> ・ご提案の管理規約の改訂は致しません。下記の過去回答をご覧ください。 本質問(ご提案)は過去の定期総会でも幾度となくなされ、規約改訂はしない旨、都度丁寧に 回答し当該総会にてご承認を得ておりますので、総会という限られた時間でもあり、具体的 回答は差控えます。悪しからず、ご了解下さい。 【過去回答】(当該期総会議事録添付にて全区分所有者配布済) 第 43 期・質問 No.9、第 42 期・No.6,8,9,10、第 41 期・No.4、第 40 期・No.21,23,26 第 39 期・No.14,提言、第 38 期・No.16,17、第 37 期・No.7、第 36 期・No.2,5、 ◎ご参考までに規約改訂の各ご提案に対しては以下のように考えています。 ① 管理規約の「コミュニティ形成」条項の削除は考えておりません。 (注)コミュニティ形成条項とは ⇒ 管理規約第 42 条(管理組合の業務):(16) 地域コミュニ ティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成(平成 18 年規約改定時に追記) ・高経年マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化が進み、放置によるマンションの崩 壊とスラム化の例が報道されているところです。私たちの管理規約は第 1 条(目的)で、「良 好な住環境の確保」を掲げています。これを「住み心地の良いビレジの実現」と置換え、物 の側面(建物・設備)と人の側面(コミュニティ形成)から改善を進め、その実現を果たそうと しています。夫々に課題を設定し、改善に取り組んでいますが、管理規約の「コミュニティ形 成」条項は、その一つの重要な活動の基盤です。 ・社会的には個別マンションでの種々のトラブルの発生(コミュニティ形成条項の拡大解釈に よる飲酒等)があり、質問者ご指摘のとおり国交省はマンション標準管理規約のコミュニ		

第 44 期定期総会議事録

ィ形成条項を削除しましたが、一方、マンション管理の適正化に関する指針で、国交省は「管理組合は良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」を追記しています。

要するに、標準管理規約の全般コメントにあるように、個別マンションの管理規約は、この標準管理規約を参考に夫々の事情を考慮して、区分所有者のコンセンサスを第一に決めていくことが重要であると考えています。その観点からすれば、毎年の総会に提案する議案書への採決がそのコンセンサスであると考えています。

②③ 役員の再任任期関連の改訂は考えておりません。

- ・質問者は再任任期と在任期間を混同しているようですが、ご提案の主旨は役員の在任期間を初任 2 年+再任 1 年の計 3 年までとすることと解釈します。現行の管理規約では、再任の回数は決めていませんので、何年でも在任は可能です。現在の理事さんの中には、10 年以上在任しておられる方が数名おられますが、管理規約違反ではありません。
- ・高経年マンションが抱える問題の解決のためには、それなりに経験を積んだ役員の構成が不可欠であり、かつてのような在任 2 年の半数改選とし管理会社に全てを依存ということでは、「住み心地の良いビレジの実現」は到底不可能と考えます。
- ・しかし、一方、長期間の在任は、当事者にとってはかなりの負担でもあり、ある程度の在任期間の規制は必要と考えています。そのような観点から、令和 3 年に役員選出の運用基準を定め、その中で、1 年毎に改選するも役員在任期間を 5 年程度とするとしました。この在任期間の達成には時間がかかりますが、組織として努力していくことが必要です。
- ・なお、長期在任が不正の温床とのご指摘は一般論としてなら言わずもがなのことであります。

④ 部会長、副部会長手当の一部見直しの必要はないと考えております。

- ・業務手当は会議出席等の業務について時間当たり支給されますが、理事長手当等のいわゆる役職手当はその役割と責任の大きさに対して支払われるものとして規約で定めていると理解しています。例えば、防災対策委員長は、防災対策のリーダーとして平時に於いても非常時発生を想定し対策を考えたり設備の不備はないかの点検等時間当たりの業務手当の基準では計れない役割や活動があります。それに対する手当として区分所有者から規約上是とされているものです。
- ・副部会長、副委員長は、部会長・委員長の補佐が必要と判断した場合に、理事会の承認を得て設定しています。現在は施設環境部会、総務財務部会に夫々副を設定していますが、部会長手当と同じく現在見直す必要はないと考えています。

以上