

定期総会へのご意見・ご質問をいただいた皆様

サンコーポ浦安管理組合
理事長 山口 雅行

「第44回定期総会へのご意見・ご質問」へのご回答

この度は、第44回定期総会へのご意見・ご質問をいただき、ありがとうございました。
いただいたご意見・ご質問について理事会で審議した結果、以下の通りご回答いたします。

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
1	4/26	A棟	他	①宅配ボックスの設置を至急お願いします。 ②自転車シールにマンション名を入れないでほしい ③自転車置場にラックをつけてほしい ④住民の世代交代が多くみられる中、働く世代のニーズも考慮してほしい。 コンプライアンスが必須の中、マンション名が入ったステッカーは安全ではないです。 自転車がきちんと置かれ、出し入れがしやすいようにラックを設置してほしい	①新年度に検討します ②置忘れ、盗難時の対策として入れています ③約1500台自転車が登録されているので、スタンドを設置すると場所をとるので、当面が現状維持とします。	総務 交通
2	4/26	A棟	他	①駐車場の空きスペースが増えてきているのであれば、子どもたちが安心して自由にボール遊びができる場所づくりや、高齢者や幼児などがゆっくり過ごせる広場や、軽く体を動かせる場所(施設)作りなどで活用方法を考えてほしい。 ②安全、安心、マナーやルールを守って生活するために(マンションの構造上、オートロックは難しいと思うので)防犯カメラの設置増設をしてほしい。	①検討します ②順次防犯カメラを増設する予定です	交通
3	4/26	E棟	5	ベランダ側の窓が重い。サッシの経年劣化が見られるため、新しく変えてほしい	アルミサッシは、区分所有者のご負担で更新をお願いします	長計
4	4/26	E棟	他	一部の住人の為にテニスコートがある事に不公平を感じる。利用者の内外部の者も多く自転車を歩道に停める事もあり(サンコーポのシール無し)マナーが悪い。人工芝へ撒いた砂も外へ流出し見苦しくこちらのメンテナンスに全住民の修繕費が使われる事に納得がいかない。今後高齢者向けのコミュニティルーム等多くの住人が利用できる施設へ変えるべき。	駐車場、エレベータ、テニスコートなど、全住民が公平に使用するわけではない施設も含めて、サンコーポだと考えています。 テニスコートの管理・運営に関しては、利用者も含めて、相談しています	庭園

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
5	4/26	D棟	他	D棟ベランダ側の木がたくさん植えられておりますが、ベランダ付近に植えられている木を出来ましたらどこかに移動してほしいです。難しいかもしれませんが長年悩んでおりよろしくお願い致します。春から秋にハチやあぶもよくとんできて洗濯できなかつたり、部屋の中に入って来てしまい本当に怖かったですし困りました。葉が生い茂ってきますと日当たりも悪くなり、また木の陰になり防犯の意味でも心配です。どうぞよろしくお願い申し上げます。今すぐではなく、将来的に木の移動なども少し考えて頂けたらと思います。	ご指摘の樹木は、剪定作業を実施しました。構内の植栽の将来構想は、検討中ですので少々お待ちください。	庭園
6	4/26	なし	6	自転車置場を広くするか区切るか、子供用の自転車置場を作ったりするかしてもらいたい。マナーの悪い人が多くて困ってます。何とかしてほしい	約1500台自転車が登録されているので、スタンドを設置すると場所をとるので、当面は現状維持とします。	交通
7	4/26	F棟	他	エレベータ内、ピンクのクロスはやめてグレーかベージュが良いと思います。	色は、理事会で相談して決めました。人によって感じ方が異なります。ご了解ください。	設備
8	4/26	D棟	8	F棟A氏 E棟B氏 C棟C氏 D棟D氏	役員候補は、事前に選挙管理委員会が選定済です。	総務
9	4/26	D棟	他	いつもいつも管理組合員のため、お忙しい中を御尽力頂きまして感謝しております。細かいところまでの御配力を頂きまして大変なこと推察しておりますが、高齢者のものどもは只々お願いするのみです。	高齢者対策は、今後とも自治会や公的機関とも連携して、推進します。	総務
10	4/27	D棟	6	宅配ボックスが設置された際に配送後に荷物が紛失する等のトラブルがあった際の責任の所在について質問があります。先日山口理事長から電話で説明を受け、山口理事長の個人的見解ではそのような場合は宅配業者が責任を負うのではないかとの見解を聞かせていただきました。しかしその後私が調べたところによると、一般的には宅配業者が適切に配送を完了した場合はその後の荷物のトラブルには責任を負わなくてよいものとなっており、宅配ボックスに配送したことは適切に配送を完了したものとみなされるということでした。山口理事長に電話で問い合わせた際には上記のような場合は管理組合では責任を負わないと明言されており、結果的には宅配ボックス利用者である住民が泣き寝入りをせざるを得なくなるように思います。これについて管理組合の見解をお聞かせください。	ご指摘の通り、管理組合は適切に宅配ボックスを管理する責任が有るし、配送業者は適切に配送を完了する義務と責任があると考えます。配送後の荷物の紛失などのトラブルに対して、管理組合や管理センターは防犯カメラ映像の確認など、できる限りの対応を行うつもりですが、それ以上の責任は、負えないのではないのでしょうか。盗難などの犯罪行為に対しては、警察に対応を依頼する必要があります。宅配ボックス使用に伴う懸念が有る方は、使用されないことをお勧めします。	総務 防災防犯
11	4/27	F棟	1	12F～屋上への通気管、ガンプリを破壊する工事は感心できない。躯体の研究をもっとやる事が必要。やり易いBタイプから始めること	新年度に、十分検討する計画です。ぜひともご意見ください。	長計

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
12	4/27	F棟	5	予測をする場合は、前提条件を出さないと意味がない。これではえいやーだね	質問者も参加している長期事業計画委員会や理事会で、何度も計画の前提条件を含めた審議を重ね、承認を頂いた案です。 はるか未来の工事計画に、現在提示している以上の前提条件は、現実的ではない、と考えます。	長計
13	5/1	A棟	他	議案書の改善をお願いします。見づらいです。まず、要点を記載して頂き、その後、細かい内容を書くなどして頂かないとわかりづらいです。	ご指摘ありがとうございます。 今後、改善策を検討します。	広報
14	5/2	B棟	1	第1号議案 2022年度事業報告の中で、騒音対策について記載されていますが、各区分所有のリフォームにおける騒音対策が充分ではないと思います。リフォームにより周辺所有者への騒音環境の悪化を防ぐ対応を取らないと、騒音問題は増加すると思われます。 現行のリフォーム業者への施工ガイドラインでは床面に対しL-45規格以上と定められているのですが、コンクリート面に直接貼り付ける事により、階下の騒音が悪化する可能性が大です。騒音を悪化させる事なく、住環境を保全する事が管理組合の目的の一つであり、リフォーム業者へガイドラインの見直しを要望します。	ご指摘ありがとうございます。 今後、リフォーム工事に伴う検討事項を見直しする予定です。他マンションの状況や業界の動向も含め、検討します。	躯体 総務
15	5/2	B棟	1	各棟玄関前駐車スペースは30分以内と掲示されているが、守らないドライバーを多々見受けられる。これらのケースは駐車料金も払わないと思われ、厳格に対応していただきたい。監視カメラの設置や、敷地内無断駐車禁止(不法侵入による通報)の対策も検討していただきたい。正直が損をする事がないように！	ご指摘ありがとうございます。 改善策を検討中です。	交通
16	5/2	E棟	6	エントランスの自動ドアをお願いします。	今年度の課題として、検討します。	長計
17	5-3	E棟	6	宅配ボックスについてももう少し具体的に説明が欲しい。利用方法等どうする？その後、賛否をとってもいいのでは。	住民説明会で十分説明したつもりですし、ホームページにも掲載しています。 今次総会で予算枠の承認を頂いて、詳細については理事会で検討のうえで、決める予定です。	総務
18	5/4	C棟	4	委託植栽管理について 作業項目だけでなく理解できるよう別紙にて詳細に記入された資料を是非見せてほしい。以前と作業項目内容が大きく変わっていると思います。	合人社に委託する植栽管理に内容は、新年度に十分議論して見直す予定です。機会を見てご紹介します。	庭園 総務

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
19	5/4	C棟	6	<p>全て必要事項と思います。もちろん費用対効果を充分考慮の上住民との話し合いが大事です。計画中の設備についても同様に現在も設備や物品の利用については利用料を支払っています。</p> <p>1.長期修繕計画(5)全棟および多額の資金より場所と工事内容を知りたい</p> <p>6.庭園全項目 月間作業計画の資料を見たい(業者とのダブル作業を良く見受ける)昨年も住民からの指摘があったよう、月1,855千円、年間22,215千円(委託管理費含む)と多すぎと内容が理解できません。十分な説明願います。</p>	<p>ご指摘ありがとうございます。</p> <p>1.長期修繕計画(5):専門家に技術監理を依頼しているので、詳細計画が決まったら、ご紹介する予定です。</p> <p>6.庭園全項目:毎月合人社と作業内容の事前打ち合わせを実施しています。資料はいつでも見ていただけます。</p>	長計 庭園
20	5/4	C棟	7	<p>収支計算書支出の部</p> <p>(6)の③通信費:特に手間のかかる仕事より外部居住への費用は不足のないよう徴収しているのでしょうか</p> <p>(6)の⑩訴訟費:滞納者に対する請求とし以前より当然行っている内容と理解していましたが、予算が倍になった事情を知りたいです</p>	<p>(6)の③通信費:総会資料、管理組合だより等で、不足は有りません。</p> <p>(6)の⑩訴訟費:継続している不法駐車の法的処置を弁護士に依頼する費用を用意しています</p>	会計 総務
21	5/5	B棟	6	<p>大型バイク置場を屋根付きにするという話を聞いたが、どうなっているのか</p>	<p>新年度の事業計画に入れています</p>	交通
22	5/6	F棟	5	<p>窓ガラスのサッシについて劣化もしているのので、修繕計画の検討項目に加えてほしい</p>	<p>アルミサッシは、区分所有者のご負担で更新をお願いしています</p>	長計
23	5/6	F棟	6	<p>エントランスドアの自動化については、維持運用管理や費用、リスク(停電、強風、災害)対策も充分考慮して判断してほしい</p>	<p>新年度に、十分検討する計画です。</p>	長計
24	5/8	E棟	6	<p>全棟エントランスに宅配ボックス設置について充分な検討のうえ結論を出してほしいと願っております。賛成の意見が多数と書いてありましたが、その多数はどのくらいの世帯なのか知りたいと思います。</p>	<p>新年度に、十分検討する計画です。</p> <p>回収件数736のうち、「利用する」が469件で64%、「利用しない」が218件で30%でした</p>	総務

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
25	5/9	A棟	6	<p>「宅配ボックスの設置」「エントランスドアの自動ドア化」「電気自動車用充電設備設置」について 4/15に実施された住民説明会でもお願いしましたが、定期総会の記録にも残していただきたく、このメモを作成いたしました。</p> <p>1 上記3案件について、アンケートを実施されたことについて 1.1 アンケートを取る際に、いつも目的が明記されていません。事業計画に策定するため、事前に住民の意見を聴くため、などの説明が必要だと思えます。 1.2 アンケート結果については数字と、それに伴う管理組合のコメントをきちんと公表してください。 1.3 今回提出されている事業計画書には明確な数字ではなく「賛成の意見が多数」といったような不明瞭な書き方です。数値を明記してください。</p>	<p>1.1 アンケートの目的:ご指摘の通り、「事業計画に策定するため、事前に住民の意見を聴くため」です 1.2 アンケート結果について: 早速、掲示板に公表します。</p>	総務 躯体 設備 交通
26	5/9	A棟	6	<p>2 「宅配ボックスの設置」「エントランスドアの自動ドア化」の実行について 2.1 いずれの案件も、不具合のような緊急度の高い案件とは思えませんので、住民への説明・了解等を得ながら丁寧に進めていただきたいと思えます。 2.2 いずれの案件も「実施方針を検討し、課題を解決した上で実行に移す」とのことですが、定期総会は大枠の方向性についての、いわば「総論賛成」ということですので、「各論」が決まった時点で、住民への説明・承認の機会を設けてほしいと思えます。</p>	<p>2.1 : ご指摘のように、「住民への説明・了解等を得ながら丁寧に進め」ます 2.2 : 「各論」が決まった時点で、住民への説明の機会を設けます</p>	総務 長計
27	5/9	A棟	6	<p>3 第6号議案の扉には、2に記載の案件のほか、「電気自動車用充電設備設置」「居住者名簿整理の検討」が記載されておりますが、本文の中には、何らの記載がありませんので、説明をお願いいたします。</p>	<p>「電気自動車用充電設備設置」「居住者名簿整理」については、今年度に検討したい、という意味表示で、「住民への説明・了解等を得ながら丁寧に進め」ます</p>	総務
28	5/9	F棟	6	<p>電気自動車用充電設備設置の検討は国の方針を待つからでよいのではないのでしょうか？サンコーポの住人だけの使用は合理的ではないように思えますし、設置費用の負担についても今は不透明な気がします。</p>	<p>今年度に検討し、「住民への説明・了解等を得ながら丁寧に進め」ます</p>	総務
29	5/9	E棟	5	<p>エントランスの自動ドア化についてはさらなる検討を加え報告をしてもらいたい。強風による開閉の不具合は自動ドアの弱点です。それと自動ドアの故障etc.のため、手動ドアと併設するのが一般的です。</p>	<p>今年度に検討し、「住民への説明・了解等を得ながら丁寧に進め」ます</p>	長計
30	5/9	E棟	他	<p>アンケートを取られるのはいいのですが、その結果の報告をしないというのはおかしいのではないですか。理事会にとって不都合な事は隠ぺいするのかとかんぐりたくなります。</p>	<p>住民説明会でご説明しましたが、掲示板に公表します。</p>	総務