

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

「第45回定期総会へのご意見・ご質問」へのご回答

この度は、第45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	4/28	B棟	6	議案には一応賛成しますが、強い要望があります。現在B棟前の通路にある「B3」区画の大型バイク置場を契約していますが、今回の計画でB1～3区画は撤去の対象となり、C棟前に新設される新しい置場に移動となりますが、車両自体は中型の基準に当てはまる為、中型置場の増設をお願いします。住居近くの中型置場が不足しています。	バイク置場の配置や、大型・中型・小型の配分が現状に合っていないのはご指摘のとおりで、「バイク置場再構築」実施までに整理し、今後の動向に合わせるよう検討します。	交通
2	4/28	B棟	1	B棟の自転車置場をもう少し増やすことは出来ないでしょうか？小さな子供用の駐輪スペースを設けるなど考えてもらいたい。	全棟の利用状況を調査して、検討します。	交通
3	4/30	D棟	他	安心安全な生活環境確保の為、1F入口のオートロック化の検討を是非お願い致します。(アンケート調査からでも構いません)	サンコーポは、極めて開放性が高く、オートロックになじむ構造では無く、オートロックの導入には費用も含めて大きな課題があります。今後とも検討を続行しますが、早急な実現は困難と考えます。	防災防犯
4	4/30	E棟	他	将来の修繕やコストUPを見据え、収入を増やすご検討頂けたらと思います。 各ホール、道路際への自販機設置 空駐車場、来客用駐車場を集約し、コインパーキングにする 等々収入を得ることも必要かと思われます。	サンコーポの管理組合は、あと50年以上住み続けられるよう、長期修繕計画に基き維持管理する予定ですが、そのために工事費が不足するとは考えていません。当面、収入増を図る必要はない、と考えています。 管理組合は、収益事業を実行することにはなっていません。	長期修繕
5	4/30	E棟	他	申し訳ありませんが、よく分かりませんので皆様のご意見に従います。	宜しくお願いいたします。	
6	5/1	B棟	他	災害時の備品はどのくらい確保、準備されていますか。	災害対策本部用の最小限の資材は用意していますが、管理組合も自治会も、住民用の備品は、備蓄していません。各住戸で、必要な備えをお願いいたします。	防災防犯
7	5/2	F棟	5	・ふる里100年、抽象的すぎる ・何をやれば躯体が60年もつかを明示すべきだ ・資金計画があいまいだ	長期修繕計画委員会や理事会で何度も審議し、合意いただいた計画です。資金計画も具体的に提示しています。ご意見があれば、具体的にご指摘いただくようお願いいたします。	長期修繕
8	5/2	F棟	11	認定取得のメリットは当マンションには適合しない	サンコーポにも十分適合する、と考えています。	総務

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
9	5/4	E棟	他	いつも大変なお仕事、お役目ご苦労様です。支出の部について、会議費と雑費の内訳をもう少し詳しく明記できましたら嬉しいですが…また役員の会議への出席率も明記できないでしょうか。	支出の詳細は細くなるので省略しましたが、お問い合わせいただければ、いつでも開示できます。 理事会の出席状況は毎月の議事録に記載されており、組合員は管理センター参照できます。	総務
10	5/6	A棟	他	①ごみ集積所の扉の開閉を使いやすくしてほしい。開き戸が重いので軽くする、引き戸(アコーディオン)等の検討をして下さい。 ②中央広場の周りのL字溝に雑草がいつも生えていて見た目がとても悪い。手入れ作業を行ってほしい。	ごみ集積所の改修を検討する予定です。 構内の雑草は、管理会社の清掃班や庭園メンテナンスグループが手入れしています。できるだけ美化を図るよう努力します。	総務 庭園
11	5/6	A棟	7	駐車場の空きが多いので収益が上がる様にもっと考えるべきではないでしょうか？電気自動車の充電基地も良いのですがTimみたいな所に頼んで駐車料金を取って収益を上げることも考えても良いと思います。この近辺では駐車場を必要としているところも多々あると思います。	空き駐車場の活用は大きな課題で、今後引き続き検討する必要があると考えています。 管理組合は、区分所有者の共有財産の維持管理が任務で、収益事業を実施することにはなっていません。	交通
12	5/6	C棟	1	長期修繕(5)について、通気管の構造と役割を知りたい。 躯体(5)について、市からの支援金は得られないのか、 躯体(4)について、原因は何ですか、自然環境による劣化腐食ですか。 今後全棟に起こりうる問題となれば継続対処はどう考えますか。 庭園全体について、庭園は以前より基本契約で庭全体を一括管理で作業内容も委託費も殆ど変化ありません。むしろ費用面で600千円が900千円になり来期は300千円も増加することに理解できません。しかもメンテの費用も1,166千円加算され当然の事ですが、今までのように作業の重複もなくなりすっきりした分担でメンテは花壇全体を不具合管理に徹し無駄な道具の準備が不要になります。 (参考)月の費用面 千円(単位) 委託契約 600 900 メンテ 823 1,166 計 1,423 2,066	「通気管の構造と役割」は、専門的になるので、説明資料を管理センターに用意しています。 宅配ボックスに補助金はありませんでした。 サンコーポは海に近く、金属の腐食が進みやすい環境です。ドア周りの錆は、定期的に塗装することが、最適な対策だと考えています。 住民で構成する庭園メンテナンスグループの高齢化が進んでいるので、庭園の植栽管理、専門業者と作業範囲をはっきり分けて、安全で楽な作業以外は外注することにしました。 例えば、中庭の芝刈り作業は、業者に外注すると約20万円かかりますが、夏の暑いときは頼むことにしました。 ご指摘の「メンテ」の金額は庭園部門の総額で、メンテナンスグループ以外の費用を含んでいます。	長期修繕 庭園
13	5/6	C棟	2	支出の部(3)について ①②③どのような場所でどのように使われているのか	共用部で使用している公共料金です。 ①電気料金は、外灯・廊下灯などの照明と、ポンプエレベータ等の動力が中心です ②ガスは、ほとんどが集会室用 ③水道は、集会室・ごみ集積所、散水栓	会計
14	5/6	C棟	4	委託契約(6)について 当初より管理契約の基本(内容)に殆ど作業、金額に変化なかったのに何故月302千円の増加が必要になったのか理由が不明確です。納得できません。	庭園メンテナンスグループの高齢化に伴い、芝刈りなど外注部分が増えたことが大きな理由です	総務

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
15	5/6	C棟	6	2項について バイク置場新設の場所は通路上ではないですね。もし通路上だとすればA棟の問題改善の意味がありません。	バイク置場新設は、テニスコート横の駐車場の空き区画と、C棟前の駐車場空き区画を予定しています。 具体的には2024年度に詳細計画を検討予定です。	交通
16	5/6	C棟	8	結果報告願います	予備診断の実施は、2025年度になる見込みです。 その結果と、その後の進め方はご報告する予定です。	長期修繕
17	5/6	C棟	9	庭園整備について 現状をどのように計画されているのか事前に具体的に説明願います 躯体(3)について 原因は何か同じ質問 庭園(1)～(5) 再検討願います(基本は反対です)	毎月の理事会で、事前に具体的に説明しています。住民にご説明する必要がある場合は、掲示しています。 新聞受け・ドア枠の錆の原因は、海からの潮風と考えられます。定期的に塗装することが、最適な対策だと考えています。	庭園 躯体
18	5/6	C棟	他	質問、意見の件は総会上にてご相談願います	よろしくお願いたします。	
19	5/6	C棟	5	長期修繕計画について[別紙資料]について P3の色分けは何を意味するのでしょうか？金額はどこから引用されたのでしょうか？ P14からの(様式第4-1号)長期修繕計画統括表について 金額の単位が欠落してないでしょうか？ P16、R1 2022 2023 2024のマーカ-の色はなにを意味しているのでしょうか？統括表の金額はどこから引用されたのでしょうか？ 意見 高齢者が多く住む中で議案書並びに第5号議案の別紙資料、特に別紙資料は緻密に作成されており、どの位の方が理解されているか疑問に思います。	黄色は主な実績、青は直近5年、を示します褐色は1億以上を示します 金額単位は千円です。記載漏れです、申し訳ありません 直近の年度を示します。 過去の金額は理事会資料から、将来の金額は想定です。 今回は、これまでご承認いただいた、サンコーポ独自の書式の長期修繕計画を、標準様式に転記したもののご説明です。具体的内容は、従来と変更は有りません。	長期修繕
20	5/6	C棟	1	7.総務 ④共同生活におけるルール遵守・マナー向上のための取り組みについて ペット禁止とされつつも、ルール無視で飼う方がおり、又堂々とエレベーターに乗せていますが、このまま黙認されるのでしょうか。ペットが禁止だからこそ、サンコーポを選び住んでいる住人が多いと思いますが、見解をお伺いしたいです。	ペット飼育は大きな問題で、引き続き検討を続ける必要があると考えています。 今後とも啓蒙活動を継続します。	総務
21	5/6	C棟	他	前年度駐輪場のスタンドについて意見・要望が出ており、台数が多く難しいとの回答を目にしたが、海風で頻繁になぎ倒されている自転車を見ると必要性を感じる。倒れた衝撃でベルや後部の反射部品が壊れているのをよく見かける為、住人にも意見を聞いてみてはどうか。(宅配ボックスの時のようにアンケートで)	自転車置き場の容量は約1500台に対し、自転車シール販売台数は1500台を超えています。 もう少し、様子を見て、必要に応じて見直しを実施します。	交通
22	5/6	D棟	12	定年制も検討してはどうか(年齢による/役員継続年数による)若い方の役員への方策は？ 現在20年以上役員をしている方もおられる様だが。	検討課題だと考えています。 役員の業務を軽減するため、管理会社に協力を依頼しています。	総務

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
23	5/6	D棟	他	D棟前の舗装直しの件に関して当初、5/6～6/3(56日間)の工事予定の連絡があった。ところが突然工事期間が22日延長という連絡が自治会長名で出された。何故自治会長名なのか全く理由が分からなかった。	自治会の連絡内容の詳細は把握できていませんが、ごみ回収の手助けなどの呼びかけではないでしょうか。	長期修繕
24	5/6	B棟	1	P2(6)エントランスドアの自動化 完成時期の確認。3月末で未払金を計上しているが、完成前の前払い？ P8(10)訴訟費用333千円 具体的な内容についてもう少し詳細を説明して下さい。	未払金とは、前年度予算の執行(工事完了に伴う支払)が次年度以降になる場合に計上します。今回は、中間払いと完了時の支払いが該当します。 高額未収金に対して訴訟を計画し、弁護士に準備を依頼しました。訴訟に至る前に当該未収が解消したため、訴訟には至りませんでした。弁護士の作業は発生しました。	長期修繕 総務
25	5/6	B棟	2	P12(4)①傷害保険料284,200円(前払い費用として計上)と記載されているが、p14のB/Sでは※2前払い費用(1)の金額は306,000円となっている。何故か？ P14B/Sの注釈※4(1)※2の(1)…とあるが、※3の(1)が正解ではないか？	2024年度分を2023年に前払いしたため、このような処理にしました。 P14B/Sの注釈は、間違っていました。訂正いたします。	会計
26	5/6	B棟	他	長期修繕計画、今回の資料作成大変な作業で大変評価したいと思います。マンションの管理体制を内外に示す事ますます重要となります。対外的な申請など誠に継続してすることが必要となります。皆さんに期待します。	ありがとうございます。	長期修繕
27	5/7	D棟	8	ほとんどのバイクは全幅920mm以下～700mm超のサイズなので、排気量によって料金が変わるのは納得いきません。駐車場と同じように、専有面積を同じにして料金を一律にした方がいいと思います。	今回の料金改定では、駐車場と同等の単価に専有面積を掛けて決めたいと思っています。	交通
28	5/7	A棟	8	予備診断の結果はいつどのように公開する予定か。 また予備診断後の本診断に近い内容の診断の2棟の選定基準と実測内容について教えて下さい。	予備診断の実施は、2025年度になる見込みです。 その結果と、その後の進め方はご報告する予定です。	長期修繕
29	5/7	A棟	11	認定を取得することによるメリットについて、もう少し具体的に教えて下さい。	資産価値の向上以外に、金利優遇・固定資産税の減免など。 認定取得後に、具体的にご案内します。	長期修繕
30	5/7	D棟	他	駐車場が工事され新しくなってから、車と車の間(前後)に高さの違うブロックが出来ました。車を降りてまたぐ時、足に引っかかって転びそうになったり、特に暗い時や大きい荷物を持っている時は非常に危険を感じます。いまだに慣れないのですが、別の駐車場のエリアによっては平らになっている所もあるようで、何故だろうと思ってしまう。今更改善は出来ないのでしょうか？	申し訳ありません。 駐車区画が使いにくい場合は、区画変更を管理センターにお申し出ください。	交通

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当 広報
31	5/7	F棟	他	<p>サンコーポのPRによる資産価値向上策について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Google MAPのサンコーポ屋上に「サンコーポ」の名称をペイント表示する 2. Web上にサンコーポのホームページを作る <ol style="list-style-type: none"> 2.1 マンションの所在 千葉県浦安市富岡3丁目3番地 最寄り駅 京葉線新浦安駅 徒歩10分(バス5停留所混雑無し) 京葉線舞浜駅(デズニーランド前) バス 15分(7停留所 混雑無し) 高速道路IC 首都高湾岸線浦安IC 2分 2.2 マンションの概要 敷地と建物 充実したマンション管理 建物メンテナンスの充実 建蔽率の小ささ 2.3 マンションの特徴 ビックリする緑地の広さと季節を彩る多種の木と草花 大きな庭園と芝生の広場 人工芝のスポーツ広場 テニスコート 人工芝が2面 駐車場の台数 ○○○台 充実した屋根付き自転車とバイク置き場 間仕切り可能な大型集会室2か所 2.4 多彩なイベント 夏祭り(盆踊り、多種の屋台、バンド演奏ほか) 子供お神輿 フリーマーケット 2.5 生活に便利な近隣施設 スーパーや商店が近くに多数 順天堂大学浦安病院他歩いて5分以内に個人病院が多数あり 2.6 同番地内にある施設 幼稚園 市営子供遊戯施設(ブランコ、砂場、鉄棒、トイレ他) 3. 浦安近辺の不動産屋に対するPR活動 説明会の開催 Web 紹介や冊子の配布 	<p>ありがとうございます。</p> <p>参考にさせていただきます。</p> <p>管理組合のホームページは、エントランスの掲示板の掲載からスタートしていますが、コンテンツの拡充が課題だと考えています。次年度の新体制に引き継ぎます。</p>	

No.	日付	棟	議案	ご意見	理事会の見解	担当
32	5/7	C棟	5	標準様式(7)設計図書等の保管状況 □その他関係書類 ■石綿使用調査結果の記録 各トランクルーム天井にあると思われる石綿について安全度、密室状態、長居は大丈夫？(整理、片付け)の時など	トランクルーム、受水槽室のアスベストに対して、2021年度に対策工事を実施したあと、専門業者に調査を依頼し、安全であることを確認しました。	躯体
33	5/7	A棟	他	第1号議案から第12号議案に関して異存ありません。	ありがとうございます。	
34	5/8	D棟	他	いつもマンションをより良く動いてくださりありがとうございます。 前から思っているのですが、自転車置場の件です。『20インチ以内は無料(シール代のみ:年会費)子供用など含め』とありますが、最近はおしゃれ大人用もあります。 場所も取り、タイヤが小さいですが停めにくくて… やはり一律代金を取ったらどうでしょうか？ 又はエステートみたいに子供用は場所を決めて停めてもらう…大人用もそこに停める等。 夜仕事から戻ると停める場所がないのが困ります。一度、検討してもらえると嬉しいです。	引き続き、検討させていただきます。	交通
35	5/10	D棟	他	D棟209のベランダによくハチが来て怖いです。今年も1~2度来ました。工事関連の車が年中D棟中庭(ベランダ側)に停まり、落ちつかないので出来れば他の所に停めてほしいです。中庭側のエントランスのすぐ前の通りで、工事道具を頻繁に出し、良くしゃべったりいろいろするので。よろしく願いいたします。	蜂による被害の恐れがある時は、管理センターにお申し出ください。スズメバチの巣は、市役所に連絡すれば、駆除してくれます。それ以外の蜂は、有料となるようです。給水設備の改修工事業者の現場事務所を、やむを得ず、中庭に許可しました。住民に迷惑をかけないように、注意させるようにします。	総務 長期修繕
36	5/11	A棟	6	契約駐車場(四輪車)の専有面積に大型バイクは4台駐輪可能(84,000÷4)年間21,000円が妥当な使用料では。中型バイクにおいては同5台(84,000÷5)年間16,800円。小型バイクで同8台とみて年間10,500円。二輪、特に大型バイクにだけ重荷になる使用料には賛成できません。もし、仮に新駐輪場における1台あたりのスペースがそれに値する専有面積があるのであれば、明示していただきたい。値上げを行わない四輪車と比べれば不当な値上げとしか申し上げられないので反対します。	3月31日の住民説明会で説明した通り、面積当たり料金は駐車場の料金とほぼ同等(少し安め)です。	交通
37	5/11	B棟	他	ペットの飼育はよくなったのですか？	ペット飼育は大きな問題で、引き続き検討を続ける必要があると考えています。 今後とも啓蒙活動を継続します。	総務