

回覧

令和4年9月18日

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合

9月度回覧について

1. 令和4年9月度定例理事会報告
2. I Tプロジェクト活動表
3. 共用部停電のお知らせ
4. 排水管清掃のお知らせ
5. 廃品回収についてのお願い
6. 若松会だより9月号
7. 絵手紙、神無月 cafe（創作茶屋AB）
8. 交番だより9月号
9. おおさか健活マイレージ

回覧

令和4年9月18日

泉北若松台AB住宅団地管理組合

理事長



令和4年9月度定例理事会報告

場所:AB 住宅団地集会所

開催日時:令和4年9月17日

出席者 14名

欠席者4名

欠員 10名

記

1. 【審議(検討)内容】

2. 【議題(報告)内容】

1. 【審議(検討)内容】

①組合員の高齢化に伴う理事の人員不足の件

住審答申内容及びその後の打ち合わせ内容について審議

* 答申の詳細は別紙「組合員の高齢化に伴う理事会の人材確保等について」をご参照下

さい。

答申内容要約

現状と課題

- ・現在、マンションは全国的に「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」の二つの老いに直面している。
- ・各居住者の共同生活に対する意識の相違や多様な価値観のため意思決定が困難になっている。
- ・利用形態(所有・賃貸)の混在による権利・利用関係が複雑になっている。
- ・建物構造上の技術判断の難しさがある。
- ・居住者の高齢化に伴い、介護施設への通所・入所、病院への通院・入院の機会が増えるとともに、空室の増加等の要因により、理事のなり手不足が増々進んでマンションの管理運営が適正に行われず建物の保全もされない管理不全状態に陥る可能性がある。

今年度の課題事項に対する対処について

今年度は理事会を構成する理事の確保が困難な状況となり、フロア担当理事の一部業務について4月に「理事支援プロジェクト」として居住者の方々に支援を求め公募を行い、A棟10名、B棟6名の方々にご参加いただいた。

また、会計担当理事の業務についても5月にITプロジェクトの方に会計業務のパソコン処理について応援要請を行い、受諾いただいた。

このように居住者のご厚意とご協力により、理事のなり手不足に一時的には対応することができた。

今後の進め方について

高齢化に伴う理事のなり手不足の対応策について外部委託等様々な対応策の検討は最重要議題であるとともに最終的には管理組合の総会に諮る議題でもあることから短期間で決定できる議題でもない。

但し、解決に時間要する議題でもあることから今後も定例理事会で意見交換を実施するとともに居住者の皆様のご意見をお伺いし、これからの管理組合の在り方、理事の任期・選任方法、マンション管理業者への外部委託、管理組合協力委員・理事会支援員・各種ボランティア等を活用した内部委託等様々な点について議論を深めていくこととなる。

現在の主な管理規約の概要

管理規約により理事は団地所有者及び占有者のうちから団地総会で選任。

各棟各階ごとに各 1 名が輪番制で選出。

役員の任期は 1 年、監事を除いて 2 期を超えて留任することはできない。

役員の免責については高齢・重度の傷病による長期入院等のため理事会が免責することを決定した場合。

理事長は理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

②花壇の散水方法の件

今年度の樹木、花の散水は外部委託したが「みなみ花咲くまちづくり」が管理している草花の散水についても軽減策の検討依頼があったため対応策について審議。

散水方法について前回検討していた散水ホースでは周辺の車や通行人に水がかかる可能性があることから灌水ホース(水が染み出るタイプ)に変更し見積もり依頼中。
業者の選定については迅速に対応するため理事3役に一任することで決定。
(マルマサ阪南建設メンテナンス、はるみ園芸、リバティ岡本の3社に見積もり依頼中)

③環境美化対応の件

団地敷地内の美化としての花づくり。どのように進めるべきか、ボランティア任せか、組織的に取り組むべきか又は個人として区割別に行う方法等を検討する。
現状のボランティア参加者の規模、活動範囲についてあらためて確認後、来月の理事会について諮ることとなる。

議題(報告)内容

① 建物 3年目点検結果のフォロー、補修工事日程について

業者との日程打合せは9月21日に予定。10月以降であれば理事会で報告、日程が早期に決まるようであれば回覧にて周知する方針。

② テレビアンテナ更新実施について

一部不具合発生したが現在はすべて解決済。完成図と測定データは集会所に保管。
今後の定期点検の費用の有無、保証期間については次回報告予定。

③ チェーンゲート故障について

A棟側チェーンゲートが故障。原因は機器内の基盤に蟻が侵入しショートしたことが原因とのこと。当初、基盤部品の調達の問題もあり、交換に1週間近くかかる予定であったがメーカーの判断により現在の基盤の予備回路を使用することで結果的に1日で回復することとなった。

メーカーには再発防止を依頼済。

④ 電気系統の点検、電気保安協会による実施

日時：10月6日（木）停電時間 13:00～13:50 点検作業時間：12:30～14:20

主な注意点

- ・エレベーターはすべて1階に停止予定。
- ・給水ポンプが停止するため断水の恐れあり。
- ・共有部の電気設備が停止。
- ・A棟側のチェーンゲートが使用不可。（B棟側のチェーンゲートは使用可能）

* 詳細は掲示板、各エレベーター内に掲示中のチラシをご覧下さい。

⑤ 各担当理事の業務報告

■会計

10月8日に2回目の会計監査実施予定。

■建物保全・防火担当

10月5日より排水管の定期清掃を実施予定。

詳細は既に各住戸にチラシを配布済。

■業務・環境清掃

風の強い日が続いたことから洗濯物の落し物が多発。

落し物で担当理事に届けられた物については一定期間保管しているものの、落とし主が現れない場合に落し物を処分することとなるが布団等、処分費用が発生する物もあるため風の強い日は洗濯物が風で飛ばされないようにご注意下さい。

また落としてしまった場合は早急に担当理事に申し出て下さいようお願いします。

■駐車場

チェーンゲートの切斷1件 1,000円徴収済。

車変更1件。

■自治会報告

年末年始の廃品回収(新聞等)については例年通り月2回(第1第3金曜日)の予定。

以上

組合員の高齢化に伴う理事会の人員確保等の対策について（答申）

1. 現状と課題

- ① マンションは全国的に、「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という「二つの老い」に直面しています。一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。
- ② マンションは、居住者全員で管理組合を構成して管理の主体となり、居住者は、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員としてその役割を適切に果たすよう努める必要があります。居住者の高齢化に伴い、介護施設への通所・入所、病院へ通院・入院する機会が増えるとともに、空き室の増加などの要因により、理事のなり手不足が増え進んで、マンションの管理運営が適正に行われず、建物の保全もなされない管理不全状態に陥ります。
- ③ AB住宅団地においては、管理規約第36条第1項により、管理組合の構成員としての「役員」は選任され、第2項により、「理事」は団地建物所有者及び占有者のうちから団地総会で選任され、第3項により、各棟各階ごとに各1名が輪番制で選出されると定めています。管理規約第37条第1項により、役員の任期は1年と定め、監事を除いて2期を超えて留任することができないと定めています。
- 管理規約第38条第2項により、役員の免責については、高齢・重度の傷病による長期入院等のため理事会が免責することを決定した場合と定めています。
- 管理規約第39条第5項により、理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができると定めています。
- ④ 今年度の管理組合においては、理事会を構成する理事の確保が困難な状況となり、フロアー担当理事の一部業務について、4月に「理事支援プロジェクト」として、居住者の方々に支援を求め、公募を行い、A棟10名、B棟6名の方々が参加することになりました。
- 会計担当理事の業務についても、5月にITプロジェクトの方々に、会計業務のパソコン処理について応援要請を行い、受諾されました。
- このような今年度の管理組合の対応策に対する居住者の皆様方のご理解とご協力は、理事のなり手不足の状況から、これから管理組合を円滑に運営していく対策として、高く評価されるものであります。

2. 組合員の高齢化に伴う理事会の人員確保等の対策（案）

① 理事会支援員（サポーター）の公募・委嘱

理事長は、居住者全員の中から、これまでの理事としての経験を生かして、理事業務の支援（相談・指導等）を行う「理事会支援員（サポーター）」として公募し、理事会の承認を受けて委嘱する。理事業務の実施についての権限と責任は理事が有する。

② 管理組合協力委員の選任・委嘱

理事長は、管理規約第35条第2項に定める「管理組合協力委員」として、前年度の理事の中から、本人の同意、身体的状況等を考慮して選任し、理事会の承認を受けて委嘱する。協力委員は、担当業務引継書などに基づいて、理事業務についてスムーズに実施できるように、理事業務の支援（相談・指導等）を行う。理事業務の実施についての権限と責任は理事が有する。

③ 専門的知識を有する者の活用

理事長は、管理規約第35条第1項に定める「専門的知識を有する者」として、理事会の円滑な運営をサポートするために、各分野の専門的知識を有する外部専門家（マンション管理士、弁護士、建築士等）、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会等を活用する。

④ 業務の委託等

管理規約第34条に定める「業務の委託等」について、自主管理の理事会への負担を軽減するため、全部又は一部の管理業務をマンション管理業者に委託する仕組みづくりが必要になっています。理事長は、各理事が担当する業務の中で、マンション管理業者に委託できる業務について、理事の皆様の意見を聞きながら分析を行い、マンション管理業者との説明会を行って業務を委託する。

⑤ 専従管理人の設置

「専従管理人の設置」として、届出・申請書類等の取次ぎ、各階理事・担当理事への連絡、各種資料の作成、居住者からの申し出・トラブル等の受付・各担当理事への連絡などの業務を担当する人材を確保する。（当団地の居住者、シルバー人材センター等）

⑥ 住民活動協力金

「住民活動協力金」として、不在区分所有者は、管理組合の役員を引き受けない不在区分所有者と居住区分所有者との不公平感を和らげる手段として、管理組合の活動への不参加等に対して管理組合に負担金（協力金）を支払う。

⑦ 理事会協力金

「理事会協力金」として、理事候補者が、管理規約第38条第2項により、高齢・重度の傷病による長期入院等のため理事会が免責することを決定された場合を除き、理事就任を辞退する場合は、他の理事有資格者等から内諾が得られなかった場合、理事就任辞退届を提出し、理事会協力金を管理組合に納めることによって、理事の就任を辞退することができる。

3. 今後の進め方について（案）

① 理事のなり手不足というマンション自治の根本問題に対しては、コミュニティの重要性をお題目のように抽象的に啓発するだけでは、なんらの解決も導かれないことが、明らかになっていきます。しかし、理事就任を望まない人に対して、理事就任を強いたり、ペナルティを課したりすることは望ましいことではありません。

② 管理組合は、居住者の意見を反映しながらマンションを管理し、円滑に運営していくことが最も大切であり、コミュニティを活発にし、将来的に楽しく安全に暮らしていく団地を目指すため、居住者の意見を聞きながら取り組んでいくことが重要です。当団地には、いろいろな職業を経験した方々、年齢層の方々が多く住まわれています。

③ 管理組合として、これまでの理事会における検討内容、問題点を再確認し、論点を整理するとともに、管理規約第56条第1項に定める「専門委員会の設置」として、「管理組合の運営体制等検討委員会（仮称）」を設置し、今回の諮問に対する住環境審議委員会の答申を参考に、理事会における議論を受けて、居住者の方々のご理解・同意を受けるため、居住者の皆様のご意見（生の声）を聞きながら、これから管理組合（理事会）のあり方、理事の任期・選任方法、マンション管理業者への業務委託（「どこまで自主管理し、どこまで委託するのか。」）、管理規約第38条第3項に定める役員としての報酬の支払い、理事業務の負担軽減策としての業務の「内部委託」・管理組合協力委員・理事会支援員（サポーター）・各種ボランティアなどに対する謝礼の支払いについて、来年度からの実施に向けて具体的に検討を進めていくべきです。

泉北若松台AB住宅管理組合

A・B棟にお住いの皆様へ

共用部停電のお知らせ

この度、電気事業法に基づき停電を伴う、法定年次点検を下記のとおり実施させていただきます。
皆様方には大変ご迷惑をお掛けしますが、何卒ご理解、ご協力の程お願いいたします。

実施日 10月 6日(木曜日)

停電時間 13時00分から13時50分

**点検作業時間
12時30分から14時20分
(作業完了次第、電気を送ります。)**

◎停電時間中のご注意

①エレベーターが止まります。使用できません。

②給水ポンプが停止しますので断水の恐れがあります。

必ず蛇口は閉めた状態にしてください。

復旧後しばらくは、水が濁ることがあります。

③共用部の電気設備が止まります。

インターネット(パソコン)、ファックス、固定電話(IP電話)が使用できません。

テレビが映らなくなります。

④A棟側のチェーンゲートが使用できなくなります。(B棟側を使用下さい。)

⑤アルソック等警備保障と契約されている方は、停電警報が出る恐れがあります。

⑥各機器関係で停電復電後に処置が必要な部分の手配はお願いします。

⑦停電復電にて故障した機器等の補償はできませんので、各機器の停電

復電前処理の確認を事前にお願いします。

※※ 住戸内は停電しません。 ※※

点検者及びお問合せ先

関西電気保安協会 大阪南支店 堺営業所

電話 072-260-0355

(お客様の契約番号は 0-114-00898、00984 です)

回覧

排水管清掃（専有部）のお知らせ

A棟

入居者各位

令和4年8月

泉北若松台A B住宅団地管理組合
建物保全・防火担当理事

前略　日頃は管理組合の運営にご協力頂き誠にありがとうございます。
 この度、当組合では雑排水管の定期清掃を実施します。
 詰まり事故防止の為、全戸実施して頂きますようご協力をお願ひいたします。

10月11日(火)	9:00～11:30 13:00～17:00	A棟	14階 13階・12階
10月12日(水)	9:00～11:30 13:00～17:00	A棟	11階 10階・9階
10月13日(木)	9:00～11:30 13:00～17:00	A棟	8階 7階・6階
10月14日(金)	9:00～11:30 13:00～17:00	A棟	5階 4階・3階
10月15日(土)	9:00～11:30 13:00～17:00	A棟	2階 変更受付

所要時間 1戸約10～15分程度（台所・浴室・洗面・洗濯場）

準備 後日、各戸にチラシを配布しますのでご参考下さい。

お願い 清掃日は必ずご在宅頂きますよう特にお願い申し上げます。尚、やむを得ず指定時間帯のご都合が悪い方はお知り合いの方に立会いを依頼されるかしてご協力下さい。

日時を変更されますと別途手数料1,000円（税込）を入居者より徴収させて頂く場合もありますのでご了承下さい。清掃作業中、老朽化による配管破損について、その補修費は入居者のご負担となりますのでご了承下さい。

工事に関するご質問・お問い合わせは、事前に施工業者までお願いします。

施工業者 **(株)泉北環境システム 272-2728代**

営業担当 中角（ナカスミ）

※28年度から、個別チラシの配布は諸事情により集合ポスト宛とさせて頂きます。

号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
印										
日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
印										
日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	

※恐れ入りますが最終の方は____号室までご返却下さい。

廃品回収についてのお願い

泉北若松台AB住宅団地自治会

いつも廃品回収にご協力いただきありがとうございます。

10月の廃品回収日をお知らせいたします。

10月 7日(金)

10月 21日(金)

毎月、第1、第3金曜日が回収日となります。

当たは**午前8時30分までに**各戸前にお出しください。

出せるもの
古新聞（チラシ含む）
古雑誌・古本
ノート類・古着 等

古着は家庭に一袋で
お願い致します。

出せないもの
ふとん（綿がダメ）
まくら・ビニール

注意

段ボールなどの 厚めの紙は
折りたたんで ダスト奥に出してください。
ティッシュ箱などの 薄めの紙は
折りたたんで 生活ゴミとして出してください。

部屋番号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
確認日																			
印																			

最終は 号 まで



交番だより

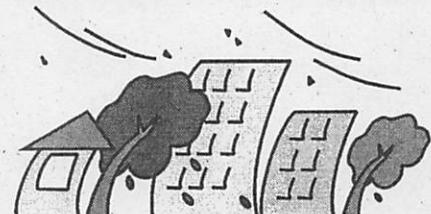
令和4年9月号



南堺警察署
地域課

072-291-1234

台風の季節が やってきます!!



管内では、○ 和田川・石津川周辺の浸水

○ 山間部の土砂災害

川に近づかない
見に行かない

に注意が必要です！！

ハザードマップで、自宅や勤務先が危険かどうか確認しましょう！



避難前の準備（例）

- | | |
|------------------|----------------|
| □ 非常持ち出し品、備蓄品を確認 | □ 家財など2階以上へ移動 |
| □ 家の周りの点検 | □ 飛ばされそうな物の片付け |
| □ 雨戸やシャッターを閉じる | □ テープ等で窓ガラスの補強 |
| □ 携帯電話の充電 | □ 近所への声かけ |
| □ 家族と連絡を取り合う | |

泉ヶ丘交番より



特殊詐欺に注意！！

「還付金の返金があります。」

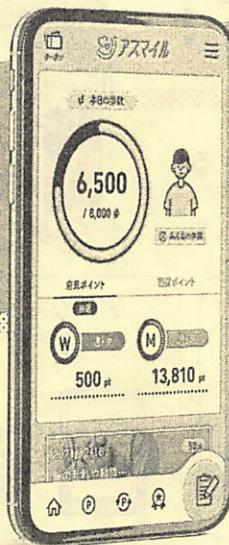
この言葉に注意！！

身に覚えのない内容で
あれば、すぐに相談を！！



はい！

南堺警察です



毎月 **¥3,000**相当の
電子マネー等が当たるチャンス!

おおさか健活マイレージ

アスマイル

アスマイルは、日々の健康活動でポイントが貯まる大阪府の健康アプリです。



体重を
記録

STEP
1
アプリを
ダウンロード!

App Store からダウンロード
Google Play で手に入れよう

STEP
2
毎日の
健康活動を
記録!



コラムを
読む

60歳以上の堺市民限定

令和4年7月1日
～令和5年3月10日の期間中、
新規登録された方を対象に、

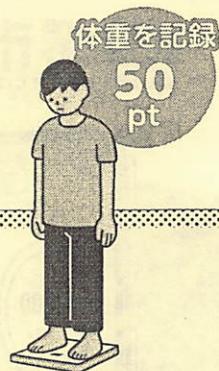
抽選で
1,300名に**¥2,000**相当の
dポイント・QUOカードPayが
当たる!

毎週の抽選
コーヒーなど
毎月の抽選
¥3,000
相当の電子マネー等

STEP
3
毎週・毎月の
抽選で当たる!



アスマイルは、日々の健康活動で 〈抽選ポイント〉が貯まります！



貯まったポイントを使って、毎週・毎月の抽選でプレゼントが当たる！
毎日が楽しくなるアプリです。

歯を磨く



50 pt

朝食をとる



50 pt

人間ドックや
健康診断を受ける

1,000 pt

健康コラムを
読む

50 pt

アンケートに
答える

200 pt

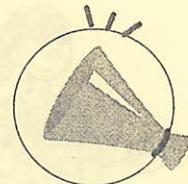
日々のデータもわかる！

体重・睡眠時間・血圧・脈拍・歩数・体温・
体調など、毎日記録できます。
過去のデータも、いつでも見られます。



健康情報もお届け！

季節ごとの情報や、話題のダイエットなど
健康コラムを発信しています。
他にも、大阪府内のイベント情報など
お役立ち情報もあります。



さらに！

40歳以上の市町村国民健康保険に加入の方限定

特定健診・
人間ドックの
受診で

¥3,000

※相当の電子マネー等を
必ずプレゼント！

「健康予測AI」で、将来の生活習慣病の発症確率を予測できます！

ポイント取得方法



特定健診を受ける

特典をゲット！

※初回のみ¥3,000相当。2回目以降は¥1,000相当の電子マネー等のプレゼントとなります。

参加方法はこちら！

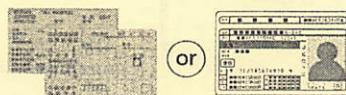
① アプリをダウンロード！

右記のQRコードからアプリを
ダウンロードしてください。

② メールアドレスを登録

お使いのメールアドレスを入力してください。

③ 本人確認書類を登録

本登録には、健康保険証または
免許証の登録が必要です。

参加資格 大阪府在住の18才以上の方 大阪府内の市町村に住民登録がある方

※アスマイルでは、右記のアプリと連動いたします。[iOS:ヘルスケア/Android:Google Fit]
※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

お問い合わせ

おおさか健活マイレージ アスマイル事務局

Tel. 06-6131-5804 Fax. 06-6452-5266 受付時間
9:00~17:00(土・日・祝日・12/29~1/3を除く)詳しくは▶ おおさかアスマイル <https://www.asmile.pref.osaka.jp/>

スマホをお持ちでない方も…

専用歩数計(有料)で
参加できます。

※歩数計のみで参加される場合は、取得できるポイント項目に制限があります。

① 申込用紙に必須事項をご記入ください。

申込書は、アスマイルサイトからダウンロードしていただくか、
自治体の窓口などに設置しています。

② 専用の歩数計が着払いでの届きます。

料金は2,750円(税込・送料含む)です。お届け時にお支払いください。

③ 専用リーダーにかざすと、歩数が記録され

抽選ポイントが貯まります。

専用リーダーは、Loppi端末(ローソン・ミニストップ)に設置しています。

詳しくは、アスマイルサイトをご覗いただけます。

