

基本課題小委員会議題

2022年7月23日
基本課題小委員会

- ◆ 日時：2022年7月23日（土）10:00～11:30
- ◆ 場所：集会室
- ◆ 参加対象：
伊藤（201）、水澤（207）、下畑（404）、鈴木（505）、沼崎（709）、藤田（803）、
榎本（806）、村田（907）、渡邊（1007）、真野（807）

- ◆ 議題：

1. 住民の高齢化に伴う「掃除当番」の見直し要望について

【課題】

住民高齢化のため、各階輪番で行っている「各階の階段（北側、南側）及びエレベータホール前の清掃」を担当できない世帯があり、住民の負担感が大きい。等の声が寄せられている。

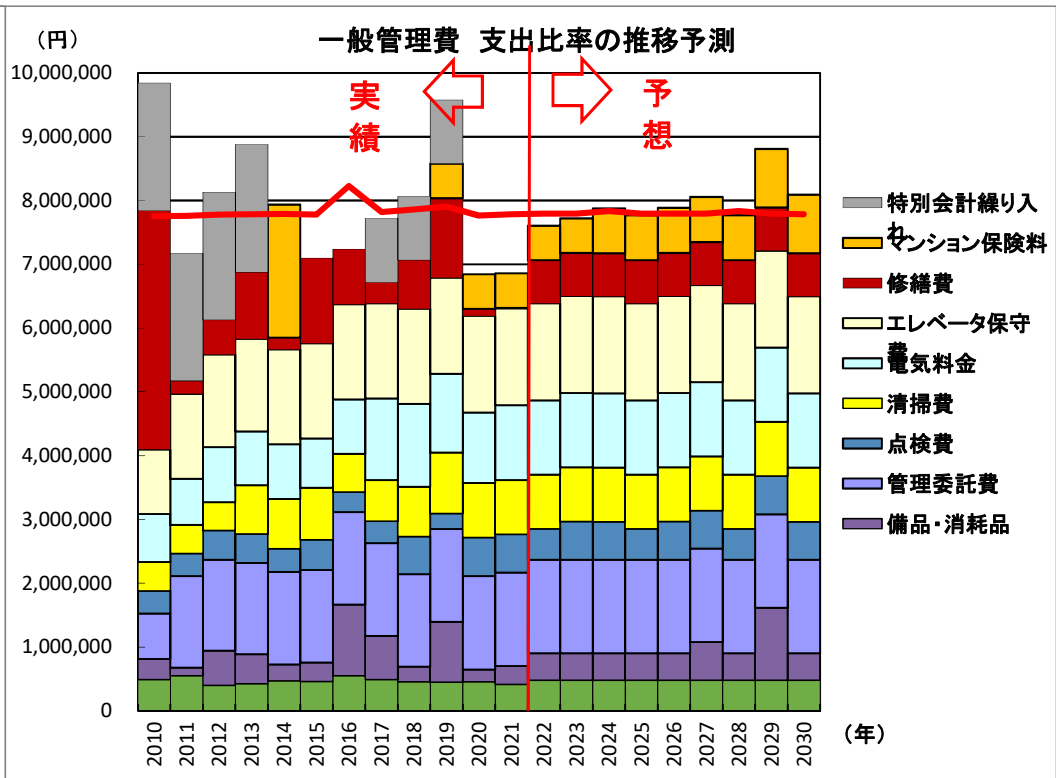
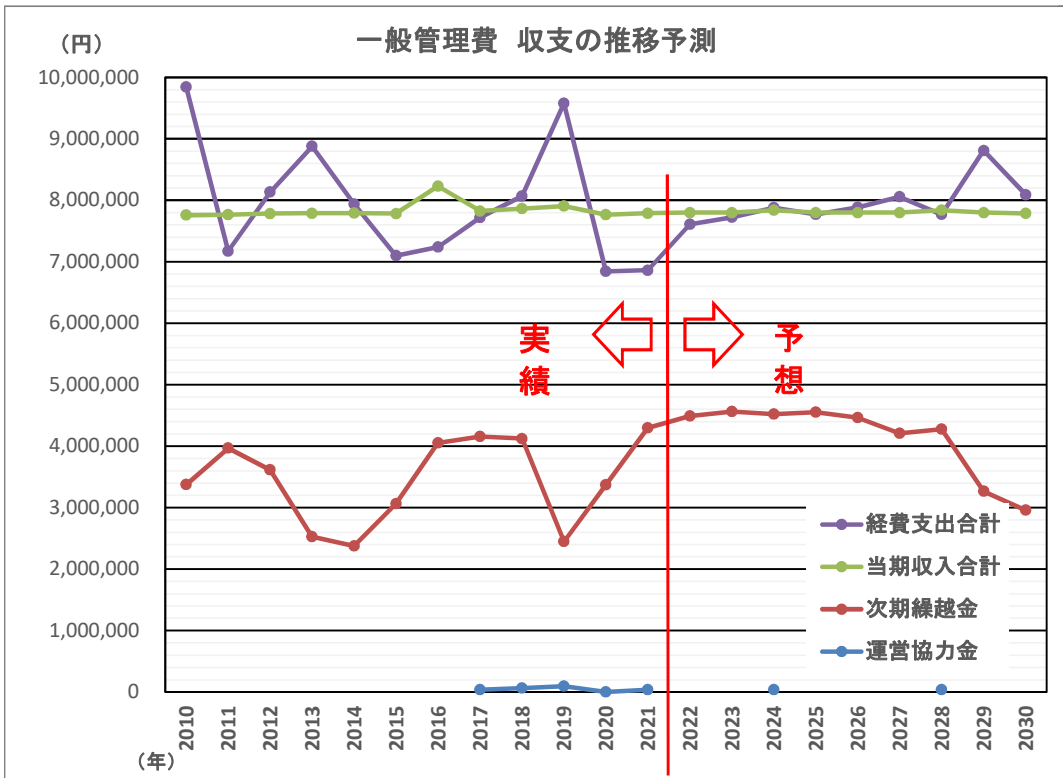
【アンケート調査報告】

- ・ アンケート回答者：69世帯／95世帯（回収率：73%）
- ・ アンケート実施期間：2022年5月29日～6月11日
- ・ まとめ：別紙参照

【今後の進め方（案）】

- ・ 7～8月：改善策を検討
- ・ 9月：役員へ上申
- ・ 10月：入居のしおり等の改定案作成
- ・ 2月：各階懇談会にて意見収集
- ・ 4月：自治会総会にて諮る
- ・ 2023年度から実施

基本			頻度		掃除範囲・内容				基本の考え方			見直しに関する要望やご意見等(○内数字は意見数)					
階	世帯数	回答数	輪番頻度	担当頻度	南北階段	エレ前	拭き+拭き	その他掃除範囲	現状のまま	業者へ委託	空欄・その他	掃除頻度の見直し	掃除内容見直し	掃除範囲の見直し	その他見直し	輪番+委託の合わせ技	その他
1	8	7	毎週	1.5ヶ月	○	○	○	通路・エントランス・排水溝	5	0	2	毎週→隔週①	モップ掛けツライ①				
2	9	9	毎週	2ヶ月	○	○	○	笠木・自宅前通路	3	1	5	毎週→毎月①			高齢者免責ルール① 階段は利用者が掃除する①	半年1回、AB階段掃除、笠木を業者委託① ボランティア+各階協力者で清掃①	委託金額は?①
3	9	6	毎週 隔週	2ヶ月 3ヶ月	○	○	○		1	2	3	毎週→長めに②	拭き掃除だけ①	通路も加えて欲しい①	モップの見直し要望①	半年に1回、業者委託①	毎週? 隔週? 認識差有り
4	9	5	毎週	2ヶ月	○	○	○	階段手摺・笠木、通路	2	0	3	毎週→隔週①	モップ掛けツライ①				深夜の洗濯機利用の注意喚起を①
5	9	7	毎週	2ヶ月	○	○	○		1	0	6	モップは頻度を延ばす① 毎週→隔週①	モップ掛けツライ①		モップ掛けはきれいにならない①		他のマンションは?①
6	9	8	隔週	3ヶ月	○	○	○	排水溝・階段手摺	1	2	5	隔週→3週間①	モップ掛けツライためハンディ掃除機導入①		清掃できない場合、業者委託できる①		委託すると自主管理意識が薄れることを危惧①
7	8	3	隔週	3ヶ月	○	○	○		1	1	1					月2回程度、業者委託①	
8	9	5	隔週	4ヶ月	○	○	○		3	1	1	月例清掃時に拭き掃除する①	モップ掛けは年1回の業者委託①	エレ前を掃くだけ①		エレ前掃くだけ+階段廊下は年何回か業者委託①	
9	9	7	半月	4ヶ月	○	○	○	階段手摺・笠木、窓	3	2	2		拭き掃除のみとする①		ボランティアへ依頼(有償)①		
10	8	8	1ヶ月	8ヶ月	○	○	○	通路・電気室	3	3	2		モップ掛けがキツイ① 拭き掃除のみ①		モップの見直し要望①	2世帯1組で掃除+業者委託年3回①	
11	8	4	1ヶ月	8ヶ月	○	○	○	階段手摺・窓・通路	1	3	0						
												【検討案】					
合計	95	69							24	15	30	1)各階で差あり(毎週、隔週、半月、1ヶ月) 2)階の中でも世帯毎に頻度の認識に差ありそう 3)頻度を見直す(例えば、毎週、隔週→月1回)	1)モップ掛けがツライの声があるため、拭き掃除だけにする			1)拭き掃除は年1回の業者委託に任せる 2)月例清掃時に担当階を掃除する(エレ前+階段を拭き&モップ):半年1回	1)要請があれば、ボランティア出勤か?(廊下清掃等)



一般管理費 実績・予測

2022年7月23日

収入	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
前期繰越金	2,959,146	3,263,846	4,274,060	4,206,569	4,463,479	4,549,889	4,520,798	4,563,308	4,487,067	4,295,327	3,369,334	2,449,053	4,121,393	4,327,439	4,050,624	3,061,039	2,376,806	2,525,501	3,615,577	3,966,138
管理費	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400	7,670,400
運営協力金				38,400				38,400			35,200	0	96,000	64,000	38,400					
根津駐車場	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	784,800	777,600	712,800	673,920	790,560	879,480	907,200	907,200
雑収入	115,201	115,201	127,635	127,635	127,635	127,635	127,635	127,635	127,635	127,635	81,065	93,626	139,458	128,761	114,686	557,783	111,939	119,544	117,775	111,545
当期収入合計	7,785,601	7,785,601	7,798,035	7,836,435	7,798,035	7,798,035	7,798,035	7,836,435	7,798,035	7,798,035	7,786,665	7,764,026	7,905,858	7,863,161	7,823,486	8,228,183	7,782,339	7,789,944	7,788,175	7,781,945
収入合計	11,536,747	11,841,447	12,864,095	12,835,004	13,053,514	13,139,924	13,110,833	13,191,743	13,077,102	12,885,362	11,947,999	11,005,079	12,812,051	12,968,200	12,586,910	11,963,142	10,949,705	11,194,925	12,310,952	12,655,283
支出	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
山下雅裕税理士事務所	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	523,200	518,400	518,400	518,400	518,400	518,400	504,000	504,000
三菱UFJファクター	213,445	216,871	216,871	216,871	216,871	216,871	216,871	216,871	216,871	216,871	217,492	217,921	215,318	212,412	214,092	212,830	213,791	212,782	207,058	205,284
連絡員費用	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
103号室維持費	162,936	162,537	162,537	162,537	162,537	162,537	162,537	162,537	162,537	162,537	164,737	160,130	163,339	163,339	162,939	162,939	162,939	163,447	162,677	162,677
エレベータ保守費	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,501,900	1,490,400	1,490,400	1,490,400	1,490,400	1,486,950	1,449,000	1,449,000
電気料金	1,294,978	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,167,362	1,171,171	1,102,379	1,237,193	1,295,845	1,281,260	852,723	775,112	858,864	845,966	863,636
水道料金	27,287	27,990	27,990	27,990	27,990	27,990	27,990	27,990	27,990	27,990	23,949	27,554	25,960	28,848	27,077	30,255	21,814	22,164	21,168	21,168
ガス代	10,291	9,538	9,538	9,538	9,538	9,538	9,538	9,538	9,538	9,538	9,017	8,699	9,487	9,433	9,889	10,120	11,589	13,985	13,083	18,419
消防設備点検	163,275	162,430	162,430	162,430	162,430	162,430	162,430	162,430	162,430	162,430	161,920	162,800	161,240	159,840	159,840	159,840	159,840	159,840	155,400	156,660
防火設備定期点検	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	242,000	0	237,600						
給水管耐圧試験			115,500			115,500			115,500			115,500			102,600				99,750	
消防ホース更新					176,000										172,800					
電気工作物点検費																70,723	121,240	121,240	117,873	117,873
建物設備点検費	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	63,000	63,000
特殊建物設備点検		110,000			110,000			110,000			110,000			108,000			108,000			105,000
受水槽・高架水槽清掃	123,200	122,650	122,650	122,650	122,650	122,650	122,650	122,650	122,650	122,650	123,200	123,200	120,960	120,960	120,960	120,960	120,960	120,960	117,600	117,600
簡易専用水道水検査費	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,440	19,440	19,440	19,440	19,440	19,440	18,900	18,900
雑排水管清掃	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	528,000	518,400	518,400	214,380	346,140	331,290	330,750	322,087
共用部分清掃費	213,304	194,229	194,229	194,229	194,229	194,229	194,229	194,229	194,229	194,229	199,980	199,980	299,970	142,560	0	259,000	345,600	324,000	315,000	0
修繕費	740,052	676,243	676,243	676,243	676,243	676,243	676,243	676,243	676,243	676,243	8,677	108,603	1,249,380	768,653	332,284	868,119	1,336,558	183,384	1,047,290	547,800
居室用火災警報器			712,448										699,494							
消耗品費	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	84,815	72,160	76,411	126,202	78,544	88,609	58,262	80,464	46,164	20,595	71,801
備品購入費	332,958	331,972	331,972	331,972	331,972	331,972	331,972	331,972	331,972	331,972	212,747	116,040	117,009	157,450	421,805	1,056,529	215,263	210,077	439,980	470,205
通信費	106,215	119,894	119,894	119,894	119,894	119,894	119,894	119,894	119,894	119,894	116,118	113,401	116,941	112,123	120,936	134,392	100,266	94,252	92,557	91,529
Kプロ活動費	84,151	97,737	97,737	97,737	97,737	97,737	97,737	97,737	97,737	97,737	52,248	100,531	74,952	72,350	101,574	144,400	98,161	112,390	87,015	47,793
法人登記費用	27,028	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,480	25,064	25,064	25,064	25,064	28,982	26,252	27,245	29,195
マンション保険料	543,156	917,162	917,162	705,806	705,806	705,806	705,806	705,806	543,156	543,156	543,156	543,156	543,156					2,089,940		
雑費	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	41,590	26,820	20,160	35,193	44,746	46,302	45,022	38,347	38,018	22,344	28,879
根津駐車場	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	784,800	777,600	712,800	673,920	790,560	879,480	907,200	907,200
特別会計繰り入れ												0	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0	0	0	2,000,000	2,000,000
次期繰越金	2,954,265	2,959,146	3,263,846	4,274,060	4,206,569	4,463,479	4,549,889	4,520,798	4,563,308	4,487,067	4,295,327	3,369,334	2,449,053	4,121,393	4,154,639	4,050,624	3,061,039	2,376,806	2,525,501	3,615,577
経費支出合計	7,790,482	8,090,301	8,808,248	7,768,945	8,054,945	7,884,445	7,768,945	7,878,945	7,721,795	7,606,295	6,860,672	6,843,745	9,578,198	8,069,207	7,719,471	7,238,598	7,098,106	7,938,639	8,878,251	8,132,506
支出合計	11,536,747	11,841,447	12,864,095	12,835,004	13,053,514	13,139,924	13,110,833	13,191,743	13,077,102	12,885,362	11,947,999	11,005,079	12,812,051	12,968,200	12,586,910	11,963,142	10,949,705	11,194,925	12,310,952	12,655,283
備考			マンション保険更新 費用増加率=1.299					マンション保険更新 費用増加率=1.299					消費税10% 居室用火災警報器		低圧受電切り換え	排水管ライニング工事				業者清掃開始