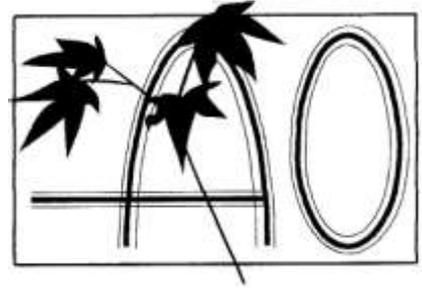


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 214号
2011(平成23)年5月20日
発行責任者 理事長 南 正一



＜新集会所完成記念号＞

特集：通常総会を前にして…

— 薫風を浴び、さんさんと陽光に映える…“新集会所”(5/2撮影) —

目次

- ▽ 特集：通常総会を前にして… 南 理事長 …………… P 2～3
- ▽ **グラフ** “New & Now” フレッシュ! “新集会所”プロフィール…………… P 4～5
- ▽ 新集会所 6月1日オープン …………… P 6
- ▽ 新集会所の「使用心得」と「使用規程」…………… P 6～7
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》…………… P 7
 - ・ 10月から 駐車場料金もJSに収納委託へ
- ▽ **北エオ** 新集会所に寄せて 木村賀代子…………… P 8
- ▽ 編集後記…………… P 8



◆新しい集会所が、今年から総会の会場です

管理組合の通常総会が間近に迫ってきました。第36回となる今年の総会は、新しい集会所で5月29日(日)に開催します

毎年、総会が近づくと会場確保に頭を悩ましてきましたが、ようやくその苦勞から解放され、私たちの集会所で開催できるようになったことを、皆さんとともに喜び合いたいと思います。10数年前からの長年の懸案が実現し、この集会所が栗生第二住宅のコミュニティー・センターとしてその存在価値を高め、広く活用されることを願っています。この間、寄せられた組合員、居住者の皆さんのご理解とご協力にあらためて厚くお礼申し上げます。

◆昨年は、共用部分の改修、設備の更新…に取り組みました

通常総会では、報告ならびに提案について審議していただきますが、そのうちの主なものについて少しご説明をさせていただきます。

まず、昨年1年間の管理組合の業務ならびに会計の収支決算についてご報告します。集会所問題以外では、共用部分の改修、補修工事、設備の更新等に住民の皆さんからのご要望や声にお応えしながら取り組んできましたが、さらなる整備を必要とされる個所や課題も残されています。

その他、最近とくにカーナビをねらった車上荒らしが増え、昨年は組合が管理する駐車場でも連続して被害がありました。そのため目の届きにくい給水塔下の駐車場に監視カメラを設置しました。

平成7年以来、団地内の清掃作業は住民の手によって行ってきましたが、現在、6名の方が管理組合と期間1年の契約を継続しながら、この作業に従事していただいています。清掃作業に関しては契約書以外は関係文書が存在しないため、今般「清掃業務就業規程」を制定し、併せて定年制を設けることにしました。この業務に従事されている方々とも話し合いご理解を得られたので、平成23年度から65歳定年とすることを理事会で決定しました。

◆「長期修繕計画」の策定、「規約」の整備などが、23年度の目標です

平成23年度の事業計画としては、まず懸案の「長期修繕計画」を策定したいと考えています。建物を良好な状態で保全し、快適な住環境を維持するために必要な修繕や改善を適宜、適切に実施していくことが不可欠です。そのために10年、20年先を見越した長期修繕計画を策定し、管理組合運営の重要な指針とします。

次に管理組合の「組合規約」について、現状に即して整備するため必要な改正を行います。

「事務連絡費」については、平成11年の通常総会で、不在区分所有者(外部所有者)の方に年間2,000円を負担していただくことが決議されました。以来、毎年6月に請求書をお送りしていますが、まだ支払われない方があり、課題となっています。

栗生第二住宅の区分所有者で自らは団地外に居住されている方は年々増えて、現在では全体の4分の1に達しています。この方々には事務連絡の電話をはじめ「管理組合ニュース」、「総会議案書」などさまざまな情報を組合からお届けしており、一方で組合役員などの役務は免除されています。

理事会では、専門家の意見も取り入れて、「事務連絡費及び住民活動協力金」として外部所有者に負担していただくことを「組合規約」(第18条)に明記することを決議し、通常総会に提案することにしました。

この種の問題は、各地の管理組合で発生しており、裁判でも規約の有効性をめぐって判断が分かれていましたが、昨年1月、最高裁で管理組合勝訴の判決が下され、この問題については一応の決着がついたことになりました。

このほか、駐車場料金の収納業務を10月からJSに委託するため、JSとの現在の業務委託契約を変更する必要性が生じたので、契約変更の承認をお願いする議案を提出します。(別項参照)

◆よりよい共同生活、コミュニケーションのために…

通常総会は、管理組合の運営や諸問題について幅広く議論する年1回の貴重な機会です。

私たちの住むマンション＝共同住宅は、自分たちで共同して維持管理し、よりよい住環境をめざして協力し合うことが欠かせません。そのために共同生活はときには窮屈さも伴いますが、同時に集まって住む楽しさもあります。みんなの知恵と努力でさらによいものにしたいものです。

箕面栗生第二住宅管理組合 第36回 通常総会

☆ と き 平成23年5月29日(日) 午前10時～12時(予定)

☆ と ころ 箕面栗生第二住宅管理組合 集会所

▼ 多くの方々のご出席をお願いします。(※ 議案書をお忘れなく…)



※ 上から、ホール、玄関、和室、自治会事務室、管理事務室、倉庫、裏出入口
(写真提供：南 理事長ほか)

☆6月1日オープン

◆ 6月1日(水)オープン(一般開放)

5月29日(日)開催の第36回通常総会は、新集会所を使用。学習塾、各種教室・サークルなどや、第二住宅の一般住民のご利用は、6月1日(水)からとなります。

◆ 住民どうしのご利用は、使用料金が原則免除(無料)されます

第二住宅の住民どうしが利用しあう集会、会合なら、原則として使用料金はかかりません。「使用心得」をよく守って、自由にお使いください。

◆ 使用料金は、各室(集会室1・2・3、和室、談話室)とも1時間400円

午前9時から午後10時まで、1時間単位でご使用できます。

使用料金は、各室とも1時間400円(冷暖房費込み)とし、集会室は、1・2・3ともそれぞれ別料金となります(例. 集会室1・2を併合して使用、1時間800円)。

新集会所の「使用心得」と「利用規程」

I. 「集会所使用心得」 ※正面玄関の左側壁面に掲げられています。

【集会所使用心得】

- 一 届け出た目的以外に使用することはできません。
- 二 使用時間は厳守してください。
- 三 建物や設備は大切に扱ってください。
- 四 周辺の居住者の迷惑にならないよう、騒音等に十分注意してください。
- 五 建物内は、すべて禁煙とします。
- 六 集会が終わりましたら、次に使用する方のため床を清掃し、使用した器具や設備はきれいに整頓してください。
- 七 電気は消灯し、換気扇を止め、ガス水道は必ず閉栓し、使用した湯飲みは洗ってください。
- 八 ゴミは、すべて必ずお持ち帰りください。
- 九 使用したスリッパは、必ず下駄箱に入れてください。
- 十 戸締りを確認してから、鍵を返してください。
- 十一 使用中に起こった事故については、使用者に責任を持っていただきます。
- 十二 建物、設備を損傷された際は、使用者に修復の費用を負担していただきます。
- 十三 次の場合は、優先使用を承認することがあります。そのため、すでに承認した使用を予告なしに取り消し、または日時の変更を求めることがあります。これによって損害をおかけしても、組合はいっさい賠償の責めを負いませんので、あらかじめご承知ください。
 - (イ) 災害時等の救護所、避難所等として使用する場合
 - (ロ) 居住者の葬儀所として使用する場合
 - (ハ) 上記のほか、理事会が緊急やむを得ないと判断した場合

箕面栗生第二住宅管理組合

Ⅱ. 「集会所利用規程」 ※管理事務所の備え付け資料です。

1. 使用料が免除(無料)になるもの

- ① 管理組合業務に関連する集会
- ② 自治会活動の各種集会
- ③ 棟集会等の住民の集会
- ④ 老人会、こども会等の集会
- ⑤ 社会活動、奉仕活動、福祉活動等の地域における諸活動
- ⑥ その他住民のコミュニティー活動
- ⑦ お通夜、葬儀(法事は有料とする)
- ⑧ その他理事会が認めた場合

2. 使用料が有料となるもの

- ① 各種塾、教室等の月謝、謝礼金等を納めるもの
- ② 各種サークル、趣味の会、同好会等で多数の当住宅住民以外を含む集会、会合
- ③ その他理事会が有料と認める集会および会合

3. 使用を許可しないもの

- ① 物品の販売を目的とするもの
- ② 反社会的な団体の集会と認められるもの
- ③ 騒音等を伴い、周辺に迷惑を及ぼす会合等
- ④ その他理事会が不相当と判断した集会、会合等

※4月2日定例理事会の決議に基づいています。

◆ 《お知らせ》と《お願い》

10月から 駐車場料金もJSに収納委託へ

管理組合が管理している駐車場(758台)の利用料金は、これまで近畿大阪銀行を口座振替銀行として無償で収納処理されてきました。昨年同行から、振替業務を今後は有償としたいとの申し入れがあり、理事会で検討の結果、組合費等(組合費、修繕費積立金)と同様に、駐車場料金についてもJSへ収納業務を委託したほうが費用の軽減をはかれるとの結論になり、今回組合費等の収納業務に追加する形でJSとの収納業務委託契約を変更することにしました。契約変更には総会の決議を必要となり、5月29日の通常総会に議案として提案することになっています。総会の承認を得たのちは、10月からの実施に向けて手続きをすすめたいと思いますので、ご協力をいただきますようお願いいたします。なお、契約条件の変更に伴うJSの説明会が、5月24日(火)午後7時から新集会所で開催されます。多くの方々のご参集をお願いいたします。

北二カ

新集会所に寄せて…

4棟103号 木村 賀代子

このたび、老朽化した第二住宅の集会所が、新しく建て替えられました。はからずも、平成22年度集会所担当理事のお役目をたまり、新集会所開設に多少なりとも関わることができて、たいへん勉強になりました。

旧集会所は、昭和50年に第二住宅の入居が始まって以来36年間、毎日のように利用されてきました。管理組合、自治会の集会をはじめ、子ども会、老人会、各サークルの会合などに使用され、また、子ども絵画、子どもバレエ、珠算、お琴など、いまはもう使われていないお稽古(けいこ)ごとにも利用されてきました。

それ以外にも、子どもたちが多くいたころは土曜日ごとに子ども図書館が開かれたり、毎年暮れにはクリスマスケーキを注文して、それを集会所へ受け取りに行くのも、子どもたちの楽しみになっていたのを思い出します。また、おとなの作品展が開催された年もあり、各自が自由な作品を持ち寄って、皆さんに鑑賞していただいたこともありました。多くの友人、知人の方を、この場所から天国へお見送りもいたしました。

さて、新集会所は、いままでよりたいへん広くて明るく、設備・備品も最新の上、バリアフリーで利用しやすくなりました。これからも、世代を超えて、栗生第二住宅の大勢の人たちの地域のコミュニケーションの場所として、大切な役割があると思います。

みんなで大切に使い、気軽に集(つど)えるサロンとして大いに利用・活用して、地域の活性化のためにも、運営に協力していきたいものです。

(平成22年度 集会所担当理事)



編集後記

「東日本大震災」という名の、史上まれなる地震と津波の大災害。さらに、原発の大事故という想定外の“人災”も発生しました。そんななか、相変わらずの混迷する政治、先の見えない経済不況、ついに来た高齢化社会…おまけに遅い春。と、閉塞感ばかりがただよう、なんともさえない昨今です。が、第二住宅の住民には、新集会所の建設という2年越しの一大プロジェクトが完成、ちょっぴりうれしく明るい話題となりました。これまで、とかく近隣コミュニティーが形成されない悩みは、みんなで集まり語り合える場所がなかったから…の声もあります。住民どうしのコミュニケーションの広場、新集会所にいまこそ期待しましょう。いよいよ6月1日オープンです。