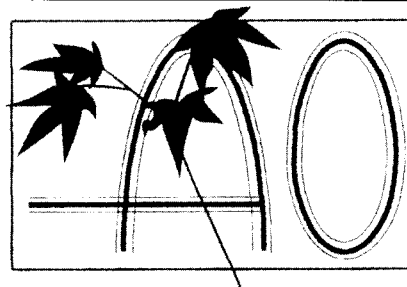


# 管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 219号

2012(平成24)年5月27日

発行責任者 理事長 南 正 一



## 目次

- ▼ 「第37回通常総会」のご報告 ..... P2~8
- 「第1号議案・平成23年度業務報告」・「第2号議案・平成23年度業務会計決算報告及び監査報告」・「第3号議案・平成24年度業務計画(案)」・「第4号議案・平成24年度業務会計予算(案)」・「第5号議案・長期修繕計画の策定(案)」・「第6号議案・平成24年度役員選出」の趣旨説明、質疑応答

# 第37回 通常総会ご報告

2012.5.27



平成24年5月27日（日）午前10時より、第二住宅集会所において、平成24年度第37回通常総会を開催しました。

当日の出席者は90名、委任状提出者853名、合計943名の議決権数で1180名の3/4（886）を超えているので、総会は有効に成立しました。（10

時20分現在）

南理事長の開会の挨拶に続き、議長の選出に入り、36棟の神田隆生氏が昨年に引き続きこの日の議長に推挙されて、議事に入りました。

以下、議事の概要についてご報告します。

なお南理事長より、昨年の総会で提案のあったそれぞれの担当理事より報告をしたらどうかとのことでありましたが、理事会で相談の結果、理事長が一括で報告することに決まりましたのでご了承いただきたい。

## 第1号議案 平成23年度業務報告

### 1. 長期修繕計画の策定

「長期修繕計画書」の作成を依頼した「NPO 法人集合住宅維持管理機構」から報告書が提出され、さらに組合の諮問機関である「長期計画委員会」からの答申を経て、理事会ではこの報告書どおり「長期修繕計画として策定する」ことを決議し、今次総会に（第5号議案）として提案することとしました。

### 2. 駐車場収納業務の変更

駐車場契約者の方々のご協力により手続きを完了し、昨年10月からこの業務をJSの委託することができました。

### 3. トータル会計の導入

組合費の収納業務を委託しているJSから新たに開発した「トータル会計」ソフトの利用を導入、これにより組合費等の収納業務が、預かり金会計（全

体の一部)のみであったものを、組合の独自会計と合算することにより事務処理がより合理的になり財務関係担当理事の負担が大幅に軽減されることになりました。

実施時期については、昨年末からすでに実務上、試行をはじめており、本年6月から正式かつ全面的に導入することとしました。

#### 4. 住民意識調査アンケート

昨年末に「栗生第二住宅の住まいと暮らしを考える」アンケートを実施。約半数の方から回答をいただきました。集約・分析が終わり届けられた報告書には、管理組合や自治会の今後、さらには将来の運営や活動にとって貴重な資料になるものと思われま

#### 5. 共用部分の維持管理、改修・補修工事等

その都度必要な箇所の補修工事を行ってききましたが、通報で目立ったのは住戸内の水漏れに関する問題です。共用部分を除く住戸内の専有部分に関してはその対応を当事者をお願いすることにして

#### 6. 「一般業務報告」

総務関係では、組合費長期滞納者の問題があり、弁護士へ相談、しかるべき対応を考えている、営繕関係では、KDDI光ファイバー共用部工事があり、これに伴う契約の勧誘があり、中には強引な勧誘もありそれに対しての苦情があった。auに対しては強く抗議をしたこと、植栽関係では、除草作業を年3回行ったこと、保健衛生関係では、スズメ鉢の巣の発生報告が寄せられ、4回駆除を行ったこと、駐車場関係では解約が増えてきて空駐車場の活用を考えていかなければならないことなどの報告が行われました。

◎第一号議案 拍手多数で承認



## 第2号議案 平成23年度業務会計決算報告及び監査報告

「議案書」の訂正

◎第2号議案(2)「平成23年度 修繕費積立金会計決算」(9ページ)

(誤) 24年度決算② → (正) 23年度決算②

※補助金 説明欄

(誤) 自治会より2,000万円 → (正) 自治会より1,000万円  
お詫びして、訂正いたします。

《質疑応答》

Q) 組合費会計決算で、支出の部 植栽費で追加除草2,194,500円となっているが、定期2回の上に、11月追加3回目をしたのは何か大きな意味があるのか。金額が結構大きいように思う。

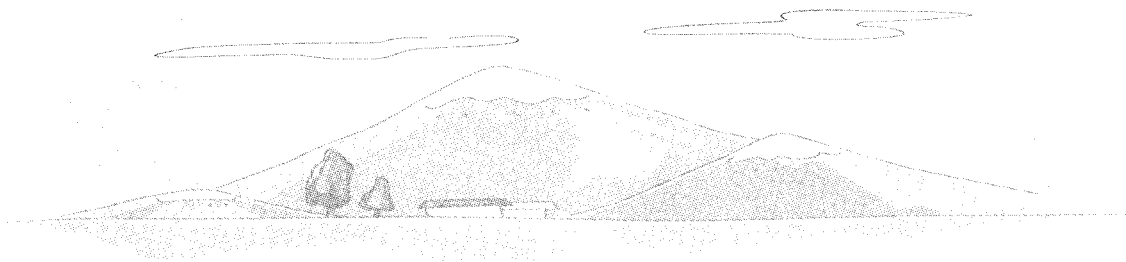
A) 草の伸び具合が早く、5月、8月、11月と3回必要になった、今年もその必要があると感じている。

Q) 組合費会計決算 収入の部 占有料・助成金でKDDI電気料金助成金748,285円とあるが、何の為の収入か。その前に、NTTでも工事をしたが、その際は助成金はなかったのか。

A) KDDIでは40棟全棟での機器設置工事が必要であったために、その助成金である。NTTの金額は記憶していないので、調べてまた回答したい。

◎第2号議案 拍手多数で承認

※古川副理事長より「大規模修繕工事の経緯について」の報告をプロジェクターを使い工事概要等、栗生第2住宅ホームページの工事写真を見ながら説明がされた。



## 第3号議案 平成24年度業務計画（案）

### 1.3DK 雑排水管更新工事の取り組み

3DK 雑排水管を一度も交換していなかったが、年数がたち継ぎ日から錆や水漏れの心配があり取替えを検討しています。大規模になるため、集合住宅維持管理機構に設計監理を依頼し、2年の工期を予測しています。

### 2.長期計画委員会の設置（継続）

管理組規約第50条にもとづき諮問機関の専門委員会として設置された長期計画委員会は、任期が2年間と定められており、この総会で任期が満了するため引き続き継続して委員会を設置することとします。

なお、この委員会の構成は現在9名ですが、新しい委員会の規模、人選は理事会で決定するものとします。

### 3.共用部分の維持管理ならびに整備・改修工事

住環境の整備、改善のために必要な工事を進めるとともに、住民意識調査アンケートで出された意見・要望について、丁寧に検討し適切に対処することとします。

#### 《質疑応答》

Q) 平成21年度末から大型連休及び、年末年始の来客用臨時駐車場が設置されていますが、これは長時間用であり、短時間の所用あるいは訪問のための一時的に駐車する場所がなく不便を感じている。

今までは空きスペースがないとのことで検討されなかったが、5月管理組合ニュースでは高齢化、車の所有意識の変化により今後は駐車場が空いてくるとの報告があった。是非、この機会に臨時駐車場、自転車置き場、バイク置き場が整備されることを検討していただきたい。

迷惑駐車を取り締まり、パトロールをすることも大事だが、ルール設定し、安心して訪問できる場所を確保することが必要ではないかと思う。

A) 確かに空き駐車場が出てきているが、場所が偏っている。しかしながら、迷惑駐車の情報が多い中、大きな課題として引き続き理事会で検討したいと思う。何かよい案があれば出していただきたい。

Q) 栗生間谷交番前34棟前の石垣の上にある松の木の伐採をお願いしたい。松の木の年中松の葉や花粉等が車の上の大量に落下して困っている。地震や台風で木が倒れた場合、被害が大きくなるのではないかと懸念している。緊急に対策をとっていただきたい。4年前に松の木を伐採するとの案があったが頓挫している。

A)今までも、松の木をたくさん伐採してきたが、まだ数本残っている。いずれ伐採するしかないと思っている。被害も出ていることから早速対処していきたい。

◎第3号議案 拍手多数で承認

## 第4号議案 平成24年度業務会計予算(案)

平成24年組合費、修繕費積立金、駐車場料金、集会所使用料の各会計予算案について、南理事長から、議案書に沿って説明が行われました。

組合費会計予算(案)

収納事務費 2,993,760円 トータル会計が6月から実施されるのに伴い計上。  
施設管理修理費 17,000,000円 以前は修理費で管理委託費の中に計上されていたが、今回新たに設けられた。集会所の維持管理や駐車場のプレートなどの補修も含まれる。

修繕費積立金予算(案)

計画修繕設置監理業務費 15,000,000円 3DK 雑排水管改修工事設計等特殊建築調査費 490,000円 建築基準法12条に基づく定期報告業務費、3年毎に報告を義務付けられている。

駐車場料金会計予算(案)

駐車場収入 44,400,000円 前年度より155,000円減収。758台分の駐車場が空きがでて、740台分。

《質疑応答》

Q) 防災対策の強化、特に耐震補強等についてお尋ねしたい。東海、東南海、南海地震の3連動地震の発生が懸念されるなか、コンクリートの耐用年数が50年から60年と一般的に言われている。当団地としてこれからどう対応していられるのか。施工業者に問い合わせるとか、住宅診断をしていたとか、どれくらいの震度に対応できるのか住民は知っておいた方がいいと思う。対策を考えていただきたい。

A)第二住宅は、鉄筋コンクリートの壁式5階建てであるが、一般的にこのような建物は阪神大震災の際にも、一部ひびが入ったりする被害はみられるが、倒壊の例はない。実態としてこういう建物で耐震診断までするという例もなかなかない。

また、耐震診断は費用がとても掛かる。行政の補助金も少なく、なかなか実施できない実情である。

Q)防犯灯について。4月のもみじだよりに、電力消費量の削減と維持費削減を目指して今後3年間ですべての防犯灯をLED化する、このため自治会の防犯灯の取替・新設・増設費用補助率を75%からの90%に大幅拡大しますとあった。理事会と管理組合と一体になって実施すればどうか。

A)その方向には進んでいるが、先日箕面市の補助金説明会に自治会会長が参加されたので詳しく説明をしていただく。

自治会会長より一補助率がアップしたが、箕面市が指定する規格に基づいたものにしか補助されない。第二住宅に76灯あるが、それぞれ独自の規格がある。補助金の窓口は自治会がするが、施工主は管理組合、第二住宅の実情にあったLED化、それに伴う実際の金額、補助金額は個別に箕面市と相談をして施工していただくのがよいのではないかと説明会で感じた。

8月4日(土)に夏祭りを予定している。少子高齢化に伴い近年自治会員数が減少している6月にまだ会員になられていない方の会員募集を行うので、自治会に未加入の方はご協力をお願いしたい。

◎第4号議案 拍手多数で承認

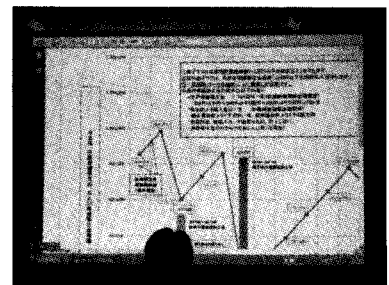
## 第5号議案 長期修繕計画の策定 (案)

集合住宅維持管理機構の担当者から説明がされました。栗生第二住宅の竣工後36～55年までの予測される建物、設備の修繕工事の修繕項目、修繕周期、修繕費を明らかにし、必要な修繕積立金を産出するための「長期修繕計画書」です。

長期修繕計画グラフの概略の説明

2013年の給排設備改修工事(2014年と2年間に渡るが、初年度に計上する)、2016年第3回大規模改善工事(調査は2015年くらいから開始)、2022年バルコニーを除く鉄部塗装替え、屋上防水全面改修、屋上防水トップコート、2028年第4回大規模改修工事(一例:住戸玄関ドアの取替え、北側の小窓の一定数の取替え等、他)

長期にわたる計画なので、一般的に5～6年毎に見直しがされる。必要において積立金の改訂が検討される場合もある。



《質疑応答》

Q) 高齢化に伴い建物の構造が住みにくくなっている。その辺の考え方はどうなっているか。

A) 団地再生という問題が全国的に検討・研究されている。エレベーターは構造的につけられない。団地内での上階と下階との住み替え、住戸交換等の案が検討、全国で広がりつつある。

Q) 第二住宅は山を削った所と谷を埋めたところがあり、池を埋めた上に立っている34、35、36棟辺りでは阪神大震災の際にもものすごく揺れた。また、反対に地震を全然感じなかったところもあると聞いた。建物自体の構造よりも地面の調査が必要ではないかと思う。

◎第5号議案 拍手多数で承認

## 第6号議案 平成24年度役員選出

議案書（27ページ）の「平成24年度役員候補」名簿により、南理事長より新役員を提案、拍手多数で承認されました。

◎第6号議案 拍手多数で承認

最後に平成24年度大森 貞雄新理事長より新任の挨拶、南理事長より退任の挨拶があり、第37回通常総会は無事に閉会となりました。





# 《平成24年度 新役員組織表》

理事長  
30-302  
大森 貞雄  
090-2358-2853

総務副理事長

25-105  
伊賀 賀一  
727-1544

総務担当理事—総会・理事会・広報全般

4-302 西村 晃子 729-8804  
12-307 玄野 義治 729-1277

財務担当理事—経理関係全般

37-103 迫 美弥子 728-3662  
38-302 又川 真紀 727-5262

集会所担当理事—集会所運営管理

23-304 由井 美代子 729-8791  
7-102 三宅 恵子 729-8862

営繕担当理事—共有物修理・模様替申請

8-302 山本 清美 728-2633  
32-202 山田 恵子 729-7576  
35-402 高原 弥生 728-0383

駐車場担当理事—駐車場運営管理

17-104 加集 資郎 730-7567  
26-503 大内 通弘 728-5569  
2-405 渥美 繁武 729-8753

業務副理事長

39-108  
近藤 貞夫  
090-9250-8880

植栽担当理事—植栽保全管理

13-101 高辻 リ工 729-7798  
15-207 石川 君子 727-3831  
41-101 柏木 雅子 729-8963

保健衛生担当—清掃管理

18-202 岡原 富美子 729-2013  
20-202 葉山 有美 729-7560

監 事

28-402 吉川 潔 729-7991  
37-102 南 正一 729-6907