

管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 223号

2013(平成25)年 6月 1日

発行責任者 理事長 大森 貞雄

特集号「通常総会を終えて」



第38回通常総会の様子

目次

- ▼ 通常総会を終えて P 1
 - 1 第38回通常総会の議事について P 2
 - 2 管理組合によせられたご要望他 P 7
 - 3 平成25年度管理組合役員組織表 P 8
 - 4 編集後記：栗生第二住宅自治会について P 9

通常総会を終えて



理事長 大森 貞雄

組合員の皆様のご理解とご協力により有意義なご審議を頂き、箕面栗生第二住宅管理組合の第38回通常総会を終える事が出来ました。まことに有難うございました。

委任状をご提出頂いた組合員の皆様、ならびに総会への出欠文書を取りまとめて頂きました棟委員の皆様にも、厚く

お礼を申し上げます。

私も引き続き理事長にご選任頂きました。改めて責任の重みを感じております。

総会の場において説明し、ご承認頂きました様に、この平成25年度には多くの事業が計画されておりますが、その中でも特に3DK棟の雑排水立管更新工事は、今後2年間で980戸全ての施工完了が必要な大変重要な案件です。工事期間中には入浴・洗濯・洗面などのご不自由をおかけすることなどがあり、施工方法やご協力頂きたい事項など施工業者により各戸個別に丁寧な説明を実施し、速やかに皆様方のご理解やご協力を得たうえで、工事を進めて参りたいと思います。

確実・迅速な工事進捗を図る為に、長期計画委員会メンバーの方々に、集合住宅維持管理機構のサポートのもと、施工に関する見積りを精査したうえで、相当な業者および妥当な金額を審議して頂き、早急に理事会にて決定したいと思います。その結果等につきましては、今後の組合ニュースでお知らせすることとします。

総会議事の概要として載せておりますが、ご提案やご要望としてお話のあった事例などについても、団地内の環境を良好にかつ便利に、そして安全にといった課題でありますので、住環境整備委員会(仮称)の委員となって頂ける皆様とともに取り組んで参りたいと思います。

組合活動の進め方なども改善すべき面はあろうと思いますが、既に述べております様に、理事会活動だけでは限りがあり、箕面栗生第二住宅に関わる皆様方が、組合や地域の課題は自分にも関わる問題だと感じて頂き、出来る範囲で自ら行動して頂く必要もあると感じております。

平成25年度の理事会役員全員で活動して参りますので、皆様方には引き続きご理解とご協力を頂きます様に、重ねてお願い申し上げます。



第38回通常総会の議事について

去る5月26日の日曜日、箕面粟生第二住宅管理組合の第38回通常総会を当住宅内の集会所において開催し、議案書に従いご審議のうえ、ご承認を頂きましたので、議事の概要につきご報告いたします。

当日10時20分の集計確定時における議決権の状況は、ご出席頂いた方が105名、委任状をご提出頂いた方が896名の合計1,001名で、議決権総数1,180(戸数)に対する割合が4分の3である885名を超え、重要事項をご審議頂く要件を満たしましたので、総会は有効に成立いたしました。

開会挨拶の後に議長選出に移り、36棟の神田隆生氏が議長に選出されて、議事が始まりました。尚、本総会議事録の署名者2名についても、ご出席頂いた5棟の岩崎努氏、36棟の田中隆氏にお引き受け頂きました。

尚、審議に入る前に、議案書の訂正事項(出席者には席上配布済)が以下の様にあり、理事長から説明のうえ、お詫びと了承へのお願いをしました。

訂正事項

1. 第1号議案

- 1) 6頁3行目の記載、16棟西側フェンス・・・とあるが、16棟東側フェンス・・・が正しい。
- 2) 7頁の後段の集会所使用状況に記載された使用料の金額

	正	誤
H24/ 6月	43,000	39,000
/ 11月	44,800	38,400
合計	464,000	453,600

2. 第2号議案 10頁 (4)の集会所使用料会計決算の収入合計の説明欄に本年度決算より、前期繰越金を収入に含めない集計としているとの注記が漏れている。
3. 第5号議案 26頁 (3)の駐車場料金会計予算(案)の支出の部の予備費の予算額と増差額の記載に検算ミスがあり、5,343,301は誤りで4,483,729が正しいが、支出合計金額そのものに誤りは無い。

第1号議案 平成24年度業務報告

理事長より、議案書の記載に従い要点のみ報告しました。

1. 3DK棟雑排水立管更新計画の立案

長期計画委員会の委員と集合住宅維持管理機構の設備部門とが定期的に会合を持ち、平成25年度の業務計画の重要事項である、3DK棟雑排水立管の更新に関する設計と施工案を立案した旨を報告。

2. 防犯灯のLED化

箕面市役所からの補助(自治会経由)を受けて、団地内の防犯灯(外灯含む)のうち、市が認定した73灯の水銀灯をLED化した旨を報告。

尚、未だ30灯が水銀灯のまま残っているので、市の防犯灯認定を受けて補助対象としてLED化を進めたい点も説明。

3. 共用部の改修・補修工事等

平成23年度からの懸案であった35棟東側雨水配管の詰まりを解消し、内部を樹脂でカバーするライニング処理をしたこと、台風被害による38棟屋上の水切りの復旧・補強などを報告。

4. 一般業務報告

既に議案書をご覧頂いていることとの旨を述べ、説明を省略した。

防犯灯LED化の灯数について、市側は認定灯76灯あり、残り3灯のLED化はどうか、との問い合わせありとの自治会会長の発言がありましたので、理事長は市役所の見解を確認すると回答しました。

『第1号議案は、拍手多数で承認』

その件で、理事長が市役所の担当部署に確認した事実は次の様なので、併せてお知らせしておきます。

「担当者の異動などで、引き継ぎや確認が不足して、誤った情報をお伝えした。実数を確認した台数が73灯との記録が残っており、3灯分の余裕があるとの認識は誤りであった。」更に、残りの30灯については、「過去に認定が終わっており、現在も当時の基準で判断している。防犯灯でなく公道を照らさない外灯と判断している部分もあり、再認定は困難と思う」と、補助対象への認定に否定的な見解でした。

第2号議案 平成24年度業務会計決算報告及び監査報告

理事長より、議案書の記載に従い、組合費会計決算(1)・修繕費積立金会計決算(2)・駐車場料金会計決算(3)・集会所使用料会計決算(4)の要点および付属資料(5)～(7)の概略を説明しました。

又、吉川監事が代表して監査報告書の記載に従い、会計帳簿の真実性や議案書の妥当性および理事会活動の適法性などを報告しました。

質疑応答の内容は次の通りです。

- Q. 付属資料(7)の未収金明細の内、平成24年度の組合費等の未収が多額であるが、平成24年度に特殊な要因があるのか？
- A. 各年度残高の内訳であり、平成24年度は今年の1月から3月までの未納が督促にも拘わらず残っているものと思われる。4月以降解消の傾向にあり、この年度だけ発生が多いということではない。

『第2号議案は、拍手多数で承認』

.....
第3号議案 平成25年度業務計画(案)
.....

理事長より、議案書の記載に従い主要な項目を説明しました。

1. 火災保険への対応と資金計画など

総会前に処理が必要な、火災保険および附帯する賠償責任保険契約の更新と地震保険が必要と考えて付保した旨を説明。

併せて、2月に償還された住宅金融支援機構のすまい・る債1億円と保険満期返戻金2億円の資金使途や運用を平成25年度理事会で決定したい旨を補足。

2. 住環境整備委員会(仮称)の設置

一昨年に実施した、住民意識調査(アンケート)の結果をフォローして改善策を検討・実施する目的で、委員会を設置する旨および理事会で人選含め決定したい旨を説明。

3. 共用部分の維持・管理および改修・修繕

雨水・雑排水管の地中配管の清掃や平成24年度で積み残した防犯灯30灯のLED化に取り組む旨を説明。

質疑応答の内容は次の通りです。

Q. 雨水・雑排水の地中配管(陶管)の継ぎ目から根が張っているのなら、洗浄・根切りだけは又詰まってくるし、計画的に実施しないと資金的にも効率悪い。

塩ビ管への交換なども含め、長期計画委員会の意見も入れて実施して欲しい。

A. ご指摘のとおり、効率良く根本解決が図れる様に検討して、慎重に実施したい。

『第3号議案は、拍手多数で承認』

.....
第4号議案 3DK棟の雑排水立管更新工事(案)
.....

理事長より、議案書の記載に従い屋外立管設置方式で工事をしたい旨の説明と、規約第45条3項に該当する4分の3以上の議決が必要な案件であることも説明しました。

理事長の指名に従い、長期計画委員会の山崎委員長より、設置案が取りまとめられた経緯を技術的な面を含めて説明しました。その概要は次の通りです。

1. 配管を変えずに、内部を樹脂コーティングするライニング工法も考えたが、錆や汚れを隠すだけになりそうなことと、樹脂を内側に巻くので現状65パイの内径が細くなり、設置要望の多い洗濯パンによる洗濯排水を浴室排水と同時に流すには不都合となるので、配管の取り替えて計画することとした。

2. 次に材質を軽い塩ビ管に替えると、流水音の問題が起こると考えられ、解消するには塩ビ管に防音被覆が必要となった。立管外径が大きくなると、洗面台上部の窓の開閉や網戸取り替えが出来なくなるなどの不具合が想定されるので、外部への立管の持ち出し案が策定された。

3. 外の作業が先行して行えるので、住戸内の工事日数が短縮されるなど、工期的にも早く、住戸内での洗面化粧台横のスペースも広く便利に利用出来る様になる。

*一作業工程で4日間を想定している。浴室は工事の始めの2日間は使用出来ない。

洗面台は工事時間(9:00~5:00)以外の朝・夜は使用可能。

4. 工事で捲る必要がある床や天井などの補修は、工事範囲に関して既設の材質と同程度(CFあるいはフローリングもしくは絨毯)のもので、責任を以て行う。

*洗濯パンを設置して洗濯排水を立管に繋いでいる住戸についても、責任を以て新たな接続

配管へ繋ぎ直す。

5. ユニットバス化して頂けると、浴室配管も接続配管口へ繋げられるので、古くなった既設排水金具が不要となる。既設の排水金具の延命を図っておく処置も必要で、清掃して樹脂コーティングを施す。
6. 工事の進め方としては、契約した業者が挨拶や日程の案内・調整の案内を個別にすることになるが、全体では980戸、棟単位や階段単位で、最低でも縦一列の5戸(同一階段で向い合わせの工事はしないので)が同一日程で住戸内工事を済ませる必要がある。
*ブロック分けして計画的に進捗させたいので、日程の調整・摺合せには是非協力して欲しい。
7. 今回工事に合わせて、希望者が有償にて工事をする事が可能な内容として、給水管(露出・隠蔽)の改修や洗濯パン設置と立管への排水管接続など考えているが、別途案内する。但し、立管更新工事期間中は、組合契約業者との施工のみ許可するので、注意して下さい。

質疑応答の内容は次の通りです。(応答の結果、2名が採決を保留)

Q. 3DKだけで3LDKは何故対象でないのか? 3LDKでも漏水が心配で洗濯排水の立管への接続を希望している住戸は多いと思うが、対策は打てないのか?

A. 先ず3LDKは既に平成11年に取り替えており、3DKでは38年間何もしていないので、今回更新する。

3LDKではキッチン排水も流れており、3DKと構造が違う。又、前回の取り替え時に配管金具の取り付け状態にバラつきがあり、洗濯排水を雑排水立管に繋ぐ余地のある住戸と繋げない住戸がある模様。

Q. 管理組合として把握していないのか? 確認して欲しい。

A. 今回工事で施工業者が入るし、設計者とも相談して(希望世帯には)状況を確認出来るか検討する。実施の可否や方法などは組合ニュースでお知らせする。

Q. UR物件では、ライニング(内部樹脂貼り付け)工法を実施しており、費用面でも安く仕上がる。洗濯排水の接続口を希望する住戸が多いとは思えないので、施工方法を変更する積りはないのか?

工事足場代が結構掛かる筈であり、平成28年頃に大規模修繕を計画しているなら、その時に同時に施工するなど工事代金の低減を図る積りはないのか?

A. ライニング工法も検討課題に上がったが、既に説明の様に、管の内側に塗膜が付くので、ライニング回数が増える度に実口径は狭くなる。更に立管内部での樹脂付着状況の確認精度は落ちるので、確実な施工という点では心配が残る。

足場の効率で考えると、立管設置および住戸内工事と外壁工事が輻輳する事になり、工期が長くなるとともに住人が不自由する期間も長くなるなど、不都合の方が大きいと思う。

Q. 屋外立管に屋内側から配管を繋ぐのは、加工済み塩ビ管部品を使うのか、焼き付けて配管を繋ぐのか? 1Fでの配管はどうなるのか?

A. 立管は外部に設置するので、住戸内から浴室はスラブ下を50パイの排水管用、洗面台側からはスラブ上を65パイの排水管用の穴をコア抜きする。ダイヤモンドカッターで穿孔するが、壁の内外からレーザーによる鉄筋探査を行い、構造上問題にない箇所に鉄筋を避けて施工する。立管への繋ぎは伸縮継手など加工済みの塩ビ管部品を使う。

1Fでは既設の立管穴を使用して、独自の配管をするので特に問題は無い。

『第4号議案は、拍手多数で承認』

第5号議案 平成25年度業務会計予算(案)

理事長より、予算は前年の実績並みか増減要因を加味したラウンドな数字で計上している
ので、平成24年度決算と増減の大きな科目を主に説明する旨を述べました。

- (1). の組合費会計予算では、保険料収入は損害が発生する前提では組めない
ので、収入の予算では計上していない。支出の方では保険料が、火災保険や地震保険を5年間の掛け捨てとした為
に大きく増加している。
- (2). の修繕費積立金会計予算では、収入については5年前に掛けた総合保険(火災保険他)の満期収益があり、
雑収益が大きな金額になっている。
支出の部では、第4号議案で承認された3DK棟の雑排水立管更新工事が今から工事が始まるので、その概算見積額(固め
の見込みで枠に収まると思う)5億2千万円の半額2億6千万円を工事費支払額として計上した。
- (3). の駐車場料金会計予算では、前年並みの収支であるが、修繕費積立金会計への繰入額が増やせるとみている。
- (4). の集会所使用料会計予算は、金額が大きくないので、修繕費積立金会計への繰入れは出来ない
とみている。

『第5号議案は、拍手多数で承認』

第6号議案 防犯カメラ運用細則(案)

理事長より、既に設置している防犯カメラ(集会所周辺、給水塔駐車場周囲)の記録画像の保管や開示(捜査機関や被害者からの)にあたって、プライバシー保護に配慮する為
に制定するが、既にお読みになっていると思うので各条の説明は省略する旨を述べました。

『第6号議案は、拍手多数で承認』

第7号議案 居住者名簿運用保管細則(改訂案)

理事長より、既に制定している居住者名簿運用保管細則に関して、プライバシー保護に一層の配慮をする為
に、閲覧(開示)に関する定めをより制限的な記述に改める目的であり、閲覧要件を厳しくするし、
閲覧出来る範囲も必要最小限に止める様に改訂したい旨の説明をしました。

『第7号議案は、拍手多数で承認』

第8号議案 平成25年度役員選出

理事長より、自身の再任を含めて議案書の役員候補名簿記載の通りに、平成25年度の役員を選任頂きたい旨の提案をしました。

『第8号議案は、拍手多数で承認』

以上で議事が終了し、議案は全て承認され、第38回通常総会は閉会しました。

今総会に寄せられた、ご提案やご要望などは以下に記載した事項です。

1. 数年にわたり長期不在である住戸に鳩が巣をつくり、近隣の居住者は臭い・糞・羽の飛散などの深刻な被害を蒙っている。何か有効な解決策を検討して欲しい。
◎大変お困りの様子なので、文書で勧告・警告をする他に、強制対応策などを法律面や保険衛生面で探りたいと思います。
2. 急な来客時に便利に利用できる、機械式時間貸し駐車場を団地内の2ヶ所に10台程度設置出来ないか。如意谷団地の例など参考に検討して欲しい。
◎具体的にご提案ですが、管理組合として運営は困難と思えるので、専門事業者から情報提供を受け現状を分析し、問題点や展開手法の把握などを始めてみたいと思います。
3. 団地の南東地区担当の植栽業者について、作業が雑であるとの苦情がありましたので、業者には文書による警告を含む是正要求をしました。
4. 自治会からの要望(◎は当面の管理組合の見解)などは以下の通りです。
 - 1). 防犯カメラの設置(市道の監視)を自治会での検討課題としたが、管理組合の事業として検討出来ないか。
◎管理組合の防犯カメラとしては、総会で承認された「防犯カメラ運用細則」に即した運用をする必要があり、自治会検討の設置場所や機器管理では困難と言わざるを得ない。
自治会として他の団地型自治会の例など調査して、再度計画や方針を明確にして頂く必要を感じている。その後、管理組合として取り組める問題は検討したい。
 - 2). 自治会の駐車場を利用した後に、管理組合(団地内)の駐車場を利用出来るとするルールがあったと思うが、現状守られていないので、自治会駐車場の利用が減少するし、自治会への加入理由が薄れてきているので、駐車場利用のあり方を協議したい。
◎協議はさせて頂くが、管理組合自体の駐車場が空いているので、調整は難しいと思われる。団地内駐車場が慢性的に不足していた時期に、近隣の駐車場を手当頂いた当時の自治会役員の方々のご尽力には感謝しているが、お互いに事業として駐車場を運営しているので、規模をどうするのか自治会でも判断して頂きたい。管理組合としては機械式の時間貸し駐車場も有効利用策として調査してみようと思う。具体的な提案のもとで自治会との対話は継続したいと思う。
 - 3). 団地内での自治会加入世帯が減少している。居住者の任意加入となっているが、管理組合の規約を改訂して、組合員や占有者は自治会に自動的に加入する方法を検討して欲しい。
◎管理組合としては困難な問題であり、先ず自治会で他の団地型自治会に、今回の要望事例があるのか研究して欲しい。加入者減の要因に、高齢化による役員負担への重荷感も挙げておられるので、自治会の組織・運営・行事など検討されて、自治会の重要性を理解して貰う。魅力をPRされるなどの方策を実施されたうえで、管理組合としてお手伝い出来ることは協力したいと思う。

以上が第38回通常総会に関するご報告です。

平成 25 年度管理組合役員組織表

＜平成25年度組織および業務分担一覧＞

<p>理事長 30-302 大森 貞雄 090-2358-2853</p>	<p>総務副理事長 19-502 阪上 利雄 090-8753-8108</p>	<p>総務担当理事—総会・理事会・広報全般 12-205 加藤 さわ江 726-5525 27-305 齋藤 喜美代 729-7952</p>
	<p>業務副理事長 1-101 東野 隆道 728-3120</p>	<p>財務担当理事—経理関係全般 36-103 八幡 寿子 729-7834 一般 3-402 西崎 睦子 728-2394 駐車場</p> <p>集会所担当理事—集会所運営管理 33-403 足立 洋子 729-0848 偶数日/会計 38-408 田中 昭子 728-3729 奇数日</p>
		<p>営繕担当理事—共有物修理・模様替申請 9-408 川上 早苗 728-9302 一般 16-201 岡村 裕子 090-6242-5211 リフォーム前期 13-405 綾部 美華 727-2954 リフォーム後期</p> <p>駐車場担当理事—駐車場運営管理 5-502 坂下 留美子 728-3428 新規/解約/移動 34-401 森本 聡子 728-8567 車庫証明 39-306 石川 法子 700-0868 苦情</p> <p>植栽担当理事—植栽保安全管理 21-104 稲田 忠男 729-7513 24-101 井元 美智子 080-6108-6729</p> <p>保健衛生担当—清掃管理 22-304 乃木 美穂 728-8952 前期 14-506 小林 峰子 090-8653-1185 後期</p>
	<p>監 事 28-302 藤田 英子 729-1285 40-502 中西 有子 726-5175</p>	



平成25年度も
組合活動に対する皆様方の
ご理解とご協力をお願いいたします

《編集後記》

強制加入は難しいと思いますが、自治会活動は地域の防災や安全の他、地域社会の維持に不可欠であり、その衰退は地域の深刻な問題であることは、どなたにもご理解頂けることだろうと思います。

管理組合が管理者として対応した防犯灯のLED化も自治会という組織があり、役員の皆さんが地道な活動を続けておられるからこそ、市からの補助がありました。

この例に限らず、自治会活動の成果を未加入の方々も享受しているのが現実です。

加入は任意である自治会ですが、団地という地域社会での繋がり(近所付き合い、安否確認、イベント開催による親睦や活性化)には大切な互助組織であり、住人間の苦情・トラブルの大半は、自治会の皆様で解決して頂いております。

自治会からPRや加入の呼びかけがあれば、是非とも興味を持たれて、対話への参加や加入についてお考え下さい。

管理組合の事情としても、理事や棟役員を選出には日頃の付き合い(顔見知りであるなど)が重要と考えておりますので、団地内で最小の地域社会としての階段単位・棟単位での交流を是非、密にして頂ければと思っております。

