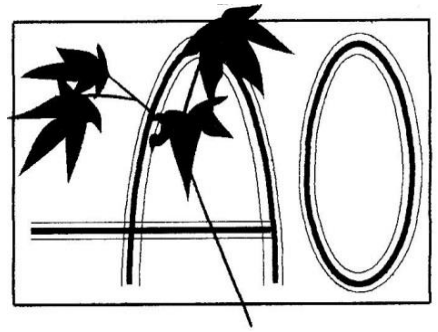


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 226号
2014(平成26)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39回通常総会の様子

目次

▼ 通常総会を終えて	P 1
1 第39回通常総会の議事について	P 2
2 臨時総会についてのお知らせ	P 6
3 平成26年度管理組合役員組織表	P 7

通常総会を終えて



理事長 大森 貞雄

初夏を思わせる5月25日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の第39回通常総会が開催され、多くの組合員の皆さんに出席頂き、有意義な審議を経て無事に議事を終了することが出来ました。私も再任され、理事長として3年目を迎えることになりましたので、所見を少し述べさせて頂きたいと思います。私見として既に幾度か申し上げていることですが、管理組合とその執行機関としての理事会は組合員及び専有者の皆さんと別にあるものでなく、居住者全員で構成される集合体としての活動であるということを再認識して頂きたいということです。

これまでの2年間の活動を通じて、理事として活動する力には限りがあり、一年任期の理事会に何もかもお任せで、問題の解決を図ることは無理であると痛感しています。共用部の応急的な設備補修などは、皆さんの資産の維持・管理という目的の為に、可能な限り早く対応するように心がけているのですが、それだけで数が多く手一杯な状態と感じています。

組合員の方からは、住民間の生活ルールの共有や意思疎通の徹底や修復など、コミュニティ問題の解決を要望されることがあります。こうした問題に理事会として有効な解決策を見出すのは難しいと私は感じています。規約には「共同生活の秩序維持に関する協定」があり、共同生活で基本的に順守すべき事項が定められています。これについては、所有者・占有者の別なく守る必要があるのですが、それ以上に各棟・階段毎で更に、これまでの共同生活から慣習として意識されてきたルールがあるのだらうと思います。分譲当初からは世代構成(高齢化)・居住形態(賃貸入居)の変化が大きく、そうした生活ルールが共有出来ていないと感じる方も少なくないでしょう。

これも私見で述べてきたことですが、この大規模な団地で構成される当管理組合の最小コミュニティは棟であり、階段であると思っております。そこでの日々の付き合い(顔馴染みで話し合う)が無くてはこの団地の共同生活の基盤(絆)は安定しないと思います。明らかに近隣に重大な迷惑を及ぼす様な行為には組織的な対応は必要と思いますが、最小コミュニティでの日常ルールの共有・徹底については、日々の良好な付き合いの中で解決を図られる様に、お願いしたいと思います。

事態や活動に対しては、“言うは易し、行うは難し”ということを常に思い起こし、今後の理事会活動を進めて参りますので、皆さんには引き続きご理解とご協力を頂きます様にお願い申し上げます。

第39回通常総会の議事について

去る5月25日の日曜日、箕面粟生第二住宅管理組合の第39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91名、委任状をご提出頂いた方が847名の合計938名で、議決権総数1,180(戸数)と組合員総数1,106名に対する割合が過半数となり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棟の田中隆氏にお願いしました。

第1号議案 平成25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棟の雑排水立管更新工事の着工

昨年総会で壁貫通の外部設置方式にて承認された、3DK棟の雑排水立管更新について最終設計や業者公募などを実施し、長期計画委員会の見解に基づき山本環境整備㈱と415百万円の請負工事契約を締結した経緯と工事の進捗状態を報告。

尚、3LDK棟の洗濯排水接続のオプション工事提案につき、3LDK棟でも共用部である浴室排水管に関する課題があるということで、それも検討したうえでの提案としたいので、今暫く猶予をお願いしたいと報告。(具体的な課題の内容については、平成26年度の業務計画で説明)

2. 共用部の改修・補修工事等

昨年9月の大型台風の影響と思われる外壁から住戸内への漏水被害が多く、外壁亀裂が比較的大きな場所のみシール打ちなど実施したこと、各棟階段室の床清掃を試験的に実施したことを報告。

3. 委員会活動の概要

長期計画委員会と住環境整備委員会の活動内容の概略について報告。

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。

住環境整備委員会の説明の内、「団地再生」という方向性について以下のご意見があったので、今後の長期的な課題として、他団地での成功例なども参考にして検討を進める旨を回答。

○「団地再生」を設備的に捉えると、先ずは建て替え問題があり、それが困難であればエレベーターの設置が挙がる。構造的にそれも難しいとすると、高齢者の1階住戸への住み替えなどがあるが、確実に進めるには組合がNPO法人を設立して1階の空き住戸を確保する必要もある。昨今、色んなニュースや記事があるので、是非そんな観点を盛り込んで進めて欲しい。

『第1号議案は、拍手多数で承認』

第2号議案 平成25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、藤田・中西の両監事が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. 債券利息の計上はあるが、預金利息の計上が見当たらないが。

A. 預金については、ペイオフ制度があり貯蓄性預金ではなく、決済性(当座)預金としているので、利息収入は無い。

Q. 組合費等、修繕積立金、駐車場料金ともに長期の未収残があるが、経過期間によって雑損失処理するような規約は無いのか。又、予算で1,180戸全部の組合費や修繕積立金を収入とみているが、空き家が相当あると思うので入金は難しいのではないか。

A. 駐車場料金は2ヶ月滞納で解約出来るが、簡易にカラーコーンを立てる等の方策で督促する。組合費等や修繕積立金の長期滞納を免責(請求放棄)する規約上の定めは無いので、弁護士を通じた訴訟も含めて回収努力をしている。

空き家となっても所有者は居るので、その所有者に納入義務があり入金している。

Q. 組合費等の未収残高だけが22年度より前のものがあるが。

A. 修繕積立金との要因の差異を現在承知していないので、改めて報告する。

*確認した結果、議案書の記載にもあるように、外部所有者に請求している事務連絡・協力費の残高でした。1件2千円で弁護士による督促では効率が悪く長期化していると考えられ、JSへ収納業務を委託したことでもあり、何らかの処置を考える必要があると思われます。

Q. 銀行などからの残高証明書の預金口座番号を消していないが、預金を勝手に抜かれるサイバー被害も考えられるので、大丈夫なのか。

A. インターネットを通じたダイレクトバンキングでは、パスワードなどが盗まれて被害が起こる危険性は十分考えられるが、管理組合の取引は通帳・印鑑取引なので、危険性は極めて低いと判断している。

『第2号議案は、拍手多数で承認』

第3号議案 平成26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. 3DK棟の雑排水立管更新工事の完工

15棟まで進捗している工事の残りを今年末までに無事に完工させたいので、引き続き居住者の皆さんの協力を頂きたいことを説明。工事完了引き渡し時に増減精算があるので、契約額の最大1割の増加を見込んで当面の工事予算を450百万円としたことも併せて説明した。

尚、3LDK棟の雑排水管に関わる浴室排水管の更新に関して、当日の追加として説明を行いました。その詳細はこのニュースの「臨時総会についてのお知らせ」の項目として記載しておりますので、ご覧のうえご理解下さい。

2. 委員会活動の概要

- (1) 長期計画委員会では、引き続き3DK棟の雑排水立管更新工事の完工に向けての各種活動の他、3LDK棟の浴室排水管の更新などに関する検討・立案も緊急課題として対応をお願いしたい旨も追加。事態の緊急性もあり、現委員の継続委嘱を改めて説明。
- (2) 住環境整備委員会では、当面は成案を得やすい身近な設備から検討を進めることとし、コインパーキングや駐輪場などを例示しているが、居住者の合意が得られるような提案を目指すことを説明。「住環境整備委員会規則」の制定も必要であることも補足。

3. J:COMとの覚書変更について

テレビの共同設備が設置後15年を経過して更新時期を迎え、J:COMから設備の維持・管理について低価格での補修をするという提案を受け、共用部分の維持・管理には有利である他、居住者に提供されるサービス面でもメリットがあると判断したので、覚書を変更する旨を説明。

尚、J:COM提案の裏には自社サービスの拡販があり、共用設備の保全として住戸内での電波測定を実施するとともに訪問勧誘が起こることになる。過去に強引な勧誘によるトラブルがあった模様なので、トラブルが起こらない様な配慮も必要なことを追加で説明。

4. 「マンションすまい・る」債について

利息収入の確保の為に、昨年と同程度の運用を進める旨を説明。

質疑応答の内容は次の通りです。

- Q. 住環境整備に災害時の避難経路の確保という記述がある。組合ニュースでもベランダの隔板を破ると非常口となるので、隔板付近に物置など置かない様にとの記事もあったが、私の緊急時の体験では足で蹴ったり、金槌で叩いたりと色々試みたが結果として、この隔板は割れなかった。非常時に女性でも子供でも確実に割れる方法があるのか。
- A. 当然に割れるものと考えていたので、JSや建築コンサルタントの他、消防署の予防課にも、確実に割れる要領があるのか問い合わせた。各方面ともに割れない事例の報告は無く、割れますよとの回答しかなかった。先の尖った金槌を使う、踵をぶっつけるなどの例示があり、誰でも割れるという具体的な方法は無い模様。
- Q. 相当な力のある男性でも割れないということは、隔板の空間は非常口にはならないということか。
- A. 各方面からの聞き取りでは、割れなかったとの報告やデータが無いということなので、簡単にそんな結論付をする訳にはいかない。
- Q. 割れる、割れないとの水掛け論を言い合っても無駄で、割れると思うので一枚でも割ってみたらどうか。
- A. 平時には防犯目的もあり隣戸を隔てている現在の設置状態では、一枚でも割るということは出来ない。防災会での訓練時に現に設置されているものと同等品を複数枚用意して、簡単に割れる方法はどれで、こんな状態では割れない、といった実証をする方法はある。

『第3号議案は、拍手多数で承認』

第4号議案 日本総合住生活㈱との業務委託契約の変更(案)

理事長より、議案書の記載に従い日本総合住生活㈱(通称JS)との間で契約書に記載している業務内容が実態に合わない部分もあり、有料化の要求がJSからあった為、実態に合わせた委託内容にすると同時に、新たに収納業務を追加したいこと。それによって業務委託料金がアップすることを説明。

『第4号議案は、拍手多数で承認』

第5号議案 平成26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と消費増税を加味したラウンドな数字で計上しているので、平成25年度決算との増減が大きな科目を主に、以下の説明をしました。

- (1) の組合費会計予算では、保険金収入は損害が発生する前提では組めないなので、収入の予算では計上していない。支出の方では管理委託費が、JSとの契約変更により増加している他、保険料では前年に火災保険や地震保険を5年間の掛け捨てとした要因が大きく、比較の結果では大きく減少している。
- (2) の修繕費積立金会計予算では、長期総合保険(火災保険他)の満期収益が前年にあったが、その要因が無いので、雑収入は大きく減少する。
支出の部では、3DK棟の雑排水立管更新工事に関する設計・監理費と本体工事費が、完工を迎える為に大きく増加する。
- (3) の駐車場料金会計予算では、前年並みの収支と見ている。
- (4) の集会所使用料会計予算は、金額が大きくないので、前年に引き続き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 平成26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26年度の役員を選任頂きたい旨の提案をしました。

『第6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39回通常総会は閉会しました。
続いて、臨時総会についてのお知らせが記載されておりますので、ご理解の程宜しくお願いします。

臨時総会についてのお知らせ

3LDK棟の雑排水管について、緊急対応すべきと思われる課題が確認されました。臨時総会を開催してでも、遅滞なく対応すべきものと判断しましたので、その重要性や臨時総会開催の必要性などを事前の情報としてお知らせします。

1. 経緯

昨年度の通常総会において、雑排水立管の更新を3DK棟に限定する理由として、3LDK棟では平成11年に雑排水立管の更新を実施していることを挙げました。

その後、3DK棟の更新工事の進捗に注力してきましたが、3LDK棟の洗濯排水配管接続のオプション工事に関する住戸内調査などを通じて、3LDK棟の雑排水立管は取り換えられたが、それに接続されている浴室排水管など枝管は更新されていないことが判明しました。

2. 事態

浴室排水管は浴室の床スラブを貫通して、階下の浴室天井との間に共用設備として設置されており、老朽化による漏水が心配されるものです。

3DK棟の雑排水立管更新工事では、この浴室排水管も取り換え、スラブ内に埋まっているドレンという排水金具の延命を図る為に、清掃・防錆・塗装などの処置をしております。

このままの状態ですと、3LDK棟では浴室排水管の劣化が放置されることになり、共用部からの漏水被害があれば組合で復旧する必要が起きます。

こうした事実により、3LDK棟でも3DK棟と同様な雑排水枝管の更新が早急に必要では、との問題提起がありました。

同時に、居住者の負担で実施する洗濯排水接続オプション工事に関しても、接続を容易にする様な工夫があれば、併せて検討することも考えられます。

3. 対応

住戸内の共用排水管の老朽化という物理的な問題は放置出来ないこと、実施するとなれば3DK棟の工事が進捗している時期に併行して、遅くとも今年度末までに完工することで、工事代金の節約が図れるだろうということもあり、これから設計・監理者や長期計画委員の皆さんに迅速に種々の検討を実施して頂いたうえで、正式な提案を行い臨時総会の場で審議して頂くという計画をしております。

4. お願い

この様に時間的な猶予もありませんので、通常総会から連続して短期間に臨時総会を開催する必要があり、最短では7月末に開催としてご案内をすることも考えられます。

二度手間となり申し訳ありませんが、何卒ご理解を頂き、臨時総会開催時には宜しくご審議の程、お願い申し上げます。

平成26年度管理組合役員組織表

