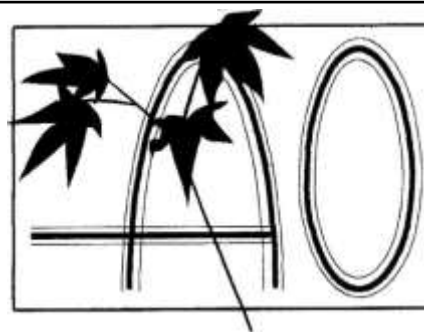


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 229号

2015(平成27)年 6月20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40回通常総会の様子

目次

▼ 通常総会を終えて	P 1
1 第40回通常総会の議事について	P 2
2 犬・猫飼育に関するアンケート結果	P 6
3 平成27年度管理組合役員組織表	P 8

通常総会を終えて

理事長 大森 貞雄

夏を思わせる5月31日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の第40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4年目を迎えることになりました。

40年を経て成熟した当団地ですが、今後の課題も多く感じますので、既に幾度か申し上げている所感を少し述べさせて頂きたいと思えます。管理組合活動はこの箕面栗生第二住宅という集合住宅の所有組合員の全員が主体的に関与すべきで、占有者も含めた全ての居住者が関心を持って参加すべき活動であろうということです。

総会の場で、犬・猫飼育問題や清掃業務などに関するご意見を頂きました。特に犬・猫飼育に関しては、制度的な問題解決には即効策が無いであろうと思いますが、アンケートを実施した事を無駄にしない様に、飼育住戸では規約違反であるという事実に向き合い、迷惑と感じておられる近隣住戸との“折り合い”を相互に模索する現実的な対処が可能か等々、専門委員会委員の方々や居住者の皆さんからの具体的なご意見などで、結論を急がずに検討を続ける場を持つことが出来ればと思います。反面で、このニュースの記事として掲載した様に、アンケートに回答頂いた方が組合員総数の半数にも満たない現実があります。アンケート実施の主旨のひとつである、組合員が改めて関心を持つ契機となればという点では、皆さんの参加意識が盛り上がる様な広報を含めた、問題提起の方法の再検討も必要かと感じます。

又、清掃業務の居住者従事の問題についても、費用面の他に自主的な活動・管理という発足の経緯から、この制度維持に組合員として関心を持つことを促すご意見もありました。団地内従事者の確保が継続への条件になろうとは思いますが、住宅内の美化という面では“一つまみ活動”として、居住者の皆さんが気づいた少量のごみ等は、自身で片付けるなどを心掛けて頂ければとも思います。

何事にも幾らかは自身の問題と意識して対応する事を考えないと、この集合住宅の価値も含めた住環境の維持・向上に繋がらないと思われまます。

これからも理事会としての活動は継続して参りますが、皆さんも共同住宅での諸問題を管理組合任せではなく、ご自身で解決出来る事もあるのではとの意識も持って頂き、引き続きご理解とご協力を頂きます様にお願いします。



第40回通常総会の議事について

去る5月31日の日曜日、箕面栗生第二住宅管理組合の第40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時現在での集計による議決権の状況は、ご出席頂いた方が87名、委任状をご提出頂いた方が894名の合計981名で、議決権総数1,180(戸数)と組合員総数1,103名に対する割合が3/4以上となり、成立要件と重要議案の審議要件も満たし、総会は有効に成立しました。

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28棟の吉川潔氏、36棟の田中隆氏にお願いしました。

▶ 第1号議案 平成26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・3LDKの雑排水立管や浴室排水枝管の更新工事について

一昨年から継続して来た3DK住戸の雑排水立管更新と昨年の臨時総会后に着工した3LDK住戸の浴室排水枝管更新他の工事について、完工を迎え3月末で引き渡し完了した事と、工事後の不具合の報告を受けた住戸での補修を終えた事を報告。

同時に、これから1年後・3年後と点検を行い不具合への補修が実施されるが、その間にも工事を起因とする不具合が発生すれば、都度適切な補修を図る旨を報告するとともに、長い工期にわたる居住者の協力への謝意を申し述べた。

2. 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。

3. 犬・猫飼育に関するアンケート実施結果

個別内容については組合ニュースでお知らせするが、回答数が全住戸数の半数以下(42.9%)であることや飼育に肯定的な意見と否定的な意見の数の概要を議案書記載の通り説明。

今後は飼育住戸での良識的な対応や近隣居住者からの注意を強める等の対応を求めるとと聴導犬の事例は補助犬が公的に認められていることもあり、認められるべきと報告。

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、個々の説明を省略したが、例年の活動と異なる事案のみ報告した。

・雑排水管の工事を実施した関連で、住戸負担の枝管洗浄を含めた屋外雑排水管の洗浄を取り止めた。

・居住者を対象とした清掃員の募集状況が不調で、一時的に70歳までに年齢を引き上げて臨時募集等の手を打ったが、1名欠員の5名体制となっている。

質疑応答の内容は次の通りです。

Q. 犬・猫問題について、今後どのような方向で考えているのか。現在飼育されている犬・猫のみ認める等で対応すると動物の寿命を考えれば、短期間で解決出来るのではと思うが。アンケート実施

の動きを止めない様に、専門委員会の皆さん他の意見を聞く等の活動をしてほしい。

A. 規約改正が困難な状況が判明。改正されないと、規約と違う対応を理事会ですることは出来ない。まずは居住者間での関与の強化に期待する。住環境整備に関しての課題として、検討を進めて頂くことも考えている。即効的な解決策は当面無いと思うが、ご提案の方法など含め種々の案がアンケートで寄せられており、広報を続けて解決点を掘り下げる活動も検討する。

『第1号議案は、満場一致で承認』

◆ 第2号議案 平成26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)では、屋外雑排水管洗浄を中止した為に130万円の費用減があったこと、修繕費積立金会計決算(2)では、出来高査定での支払の為に差額が大きいことの報告を含め、駐車場料金会計決算(3)・集会所使用料会計決算(4)を含めた主要な増減他の要点、および付属資料(5)～(7)の概略を報告しました。

又、後藤・白木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. 26年度で大きな未収金が発生している。この解消にはどんな方法を考えているのか。

A. 過去より未収金は発生しているが、26年度では25年度比で各会計ともに減少している。督促や弁護士による催告・訴訟などの方法を継続した他、外住組合員の協力金収納をJSに委託した効果も考えられる。今後とも同様な方法で未収金の解消に努める。

『第2号議案は、満場一致で承認』

◆ 第3号議案 平成27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. 雑排水管・雨水排水管の計画洗浄の実施

住戸内の雑排水管の更新が完了したので、26年度に取り止めた屋外雑排水管の洗浄を実施。同時に共用管の良好な維持の為に、住戸内枝管も組合負担で全戸洗浄すること。これまで実施していなかった雨水排水管の洗浄も計画的に実施する事を説明。

具体的な実施計画・方法は改めて周知するとして、予算は6百万円を見込むことを説明。

2. 委員会活動の概要

(1) 長期計画委員会では、第3回の大規模改修工事の計画立案を重要課題として、コンサルタントの支援を受けて活動して頂く旨を説明。

(2) 住環境整備委員会では、新たに遠山美穂子さんを含めた6名の委員で、犬・猫飼育アンケート結果のフォロー等を含め、身近な環境整備への検討・立案を進める活動をお願いする旨を説明。

3. 清掃業務の委託について

当面は減員の影響で清掃が十分でない事態もあると思うが、ご理解・ご協力頂きたいとのお願いをし、これまでの6名体制から1名の欠員が続いた場合、団地内居住者が従事する制度を外部委託への切り替えも含めて検討する必要があること、理事会での決定或いは提案を28年度総会へ

報告する可能性も合わせて説明。

4. 修繕費積立金の増額検討について

第3回の大規模改修工事の実施に合わせて、修繕費積立金徴収額の増額も必要であると思われるので、議案に記述した様に20%程度の増額を28年度総会に提案したいと説明。

次の様なご意見がありました。他の皆さんからも建設的なご意見をお寄せ下さい。

○清掃業務については、20年以上前に外部委託から団地居住者が従事する体制とした。理由は度重なる値上げと作業人員が一定しない事などへの不満であった。自前の体制で十分やれると熱心な方の主導で始まり、これまで十分に機能して来たと思う。外部委託すると費用は確実に増加するし、もう一度皆さんが団地内環境の維持に関心を持って、より良い解決が図れる様に考える事も必要と思う。

『第3号議案は、満場一致で承認』

◆ 第4号議案 改修工事実施計画(案)

理事長より、議案書の記載に従い2件の計画を説明しました。

1. 団地内での約半数の棟前(立樋から会所まで)雨水排水管が陶管のまま改修されていない。陶管のままでは植栽の根詰まりなどで排水障害がこれからも起こり得るので、大規模改修工事の実施までに塩ビ管への改修を完了したい旨、費用は1千4百万円を見込むことを説明。
2. 第3回の大規模改修工事を実施するに当たり、消費増税の影響を可能な限り低減する為に平成28年の9月までに工事契約を締結したい。その為にはこの27年度中に計画の内容を詰めておく必要があり、コンサルタントの支援を受けて検討の準備作業を早急に進めたい旨、費用として7百万円を見込むことを説明。

同時に、長期計画委員会の山崎委員長が以下の様に補足説明をしました。

- 一階の床下は肝心な個所であり、湿気の影響を受けやすい部分である。鉄筋やコンクリートの状態を調査して、補強などの十分な改修を実施したい。
- 費用面を考えると、明らかに改修が必要な住戸や場所に限定した工事にしたい。時期が来たから一律に改修とはしたくないので、住戸毎の改修個所に違いが出てくるだろう。その点は理解・納得して欲しい。

『第4号議案は、満場一致で承認』

◆ 第5号議案 コインパーキング設置(案)

理事長より議案書の記載に従い、急な来客も利用出来る臨時駐車場設置に関する要望や契約駐車場の空き場所活用対策を理由として、外部業者にコインパーキングを運営させたい旨を説明。

質疑応答の内容は次の通りです。

- Q. 盆・暮れの臨時駐車場として貸し出す場所が減少すると思うが、その対策はどうするのか。
- A. 機械(固定バーの上昇)作動を期間限定で停止することや連続駐車可能な様にカラーコ

ーンで識別するなどの方法を取り、今までと同じスペース確保を考えたい。

又、自治会の駐車場に空きがあれば、自治会にも協力を依頼したい。

Q. 過去にも業者に打診したが、同じ場所での事業化に消極的であった。今回の業者提案に至った経緯は何か。緊急時対応などで理事の負担が増えることは無いのか。

A. 給水塔附近で戸建て住宅が増えてきたこと、給水塔下でも市道に面しているなどで、団地以外の利用者が見込める等の理由があったのではと考えている。

又、設置機器には緊急連絡先が明示されているので、業者が直ぐに適切な対応をしてくれると思うが、詳細条件を詰める際に良く確認したい。

『第5号議案は、満場一致で承認』

◆ 第6号議案 平成27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26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、雨水排水管洗浄と住戸内枝管の組合負担も含めた雑排水管洗浄を実施するので、保健衛生費が6百万円の増加となる。

(2)の修繕費積立金会計予算では、収入面ですまい・る債の利息収入が減少する他、支出面では、雨水配管の改修工事で1千4百万円、第3回大規模改修工事の計画準備費で7百万円が大きく増加する。その他支払は、雑排水管更新他工事の残代金の支払いとなっている。

(3)の駐車場料金会計予算では、収入の部に新たに三井のリパークからの賃貸料収入を60万円計上している。

(4)の集会所使用料会計予算の金額は大きくないが、修繕費積立金会計への繰入れが1百万円程は可能とみている。

『第6号議案は、満場一致で承認』

◆ 第7号議案 平成27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27年度の役員を選任頂きたい旨の提案をしました。

『第7号議案は、満場一致で承認』

以上で、全ての議案審議が終了し、箕面栗生第二住宅管理組合の第40回通常総会は閉会しました。

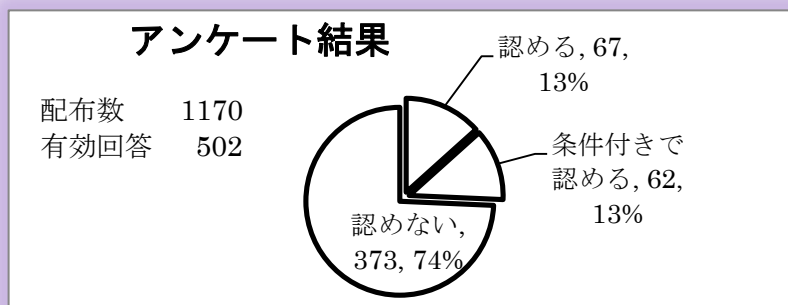


犬・猫飼育に関するアンケート結果

本年1月から2月にかけて実施した、犬・猫の飼育に関する組合員の意識調査の結果につきましては、その概要を通常総会で報告しましたが、賛否の内訳とその理由が記述されている回答を大まかに同類項でまとめました。結果は次の通りです。

1. 実施概要	外住者含む所有者（配布先不明分を除く）に対し、複数住戸分を含め 1,170 通のアンケート用紙を平成 27 年 1 月 11 日までに配布し、2 月 10 日を回答期限（2 月 11 日に締切）として実施。
2. 回答状況	回答件数は 522 通あったが、連番が切り取られ確認出来ない回答などの無効が 20 枚あり、有効回答は 502 通となった。 * 配布 1,170 に対して、総回答数 522 は 44.6%、有効回答 502 は 42.9%となる。
3. 回答内容	次ページに記載しています。（ ）内は数字は有効回答に占める比率（%）
4. 概 評	<p>1) ペット規約の追加などの制度改定は、環境整備委員会などの検討を経て、組合臨時総会において、1,180 議決権の 3/4 以上の賛成が必要であるが、仮に今回アンケートに回答していない組合員が全員賛成と仮定しても、既に 373 (1,180 の 31.6%) が反対である。</p> <p>2) 認める・認めたいという回答の内にも、迷惑行為の被害を受けている或いは、そんな事を見聞きしていると思われる 19 件があり、ルールの必要性を挙げる 62 件や反対の 373 件を含めると実に 454 (502 の実回答比 90.4%) の飼育実態への迷惑・不快感が反映されている。</p>
5. 今 後	<p>1) 一般的なペット規約の規制で除外されている、補助犬（聴導犬・盲導犬）は認めるべきであるが、防災面での登録・管理が必要と思われ、防災会・民生委員とも連携する。</p> <p>2) その他の飼育事例については原則に立ち返り、この団地では規約違反であることを再認識し、団地内飼育を止める様に広報（組合ニュースなど）することが手始めになると思われる。</p> <p>・今回アンケートの趣旨には、規約類を“守る・守らせる”という意識向上もあり、近隣で迷惑と感じる行為は身近で指摘し改善を図る、という機運の盛り上がりにも期待したい。</p> <p>3) 組合に対応を求められた場合には、「勧告」・「指示」・「警告」などの文書を交付するしか手段が無いので、事態が打開出来なければ弁護士等の支援を受けて対応することになるであろう。</p> <p>・追認する訳ではないが、ルール（マナー）を必要とする意見が多いことも考慮して、当面の文書交付対象は、鳴き声・臭い・汚損などの住環境被害や大型犬・複数飼育などと考えられる。</p>
6. 追 記	<p>アンケートに記載された賛成者からの癒しや生甲斐などは、反対者には迷惑（狭い共同住宅で飼育することが人間のエゴではないかも）と感じられるし、屁理屈と受け止められている。</p> <p>●ペット規約の追加など制度変更が不可能と思われる現状では、飼育している住戸での十分な認識と適切な対応に委ねられている。</p> <p>・住宅の事情を考慮した禁止規約などを理解・尊重して、飼育を止める。（団地外への移動含む）（他所のペット規約も研究し、自ら迷惑行為を無くすなど、賛同の輪を広げるべきとの意見もあり）</p>

《回答内容》



意向内訳	件数	個別内容
ペット飼育を認める (認めたい)	67 (13.3%)	<p>内、以下の様な理由が記載されている回答 (同種の内容は集約) は 35 あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ペット飼育に該当しない、聴導犬の必要性が 1、猫のみ認めるが 3 ● 高齢者の生甲斐や癒しに必要が 25、情操の育成に有用が 6・その内にも、小型犬に限定する・頭数制限・鳴き声や糞尿処理など近隣に配慮するルールが守れることを条件に、認める・認めたいという意見付きが 19 となっている。
条件次第でペット飼育を認める (認めたい)	62 (12.4%)	<p>尚、条件として記載された主なもの (同種の内容は集約) は次の通りであった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 犬種・頭数の登録など管理責任が果たせる。ルール違反をしたら飼育を止める良識がある。鳴き声・糞尿・体毛などの苦情に誠実に対応する。 32 ● 小型犬 (中型犬まで) に限定する。部屋内に限定し、階段・敷地内での散歩などは認めない。矢張り、糞尿処理・鳴き声などの近隣への配慮が前提。 13 ● 避妊処置をするなどして、登録制の 1 代 (現に飼育している) 限りとする。 11 ● 登録管理をして、ペナルティーとして迷惑料を別途徴収する。 4 ● 飼育可能な棟を限定 (住み替えなど) し、ペットが嫌いな人と混在しない。 2
肯定的意向	129 (25.7%)	
否定意向 認めない (認めたくない)	373 (74.3%)	<p>内、以下の様な理由が記載されている回答 (同種の内容は集約) は 153 あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 鳴き声・糞尿の不始末と臭い・抜け毛が飛ぶ、アレルギーが深刻、猫がベランダに侵入する等の被害を蒙っている。 69 ● 規約がある以上は守るべき、ペット禁止なので入居した、飼いたくても我慢してきた、勝手に違反した既成事実によくの人が迷惑しているのはおかしい。 52 ● マナーの悪い人が飼っているのだと思う、ルールを作っても守られない。 15 ● この住宅の構造が飼育に適していない、環境が悪くなる、飼育したければ適した場所に転居すれば良い。 12 ● 高齢者もペットでなく外へ出て人との触れ合いが必要では、病気や入院などペットの世話が出来なくなることも考えて欲しい。 5
合計	502	

平成 27 年度管理組合役員組織表

