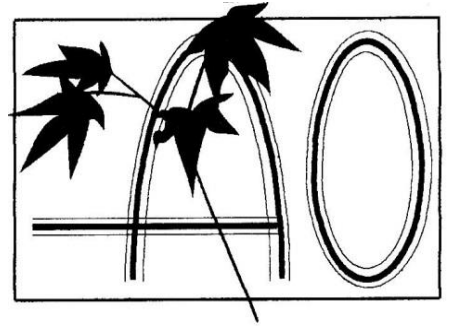


# 管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 232号

2016(平成28)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41回通常総会の様子

### 目次

- ▼ 通常総会を終えて ..... P 1
  - 1 第41回通常総会の議事について ..... P 2
  - 2 大規模改修工事関連の契約状況 ..... P 7
  - 3 組合活動への参加などに関して ..... P 8
  - 4 平成28年度管理組合役員組織表 ..... P 9

# 通常総会を終えて

理事長 大森 貞雄



去る5月29日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の第41回通常総会が開催されました。

多くの組合員の皆さんに出席頂き、活発な討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、5期目の理事長を務めることになりましたので、宜しくお願いいたします。

28年度は大規模改修工事に着手する重要な時期にあたりますが、建物の他にも周辺施設などの整備も進めてゆく計画を織り込んでおります。

特色ある街づくりという課題の推進等に関して総会の場では、長期計画委員会の山崎委員長からも、活動の担い手である専門委員への応募が無いことへの失望感や危機感の表明があり、自分の団地に対して自分が望むイメージを持つことからでも、組合活動への関心を高めてはという提案もあり、この団地に生活する皆さんが環境の維持・改善に向き合う必要性の他、組合資金面においても手厚い準備が無ければ満足度の高い整備が実現されないという、ご意見が述べられました。

ご指摘の様に、“自分の事”として理解・計画・活動することを継続し、範囲を拡大する為には、新たな委員という“人材＝推進力”が直ぐにでも必要となりますし、構想を実現していくには、“資金＝修繕費積立金”などの増額をどの様に組み合わせて行くか、これまでも続けられた重要な課題に直面し、その解決が必要になります。

集合住宅の耐用年数は、構造にもよるのですが、60年・80年・或いはそれ以上と、様々な意見が述べられておりますが、それなりに長く住宅として使用する為にも、修繕費積立金や駐車場料金の値上げは避けられないと考えております。

こうした、“マンパワー”と“マネー”の確保や組み合わせなど、団地の価値増大と活性化などを重要課題として、これからも理事会・委員会での活動を継続して参りますが、皆さん方にも積極的参加なども含め引き続いて、管理組合活動へのご理解やご協力を頂きます様にお願いします。

尚、理事や専門委員など管理組合活動などへの関わり方を、このニュースの末尾に私見として述べておりますので、何かの手がかりとお考え頂ければ、幸甚です。

## 第41回通常総会の議事について

5月29日の日曜日に、箕面粟生第二住宅管理組合の第41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、その議事の概要につきご報告いたします。

当日の議決権の集計状況は、ご出席頂いた方が89名で、委任状をご提出頂いた方が862名の合計951名で、議決権総数1,180(戸数)と組合員総数1,103名に対する割合ともに、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ましたので、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27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. 第三回の大規模改修工事に関する計画については、長期計画委員の皆さんの活動により内容や業者の絞り込みが進んだ旨を報告。
2. 排水管関係の改修と清掃については、棟前雨水立管からの横引き管までの陶管から塩ビ管への取り換えを計画通りに完了したこと、雑排水管・雨水管の他に住戸内のキッチン枝管経由で雑排水立管の洗浄を効果的に実施した事を報告。
3. 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. コインパーキングの計画通りの設置と利用状況が好調な事を報告。
5. 植栽管理については、3業者委託から2業者委託に変更して、効率化を目指すことを報告。
6. 理事の期中交代についても、議案書記載の通りに報告。
7. 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。

『第1号議案は、満場一致で承認』

### ◆ 第2号議案 平成27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、ほぼ予算通りの収支となり、予備費の支出もなかったことなどで、修繕費積立金への繰り入れが4百万円増の19百万円となったこと、修繕費積立金会計決算(2)では、屋外雨水管改修工事が予算比で安く施工できたことその他、大規模改修の計画費が出来高支払による支出減などの要因で、7百万円の残高増に繋がったこと、駐車場料金会計決算(3)では、コインパーキング設置による来客駐車場利用料減を織り込む必要があった点などを報告。集会所使用料会計決算(4)は規模が小さい為に説明を省略。その他、付属資料(5)～(7)の概略を報告しました。

引き続き、照屋・宮脇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。

要望事項として挙げられた、自治会と関連した収入の明記は今後配慮することとし、福祉活動に要する組合備品としての机の拡充については、使用実態を理解したうえで必要があれば、理事会で検討することとします。

又、長期計画委員会の活動に当たっての費用支出にも、妥当な対応を行うこととします。

『第2号議案は、満場一致で承認』

## ◆ 第3号議案 平成28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。

第三回の大規模改修工事の実施は重要案件としていること、屋外排水配管関係の不具合には継続して改修を進めることの他に、次の様に提案した。

1. 美観や景観に対する案件については、団地の価値や魅力を高める為に、是非とも取組みたい旨を説明。
  - (1) 地蔵通りの傷みの激しい一部舗装をカラー・ラバーチップに変更施工したい事、その費用とし550万円を計上する旨を説明。
  - (2) 集会所前の法面改修をブロック積みか和風石組みなどで実施したい事、その費用として300万円を計上する旨を説明。
  - (3) 山麓線側の植栽で市道側に出ている枝の剪定などを防災面も考慮して実施したい事、その用として150万円を計上したい旨を説明。
2. 委員会活動の今後については、長期計画委員会での第三回大規模改修工事の内容決定と業者選定が最重要課題である事を強調。

同時に、環境整備を含む専門委員の増員の必要性を強調して、組合員の皆さんの積極的な参加を要請した。
3. 修繕費積立金と駐車場利用料金の増額検討については、熊本地震後の建物被害を回復する資金が不足している事例も参考に、準備的な残高確保の必要なことその他、建物以外の周辺施設の整備を進める、或いは美観・景観に配慮する為にも必要資金の確保が必要で、その増額検討を進めて来年度総会に提案したい事を説明。
4. 清掃業務に関しては、団地内居住者による従事体制維持には限界があるので、費用増にはなるが、来年3月からは外部業者への委託に切り替えたい事と、合わせて「清掃業務就業規程」も廃止する旨を説明。

**多くのご意見やご要望がありましたので、次の様な対応を考えて行きたいと思えます。**

□27棟西側の排水障害により、雨が降る度に遊歩道が通行出来ない程に水溜りが出来る。改善を図って欲しい。

●28年度の予算として、排水管改修・補修費を3百万円計上しているのに、27棟以外にも障害のある個所では速やかに対応して行く。

□積立金の増額に関しては、計画修繕に必要な部分を積み上げる方法で、適正と思われる額などを算定して欲しい。

●現状の積立額では、集めた額の大きさでしか改修出来ないのに、団地全体の価値を高める等の支出や緊急時にも対応できる備えの為には、増額が必要と思うが、理事会で更に検討を進めていきたい。

□電力小売自由化に対して、管理組合としての対応はどうか。

●管理組合に対する部分については、他の組合関係でも具体化していない模様。具体的な提案があれば、理事会で理解や検討を進めていく。

○その他、自治会加入減や地域活動での連帯感の希薄化などのご心配がありましたが、末尾の私見など参考として頂ければと思えます。

『第3号議案は、満場一致で承認』

## ▶ 第4号議案 規約改正(案)

理事長より、議案書の記載に従い、“民泊”利用を排除する為には、規約で住戸専有部分の使用制限規定が必要であり、重要議案として審議頂きたい旨を説明しました。

『第4号議案は、満場一致で承認』

## ▶ 第5号議案 第三回大規模改修工事の実施(案)

理事長より、28年度の最重要課題との認識で、議案書の記載に従い計画概要を説明しました。

1. 基本的にはこれまでの大規模改修と同じで、建物外壁他の劣化などを補修・復元して行く。
2. 今回の特色としては、階段入口や階段での、長尺シート貼り・階段灯LED化・集合ポスト取り替えなど、模様替えとも云える改修を計画している。

こうした内容で、工事計画の詰めや施工業者の選定を長期計画委員会で実施して頂いているが、この大規模改修工事を実施することと、1億5千万円の予算を計上したい旨を説明。

尚、工事の総予算規模は、総会時点では8億円と考えていることも合わせて説明。

## 引き続き、長期計画委員会の山崎委員長が、技術的な部分を含めた説明を行いました。

全体としては、メリハリの利いた実施内容を考えている。必要の無い所は手を付けずに残すが、階段室関連では思い切って手を加えて行く。

- ・階段(踊り場含め)を長尺シートで貼り直すので、ステップ金具の鉄下地の錆などの不具合が無くなる他に、美観の面でも良くなると思う。
- ・自転車置場になっている部分の階段入口も、長尺シートを貼り、排水用の細い溝も付けるので、カビの様な汚れも無くなり、見た目もきれいになると思われる。
- ・階段入口庇屋上の雨水排水障害(ゴミの滞留、天井塗装の剥がれ)改善の為に、未改修の階段では、開口幅の広い樋受けに変えて流れを良くする。
- ・集合ポストもA4判文書が楽に入るサイズで、雨除けのフタ付きのものへ交換する。
- ・サッシや玄関ドアの点検を全て実施するが、不具合のある部品(戸車やドアクロザーなど)の取換えは各住戸負担(斡旋価格は設定)での実施が必要。
- ・網戸を住戸内へ取り込む際には、支給される袋への詰め込みなどに業者の手伝いがあると思う。



山崎委員長

住民説明会では、不便の解消などの希望には対応出来ると思うが、決めた仕様や工事範囲などの変更は受け付けないと補足し、工期通りに工事を終える為に、在宅協力なども合わせて要請した。

□ 確認や希望に関する事項についての回答などは、以下の様であった。

- ・集合ポストは一階住戸分も含めた10個をひとつの階段毎に設置する。
- ・各住戸のサッシの開放防止金具は、業者が必要数を無償で貸し出す。
- ・階段のステップ部(踏込)が狭いので、前後幅を広くしたり傾斜を付けたりして、上がり易くする点に関しては、構造的に対応出来ない。
- ・ベランダ排水溝の角を取って丸くして、ゴミ詰まり解消などへの工夫は出来ないかとの点にも、対応は無理とした。
- ・建物外壁塗装の色には、これまでと異なる色調をとの要望もあった。

『第5号議案は、満場一致で承認』

## ▶ 第6号議案 平成28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大きな増減要因を加味したラウンドな数字で計上している旨を述べ、平成27年度決算との増減差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、雑排水管等洗浄が減る為に保健衛生費では2百万円減であるが、植栽費で山麓線側剪定などの150万円増がある他に、施設管理修繕費では舗装改修で550万円と土止め法面改修で300万円を計上した為に大きく増加する。この新たな取り組みで1千万円が必要となる為に、修繕費積立金への繰入額はほぼ同額の1千1百万円が減少すると説明。  
尚、カラーコピー機導入の要望に対しては、予算化している旨も合わせて説明。

(2)の修繕費積立金会計予算では、他会計からの繰入額が1千5百万円ほど減少する。支出面では、第三回大規模改修工事の進捗支払で1億5千万円計上する他に、前年からの未払いが3百万円あるが、残高ベースでは23百万円の減少にとどまると説明。

(3)の駐車場料金会計予算では、収入面では27年度と同じであるが、JSでの収納金残高もあり、修繕費積立金への繰り出しが3百万円減少し、その部分が残高増加となると説明。

(4)の集会所使用料会計予算の金額は大きくないので、説明は省略。

- 組合費会計の電力料について、小売自由化に関する織り込み等のご意見に対しては、業者からの具体的な提案があれば、理事会で検討して対応すると回答。
- 関連する情報では、既に各住戸のメーターは小売自由化に対応出来る様に、取り換えは済んでいるだろうとのことで、執拗に取り換えを勧める業者は、便乗商法の疑いもあるかも知れないので、各住戸に関する事案は、各自で関電に確認するなどの慎重な対応をお願いします。

『第6号議案は、満場一致で承認』

## ▶ 第7号議案 平成28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28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、箕面栗生第二住宅管理組合の第41回通常総会の議事は終了しましたが、最後に長年に亘り修繕委員会・長期計画委員会の委員長や委員を務めて頂いた樋口泰一さんが、ご高齢の為に委員を退任されることになり、ご本人からのご挨拶がありました。

長く組合活動他にご尽力を頂きました樋口泰一さんには、洵に有難く厚くお礼申し上げます。



樋口泰一さん

# 大規模改修工事関連の契約状況

通常総会の第5号議案としてご承認頂いた、「第三回大規模改修工事の実施」に関して、長期計画委員会からの『答申書』に基づき、平成28年度第1回の理事会にて、次の通り契約する様に決議しましたので、ご報告します。

## 1. 建物関連改修工事

- 1). 発注先 建装工業株式会社
- 2). 発注金額 (税込) 695,000,000 円 (工事完了後に精算による金額増減あり)
- 3). 支払条件 契約時の他、工事(期間は約2年半)の進み具合に応じた分割支払い。
- 4). 選定理由 当管理組合での改修工事实績は無いが、集合住宅などの改修工事に関する業界では最大手で、施工実績が多く信頼出来る他に、今回工事に当たっても、現場管理要員の機動的な増員対応など含め、必要な施工が確実に実施されると期待出来ることと、要求した施工内容に見合う妥当な金額提示があった為。

## 2. 工事監理業務委託

- 1). 発注先 NPO法人 集合住宅維持管理機構
- 2). 発注金額 (税込) 19,980,000 円
- 3). 支払条件 上記の本体工事に準じた分割支払い。
- 4). 選定理由 当管理組合のコンサルタントとして、種々の改修工事に精通しており、今回工事の仕様決定や業者選定への支援業務を委託しているので、今後の工事に関しても検査など含む監理業務に適任であることなど。

## 3. LED照明他工事

- 1). 発注先 旭電設株式会社
- 2). 発注金額 (税込) 11,500,000 円
- 3). 支払条件 工事(期間は2ヶ月)の完了引き渡し後、一括支払い。
- 4). 選定理由 当管理組合での電設工事やLED防犯灯施工等で堅実な実績があり、階段室照明のLED化や給水塔テレビアンテナ他の撤去工事にあたって、低価格で確実な施工が望めること。

上記契約額合計は 726,480,000円ですが、工事に関する予備費や契約に要する印紙代などを含め、総会にて報告した総額8億円に収まる様に進めたいと思っております。尚、各年度予算計上額も含め総会にてその都度、実績進捗等を報告することとします。



## 組合活動への参加などに関して

潮時を感じながらも、管理組合理事長として5期目を迎えました30棟の大森です。僭越ですが、私が関わってきた経験などを参考として述べさせて頂きたいと思います。

私自身は8年前に転入して来ましたが、いつかは役に当たるので今やっておこうと考え、自治会や管理組合に顔を出し、挙句は理事長を引き受ける羽目になりましたが、この団地で何がどの様に行われ、どんな問題を抱えているのかを知る良い経験をさせて貰っていると同時に、当然ながら、自分一人で対応出来るものでもありませんので、経験者などの皆さんに教を乞う間に、人的なネット・ワークという共同住宅での生活に重要な繋がりを得ることが出来たと感じています。



最近では理事として女性が多くなりました。それも良いことですし、現役世代の男性には重荷感が強いでしょう。そこで、仕事にも一区切りつけて家庭におられる、特に60歳代後半から70歳代前半までの“お父さん達”にお知らせとお願いを申し上げます。

この団地内の理事や専門委員の活動は、皆さんが社会の第一線で活躍されていた時の苦労や責任の重さから比べると、はるかに楽なものだという事です。先ずは気軽に一步を踏み出して下さい。頑張ってきた経験や知識を十分に活かす場所が身近にあります。組合活動や地域活動を通じて自己実現や満足感が得られる事もあります。

こうした活動は、“ボランティア精神”に支えられているのも事実で、それなりの覚悟と気力が必要と思われませんが、ここでも一言。

自分一人ではなく、多くを経験している先達や仲間が支え合って活動しています。それは反面で、多くの参加者がいないと、各々の一人に掛かる負担が大きくなるということです。

組織活動の活性化を図る為には、常に新しい血(人材)が必要であり、構成員の交代(血流の促進)がなければ、ボランティアは退くに退けない状態で、活動に深刻感・絶望感を抱く事もあり得ます。

飲料提供の不満に紛らせた山崎委員長のお話も、周りの無理解・無関心を乗り越えて、気力(信念なども)で頑張っているのだ、ということをお伝えしたかった、のだろうと思っております。

新たな人が加わらなければ、交代も発展も無く気力も失われますので、この時期に是非とも、皆さんがこの住宅内の活動に“関心”を持つ、或いは“参加”することを始められては如何でしょうか。

“無関心”や“他人任せ”でなくても、限界はいつか来るのですが、そうであっても少しでも良い方向にという思いで、皆さんが是非とも、“誰か”でなく、“自分が”と一歩進んで、団地内の色々に興味を持ち、面白みも感じる様になって頂ければと思っております。



# 平成 28 年度 管理組合役員組織表

理 事 長 30-302 大森 貞雄 090-2358-2853	総務副理事長 4-404 浅井 卓 747-5847	総務担当理事—総会・理事会・広報全般 26-302 尾鼻 満子 727-6391 35-503 麦沢 知子 728-7089
		財務担当理事—経理関係全般 5-203 後藤 美保 090-9271-5042 駐車場 37-502 寺岡 茂子 728-4577 一般
		集会所担当理事—集会所運営管理 23-502 高木 美代子 728-9165 偶数日/会計 39-106 森田 田美子 728-1867 奇数日
		営繕担当理事—共有物修理・模様替申請 15-106 南 富美子 737-7070 一般 32-403 小川なつ美 729-8864 リフォーム
		駐車場担当理事—駐車場運営管理 13-305 有園 勝子 727-0076 車庫証明 18-406 河合 寛 729-8693 苦情 25-407 津久井陽子 728-4370 新規/移動/解約
	業務副理事長 12-308 古米 隆志 729-7782	植栽担当理事—植栽保安全管理 20-103 粟生千佳子 090-1243-7227 28-106 翁田 信子 729-7977 38-502 日置 豊 729-7575
		保健衛生担当—清掃管理 2-204 畑中 朝子 090-1483-0769 前期 9-503 久米 愛子 728-7807 後期
	監 事 16-303 久保田美佐子 728-5089 41-103 浦池 五百合 729-7546	

