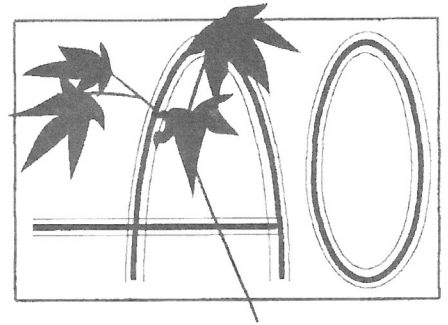


# 管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 235号

2017(平成29)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42回通常総会の様子

### 目 次

- ▼ 通常総会を終えて ..... P 1
  - 1 第42回通常総会の議事について ..... P 2
  - 2 個人の植栽等の処置について ..... P 6
  - 3 平成29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



組合員の皆様方には、平素より理事会活動にご支援を賜り、有り難く厚く御礼申し上げます。

去る5月28日の日曜日に、箕面粟生第二住宅管理組合の第42回通常総会が開催され、多くの組合員の皆様に出席して頂き、活発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6期目の理事長をお引き受けすることになりましたので、宜しくお願いいたします。

議事進行面では審議事項に対して、様々なご意見やご提案を頂戴し、改めて責任の重さをひしひしと感じる次第となりました。

大規模改修工事も残り1年と少しという時期に当たりますが、工事を進めて来た経緯を含め、施工業者他との対応の連続性等も必要であろうとの思いで、これまで理事長を務めて参りましたし、これからも工事の完工までは、引き続き努めさせて頂く所存です。

周知すべき事或いは是正が必要な点などは、可能な範囲で実施への検討を進める必要を感じており、過去から私見のレベルを超えていないのかも知れませんが、皆様に“ご自身のこと”として、この団地をどうするのかをお考え頂く様に、発信して来た積りでおります。

当団地の“特色ある街づくり”と考えて、ラバーチップでの路面舗装、山麓線側での景観配慮、22棟東側からの通りの植栽整備、集会所前の法面改修と植樹なども実施して参りました。

今後は住棟廻りでの問題解決が、必要となってくる時期かも知れませんので、皆様が“ご自身のこと”として改めてお考え頂き、更に行動して頂ける様な取り組みが進められればと感じております。

新役員の全員に対して、組合員の皆様方のご理解と大きなご支援が必要ですので、格別のご高配を賜ります様に、改めてお願い申し上げます。

尚、この団地内での共有地の使用状況などに、厳しいご意見もありましたので、このニュースの末尾に、皆様方に再認識頂きたい事などを記載しております。改善可能な部分からでも、“ご自身のこと”として対応する、そんな動きが広がればと思います。



## 第42回通常総会の議事について

5月28日の日曜日に、箕面粟生第二住宅管理組合の第42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97名で、委任状をご提出頂いた方が790名の合計887名で、議決権総数1,180(戸数)と組合員総数1,101名に対する割合ともに、過半数となり、規約第37条の6の成立要件を満たしましたので、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28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. 重要課題である第三回大規模改修工事に関して、発注状況と実施状況の概略を報告。  
併せて、階段室での長尺シート貼り、一階住戸分含む郵便受けの更新等を説明。
2. 長期計画委員会での継続した活動内容を報告。併せて、高井副委員長の転出を説明。
3. 美観・景観の整備に関しては、以下の概略について報告。
  - ・ラバーチップでの路面舗装の実施と良好な評価があること。
  - ・集会所前法面の改修完了に合わせ、植栽での整備を行うこと。
  - ・山麓線側の植栽整備処理も一通りの成果が見られること。
4. 清掃業務の発注業者を(株)クスコに決定した事を報告。
5. 一般業務報告  
一部で記載誤り(ラバーチップの路面舗装が、15棟南西との記載あり、13棟南西が正しい)を訂正した他は、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。
  - ・ラバーチップ路面舗装につき良い評価を頂き、速やかに残り工事の実施を求めるご意見もあった。
  - ・大規模改修工事の業者発注に関する手続きへのご質問があり、見積公募・ヒヤリング実施の他、当住宅での施工の信頼性などを評価した旨を回答。

『第1号議案は、満場一致で承認』

### ▶ 第2号議案 平成28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、次の様に報告しました。

組合費会計決算(1)では、収入面では市からの路面舗装補助が増加したこと、支出面では、電気料金減はLED化の効果が推定されること、保健衛生費での配管清掃(質問に対して、住戸内でなく

屋外・地中配管と補足)が減少した他、施設管理費では、3DK棟5F住戸での流し配管の一部取り換えが増加したことを報告。

修繕費積立金会計決算(2)では、収入面で債券利息の見込みが少なかったこと、支出面では、進捗による支出が見込み計上の予算比で減少し、残高増に繋がった事を報告。

駐車場料金会計決算(3)では、予備費の支出が無かったことで残高増になったと報告。

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、久保田・浦池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。

- ・未収金について、解消対策などのご質問があり、弁護士の支援も受けて回収に努める旨を回答。
- ・未収状況の記載内容を判り易くとのご意見もあり、他の組合の例等も参考にしたいと回答。

『第2号議案は、満場一致で承認』

### ▶ 第3号議案 平成29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. 重要課題としての、第三回大規模改修工事の継続には、引き続き安全・確実な施工が必要で、長期計画委員の皆様のご尽力をお願いすることと、6月11日(日)には、C、Dブロックにあたる22棟から41棟の皆様に対する説明会を実施する事を説明。  
実際の工事では、階段室の長尺シート貼りに合わせて、踊り場付近での雨水排水不良について、出来る範囲での改善を図ると説明。

その後山崎委員長が、補足の説明を行った。

- (1) 現状から変えられる所は変えていきたい。過去から手が付けられていない部分として、1階の外壁下にある腰壁(幅木)がある。40年近い汚れが目立つので、洗浄と再塗装等をして見栄え良くしたい。費用面での軽減も図って実施する。
  - (2) 3ヶ月から4ヶ月の長い間、ご迷惑を掛けることになるが、皆様方のご協力をお願いしたい。
2. その他の整備関係については次の様に説明。
    - (1) 好評であるラバーチップ路面舗装については、資金的な制約もあり、今年度は40棟からショッピングセンター側などの範囲で実施する。
    - (2) 排水管洗浄等に関しては、住戸内の洗面・流し等を計画的に実施して行く。他に3DK棟5階の外部流し配管の一部取り換えを継続する。
    - (3) 22棟側から25棟ベランダ側への伐採含む植栽整備、同時に集会所前法面への植樹も実施。
  3. 遊具などにも安全性の確認を実施するが、団地内の整備等に関して、“ご自身の問題”としてお考え頂く為、広く「委員」として組合員の皆様にお集まり願いたいと説明。

整備関連として、共有緑地における私的使用を禁止するべきでは、とのご意見がありました。

内容は、植栽や花壇・プランターの設置の他に、1階ベランダ床下に私物を置いていることが指摘されました。大森の個人的な応答を含め、皆様方に再認識して頂く為に、このニュースの別記事「個人の植栽等の処置について」で、お知らせしております。

別のご出席者からは、色々とご意見のある皆様には、「委員」として解決の為の検討の場に、若い世代の方々にもお集まり頂きたい、とのご提案もありました。

『第3号議案は、満場一致で承認』

#### ▶ 第4号議案 修繕費積立金の増額(案)

理事長より、議案書の記載に従い、専有面積タイプ別に現行から20%の増額とすると提案しました。具体的には、3DK:Aで1,000円増の6,000円、3DK:Bで1,100円増の6,600円、3LDKで1,400円増の8,200円、との内容を説明。

組合費関係での整備費増加もあり、積立金への繰入れ減少が見込まれ、大規模改修工事後の修繕費積立金残高維持にも配慮が必要と説明。

実施時期は、本年8月からとして、約1千万円の増収を見込むことも説明。

『第4号議案は、満場一致で承認』

#### ▶ 第5号議案 駐車場利用料金の増額(案)

理事長より、議案書の記載に従い、周辺の集合住宅や自治会が運営する駐車場との月額利用料金の比較で、1,000円値上げをして、月額6,000円とすると提案しました。併せて、保証金は当面の間、15,000円で据え置くことを説明。

結果的に当面は、修繕費積立金の残高維持に効果があることも、提案理由に記載した通りに説明。近辺や類似する集合住宅では、5,500円～9,000円までの利用料金で、自治会では7,000円もある等、比較すると当住宅の利用料金が安いことを説明。

実施時期は、本年8月からとして、約6百万円の増収を見込むことも説明。

次の様に、反対のご意見やご要望が述べられました。

- ・修繕費積立金への繰り入れが必要なら、積立金に含めて提案すべき。
- ・過去に狭められた、駐車区画の横幅を広げる事と合わせて実施すべき。
- ・車の大きさに応じて、利便性を考慮した駐車場整備が必要。
- ・整備に資金が必要とすれば、先ず計画が前提で、それから増額の検討をすべき。

理事長より、提案理由は他の駐車場との料金比較による値上げであり、具体的にどの様に使うかは、これから皆様にお決め頂く必要がある。今後の利用状況の変化に応じて、より良い運営や区画整備等の検討は必要に応じて進めることになる。との回答をしましたが、採決となりました。

『採決の結果、反対12名・保留18名で、第5号議案は、賛成多数で承認』

## 第6号議案 平成29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28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)の組合費会計予算については、収入面では路面舗装に関わる、市役所からの補助金が減少しているが、本年度の計画でも申請する予定であり、補助金を受ける事は可能と見る。

支出面では保健衛生費が、清掃業務を外部業者に委託した他に、雑排水管清掃を順次実施すること等で、750万円と大きく増加する。

予備費7百万円を計上したので、修繕費積立金への繰入額は3百万円減少し、5百万円となることを説明。

(2)の修繕費積立金会計予算では、先ず繰越金の増差額表示が28年度残高と同額で、大きく誤っており、チェック不足をお詫びするとともに、4,323千円が正しいと訂正した。

収入面では、ご承認頂いた値上げ効果額1千万円を含んで増加しており、駐車場料金会計からもご承認頂いた値上げ効果の6百万円を含む繰入れ増がある他に、受取利息が大きく減少する。

支出面については、第三回大規模改修工事で、進捗に応じた出来高支払を3億円計上する他に、諸会合費には、長期計画委員の送別費用も含んでいることを説明。

(3)の駐車場料金会計予算では、収入面にはご承認頂いた値上げ効果額6百万円を含んでいる事を説明。

支出面では、予備費7百万円の他は、ご承認頂いた値上げ効果額6百万円を含み、5千万円を修繕費積立金へ繰入れることを説明。

(4)の集会所使用料会計予算でも、1百万円を修繕費積立金に繰入れることを説明。

『第6号議案は、満場一致で承認』

## 第7号議案 平成29年度役員選出

理事長より、役員候補者の変更に関して、6棟選出の堀本千代子さんが転出の為、同じく6棟から井上富喜子さんが候補者となったことを説明し、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29年度の役員を選任頂きたい旨の提案をしました。

同時に、今後一年間の理事会活動に対する、組合員の皆様のご支援もお願いしました。

- ・役員名簿に電話番号記載がある点に対して、個人情報保護面での配慮が必要ではとの、ご意見もありましたので、先ず他の組合の状況確認等を進めることとします。

『第7号議案は、満場一致で承認』



## 個人の植栽等の処置について

直ぐに解決するのは難しいと思うが、個人の植栽関連(直植え、プランターでの植木や花壇など)に対して、改めて禁止を徹底することも必要ではとのご意見があり、お知らせすることとしました。規約・協定では、住棟廻りの妻側や入口・ベランダ側を含めて、緑地部分は「共有地」であり、私物を置かないということに反している。更に管理されていない植栽等は、美観を損ない団地としての評価を下げ、結果的に組合員の不利益にもつながることがある。この問題を住民間で注意するのは難しいので、管理組合として、理事長(理事会)が文書等により、是正の為の処置を行うべきでは、との要旨でした。

これまでの理事会の対応等を承知せず、理事も皆様と同じ立場の組合員ですし、個人的に大規模団地での共同生活に、“他人に迷惑をかけられない”様に、“自分も迷惑をかけない”との「自制」が必要との思いもあり、ご意見の様な問題解決には、組合員の皆様でご対応頂くのが妥当だと申し上げ、ご指摘の事態を組合員の皆様に再認識して頂きたく、このニュースで広報し、周知を図ることにした次第です。

確かに、プランターや植木鉢だけが片付かずに置かれていることもありますし、ベランダ側緑地を含めて、緑地部分は何れの住戸の庭ではありませんし、1Fベランダ床下も共有地であり、私的な物置では無いのは、規約等の定め通りです。

どの様に整理や管理するかについても、防災面での配慮は重要と考えられ、災害時に避難路の確保が出来るかの他、通行の障害になることは無いか、等の状況確認も必要でしょう。皆様が改めて、“ご自身のこと”として、この様な状態は大丈夫か、共用の植栽への支障は無いか等々、お考え頂く機会も必要かと思い、要領も得ずに述べて参りました。

大規模改修工事の実施時期は好機ではと、ご意見にもありましたが、今後の大規模改修工事の作業に、外壁下の腰壁(幅木)の洗浄や塗装が加わりますので、1Fベランダ床下の収容物は、処分や収納へのお願いを表示したり、所定の場所への移動をお願いする等が考えられます。

この広報をご覧になったうえで、1Fベランダ床下収納物を“ベランダ内・住戸内に収納する”或は“可燃物と思われる物は処分する”等、皆様方での適切な対応をお願いしたいと思っております。

その他、外壁工事を含んでの支障が考えられる機器類の他に、直植えの植木や花壇などについても、個別のお願いをすることになります。

各状況をご理解のうえ、是非とも“ご自身のこと”として、少しでも良い状態への整備が進む様に、お願いしたいと思います。

こうした問題を更に検討する活動の場に、若い世代の方々を含め「委員」として、是非とも多くの皆様方にご参加頂きたく、改めて宜しく願いいたします。



# 《平成29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 32-202 植田 晃 729-6861	総務担当理事—総会・理事会・広報全般 6-403 井上 富喜子 080-3771-4256 39-201 和田 由子 728-1191
		財務担当理事—経理関係全般 24-105 榎 くみ子 728-0244 駐車場 36-303 池田 典子 728-4672 一般
		集会所担当理事—集会所運営管理 10-303 佐藤 准子 080-5336-7832 偶数日/会計 34-304 居内 弘子 729-8737 奇数日
	業務副理事長 22-508 久保田 伸二 729-5583	営繕担当理事—共有物修理・模様替申請 1-304 安川 豊子 730-7278 一般 19-102 藤沢 早余子 090-3487-6826 リフォーム
		駐車場担当理事—駐車場運営管理 14-504 藤岡 美智子 080-3760-3251 車庫証明 16-205 安達 礼子 727-7846 苦情 27-107 熊田 文人 729-7937 新規/移動/解約
		植栽担当理事—植栽保全管理 3-405 宮崎 順子 728-2808 38-307 藤田 佳彦 729-8129 40-206 服部 照美 090-8195-3728
		保健衛生担当—清掃管理 9-401 北本 志子 090-2063-0249 前期 21-106 對馬 良子 728-2346 後期
		監 事 11-402 古村 妙子 747-3578 29-103 谷田 勝人 728-1886

