

管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 240号
2019年(令和元年)6月20日
発行責任者 理事長 岩崎 努



第44回通常総会特集号



目次

1. 理事長就任にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 P
2. 第44回通常総会の議事について・・・・・・・・・・・・ 2 P
3. 管理組合からのお願い・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7 P
4. 区分(共有、専有)に関する資料・・・・・・・・・・・・ 8 P

理事長就任にあたって

岩崎 努



私は、5月末に開催された通常総会において、理事長に選任頂きました、5棟302号に住んでおります 岩崎 努です。遅くなりましたが、就任のご挨拶を申し上げます。

私は昭和50年4月、当団地完成と同時に入居し、以来、足掛け45年を過ごしてまいりました。その間、管理組合も一度だけ務めさせていただきました。今般、再び理事の順番が回って来た際も、最後のお勤めで少しでもお役に立てればの心算でしたが、何を間違ったか理事長という重責を担うこととなり、緊張と不安を感じております。しかしながら、諸先輩方が誰でも出来得る運営形式、体制を構築されていると信じ、前向きに取り組んで行こうと思っておりますので、組合員の皆様方にはご理解、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

当住宅も分譲後 45 年を経過し、さらに昨今の地震等の影響で共有財産としての団地建物も老朽化が進行していますので、資産価値の維持・管理が管理組合の最重要課題と考えられます。建物の機能維持などは「長期計画委員会」の専門的なご判断を斟酌して、具体策を構築して、進めて参りたいと思います。一方で、諸環境から管理組合に於いても役員、或は検討委員の選出が難しくなって来ております。どの様にすればスムーズな運営を継続できるのか、今年度は長い間手を付けなかった規約の改正も含めて検討して参りたいと存じます。

他方で、地域社会の活性化による住環境の整備・改善も団地としての価値を向上する為に必要な課題と認識致しております。1,180戸の規模を有する当団地は一つの地域社会であり、防災、防犯、交通安全、そして高齢者対策をも含めて良好な環境造りが必要ですが、多様なライフ・スタイルや価値観を持つ人々が生活する場でもありますので、全員が満足できる環境を実現するのは難しく思われます。より多数の方々のご理解が得られる有効な対策を構築して行く為に、住宅内での相互理解を更に深めて行けたらと考えます。

この様な環境の中、地域の活性化や住民の連携・親睦などにご尽力いただいている、自治会をはじめとする諸団体の日々の活動に、改めて御礼を申し上げます。

いずれにしても、総会でご承認いただきました事柄を達成するべく、令和元年度の役員全員で取り組んで参りますので、組合員の皆様方には理事会活動へのご理解と、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



第44回通常総会の議事概要

5月26日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の第44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、ご承認頂きましたので、その議事の概要について報告する。

当日の議決権の集計状況は、出席 126 名で、委任状提出 812 名の合計 938 名で、議決権総数 1,180(戸数)と組合員総数 1,104名に対する割合ともに、過半数を上回り、規約第37条の6の成立要件を満たしたので、総会は有効に成立した。

開会挨拶に続き、議長選出に移り、**36棟の神田隆生氏**を議長に選出、議事が始まる。尚、本総会議事録の署名者2名については、28棟の吉川潔氏、36棟の田中隆氏にお願いした。

◆第1号議案 平成30年度業務報告

稲次理事長代行より、議案書の記載に従い要点のみ報告。

1. 第三回大規模改修工事の報告

建装工業(株)により着手していた、標記工事が約2年の工期(平成28年8月1日～平成30年7月31日)を経て完成し、引き渡しを受けた。

支払った工事代金は

当初工事請負代金 6億9500万円(消費税込み)

本体追加清算工事費 2704万3200円

但し、上記当初工事請負代金のうち、本年度の支払い額は3億1275万円(予算3億5000万円)。

コンサルタント料 集合住宅維持管理機構

工事管理業務委託費：本年度は699万3000円(累計額1998万円)

関連して、

建装工業(株)に屋外の追加工事(トンネル塗装、緑風公園から17棟への屋外階段工事)：345万6000円を支払い。

2. 委員会活動の報告

第三回大規模改修工事の進捗に際する、長期計画委員会の皆様の献身的かつ精力的な活動に感謝の意を表した。

3. 大阪北部地震関連の被害の報告

平成30年6月の大阪北部地震による、粟生第二住宅内の被害、共用部分の被害は比較的小規模; 建装工業(株)に修復工事を依頼し、457万9200円支払う。

各住戸関連の被害は、1戸について室内天井クラックの補修工事: 建装工業に29万1600円支払う。

*地震保険: 東京海上日動火災保険(株)

3つの棟について一部損壊の認定: 277万4000円受領

4. 歩道・遊歩道舗装に関する報告

1) 歩道の補修: 3号棟、6号棟前の歩道

(有)大翔建設工業 49万6800円

2) 遊歩道の舗装: 地蔵通りのカラーラバーチップ舗装。平成28年から3回に分けて実施 総額1733万9000円

3回目の本年は日本道路(株) 637万2000円(予算900万円)

*箕面市からの補助総額: 474万9000円(今年度は205万9000円)

*他遊歩道関連: 12棟東側スロープの段差補修を大翔建設に依頼21万6000円支払い。他の遊歩道の整備も今後、進める。

5. 植栽・環境整備に関する報告

1) 植栽の整備

定期的剪定

住民要望の剪定: 2棟、4棟の高木剪定、13棟東側、南側の強剪定工事

さくら造園 54万5400円

台風被害に伴う倒木の伐採; 出口造園 54万5400円

2) 排水管関連での清掃等の他に U 字溝新設工事として

山本環境整備(株) 42万6600円

3) 放置自転車、バイクの処置

自治会の協力を得て、大規模改修後の環境整備に努めた。

6. 一般業務報告

特に問題点はなく、出席者熟読周知の内容として、説明は省略した

《質疑応答》

1) 地蔵通りの舗装が途中から黒い仕上げになっており、雨天時は滑りやすいとの指摘意見あり ⇒ 市道部分であり、自治会を通じて市に善処を要請する。

- 2) 大阪北部地震に関連して、共有部は被害が小さくとも、専有部での被害から(屋内水道配管亀裂)被害が広がったケースの指摘があり、纏め方に問題があるとの意見、被害の説明を管理組合の管轄、管轄外で論じるのは問題との意見あり
⇒長期計画委員長より、区分、所有者の日頃の注意点を説明。
- *「共有部」「専有部」の区分を明確に示す要求あり
⇒ 管理組合ニュースで説明する。
- * 稲次代行より、共用、専有区分について若干の参考説明
⇒ いずれにしても管理組合ニュースで報告する。
- * 32棟はフロの排水管が内部を通っているが、共有部かの質問
⇒ 調査し、管理組合ニュースで報告する。
- 3) 放置自転車処置の際、放置植木鉢処理時に植木が生きている鉢を処理に抗議あり
⇒ 作業中の不手際として謝罪。
- 4) アシナガバチの駆除について
⇒ 大規模修繕工事中の建装工業に依頼して駆除。
- 5) トイレの排水管について質問、今後の計画は？ そろそろ時期では
⇒ 清掃については山本環境整備(株)が個々に対応しているが、一斉に取り換えの計画は無い。
- 6) 建物内の蟻の存在の調査要請 ⇒次回発見時に連絡要請
『第一号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第二号議案 平成30年度業務会計決算報告

及び監査報告

* 理事長より、特に問題の事柄は無く、執行された旨、報告。

* 監事より、問題無い旨、報告。

《質疑応答》

- 1) 未収金の回収について質問あり

⇒稲次理事長代行より説明。西岡弁護士の助言を受けて進めている。

今年度は大分減少。大きい部分は、最終的には区分所有権を競売方向。

『第二号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第三号議案 平成31年度(令和元年度)業務計画

業務計画案に入る前にと云う事で、稲次理事長代行より質問事項の回答説明あり。

質問事項回答

* 駐輪場設置に関して..... 理事会検討事項として方針に入れた。

単年度では終わらない課題である。

* ごみ箱の設置提案 良い提案であるが、レイアウト的に重なる場合もあり、駐輪場の検討の中で合わせて考えて行く。

* 転入者ある場合に、各役員への周知及び転入者へのガイド..... 管理組合として案内パンフの充実と情報伝達を理事会で検討。

* 賃借人の役員への就任.... 規約上は出来ない。何らかの負担をと云う事であれば棟委員にはなれる。マナーについては自治会も含めて啓蒙必要。

* 大規模団地の管理組合の運営は素人集団では困難、役員の任期、選出方法について意見..... 検討委の組織の見直しの中で論議。

議案説明

1. 共用設備の整備に関する事項

1) 排水管関連での清掃・補修

定期的な雑排水清掃は、今年度は1～21棟を予定しています。

それ以外に地中横引き主管の木の根除去等による配管の調査、補修を山本環境整備(株)により行います。 予算 100 万円

2) 植栽関連の整備

長期的な景観・日照通風を考慮した強剪定・高木の伐採

出口造園、さくら造園 予算200万円

3) フェンス・側溝などの住宅廻りの環境整備

新規見積もり依頼 予算 300万円

4) 駐輪場問題の検討・施策計画の考案

理事会にて調査・検討 → 来年度総会に提案目標

2. 管理委託業務の見直し・検討

新たに専門委員会を設け、検討する。

3. 長期計画の取り組みのための専門委員の募集

→ 運営費として予算20万円

1) 委託業者の選定・連携も含め、管理組合の組織体制を見直す為の検討委員会を立ち上げる。

2) 管理組合の全規約を見直し、改正改訂する為の検討委員会

◀質疑応答▶

1) 住環境、生活環境(植栽、駐輪場を含め)の将来に関して、朗読質問あり。

⇒ 募集する専門委員会に応募を望む。

2) 年寄り多く、自転車も乗らなくなるので、駐輪場は要らないとの意見

⇒ 専門委員会で意見紹介する

『第三号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第四号議案 平成31年度(令和元年度)組合費会計予算

稲次理事長代行より、議案書の記載に従って、報告した。

特に問題あるとの意見無し。

『第四号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第五号議案 規約に棟総会の規定を設ける件

稲次理事長代行より、提案主旨説明。

いくつか質問があったが、顧問弁護士である西岡弁護士より詳細説明。

『第五号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第六号議案 令和元年度役員候補(別紙)

『第六号議案は満場一致で拍手で承認』

■長期計画委員長より、今後について若干の追加説明あり

.....議事終了 議長退席.....

管理組合からのお願い

● 専門委員会委員募集のお願い

第 44 回通常総会の決議に鑑みて、専門委員会の委員(検討委員)を募集します。奮って応募をお願いします。既に受付は進んでいます。

1) 長期修繕計画委員会

継続中の委員会です。これまで建物の塗装、修繕等を手掛けて頂きました。運営への意欲、若手、専門知識のある方、大歓迎。

2) 管理組合組織見直しに関する検討委員会(仮称)

高齢化に対応した役員選出方法や委託業務、役員業務等の見直しを行います。反対、云々でなく、どうしたら良いか、どうすべきかと云った意見を集約し、方向を検討します。

3) 管理組合同約の改正に関する検討委員会(仮称)

● 事務手続きのお願い

(1) 個人賠償責任保険の為の居住者一覧(部屋番号と氏名)を提出(理事会承認)するため、入居・退居の正確な情報が必要です。入居・退居の際は事務所へ必要書類を提出して頂きますよう、お願いします。

また名義変更に関しても、変更手続きに来所くださるよう、お願いいたします。

(2) 駐車場解約受付は、規約により 1 か月前からとなっております。お早めに手続きにお越してください。尚、料金を 2 ヶ月未納すると解約の対象となります。

● 表札表示のお願い

郵便受けや玄関に、表示を是非お願いします。郵便屋さんや、配達の人が戸惑っています。ご協力をお願いします。

● 苦情処理について、お願い

管理事務所には日々、苦情等が寄せられ、対応に大わらわです。出来得る限りの対応はしていますが、組合員の皆様に苦情等に関して、下記の通り、ご協力をお願い申し上げます。管理組合には、もとより申し出られた事案を取り締まる権限は無く、組合の立場で、越権行為にならないように説得を試みるのがせいぜいで、管理組合として出来るのは、これが限界です。

近隣トラブルに関するものは、原則として当事者どうしの責任で解決することに努力し、安易に管理組合に持ち込まないでください。

「騒音」「不始末による水漏れ」「迷惑行為」などの近隣トラブルは当事者同士の話し合いが原則です。日頃のコミュニケーションを図り、話しやすい雰囲気を作り、自治会とも相談されて解決してください。

管理組合に持ち込まれても真の解決は出来ません。ましてや、“匿名”での申し出などは、連絡の執りようがありません。

自然現象に関するものは、原則当事者の自己責任において解決することに努力してください。

「ハト」や「ハチ」などによるトラブルは、出来るだけ自分自身で予防の手立てを図り、ご近所、管理組合の応援を求めて解決してください。

日頃の心がけで予防可能と考えます。

公益性の強いもの、住民全体に影響を及ぼす恐れのあるものは、速やかに管理組合に情報を提供してください。

例えば、「埋設・架設水道管からの水漏れ」などは、直ちに管理組合に通報してください。被害が拡大してからでは手遅れです。

犯罪性のあるトラブルに関しては、管理組合に通報するとともに、警察にも相談することが望ましいです。

「車上ねらい」や「ネットフェンス破り」などは、「窃盗」や「器物損壊」という立派な犯罪、警察の領域です。被害に遭ったり、現場を見かけたら、すかさず警察に相談(被害届、告訴・告発)してください。

箕面警察署 072-724-1234

区分(共有、専有)に関する資料

参考資料として、平成 23 年管理組合ニュース No.213 号(南理事長)で、ご紹介頂いた内容を添付します。

詳しくは、さらに調査中です。

< 参考資料 >



◇ はじめに

栗生第二住宅でも以前から住戸内のリフォームは盛んに行われていますが、最近でもその数は増え続けています。住み慣れた環境を変えることなく、快適な住まいを得たいと考えるのは当然のことだと思います。永いマンション生活において、生活する家族の人数の変化や住み手の高齢化など、住まいとの関わり方(ライフスタイル)が大きく変化してきました。

ライフスタイルの変化に合わせて住まいのリフォームを考えるわけですが、マンションのリフォームに際しては、注意していただく点がいくつかあります。

◇ 「管理規約」等を読んでください

ご存じと思いますが、マンションは複数の区分所有者が1棟または1つの団地を所有しています。そのため、マンションごとに定められた「管理規約」を、住まいの法律として守りながら生活しなければなりません。当然リフォームを行う上でも、「管理規約」ならびに「建築協定」により、さまざまな制限が謳(うた)われています。じっくりと「管理規約」等を読むことは稀(まれ)だと思いますが、ぜひ目を通してください。

◇ 「共用部」と「専有部」とは？

簡単な言葉で説明すると、「共用部」はみんなの財産であり、「専有部」は個人の財産となります。つまり、「専有部」は個人でリフォームできる場所、「共用部」は個人でリフォームできない場所となります。

「専有部」は、一般的に下記のように定められています。

- ・天井、床及び壁は躯体(くたい)部分を除く部分
- ・玄関扉は、錠及び内部塗装部分
- ・窓枠(わく)及び窓ガラスは、専有部分に含まれない

(※「中高層共同住宅標準管理規約」参照)

しかし、これだけでは分かりにくいので、逆にどんなところがリフォームに関係する「共用部分」なのか、少し具体的に見ますと

【リフォーム時に注意したい主な共用部】

- ① 外壁 ② 住戸間の壁と床 ③ 玄関扉 ④ 窓 ⑤ バルコニー ⑥ 雑排水、汚水の縦管設備、躯体内に埋め込まれた部分の給排水枝管など

「③玄関扉」「④窓」については、枠と扉、障子および窓ガラスは共用部分と判断さ

れていますが、個人の財産を守る鍵やクレセント、消耗品となる戸車などは個人の所有物であったり、維持管理は個人負担対象と判断されるのが一般的です。

外壁に関わる扉や窓は建物の外観にも影響を及ぼすため、共用部として多くの制限が設けられています。これらの扉や窓等の開口部にかかる改良工事を組合が速やかに実施できない場合に、個人の責任と負担で実施することについては、「管理規約」と「建築協定」で定めています。

「⑤バルコニー」は共用部ですが、各戸に専用使用権が与えられています。ある程度は自由に使用できますが、避難上問題があるようなガーデニング、収納スペースを設けることは認められません。

次に、雑排水、汚水の縦管は、住戸内を上下に貫通する唯一の共用部分です。人間に例えると消化器系であり、マンションの重要な機能です。個人の判断で改良することはできませんが、平成10年の通常総会での「建築協定」第5条(承認事項)の改正で、「三、住戸内洗濯機防水パンの設置及び既存排水縦管接続配管工事」が可能となり、覚書を交わした上で改良工事として承認されています。

◇ 「管理規約」以外に気をつけたいこと

「共用部」「専有部」の問題以外に、快適な共同生活を送るためのルールとしてぜひ配慮をお願いしたいのは、「騒音の問題」です。

古いマンションの多くは、カーペットや畳が床に使用されていますが、リフォームの際にフローリングに変更するケースが多くなっています。この場合に問題になりやすいのが、下の階への音の問題です。フローリングの場合は、カーペットや畳と比べて生活音(足音や椅子(イス)をひく音など)が下の階に伝わりやすくなります。構造上も十分な対策は難しいのですが、この種のトラブルは理事の方々を悩ませていますので、リフォームの際には気をつけたいポイントです。

◇ リフォームで忘れないで

リフォームといえば、新しい内装、キッチン、お風呂(フロ)を想像しがちです。最新のインテリアは住み手に快適さを提供してくれますが、ほんとうに安心して長く住むために見落とししていることはないでしょうか。

住まいは人間と同じで、時間が経過すると消化器系(給排水設備)や循環器系(電気設備)の老朽化が進行しています。ついつい目に見えるインテリアに気をとられがちで、見落とされていることが多いようです。全面リフォームの場合は比較的更新しやすいのですが、部分改修の場合には更新が面倒なため、住設機器(キッチンやユニットバス)だけを更新しがちです。

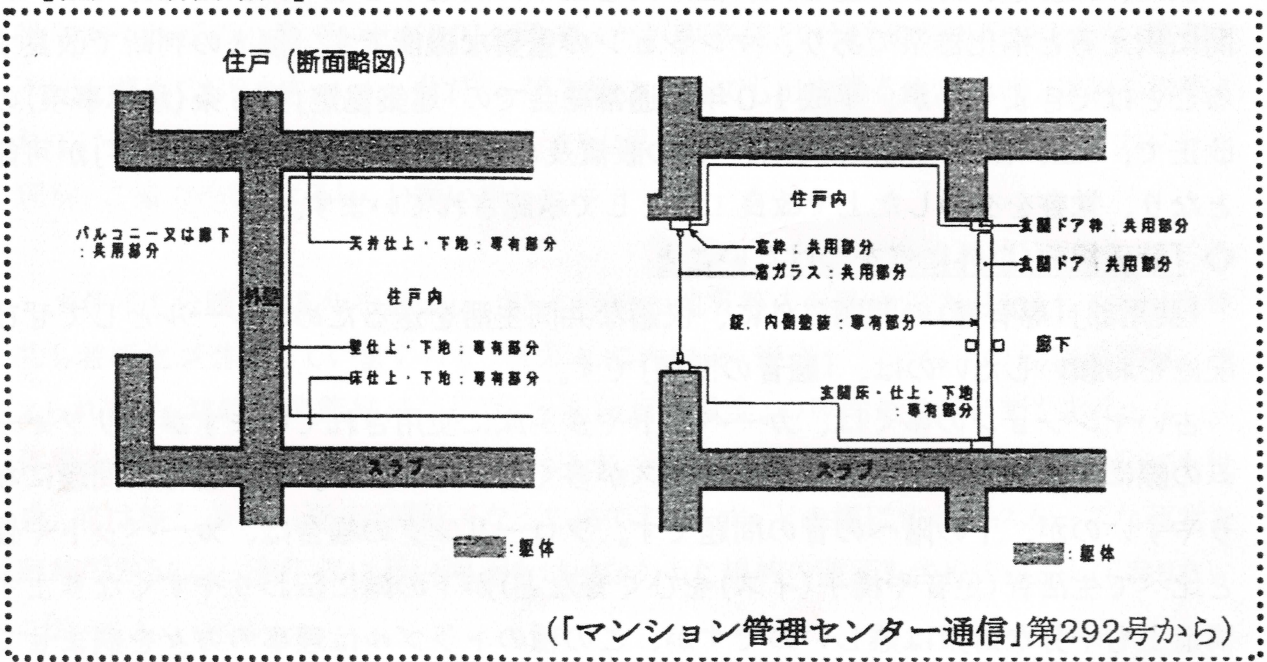
築30年を超えるマンションで頻発するトラブルの例として漏水があげられます。栗生第二住宅では、数年前に完了した市水道直結化工事、電気幹線改良工事で、各住戸のメーターまでの幹線部分は改善されています。専有部分の給排水設備につい

では、リフォームの際に忘れないで専門業者やコンサルタントに相談し、トラブルを起こすことのないように注意したいものです。

今までにも、「専有部分のリフォーム」に関する記事として、「管理組合ニュース」でも「特集」や「お願い」として掲載してきましたが、今回「リフォームと共用部分」の問題として提起しました。下記の別図を参考にしながら、「共用部」と「専有部」との関係、境界等について、いま一度ご理解をいただきますよう、あらためてお願いするものです。

◇ 「共用部」と「専有部」の区分

【住戸の断面略図】



【給水管・排水管】

