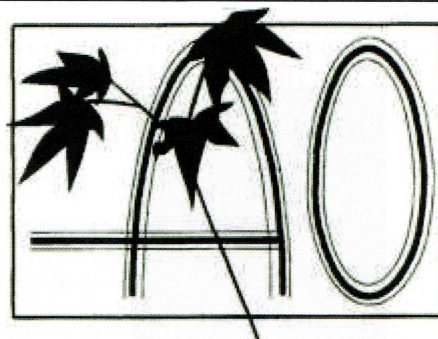


管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 243号

2020年(令和2年)6月20日

発行責任者 理事長 山本健司



第45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45回通常総会の議事について・・・・・・・・・・・・ 2 P
3. 管理組合からのお知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・ 9 P

理事長就任にあたって



山本 健司

組合員の皆様には、平素より当管理組合の運営にあたりまして温かいご支援とご協力をいただき、心から感謝申し上げます。この度6月7日の理事会において当組合の新理事長に推挙いただき、7月5日の総会での承認を経て就任いたしました、37棟505号室在住の山本健司と申します。

私は2003年5月に当住宅に転居してまいり、今年で17年目となります。おかげさまで妻と二人の子供共々自然豊かな環境のなかでつつがなく過ごさせていただいております。

前回2015年にも管理組合総務副理事長を務めさせていただき、今回2度目の理事を担当させて頂きましたが、まさかの理事長就任という事態となり、正直なところ不安と緊張以外ありません。

諸先輩方の足元にも及ばないとは思いますが、微力を尽くして参りたいと思いますので、組合員の皆様にはご指導ご鞭撻のほど謹んでお願い致します。

さて、当住宅は分譲後40有余年を経て、建物自体の老朽化、住民の高齢化、時代の変遷による住環境の変化など、住宅の価値を保っていく上で取り組んで行かなければならない諸問題が山積しており、それらを円滑に解決していく上で必要な管理組合のこれからの姿も考えなければなりません。

さらに昨年末からの新型コロナウイルス肺炎の流行のため、経済活動の停滞だけでなく生活様式や社会の在り方そのものが根底から変わってしまうような情勢となっています。

その中で一つの地域社会である当住宅は、様々な価値観を持つ人々の生活の場として、組合員それぞれが互いを尊重し理解の上で、最大多数が満足できる環境を維持していかなければなりません。

それら諸問題への取り組みをはじめ、長期計画や規約の改正をも視野に入れ、先の総会でご承認いただきました業務計画にそって、理事会一同力を尽くして参りますので、組合員の皆様のご理解とご協力をお願いします。

文末となりますが、このような環境の中、地域の活性化や組合員の連携、親睦などにご尽力いただいている自治会、専門委員会をはじめとする諸団体の皆様の日々の活動に改めて御礼申し上げ、ご挨拶の言葉とさせていただきます。

第45回通常総会の議事概要

7月5日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の第45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79名で、委任状提出711名の合計790名で、議決権総数1,180(戸数)と組合員総数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 令和元年度業務報告

柳理事長代行より、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1年後点検

及び大阪北部地震関連修復工事実施の報告

第三回大規模修繕工事の一年後点検が、建装工業(株)と工事のコンサルトを依頼した集合住宅維持管理機構により、令和元年8月30日～9月30日に実施されました。

並行して、平成30年6月に発生した大阪北部地震に関連した共用部分の修復を行いました。

支払った工事代金は

大阪北部地震に関連した共用部分の修復工事	107万8000円
大阪北部地震関連の躯体部クラック修復工事	39万6360円
コンサルタント料	集合住宅維持管理機構

2. 委員会活動の報告

1) 長期計画委員会

長期計画委員会の皆様には、住民の方々の要望を反映させるための活動をして頂きました。第三回大規模改修工事の1年後点検に際しましても、現場確認に参加頂くなど精力的に活動頂きました。

また、「駐輪場の問題の検討、施策計画の立案」に関しても、協議、調査及び集合住宅維持管理機構との折衝等をお願いしております。

長期計画委員会の皆様の献身的なご協力に感謝いたします。

2) 管理運営検討委員会

管理組合組織の見直し「管理運営上の問題点」を洗い出し、解決方策を検討するための専門委員会が、昨年11月に発足しました。

委員の皆様には、2年間の任期をよろしく願いいたします。

3) 管理組合同規約の改正

改正を重ねて索引するのが不便になった規約類は、編集後、新たに発行し、皆様に配布いたしました。

なお、規約を国が指導している標準管理規約に合わせるべく改正するための専門委員を募集しましたが、残念ながら応募はございませんでした。

3. 遊歩道、金網フェンス補修に関する報告

1) 歩道の補修

敷地内の遊歩道の段差補修

日本道路株式会社 209 万円

20棟東側遊歩道横陥没箇所埋め戻し

山本環境設備(株) 14 万 6300 円

2) 金網フェンスの補修

団地内金網フェンスの破れ・緩み等の補修

(有)大翔建設 77 万円

4. 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(5棟のシンジュ・6棟と14棟のイチヨウなど)

(株)さくら造園 17 万 0500 円

39棟前の桜の強剪定・35棟前崖部の松の木等の伐採

出口造園 15 万円

2) 排水管関連での清掃等

定期的な配水管清掃(1棟～21棟)・地中横引き主管の配管補修と調査

山本環境整備(株) 184 万 3312 円

3) キイロスズメバチの巣の駆除(37棟床下及び34棟トンネル通路石垣部分)

(株)ホームサービス 12 万 9600 円

5. 駐輪場の問題の検討・施策計画の立案

1) 駐車場周辺を利用したバイク置き場

アンケートを実施するとともに、集合住宅維持管理機構の助言を得ながら長期計画委員会で協議しましたが、緑地化率等の関係で「宅地造成等規制法」に抵触するため、難しいことが判明しました。

2) 階段前周辺の改修による解決策

12棟は階段下を利用し、整頓されて自転車・バイクが置かれている。

今後の研究課題として、継続して検討することとする。

6. 一般業務報告

特に問題点は無く、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) 顧問弁護士が健康を害され継続することが難しいため、後任の顧問弁護士についての質問

⇒後任の弁護士を紹介されているため、管理組合の新理事長とご挨拶に伺う予定

2) 大阪北部地震関連の躯体部クラック修復工事の補修方法について質問

⇒ 長期計画委員会より

調査の結果、0.3 ミリ超のクラックは、薬液を注入する方法で補修。

それ以下の細い部分につきましては、薬液の注入が難しいため、表面のみ補修。

3) トイレ・洗面所・風呂場の配水管の掃除は来ないのか？

トイレから水が上がってきたり、上階のトイレから汚物が流れてきた

⇒排水管のみ二年に一回清掃をおこなっている

築45年で初めてのケースでしたが、これから先このような事案がおこってくる事も考えられるため、専門家に相談。

今後來年3月までに1度、その後は5年に1度程度の掃除を検討中

『第一号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第二号議案 令和元年度業務会計決算報告

及び監査報告

* 理事長代行より、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。

《未収金についての追加説明》

1) 未収金の回収については平素から努力を重ねております。

前年度と比べわずかながら減少しており、今後も顧問弁護士と相談し回収に務めてまいります。

『第二号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第三号議案 令和2年度業務計画

柳理事長代行より、議案書の記載に従い要点のみ報告。

1. 共用設備の整備、環境、安全に関する事項

1) バイク置場、自転車置場の整備

集合住宅維持管理機構に改善イメージ、モデル案作成等、基本設計を委託

⇒ 予算 5000 万円

2) 排水管関連での清掃・補修など

22棟から41棟の各住宅内での流し・洗面・浴室他の配管清掃

定期的な雑排水管清掃・地中横引主管の木の根除去

⇒ 予算 200 万円

3) 植栽関連の整備

定期的な剪定・伐採などの整備

景観・日照・通風を考慮した強剪定・高木の伐採

⇒ 予算 200 万円

4) 火災報知器の配布

交換の目安である 10 年目の時期にあたるため、無料配布

⇒ 予算 500 万円

5) 4K8K 対応型 BS/CS アンテナ取替工事

⇒ 予算 560 万円

6) 各棟妻側の減圧弁の点検・年6台ずつの交換

⇒ 予算 350 万円

7) 遊歩道、側溝の補修

⇒ 予算 100 万円

2. 管理委託業務、保険等の契約更新について

1) JS 日本総合住宅生活(株)との管理契約は更新

管理業務の見直しは「管理運営検討委員会」に諮問

2) 集合住宅維持管理機構とも更新

今後の長期計画の策定、見積もり等依頼する

3) 東海保険サポート株式会社を通じた、東京海上日動火災保険株式会社と、火災保

険(集会所)、個人賠償責任保険、新マンション総合保険の契約は、保険料の割引を受けたため、保証の充実にあてる

4) 団地内清掃を委託している(株)クスコより 5.6%の委託料増額要求あり

現行金 600 万円(税抜) → 633 万 6000 円(税抜)

3. 長期修繕計画の見直しについて

今後の長期修繕計画の見直し、策定について集合住宅維持管理機構に委託

⇒ 予算 215 万円

棟前道路の補修、駐車場の白線改修等も長期計画に盛り込む予定

4. 専門委員会の設置

1) 長期計画委員会

大規模修繕等、栗生第二住宅の建物、施設の修繕、環境の整備等を長期の観点から協議、計画する委員会

専門知識、意欲のある方募集中

2) 管理運営検討委員会

管理組合の組織体制そのものを見直し、論議する委員会

マンション管理業務委託業者への委託業務・委託業者、管理組合法人化なども視野に入れた検討

3) 管理組規約の改正

管理組規約改正のための「専門委員」を募集中

⇒ 以上専門委員会の費用 20 万円

《質疑応答》

1) 3LDK の住戸も外壁を通して排水管を通す工事の検討を希望

⇒ 排水の専門家の話では、現状鉄管が詰まることはまず考えられないこと

立管は共用部分、そこへ流れてくる細い管は専有部分。その専有部分に錆ができて詰まるので、日ごろからよく洗って気にかけてもらいたい

組合でも、今後協議、検討していく

2) 団地内清掃委託について、増額要求のあった(株)クスコと箕面市のシルバーを利用するのでは、どちらが安いのかとの質問

⇒ (株)クスコではない業者(シルバー含む)からも見積もりをとり、新理事会に提案予定

3) 自転車・バイク置場について、各棟前だけでなく、東側・西側の壁面も案として検討してほしい

⇒ 棟により、東側・西側のスペースに違いがあること、現在階段前にきれいに整頓

して置かれている棟があることから、理事会としては階段前利用の方向

今後他の提案があれば、新理事会で検討していく

4) 緊急時の連絡先として組合員、占有者の名簿を「居住者名簿運用保管細則」に照らして検討希望

⇒ 最初の入居時の入居者名簿から変更があれば届け出をして頂き名簿を整理する方法で新理事会へ引継

- 5) 入居者や新しく入退居の方への、無料配布の火災報知器の説明願
⇒ 回覧や掲示で案内・説明をし、管理組合に取りに来て頂く予定
引越して退居される方は、無料配布の火災報知器は持ち出さないように案内
- 6) 長期修繕計画の見直しとは、あくまでも修繕。築45年の建物は修繕だけで良い
のだろうか？
⇒ 修繕だけでは住みよい第2住宅にはならない。これからの時代にあった第2住宅
になるためにあり方・考え方をかえなければならい
まずは法人化にすることをすすめていきたい

『第三号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第四号議案 令和2年度組合費会計予算

理事長代行より、議案書の記載に従って、報告した。

《質疑応答》

- 1) 組合費会計予算と修繕費積立金予算について、次期繰越金と前期繰越金の金額
が変わっているのはなぜか？
⇒ 間違いのため、訂正したものを配布し直します

『第四号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第五号議案 駐車場運営細則、同利用要綱の一部改正(案)

- 1) 駐車場運営細則に一部改正(案)

駐車場運営細則第2条1項に下記但書を挿入する

(利用権)

第2条 組合員は利用資格を有する者と駐車場の賃貸借契約を締結することができる。但し、組合員及び配偶者または親族以外のものが利用する場合は、組合員を連帯保証人とする。

理由 駐車場利用料金を不払いのまま転居される事態が発生のため

2) 駐車場利用要綱の一部改正(案)

駐車場利用者から預かる保証金を下記の通り増額することの承認を求める

(保証金及び料金)

第3条 イ) 保証金 15000 円(契約締結時) を

イ) 保証金 18000 円(契約締結時) とする

理由 従来駐車場賃貸契約においては、保証金は利用料 6000 円の3ヶ月分として運営してきたが、平成29年の駐車利用料金増額改定により、延滞の際に事務手続きに齟齬が生じるようになったため

《質疑応答》

1) 空き駐車場があれば、一所帯2台・3台借りられれば、駐車料金が修繕積立金に回せるのではないか？

空き駐車場を駐輪場に変える事は非常に難しいが、有効利用していけないものか今後検討を求める

『第五号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第六号議案 令和2年度役員候補

『第六号議案は満場一致で拍手で承認』

……議事終了 議長退席 ……

管理組合からのお知らせ

● 新型コロナウイルス感染症に伴う集会所閉鎖解除のお知らせ

新型コロナウイルス感染症予防の処置により、当集会所におきましても閉所措置を講じておりましたが、令和2年7月7日(火)より解除となりました。

しかし、確立された治療法やワクチンも無い事から、新型コロナウイルス対応は長期化する事が予測されます。引き続き、適切な感染予防対策の実地をお願いします。

なお、皆様には利用時はマスクの着用を原則とし、以下の内容に留意して新しい生活様式に基づきご利用頂くようお願いいたします。

《承認できない申請について》

- ・ 運動、体操や過少を伴う講座や集い(トレーニング・コーラス・カラオケなど)
- ・ 飲食を伴う講座や集い、麻雀・囲碁・将棋、葬儀関係

《ご利用に際してのお願い》

- ・ 集会所1と集会所2は12名、集会所3は9名、談話室は3名、和室は5名以内でご利用ください。なお、給湯室はご利用できません。
- ・ クラスタ発生リスクを下げる3つの原則を確認ください。
 - ① 換気する
 - ② 人の密度をさげる(部屋の広さを確保し、お互い2mあける等)
 - ③ 近距離での会話や発声、高唱を避ける
- ・ 利用者から感染者が出た場合、保健所から問い合わせがあることに備えて名簿を作成してください。1ヶ月程度責任者様で保管していただき、適宜処分してください。
- ・ 上記の内容が守れず感染が発覚した場合は、管理組合は責任を負いかねます。利用者が留意事項を守り対処ください。
- ・ 退出時は集会所使用完了書の裏面事項をチェックとアルコール除菌等の後、責任者の署名捺印をお願いします。特に不特定多数が接触する場所は、必ず清拭消毒を行ってください。

● 火災報知器配布のお知らせ

箕面市火災予防条例により義務づけられている、火災報知器を配布する事になりました。配布日は決まり次第、回覧等でお知らせし管理事務所まで受け取りに来て頂く予定です。

万が一の時の被害を最小限に抑えるため、適切な場所に正しく取り付けてください。

● 空き巣被害のお知らせ

26棟で夜間、空き巣被害があり現金が盗まれるという報告がありました。現在警察が調査中です。

空き巣犯の侵入方法の多くは、窓ガラスを割って入る方法です。また、留守かどうか外から見て判断しやすい住宅が狙われやすい傾向にあるともいわれています。空き巣の被害に遭うことを防ぐために、日頃から防犯意識を持って生活することを心がけて下さい。

● 日常生活でのお願い

- ・ トイレに生理用品やオムツなど、水に溶けないものを流し詰まりの原因になっています。
悪臭の発生となり、苦情もあがっていますので、各ご家庭で正しい処理を心がけてください。
- ・ ゴミステーションのカラス被害について、お問い合わせを頂いております。各棟・各階段で対策をたて、ごみ集積場所を利用する人全員が意識して、ネットをしっかり押さえる・ゴミ袋の中のゴミを見えなくするなど、協力して対処をお願いします。