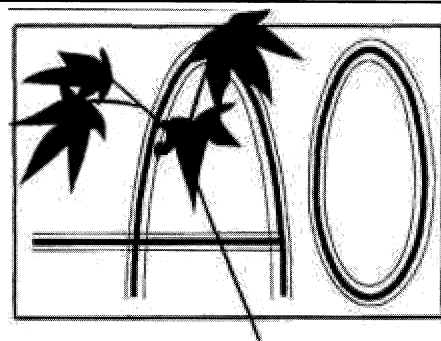


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 247号
2021年(令和3年)10月1日
発行責任者 理事長 京 里 美



第46回 通常総会 特集号



目 次

1. 理事長就任にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・ 1P
2. 第46回通常総会の議事について・・・・・・・・ 2P
3. 管理組合からのお知らせ、お願い・・・・・・・・ 9P

理事長就任にあたって

この度、7月4日に開催されました通常総会においてご承認いただき、理事長に就任いたしました3棟205号の京里美と申します。

新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の延長に伴って約1か月遅れの開催そして、今ニュース編集にも影響が生じ、組合員の皆様へのご挨拶が大変遅れましたことまずお詫び申し上げます。平素より組合員の皆様には格別のご協力を賜っておりますこと、心よりお礼申し上げます。

私は自治会の役員は何度かさせていただきましたが、このような大所帯の管理組合の理事長という要職は初めてで、その重責に身が引き締まる思いです。長らく会社勤めをし、現在は自営以外に3足のわらじを履いております。高齢の母と二人暮らしで、積極的に地域活動をしてこなかった私に務まるのかと随分迷いましたが、第二住宅の住人となって丸30年という節目の年にこのような大役を仰せつかったのも、大過なく過ごせたことへの「感謝の気持ちを形にせよ!」ということではないかと思いました。

微力な私ですが、脇を固めてくださる二人の頼もしい副理事長(総務担当の村川真実さんと業務担当の横貝隆稔さん)にフォローしていただきながら、総会でご承認いただいた業務計画に沿って、理事全員で今年1年、住環境の維持・向上に取り組んでまいりたいと思います。

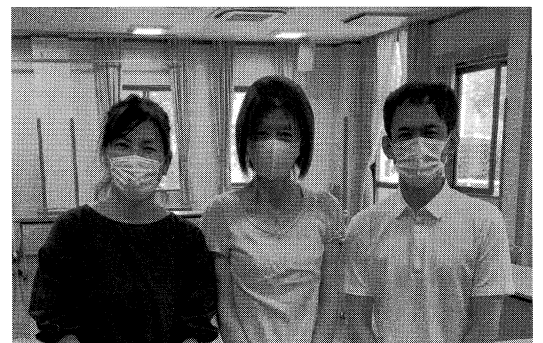
団地自体も築46年と高齢化ですが、住民の皆様の高齢化も進んでおり、以前にはなかった様々な課題も抱えております。その一つ一つをよりよい方向に向けていくためには、皆さまお一人お一人のご協力なくしては達成できるものではありません。この一年、コロナ感染がなかなか収束しないことを鑑みても明らかです。同じ団地の住人として、他人ではなく、少し遠い親戚という感覚で、お互いを思いやる気持ちが必要かと思えます。誰もが「栗生団地に住みたい」と思うそういう団地を皆様とともに築いていければと考えております。

前理事の方々にはマニュアル作成などご尽力いただき、本当に感謝申し上げます。現三役は日中の仕事が多く機動力に欠ける分、貴重な日々の資料のデータベース化を図り、組合事務業務の効率化し、また各理事間についてもライン等で情報共有し、時間・労力の省力化を図ってまいりたいと考えております。まだまだよちよち歩きの私達です。

諸先輩方におかれましては今後とも何卒ご指導、ご鞭撻のほど何卒よろしくお願いいたします。

管理組合理事長 京 里美

(左より村川、京、横貝→)



第 46 回通常総会の概要

7月4日の日曜日に、箕面粟生第二住宅管理組合の第46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、ご承認いただきましたので、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56名で、委任状提出398名の合計719名で、議決権総数1,180（戸数）と組合員総数に対する割合とともに、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。ただし第5議案の1、2、3案については4分の3の票が必要とする議案であるが、この条件を満たさないので否決となる。

通常総会議案についての冊子の修正箇所の報告

*P.3 3行目 …金1,540,000円を支払い ⇒ 340万5380円

*P.8 34行目 …保険衛生関係 ⇒ 保健衛生関係

*P27 下から5行目 及び P28 8行目 …給排水管立管 ⇒ 排水管立管

*P.31 13行目 …当住宅に住んでいる組合員が、駐車場を使っていない場合に限り ⇒ 当住宅に居住している組合員が、管理組合と駐車場賃貸契約を結んでいない場合に限り

*P.31 文末に追記 …細則等の変更は令和2年度第46回通常総会で承認後、その翌日より履行する。

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し議事が始まる。尚、本総会議事録の署名人2名については37棟の南正一氏、12棟の古米隆志氏にお願いした。

◆第1号議案 令和2年度業務報告

*山本理事長より、議案書の記載に従い報告

年度当初より新型コロナウイルス感染症による社会情勢により業務に影響を受け、当初計画していた事業計画について遂行することが出来ず、最低限の維持管理にかかる一般業務については執行することができた。

1. 共用施設の設備、環境、安全、美観に関する事項

1) 棟前アプローチの改善事業について

バイク置き場、自転車置き場の整備の事業についてプランは纏まって来ている。棟ごとに設置環境に違いがある為、棟毎、階段毎に実際の作業に関するイメージ画像を掲示、周知した。地下埋没調査やプランの個別修正も必要となり次年度への持越しとなる。屋根設置の要望があったが、「建築物」の扱いとなり法的な面で不可能となる。この事業の予算は来年度持越しとなる。

2) 排水管関連での清掃、補修について

今年度は22棟から41棟まで予定通り実施
トイレの污水管作業については37棟の協力のもと試験清掃を行った。データを精査し必要な作業であるか検討していく。「減圧弁」については今回調整のみで交換はなし。

山本環境設備会社 3,405,380円

3) 植栽の管理、清掃事業について

- ・ 定期的・住民からの要望の高木剪定（5棟駐車場西側、25棟北側）
出口造園（株）、さくら造園（株）、関西緑地開発（株）の3社に対し
合計 12,650,880円
- ・ 清掃事業
（株）クスコ 7,008,896円
- ・ スズメバチ巢の駆除、コウモリや鳥の巣への対応に、137,679円

4) 火災報知器の配布及びBSアンテナの更新事業について

火災報知器に関して、前回の配布から10年経過し、耐用年数を経過したことを鑑み、新しいものを各住戸へ配布

旭電設（株） 4,400,000円

BSアンテナ更新事業について、当初は4K/8K放送に対応するための事業と考
えていた。JCOMの管理している機器は4K/8Kに対応していることは分かった
が、管理組合管理のアンテナ、住棟内の配線、各住戸のTVコンセント等に対応し
ていないことが分かった。更新するには多大な費用と時間が必要な為対応は困難
だと考える。アンテナ自身は対応年数から更新の時期に来ていることから、アン
テナのみの更新事業として今回実施した。

2. 委員会活動の報告

1) 長期計画委員会

緊急事態宣言の影響を受け委員会の開催もままならない中、献身的な協力、助言、提案に対し感謝の意を表した。

2) 管理運営検討委員会

今後の管理組合の在り方についての議論、業務内容のマニュアル化して頂いたことに対し感謝の意を表した。

《質疑応答》

1) 駐輪場に関して工事予算はいくらか、入札は行ったか、見積もりは見ることは可能か。

⇒予算は 50,000,000 円。

入札は行わず、相見積もりを2社から取り、そのうちの1社に決めた。現在の事業の見積もりは見せることが出来る。

2) アプローチの改善事業について、棟によって諸事情がある、棟の意見をもっと尊重して欲しかった。勾配がついていてバイクが倒れやすい、利便性はあるのか。

⇒多額の費用を要する事業についての説明が不十分であったことは反省しなければならない。組合員や組合員居住者の意見を集約し、より多くの合意を得た上で最大多数の幸福の実現を目指すべきと考える。勾配なしに駐輪場を作ると、従来のスロープとの段差が発生してしまうためにやむを得ない形状だと判断した。

利便性については、階段出入口周辺に自転車が散在し、出入りの際に難儀するという苦情が寄せられていた。通路としてのスペースを有効に使えるように考えた改善策であった。

3) ゴミステーションがセメントで固められているところがあるが、レンガを使用するという選択はなかったか。

⇒コストの問題で不可能だった。

『第一号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第2号議案 令和2年度業務会計決算報告及び監査報告

* 理事長より、特に問題の事柄はなく、執行された旨、報告。

《未収金についての追加説明》

未収金の回収については平素から努力を重ねてきたが、前年度に比べ増加してしまっている。今後も顧問弁護士と相談し回収に努めていく。

* 監事より問題ない旨、報告

『第二号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第3号議案 令和3年度業務計画（案）

* 理事長より、議案書の記載に従い報告。

1. 共用施設の整備などに関する事項

1) 排水管関連での清掃・補修など

1棟から21棟の各住戸内の流し・洗面・浴室等の配管清掃

定期的な雑排水管清掃、各階段設置の足洗水栓の点検・補修

→予算 11,695,800円

2) 植栽関連の整備

定期的な剪定・伐採等の整備

→予算 12,650,000円

居住者からの要望に基づいた高木の剪定・伐採

→予算 2,000,000円

長期的な景観や日照、通風を考慮した強剪定高木伐採計画

→予算 200,000円

3) 住宅廻りの環境整備

児童遊園のベンチや遊具の老朽化に対応するモデルケースとなる公園を改修整備

→予算 5,000,000円

4) 駐輪場の問題の検討・施策計画考案

前年度からの持越し事業としてのアプローチの改修事業

→予算 50,000,000円

5) BS/CS アンテナ取替工事

4K/8K放送への対応事業として長期修繕計画に盛り込み継続して検討

→予算 5,600,000円

6) 管理組合役員へ情報機器貸与について

コロナ渦の影響により理事会等の開催に大きな支障をきたした。在宅でのネット会議の開催を念頭に置き、組合役員に対して通信機器や住戸のWi-Fi環境の整備

に係る機器の貸与を計画

→予算 2,000,000円

2. 管理委託業務、損害保険等の契約更新について

1) JS 日本住宅生活（株）との管理契約を更新

2) 集合住宅維持管理機構とも契約更新 長期計画の策定、見積もり等を依頼

3) 東海保険サポート（株）を通じた東京日動火災保険（株）と集会所の火災保険、各住棟の個人賠償責任保険、新マンション総合保険を引き続き契約

4) 団地内清掃を委託の（株）クスコとはここ数年トラブルの報告があったが折衝を重ね、人事も刷新と改善が見られ見積額が妥当であった為、契約更新

現行 6,499,600 円 → 7,524,000 円

5) 昨年度前任の西村弁護士より引継ぎの梅田総合法律事務所 川村利行弁護士と顧問契約を更新、引き続き法務関係の業務を依頼

3. 専門委員の募集、継続

規約 51 条にある理事会の外部組織、特定の事項を調査又は検討するための専門委員を募集する。

1) 長期計画委員会…引き続き、長期修繕計画を付帯する業務について調査・計画・立案をお願いし、円滑な施工について助言をいただく

2) 管理検討委員会…一旦解散するが令和 2 年度に行った管理組合組織の見直しや業務マニュアルの作成に伴い、それらを継続して活用し、より実態に見合ったものにするため、必要であれば関連する規約の改正案を検討・提案する（現在の検討委員会の人事をベースに募集したい）

3) 植栽分野の長期計画委員会（仮）…植栽の長期的かつ継続的な管理をおこなうために組織の立ち上げと住宅内の樹木台帳の作成を目的に活動

《質疑応答》

1) 足洗水栓の清掃補修という項目で予算が計上されているが、どういうことをするのか ⇒ 昨年冬に寒さで階段下の水栓が破裂した。古くて悪くなっているとところを点検、修理することを計画している。

2) 植栽関連の予算の金額について、この確認はどなたが行っているのか
⇒ 植栽担当で確認し、最終的には三役が判断する。その前提として理事会にかけて理事全員での議決する。総会に決定事項としてかけるので組合員全員の判断と考えていただいでよい。

3) 足洗水栓の予算が概算で 11,695,800 円、住宅廻りの環境整備の予算が

概算で 5,000,000 円となっているが詳しい工事の内容を知りたい。

⇒児童遊園については、老朽化しているブランコと滑り台の撤去に対し 4,400,000 円を計上している。砂場は残して、整備と整地を行い複合遊具と健康器具の設置、ベンチを新しく設置する予定で 5,000,000 円を概算で計上している。管理組合で管理している児童公園は 8カ所あり、いずれも同程度の児童遊園で、経年劣化のため補修改修の必要がある。今後は長期修繕計画に盛り込んで整備改修を行うべきと考えている。

水栓に関しては、足洗水栓については約 10,000,000 円、それに雑排水管の清掃 1,690,000 円が付帯している。

『第三号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第 4 号議案 組合費会計予算（案）

* 理事長より、議案書の記載に従って、報告された
特に意見なし。

『第四号議案は満場一致で拍手で承認』

◆第 5 号議案 組合格約細則等の改正について

1) 2) 3) については議決権 4 分の 3 を下回り、規約の改正要件を満たさず撤回

4) 一住戸に貸与できる駐車場区画数の制限に関する改正（案）

目的として、現在各住戸一戸につき 1 台しか契約できない成約を、組合員さんに限って 2 台目の契約を可能にするため細則の改正を行う。2 台目については、組合側から解約できることを前提としたい。

【変更案】

（利用権）

第 2 条 組合は、第 3 条に定めるものと駐車場の賃貸契約を締結できる。

2 組合員がその所有する住戸を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、または住居以外の用途で使用したときは、その組合員の駐車場の利用権は消滅する。

3 前項にかかわらず当該貸与あるいは用途外使用の期間が 3 年未満であるときは、駐車場の利用権は保留されるものとし、当該貸与あるいは用途外使用が終了し、再利用の届け出があった時は優先して利用することができる。

4 駐車場の利用者が、管理組合規約、協定、運営細則等に違反した時は、組合は駐車場利用契約を解除できる。

(利用の制限)

第3条

2 前項にかかわらず、すでに1台目の契約をしている組合員が所定の文書で申請し、理事会の審議を経て認められた場合は、1住戸につき2台目の駐車契約が出来るものとする。

ただし、2台目の契約については、管理組合が必要と認めた場合は、いつでも解約することができる。

3 希望する同一区間の中においては、1台目の申請者を優先する。

4 前各項に関わらず駐車場利用要綱に定める車両については、前各項に順次同様の扱いをすることができる。

5) 箕面粟生第二住宅管理組合 駐車場利用要綱に関する承認(案)
介護等のために、当該住宅外在住している親族がお世話に来ることが多く、その際の駐車スペースとして要望が多く寄せられている。当住宅に居住している組合員が管理組合と駐車場契約を結んでいない場合に限り、当該組合員と契約できるようにすることが目的で、もうすでに運用しているものを要綱に盛り込む。

【改正点】

駐車場利用要綱の(利用資格)の文章を訂正の上、⑥の条項を追加

第1条(2)

⑥ 当住宅に居住する組合員が駐車賃貸借契約を結んでいない場合に限り、当住宅外に居住する当該組合員の親族が所有又は使用する車両で、定期的に当該組合員のもとを訪れる事を目的として当該組合員が申請し理事会に承認を受けたもの。

《質疑応答》

- 1) 組合員は一住戸につき二台目の駐車場の契約ができるとあるが、車の移動について 2回目で終わりとなっている。家の近くに移動したいが、3回にできないか。 ⇒記録に残し、今後の検討課題としていきたい

◆第6号議案 箕面粟生第二住宅管理組合 令和3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、お願い

◇ 通常総会へご欠席の場合の「委任状」及び「議決権行使書」提出のお願い

通常総会で諮って頂く議案につきましては、組合員及び議決権の3/4以上のご承認が必要になる場合があります。

今回の総会で規約改定の一部は、3/4以上のご承認が必要な案件でしたが、出席者と「委任状」及び「議決権行使書」を合計しましても要件に達せず、審議することなく見送りとなりました。一年をかけて、理事会で皆様のご意見を考慮して検討しました重要な案件です。

一人ぐらいという思いが大切な案件を先延ばしになってしまう場合があります。どうか、ご欠席の場合は「委任状」もしくは「議決権行使書」を各棟員に提出頂きますよう、切にお願い申し上げます。

◇ 2台目の駐車場契約について

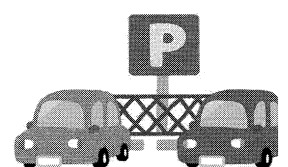
当住宅に居住する組合員に限り、理事会の審議を経て認められた場合は、1住戸につき2台目の駐車場契約が可能になりました。駐車場の利用者は、当住宅に居住する組合員が所有または使用する自家用車に限るものとします。ただし、管理組合が必要と認めた場合は、いつでも解約することが出来ますので、ご注意ください。

◇ 台所の排水管詰まりについて

「台所の流しで排水が留まる」、「未使用時にも逆流が起こる」等の連絡を受け、高圧洗浄を実施したところ、大量の油脂を回収したという事案がありました。食材に含まれる油やフライパンや食器に付着した油を洗い流す際に、排水管に残ってしまう場合があります、それが蓄積されて冷えて固まり、そこに食材カスや洗剤カスが付着すると排水管の詰まりや逆流を起こす原因となります。油を直接流さないことはもちろん、フライパンや食器についた油をキッチンペーパーなどでふき取る等の工夫で流れる油の量を減らせます。日頃のちょっとした心がけでトラブルを未然に防ぐことができます。

◇ 迷惑駐車について

駐車禁止のコーンを立てる等、組合として対策を取っていますが、コーンを動かして駐車しているケースもあり、なかなか改善されないのが実情です。駐車されている車でまわりが良く見えなかったり、迂回しなければならなかったり、その際に命の危険に及ぶことも起こりかねません。マナーやルールを守り、安心安全に過ごせるようにご協力をお願いいたします。



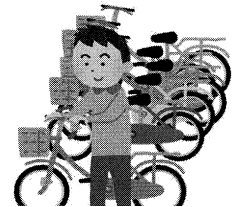
◇ 犯罪性のあるトラブルについて

「午前2時頃に高校生くらいの人が電動自転車のバッテリーを盗難しようとしていた」、また「駐車場に停めていた車の後ろの窓ガラスが石で壊されていた」ということもありました。被害に遭ったり、現場を見かけたり、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、警察に相談することが望ましいと思われまます。

◇ 苦情について

・棟前アプローチについて

「工事終了後も階段下や植木の中に自転車やバイクが置いてあるのを見かける」との苦情が寄せられています。自転車やバイクの置き方については、棟ごとのルールがあります。棟集会などで話し合い、ルールを取り決めていただくことが基本となります。



・敷地内のゴミについて

「煩雑にゴミが落ちている、掃除をしているのか」という旨の苦情が数件寄せられることがありました。現在、敷地内の清掃はクスコさんをお願いしています。作業日時は月、火、木、金の9時から16時です。苦情の中にはスーパー袋1枚やA4用紙1枚のケースもありました。

苦情申し出前にご自身で回収していただく等、美しく住みやすい住宅になるよう皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

・騒音トラブルについて

コロナ渦で在宅ワークの機会が増え、日頃は気にならなかった近隣の騒音に悩まされているという苦情が寄せられています。近隣トラブルに関するものは、居住者同士の話し合い解決が原則です。騒音を発生させているという自覚がないというケースも少なくありません。

話をするとわかってもらえる方がほとんどです。日頃からのコミュニケーションや話しやすい雰囲気作りが重要です。

また、ご自身を振り返り、何気ない行動でも近隣の迷惑になっていないか今一度考えてみるのも必要なことかも知れません。

お互い思いやりの気持ちを持ち、暮らしやすい住宅になるように皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

