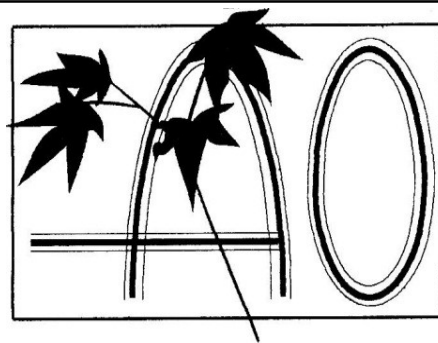


管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 256号
2024（令和6）年8月1日
発行責任者 理事長 木村 敏幸



第49回 通常総会特集



目次

1. 理事長就任にあたって 1 P
2. 第49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 11 P

理事長就任に当たって

理事長 木村 敏幸

この度、第49回通常総会におきまして理事長職を拝命いたしました、木村と申します。箕面栗生第二住宅へ入居して約10年が経過し、いよいよ回って来ました理事の順番。腹を括るのであれば、できるだけお役に立てればと、思い切って理事長をお引き受けすることにしました。何の知識もない10年目のルーキーに大役を任せていただきましたこと、皆様に深く感謝申し上げます。

私たちの住む箕面栗生第二住宅も、他の団地同様に居住者の高齢化が進み、管理組合理事の引き受け手が不足しています。また、物価上昇に伴う管理費用の増加、建物の老朽化による修繕費用等の増加、居住者の皆様からの苦情やご要望への対応に必要なマンパワーの不足、といった課題があります。併せて、防犯や団地価値の維持向上も、管理組合として取り組むべき継続課題です。これらの課題を解決するためには、どのような道を選ぶべきでしょうか。

一つは、居住者の皆様による管理組合業務への積極的なボランティア参加です。巡回警備や草刈り、掃除等々へ、プライベートなお時間と体力を無償提供していただき、団地の安全快適な環境を維持する。結果的に時間と体力に余裕のある方に依存する不公平感は否めませんので、作業非従事者へは別途、金銭的な負担をお願いすることで帳尻を合わせるという方法もあるでしょう。もう一つは、管理費を値上げして外部の専門家に業務を委託することです。そのためには他の集合住宅並みに、管理費の大幅価格改定が必要になります。年金生活の方もあり非常に心苦しいのですが、外部委託はすべて有償ですので、希望するテーマが増える毎にあらたな財源が必要です。そして、最後に、居住者各々がきちんと管理規約を遵守した上で、互いに助け合い、許容しつつ生活を続けるという選択肢もあります。居住者の皆様から管理組合への要求が増えれば増えるほど、対応するための予算や人手が必要になると同時に、対応することへの煩わしさから、理事の引き受け手が更に不足するという悪循環に陥ります。そんな悪循環は避けたいと思います。私たちのコミュニティは、皆様一人一人の参加によって成り立っています。それぞれの選択が、私たちの生活環境にどのような影響を与え合うのか、一緒に考えていきたいと思います。私自身も、皆様と共に学び、成長していきたいと思います。今期1年、どうぞよろしくお願い申し上げます。

第 49 回通常総会の議事概要

去る令和 6 年 5 月 26 日(日)に、箕面粟生第二住宅管理組合第 49 回通常総会を当住宅内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します。

当日の議決権の集計状況は、出席 99 名、委任状提出 388 名、議決権行使 287 名の合計 774 名で、議決権総数 1,180(戸数)並びに組合員総数の過半数となり、規約第 37 条 6 の成立要件を満たし、総会は有効に成立しました。

開会挨拶に続き、規約第 43 条に基づき 20 棟森島様を議長に選出、規約第 47 条に基づき本総会議事録の署名を 5 棟鈴木様と 40 棟横貝様にお願いしました。

第 1 号議案 令和 5 年度業務報告

* 橋理事長代行より、議案書の記載に従い報告

1. 共用施設の設備、環境、安全、美観に関する項目

1) 排水管関連での清掃・補修について

各住戸内の台所や洗面所、浴室などの雑排水管の清掃作業は、二年間で全棟を定期的実施しており、令和 5 年度は 1 棟から 21 棟までを予定通り行いました。

2) 植栽の管理、清掃事業について

植栽の管理については、年間の管理契約に基づいた定期的な管理業務として、除草・薬剤散布・剪定・伐採等を行いました。また、年間計画の中で住民からの要望をもとにした高木剪定事業として、住棟周辺の高木を強剪定または伐採しました。これらについては、年間の予算から、前年同様に出口造園とさくら造園の二社で対応しました。令和 5 年の夏季は、例年になく高温の日が続いたため、草木の成長が早くなり、毛虫の大量発生も見られたため薬剤散布の時期を早めました。

団地内清掃業務については、経費節減を考慮し、委託業務先を検討しました。

3) 住宅周辺の環境整備について

令和5年9月に、大規模改修工事(2016)の5年点検の立会いを実施しました。

点検結果を受けての無償工事(約30ヶ所)は、令和5年12月に完了しました。

有償工事(約60ヶ所)についても、令和6年3月に完了しました。

有償工事の際には、車の移動をお願いするところもあり、ご不便をおかけしましたが、皆様にご協力いただき感謝申し上げます。

4) 給水塔駐車場について

令和5年7月に、S字バリカーと車止めの設置、およびブロック塀の修理を実施しました。以前より、コーンを移動させての無断駐車がみられましたが、設置後の無断駐車は確認されておりません。

令和5年7月に、画像の不鮮明などの経年劣化により、防犯カメラ及びレコーダーを取り替えました。

5) 屋上防水保護塗装工事について

令和5年度の事業計画として予算計上しておりましたが、業者選定や準備作業等で令和6年3月着工、5月竣工予定とし、全住棟の屋上防水保護塗装工事を実施することとなりました。これにより令和6年度予算に改めて工事費を計上しました。

資材の荷揚げにクレーン車を使用したため、付近を通行される皆様にはご不便をおかけいたしました。

6) 専有部分の改修等工事(リフォーム)について

令和6年2月に、専有部分の改修等工事の申請書類を改定しました。

居室や台所の床をフローリングやクッションフロアなどに張り替えられる際は、遮音等級(LL40もしくは $\Delta LL(I)-5$)を遵守していただくようお願いいたします。

また、トイレ便器を取り替えられる際は、排水ベント管(塩ビ管)の取り替えと共用立管との接続部分の部品(袋ナット・シールリング・パッキン)を管理組合より支給しますので、こちらの取り替えも必ず行っていただくようお願いいたします。

専有部分での漏水事故などが発生した場合、修繕費用や隣接居住居への損害については、区分所有者の負担となります。管理組合では、専有部分への保険には加入しておりませんので、各住戸において個人賠償責任保険への加入をご検討ください。

2. 委員会活動の報告

1) 長期計画委員会

委員の皆様には献身的にご協力をいただき、長期修繕計画の見直し業務をはじめ、大規模改修工事(2016)5年点検・屋上防水保護塗装工事・プレイロット改修工事計画など、適切な助言やご提案をいただきました。

一般事業報告

[行事等]

- ・施設賠償責任保険契約(東海保険サポート株)
- ・新マンション総合保険(火災保険)契約(東海保険サポート株)
- ・管理委託契約更新(日本総合住生活株)
- ・顧問弁護士契約更新(梅田総合法律事務所河村弁護士)
- ・維持管理コンサルタント基本・随意契約(NPO 法人集合住宅維持管理機構)
- ・PHS 基地局設置解約(ソフトバンク(株))
- ・債券「マンションすまい・る債」満期償還金受取(住宅金融支援機構)

1. 総務関係

(1) 議事録

定例理事会議事録の作成(毎月)

長期計画委員会への参加・議事録の作成(毎月)

定例総会議案書作成・議事録の保管

(2) 刊行物

管理組合ニュース第 252 号～第 254 号

(3) 会議

定例理事会 12 回 長期計画委員会 10 回 棟委員会 1 回

2. 財務関係

(1) 入退去者及び件数の報告書提出

(2) 来客駐車場料金回収集計作業

毎月初めに、前月分来客駐車場料金回収・集計作業

(3) 中間決算・決算書作成、監事による上・下半期会計監査

3. 営繕関係

(1) 一般

24 棟第 1 階段電灯不具合修理

24 棟第 3 階段共用水道排水溝の目皿破損修理

9 棟洗面室天井スラブ修繕工事

給水塔駐車場 S 字バリカーと車止め設置、ブロック塀補修

給水塔防犯カメラ及びレコーダー取替

13 棟雨水排水管清掃

給水塔駐車場の旧表示の消去

38 棟北側奥ポール設置

37 棟ベランダ雨水管破損工事

13 棟汚水排水立管接続部補修工事

屋上防水保護塗装工事施工業者決定・契約締結

大規模改修工事(2016)5 年点検及び無償工事

屋上防水保護塗装工事

(2)リフォーム

リフォーム申請受付件数 95 件

4. 植栽関係

令和 5 年度年間維持管理契約を二社と契約

低木剪定定期 1 回目(出口造園 さくら造園)

薬剤散布 1 回目(出口造園 さくら造園)

夏の除草作業定期 2 回目(出口造園 さくら造園)

薬剤散布 2 回目(出口造園)

薬剤散布 2 回目(さくら造園)

薬剤散布 3 回目(出口造園)

秋の除草作業定期 3 回目(出口造園 さくら造園)

5. 保健衛生関係

(1)団地内(緑風公園・栗生北公園除く)日常清掃

清掃委託会社:日本総合住生活株式会社 4 名で実施

(2)雑排水管清掃・保守

山本環境整備株式会社により実施

(3)団地内巡回

月 1 回実施

(4)苦情対応

6. 駐車場関係

(1)契約

車庫証明 64 件 駐車場解約件数 54 件 移動変更件数 75 件

新規契約件数 57 件

(2)2 台目契約

定例理事会への 2 台目契約承認案の提出

令和 5 年度 6 件受理

(3) 巡回

月 2 回迷惑駐車有無確認

(4) 臨時来客駐車場有料開放

(5) 苦情、要望等への対応 42 件

7. 集会所関係

利用件数 合計 258 件

清掃 事務所: エアコン・カーペット・換気扇

集会室: 換気扇・換気口

「第 1 号議案 全会一致で承認」

第 2 号議案 令和 5 年度業務会計決算報告及び監査報告

理事長代行より、議案書の記載に従い報告。

監事より、業務監査および会計監査において問題ない旨を報告。

「第 2 号議案 全会一致で承認」

第 3 号議案 令和 6 年度事業計画(案)

1. 共用施設の整備などに関する事項

1) 植栽関連の整備

定期的な除草・薬剤散布・剪定・伐採などの整備 11,371,140 円

居住者からの要望に基づいた剪定・伐採費用 3,000,000 円

安全を目的とした強剪定・伐採費用 2,500,000 円

2) 屋上防水保護塗装工事

令和 6 年 5 月末に竣工した全 40 住棟屋上防水保護塗装工事(令和 5

年度業務)への工事代金支払いのため、令和6年度に予算44,895,400円を計上。

3) 雑排水管清掃・補修

台所・洗面・浴室他の排水管清掃

令和6年度は22棟～41棟で実施 予算2,233,000円

緊急時対応 1,000,000円

汚水管雨水管緊急修繕 3,000,000円

汚水立管漏水修繕 500,000円

4) 住宅周辺の環境整備について

団地内7ヶ所のプレイロット(令和4年度に改修した32棟西側のプレイロットを除く)改修工事

改修工事実施予算30,000,000円

令和7年度の工事計画案(敷地内道路と駐車場舗装、各住戸の玄関ドア取替)の検討・立案

調査費用1,000,000円

2. 管理委託業務、損害保険等の契約更新について

1) 管理契約(会計業務および管理窓口業務)

日本総合住生活株式会社との管理契約を更新します。

管理事務所の土曜日の開所日時については、毎月第2・第4・第5土曜日の9時～12時となります。平日の開所時間は9時～17時です。

2) 大規模改修工事のコンサルタント契約

NPO法人集合住宅維持管理機構との契約を更新し、今後の長期計画の策定や工事の見積・監修等を依頼します。

3) 損害保険

損害保険については、マンション総合保険(火災保険)と施設賠償責任保険を、引き続き、東海保険サポート株式会社と契約します。

専有部分での漏水事故などが発生した場合に備えて、居住者様で個人賠償責任保険への加入を検討していただくようお願いいたします。

4) 団地内清掃

団地内清掃を委託していました日本総合住生活株式会社とは、令和6年5月31日をもって契約を終了します。

令和6年度においては、箕面市シルバー人材センターと、令和6年6月1日～令和7年5月31日まで契約します。

清掃作業時に使用する清掃用カート4台を、管理組合の備品として購入します。

5) 顧問契約

梅田総合法律事務所の河村利行弁護士との顧問契約を更新します。

6) 雑排水管清掃

山本環境整備株式会社に委託している雑排水管清掃については、2年契約の2年目となり、令和7年度以降の契約について検討します。

7) マンションすまい・る債

平成26(2014)年に購入したマンションすまい・る債(住宅金融支援機構発行)が、令和6年2月に10年満期となりましたので、新たにマンションすまい・る債を購入します。

質疑応答

大きな工事をすると補修、修繕費用がかかり積立金がなくなってしまう
ないか不安。

駐車場の舗装の補修よりも遊歩道の補修を優先してほしい。毎日使う
のは遊歩道です。全体的に先のことも考えて計画的に予算を使っ
てください。

→遊歩道も駐車場も必要に応じて全体的に補修します。

「第 3 号議案 全会一致で承認」

第 4 号議案 令和 6 年度会計予算(案)

理事長代行より、議案書の記載に従い報告

「第 4 号議案 全会一致で承認」

第 5 号議案 令和 6 年度箕面粟生第二住宅管理組合役員候補

「第 5 号議案 全会一致で承認」

……議事終了 議長退席……

管理組合からのお願い

(1) 個人賠償責任保険について

管理組合では、専有部分の賠償責任保険に加入していません。

漏水事故などによる修繕費用や隣接居住者への損害については、区分所有者の負担となりますので、個人賠償責任保険への加入をご検討ください。

(2) 利用料金のお支払い

現金でお支払いいただいている、来客用駐車場料金やコピー代、規約集購入のお支払いが、管理費との合算で口座振替にすることができます。

引落口座をお持ちでない方は、振込票や現金でもお支払いいただけますが、現金の紛失防止や集金作業軽減の為に協力をお願いします。

(3) 共用部分へのゴミなどの投棄

敷地(公園や歩道、生垣、駐車場など)に、ゴミ(空き缶やタバコ)の投棄や私物(タイヤなど)が置かれているとの報告が増えています。

外部から投棄をされているのを見かけられましたら、警察に通報をお願いします。

★ホームページのご紹介★

[https:// aodai2.sakura.ne.jp/index.html](https://aodai2.sakura.ne.jp/index.html)

スマートフォンにも対応していますので、右の

QRコードからご覧ください。

管理組合からのお知らせや規約集などが掲載されています。

