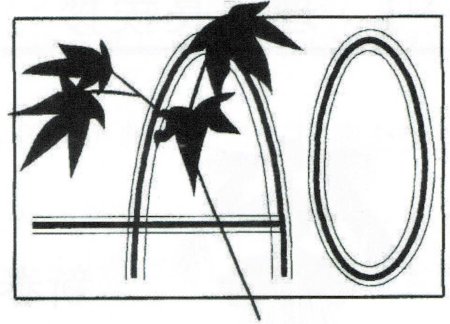


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 257号
令和7年(2025年)1月10日
発行責任者 理事長 木村 敏幸



令和七年新春特集号



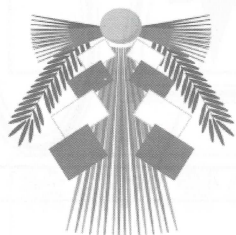
令和7年1月2日撮影

目次

1. 理事長挨拶 1 P
2. 棟集会開催についてのお知らせ 2 P
3. 管理事務所事務員の業務内容について 2 P
4. 担当理事からの活動報告 3～5 P
5. プレイロットの遊具改修工事の見直し 5～6 P
6. 管理組合からのお願いとお知らせ 6～7 P

1. 理事長挨拶

箕面栗生第二住宅管理組合 理事長 木村 敏幸



新春のお慶びを申し上げます

箕面栗生第二住宅の皆様、明けましておめでとうございます。

昨年は石川県で元旦に大きな地震があり、大変な幕開けとなりましたが、今年はずっと平和に始まっていますでしょうか。

さて、当団地は今年で築51年目を迎えました。ちなみに鉄筋コンクリート造住宅の税務上の法定耐用年数は47年です。とっくに過ぎてしまいました。コンクリートの耐久性寿命は60年だそうです。残りわずか9年です。9年たったなら住めなくなる、という訳ではありませんが、不具合は増えるでしょう。

今から13年前の団地調査報告書によると、『栗生第二住宅住民のうち60歳以上の高齢者世帯』の割合は73.7%でした。また、『今後も当団地に住み続けたい』と答えた方の割合は68.3%でした。

高齢者世帯が多数を占める古い団地。今の管理費を値上げせず、建物寿命を超えて安全に暮らすためには、管理費の多くを、営繕修理を中心とした建物の維持管理費用に充てる必要があるのかもしれません。

無駄を省いて、より良い生活を目指したい。今年の総会では、共用部であるプレイロット（遊び場）の遊具や藤棚、植栽に関して決議案を提出する予定です。今の生活と団地の今後を想像しながら、一緒に考えて頂けると幸いです。



2. 棟集会開催についてのお知らせ

現状は棟集会を開けない棟もあり、役員選出にも大変ご苦勞されていると思います。そうした棟には自治会、管理組合が共同で棟集会を開けるよう支援しております。役員を選出や棟住民同士の親睦がはかれるものと考えますので、棟集会にご参加され、棟としてのご意見・ご要望を管理組合にお寄せください。他の棟の意見と合わせ、理事会でも検討してまいります。

3. 管理事務所事務員の業務内容について

自主管理の組合から一部委託をしています管理事務所事務員の委託業務内容について、居住者の皆様にあらためてご周知させていただきます。

《委託業務内容》

- ①受付等の業務（各種使用申し込み、各種移動届の受理・報告）
- ②管理業務（共有部分管理のための団地内巡回、異常発見時の報告）
- ③管財業務（事務所内備品、図書等の書類、議事録や議案書の保管）
- ④理事会の補助業務
- ⑤組合費等請求書の配布及び督促業務の補助
- ⑥報告連絡業務（文書の配布・掲示、点検・立会結果の報告、管理日報作成）
- ⑦緊急事故受け付け（緊急事故センターでの受付）

苦情・要望は、受付に置いてあります「苦情・要望受付処理票」に、分かりやすく具体的に記入してください。

内容につきましては、建物およびその敷地などの共用部に限らせていただいております。内容によっては、理事会での審議が必要となる場合や、三役と担当理事とでの協議が必要となる場合があります。

前例のない事案についても、回答までにお時間をいただく事もありますので、皆様のご理解をいただきますようお願い申し上げます。

しかしながら、窓口事務員に対して、「担当理事にすぐに来てもらって対応してほしい」、「いつまでに回答ができるか、すぐに確認してほしい」や、何度も同じ要件を言いに来るなど、ご自身の苦情や要望の早急な解決を求めたり、時には大声を出されたり恫喝する方もおられました。

このような行為は関係者への迷惑行為及び人権侵害にあたります。

他の業務にも支障が出ますので厳に慎んでいただくよう、改めてお願い申し上げます。

4. 担当理事からの活動報告

各担当理事より、これまでの活動を報告させていただきます。

《総務》

- (1) 毎月の定例会のレジュメ作成と議事録作成
- (2) 長期計画委員会委員会への出席
長期修繕計画に基づき、長期計画委員との意見交換を行っています。
- (3) 管理組合ニュースの作成

《財務》

- (1) 支払い書類など会計関連書類の確認
支払いなどの決裁書類と証拠書類（見積書、請求書や領収書など）や、計上する勘定科目に間違いがないかなどの確認をしています。
- (2) 来客駐車場利用料金の収納
来客駐車場利用料金の集計業務を行っています。
- (3) 上半期会計監査
令和6年10月16日に令和6年度上半期の監査が実施され、組合費会計・修繕費積立金会計・駐車場料金会計・集会所使用料会計の各収支計算書・貸借対照表・預貯金債権明細は、「会計帳簿の記載金額と一致し、収支及び財産の状況を正しく示している。」と監事より報告がありました。

《集会所》

- (1) 集会所利用件数
合計144件（令和6年6月～令和6年11月）
- (2) 集会所内の清掃
令和6年11月に実施しました。
事務所 … エアコン・カーペット洗淨・換気扇
集会所 … エアコン・床ワックス掛け
トイレ … 換気扇

《保健衛生》

- (1) 敷地内清掃業務
敷地内清掃業務を箕面市シルバー人材センターと契約しました。
契約期間：令和6年6月1日～令和7年5月31日
- (2) 敷地内巡回の実施
破損した駐車禁止コーンの回収等を行いました。
コミュニティーセンター前の交差点から歩道橋までにある排水桝に溜まった土を取り除きました。
コンクリート片が燃えるごみ専用袋(8袋)に入れ出されていたため、業者にて処分しました。
33棟で動物の糞が確認されたため、動物避け木酢を散布しました。
20棟軒下にキイロスズメバチの巣が確認され、業者にて駆除しました。

《植 栽》

(1) 秋の高木の剪定・伐採について

毎年11月に高木剪定・伐採が実施されます。

- ・高木により陽当りが悪い
- ・枯れていて倒木の危険がある
- ・防犯上伐採して欲しい

などのご要望がありましたら、伐採作業開始の2週間前までに要望書の提出をお願いします（倒木の恐れがあるなど危険な樹木は高木剪定の期間外でも対応可能です）。

対象の樹木周辺に住居が無いなど承諾が不可能な場合や、不明な点がございましたら管理組合事務所にお問い合わせください。

高木の剪定伐採の要望書の提出期限ですが、作業開始までに理事会による審議の期間を設ける事になりました。詳細は追ってお知らせいたします。

(2) 藤棚撤去を総会審議事項に追加

安全衛生面への配慮から藤棚撤去を次回総会審議事項に追加してもらうよう要請しました。

《営 繕》

(1) 雑排水管清掃・保守

山本環境整備株式会社により、22棟から41棟の住戸内雑排水管清掃を実施しました。

12月に、16棟足洗い場にて、木の根により排水が溢れ、山本環境整備株式会社に対応していただきました。

(2) 緊急連絡先ボード

各階段1階に掲示しておりました緊急連絡先を、新しく取り替えました。最終ページに掲載しておりますので、ご確認下さい。

(3) 専有部分の改修等工事（リフォーム工事）申請手続きについて

専有部分の改修等工事を行う場合は、管理組合規約および建築協定に基づく事前の承認申請が必要です。

該当工事などの実施日から一ヶ月前の日までに、組合の指定書式に必要書類を添えて管理組合に提出し、必ず承認を受けてから工事を行って下さい。

ただし、給湯器やトイレ便器の取替は、緊急に工事を行う必要があることを考慮し、工事完了後での提出を認めております。

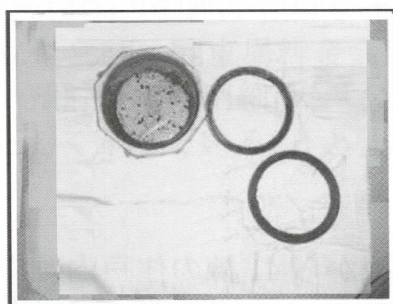
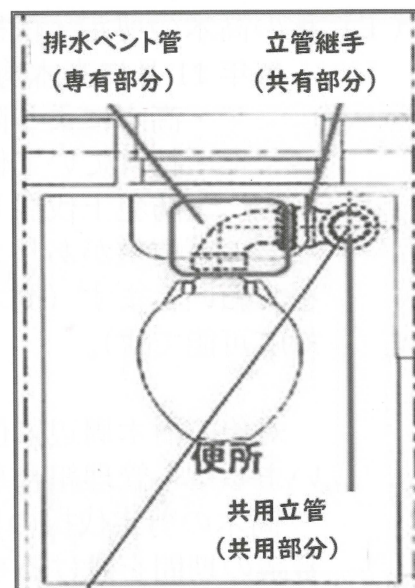
(4) トイレ便器の取替

便器を取り替える際に、共用排水立管と専有部分である排水ベント管（便器と共用排水立管をつなぐ管）の継手部分からの漏水が起こっています。

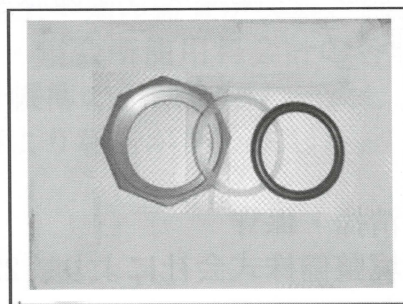
便器と排水ベント管をつないだ時に共用排水立管と排水ベント管がずれてしまう、もしくは継手部分の部品（袋ナット・シールリング・パッキン）の劣化が原因として考えられます。

便器を交換される際には、あわせて排水ベント管の取替と継手部分の部品（袋ナット・シールリング・パッキン）の交換も行っていただくようお願いします。

継手部分で使用する部品（袋ナット・シールリング・パッキン）は管理組合より無償で支給しますので、事前に管理組合事務所まで届け出て下さい。



旧パッキン



新パッキン

《駐車場》

- (1) 管理組合管轄内の車両の新規契約・契約解除。
車両変更・位置変更・車庫証明等の手続き及び書類の作成と管理。
- (2) 駐車場巡回による迷惑駐車車両への警告。
- (3) 駐車場における苦情や要望への対応。
- (4) お盆並びに年末年始における臨時駐車場開放への対応。
- (5) 駐車禁止ゾーン内のコーン等の管理。
- (6) 敷地内の放置盗難バイク・自転車への対応

5. プレイロット(遊び場)の遊具改修工事の見直し

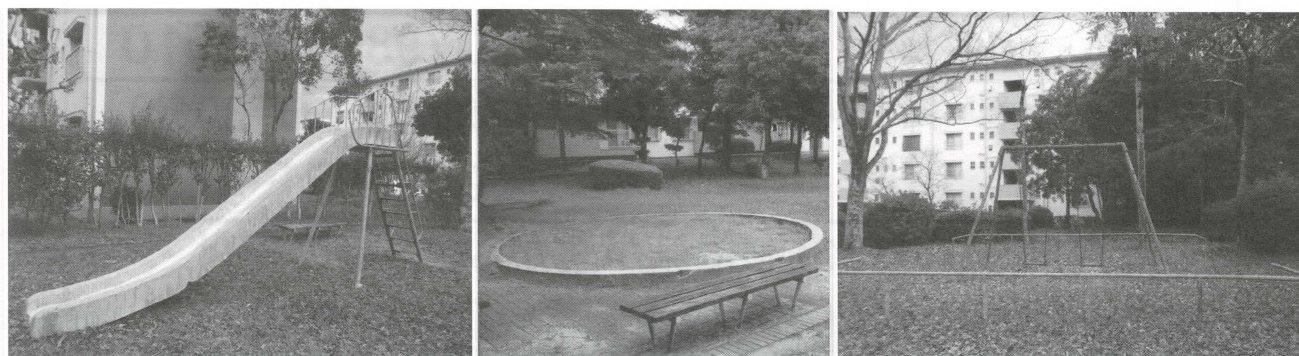
先の総会にて予算化されました「プレイロット(遊び場)7か所の遊具改修工事」につきまして、予定されている工事内容では、現在の遊具の安全基準を満たしておらず、かつ国が指定している安全管理についても全く考慮も議論もされていないことが新たに発覚しました。

理事会ではこれを問題視し、予算化されている上記工事の実施を一旦保留しました。あわせて安全対策として、一昨年新設された遊具も含め、全8か所のプレイロ

ット(遊び場)に現在設置されているすべての遊具(ブランコ、滑り台、砂場)と藤棚を、一旦全撤去したのち、親子孫三世代が安全に過ごせるプレイロット(遊び場)として再生することを理事会議決しました。

議決後に、遊具を全撤去するには総会の決議を得る必要があるとのご指摘を受けましたので、次回総会にて決議案を提出いたします。

また、再生案は長期計画委員会に諮問を依頼しました。委員会から提出された案を基に理事会で工事内容を議決し、総会にてプレイロット(遊び場)再生決議案を提出いたします。



6. 管理組合からのお願いとお知らせ

(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。

「個人賠償責任保険」とは、単独の保険契約ではなく、現在各居住者様でご契約中の火災保険・自動車保険・傷害保険などの特約として付帯可能です。

一度各居住者様のご契約中の保険をご確認いただき、未加入のようでしたらご加入をご検討ください。

(2) 利用料金のお支払い

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) ホームページのご紹介

<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。



緊急連絡先

箕面栗生第二住宅管理組合

給排水管の問題 24時間受付

山本環境整備 (株) 0798-44-5510

火災警報器・外灯・階段灯の受付 (9時～17時30分)

旭電設 (株) 06-6951-4631

テレビが映らない・JCOM電話が繋がらない等の受付

ジェイコム (9時～18時) 0120-993-652

<表記以外の緊急24時間受付センター>

日本総合住生活 0570-004-001
06-6969-2151

公共機関

箕面警察 072-724-1234

犯罪・暴力・事故 110

救急・火災 119

箕面市役所 環境動物室 猿・熊出没時 072-724-7039

環境整備室 動物の死骸発見時 072-729-2371

箕面市役所 公園緑地室 団地内の緑風公園と栗生北公園についての問い合わせ 072-724-6749

大阪ガス(ガス洩れ通報センター) 0120-519-424

関西電力(停電・設備) 0800-777-3081

管理組合にもご連絡をお願いします

072-729-7194