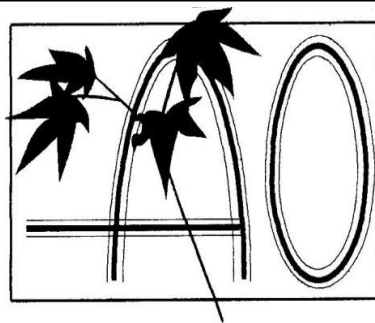


管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 259 号
2025（令和7）年7月9日
発行責任者 理事長 吉田 耕司



第50回通常総会特集



…総会の様子…

目次

1. 理事長就任にあたって 1 P
2. 第50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

理事長就任にあたって

理事長 吉田 耕司

箕面栗生第二住宅の皆様



この度、第 50 回通常総会におきまして理事長に選任されました 27 棟 402 号の吉田と申します。

この栗生第二住宅に入居以来、管理組合とはほとんど関わりなく過ごしていましたが、今回理事長の職を引き受けることになり、改めて重責を感じている次第です。

皆様のご協力並びにご指導のもと 精一杯務めていきたいと思ひます。

この箕面栗生第二住宅も、今年で半世紀（50 年）を超えようとしています。建物の老朽化も進み、居住者の皆様からの苦情や要望など色々出てきます。

第 4 回大規模修繕工事に向けて、それまでの間の修繕工事等、快適な団地生活が過ごせるよう考えて取り組んでいきます。

プレイロット（公園）の整備においても、皆様の意見も伺いながら、安全安心で子どもからお年寄りまで、遊びくつろげるような場所に整備していきたいと、管理組合、長期計画委員会等、関係各所と協議を重ね、実施に向けて、任期の間でどこまでできるか分かりませんが、積極的に取り組んでいきます。その為にも、皆様と協力しながら、課題を一つ一つクリアしていきたいと考えております。

今後とも、皆さまとのコミュニケーションを大切にし、より良い生活環境を築いていけるよう努めてまいります。何卒よろしくお願い致します。



第 50 回通常総会の議事について

去る令和 7 年 5 月 25 日（日）に、箕面栗生第二住宅管理組合第 50 回通常総会を当住宅内集会所において開催しました。

議案書に従い議事を審議いたしました概要についてご報告いたします。

当日の議決権の集計状況は、出席 92 名、委任状提出 426 名、議決権行使 237 名の合計 755 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 項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 24 棟橘様を議長に選出、規約第 47 条に基づき本総会議事録の署名を 3 棟京様と 14 棟槌本様にお願いいたしました。

第 1 号議案 令和 6 年度業務報告

【業務報告】

1. 共用施設の設備などに関する事項

1) 植栽の管理

植栽の管理については、年間管理契約に基づく、定期的な除草、薬剤散布、剪定などの整備を行いました。

また、年間計画において、居住者からの要望をもとにした中高木剪定伐採事業として、住棟周辺の中高木を強剪定または伐採しました。これらについては、出口造園に 5,646,850 円とさくら造園に 6,503,200 円で依頼しました。

2) 団地内の清掃など

団地内清掃については、令和 6 年 6 月 1 日から令和 7 年 5 月 31 日まで箕面市シルバー人材センターに委託しました。

令和 6 年 10 月に、敷地内でスズメバチの巣が発見され、業者に駆除を依頼しました。

3) 排水管関連の清掃

各住戸内の台所・洗面所・浴室他の排水管清掃作業は、2 年間で全棟を定期的に実施しており、令和 6 年度は 22 棟から 41 棟までを、山本環境整備株式会社により予定通り実施しました。

4) 屋上防水保護塗装工事

令和 6 年 3 月から 5 月に、全住棟の屋上防水保護塗装工事を、小野興業株式会社により 43,683,310 円で実施しました。

5) 緊急連絡先ボードの取り替え

令和 2 年度に設置しました各階段 1 階の PS 扉に設置されている緊急連絡先ボードの取替工事を、令和 6 年 11 月に株式会社フィッシュにより 184,800 円で実施しました。

6) 特定建築物定期調査(法令)

3 年毎に報告義務が定められている特定建築物定期調査を、NPO 法人集合住宅維持管理機構にて令和 6 年 12 月に 597,000 円で実施しました。
不具合が認められた箇所については、令和 7 年度に修繕します。

7) プレイロット（公園）内遊具

令和 6 年度より団地内に 7 カ所のプレイロットの遊具などの改修を行う予定でしたが、計画に不備があり、国土交通省で定められた安全規準を満たさないままの工事が予定されていたため、計画を一旦中断しました。

理事会及び長期計画委員会で再度協議・検討し、令和 7 年 2 月に現在の安全規準に沿った点検を株式会社コトブキに 460,900 円で依頼しました。

8) 駐車場

駐車位置の間違いが続いたこともあり、令和 7 年 3 月に、すべての駐車場を調査しました。

ラインが消えている駐車場も多くあり、また、駐車位置番号プレートが約 300 カ所で欠落・破損していました。

2. 委員会活動の報告

議案書に記載されている通りです。

【一般業務報告】

議案書に記載されている通りです。ご確認をお願いします。

質疑応答

● 植栽について、

Q1： 年間管理契約と住民要望による追加工事の金額を分けて教えてください。

A： 次回の理事会後に回答します。

● プレイロットの改修工事について、

Q2： 遊具安全点検費用 460,900 円の内訳を教えてください。

A： 砂場 8 箇所とブランコ安全柵 7 箇所 計 15 箇所×4,500 円＝67,500 円

2 連のブランコ 7 基×5,800 円＝40,600 円

複合遊具（32 棟西側すべり台）1 基 31,100 円

パーゴラ(藤棚)6 基×8,800 円＝52,800 円

打ち合わせ調査報告 93,000 円、一般管理費 123,000 円、

製本作成費 11,000 円、合計 460,900 円（内消費税 41,900 円）

Q3： 点検費用の相場が分からないのですが、何社かに見積依頼されましたか？

A： 3 月末までに点検を終えるため、していません。

Q4： 調査結果は公表されていますか？

A： 閲覧申請をしていただきましたら、見る事が出来ます。

Q5： この総会で抜粋して公表して下さい。現在は第 3 版『国土交通省の都市公園における遊具の安全確保に関する指針 令和 6 年改訂版』が出ていますが、点検はどの安全規準でおこなっていましたか？

A： はい第 3 版で実施しました。

例えば、ブランコは安全柵までの距離や座面の高さ、砂場は衛生基準等です。安全規準を満たしていたのは、3 年前にモデル施工で新規設置した複合遊具（32 棟西側 すべり台）のみで、ブランコや砂場も改修されていますが、安全規準を満たしていません。

● 草刈りについて

Q6： 1 つの棟の周りの草刈りを 10 日かかっていた。管理事務所に行くと、自身で業者に伝える様言われた。次年度は 3 日ほどで終わらせてほしい。

A： 以前は 3 社に草刈りを依頼していたが、不備が出てきている。今後 3 社に戻すのも検討していったらどうか。

● 住宅周辺の環境整備について

Q7： 昨年度総会で敷地内道路と駐車場の舗装、および各住戸の玄関ドアの取替への調査費用 100 万円を挙げていたが、進捗状況はどうなっているか。

A： いずれも調査依頼はしておりません。他の案件に時間がかかり、着手できませんでした。

「第 1 号議案 全会一致で承認」

第 2 号議案 令和 6 年度業務会計決算報告及び監査報告

理事長より、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しとの報告

「第 2 号議案 全会一致で承認」

第 3 号議案 令和 7 年度 業務計画（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

令和 7 年度も 2 社（さくら造園・出口造園）と年間契約を結び、定期的な除草・薬剤散布・剪定などの整備を行い、予算として 12,038,620 円を計上します。

また、居住者からの要望及び安全を目的とした剪定・伐採作業費用として 3,200,000 円を計上し、防犯を目的とした中低木の剪定作業費用として 13,497,272 円を計上します。

2) 排水管清掃・修繕

各住戸内での台所・洗面・浴室他の排水管清掃を、令和 7 年度は 1 棟から 21 棟で実施し、予算として 2,233,000 円を計上します。

污水管雨水管緊急修繕費として 3,500,000 円を、污水排水管清掃費として、1,000,000 円を計上します。

10 年ごとの雨水桝雨水管特別清掃として、建物周りの全雨水経路清掃費として、4,500,000 円を計上します。

3) 屋上防水保護塗装工事及び緊急補修

令和 6 年 3 月から 5 月に、長期修繕計画における事業の全 40 住棟分の屋上防水保護塗装工事を行いました。令和 6 年 12 月の特定建築物定期調査において 10 住棟の屋上防水面に不具合があることが確認されました。これらの部分応急修繕費用として 2,500,000 円を計上します。

4) 駐車場の整備

駐車場の白線引き（前方から 50 cm）費用として 1,100,000 円を、駐車位置番号プレート設置費用として 1,300,000 円を計上します。

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（会計業務及び管理窓口業務）

日本総合住生活株式会社との管理契約を、昨年度と同条件で更新します。
管理事務所の土曜日の開所日時については、引き続き、毎月第2・第4・第5土曜日の9時から12時となり、平日の開所時間は9時～17時です。

2) 工事関連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。

専用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します。

4) 団地内清掃

令和7年度も引き続き箕面市シルバー人材センターと令和7年6月1日～令和8年5月31日で契約をします。

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、引き続き法務関係の業務を依頼します。

6) 排水管清掃

山本環境整備株式会社に委託している各住戸内の排水管清掃について、2年契約で更新しました。

7) マンションすまい・る債

平成27（2015）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7（2025）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。

3. 委員会

1) 長期計画委員会

長期計画委員会には、引き続き長期修繕計画を中心に、関連する事業について調査・計画・立案をお願いします。

質疑応答

● 植栽について、

Q1：草刈りの時間が長かった事について、業者に行程表を提出してもらい、遵守を依頼してはどうか？

A：次年度の理事会で業者への依頼を検討します。

「第3号議案 全会一致で承認」

第4号議案 プレイロット（公園）の改修工事（案）

1）プレイロット（公園）内遊具

住宅内プレイロット（公園）の遊具などの改修工事は、遊具の安全規準の点検結果を基に計画を見直し、既存遊具の「撤去工事」と新規遊具等の「設置工事」の二期に分けて進めてまいります。

令和7年度は、第一期「撤去工事」としてプレイロット内のブランコ・砂場・すべり台（令和4年度設置のすべり台は除く）・藤棚（ふじの木伐採・抜根含む）・木製ベンチを撤去し、令和8年度に第二期「設置工事」として遊具・背付きベンチ等の設置を計画していきます。

2）プレイロット改修 第一期「撤去工事」の予算計上金額

第一期「撤去工事」及び既存ベンチの座板交換 25,960,000 円（税込）の見積に対し、予算計上は歩道整備との取り合い・木の根除去等の不測の事態を考慮し、修繕費積立金より 30,000,000 円を計上。

【プレイロット改修 第一期 「撤去工事」他打ち合わせ内容】

- ① 木製ベンチは 29 基内 14 基を撤去（土に設置の 3 基と藤棚と砂場付近のレンガ舗装に設置の 11 基）
- ② 木製ベンチの座板交換は 15 基（歩道からの導線上等、レンガ舗装上に設置されているもの）
- ③ 遊具等（ブランコ 7 基、すべり台 5 基、砂場 8 カ所、藤棚大 3・小 3、藤棚付近のレンガ舗装）は、基礎共撤去で積算。（複合すべり台は撤去しない）
- ④ 廃棄物処分は、場内及び園内バツカンに廃棄。機材等運搬に際し、場所によって低木類の撤去を伴う。廃棄量により増減額が生じる場合は協議事項。
- ⑤ 安全対策費として、高さ 180 cmの安全柵の囲いをする。

- ⑥ 作業期間中は、資材・重機などは場内に置く、水は組合支給、簡易トイレは設置しない。
- ⑦ その他、見積に記載以外の事柄については協議。
- ⑧ プレイロット内のゴミ籠撤去跡の基礎や看板撤去跡の基礎、集会場北側の吸い殻入れ3カ所を撤去項目に追加。
- ⑨ 住民への工事による騒音・ほこり等への注意について組合広報・工事ビラ掲示等にて、周知していくこと。

質疑応答

Q1：管理組合と長期計画委員会でどのような審議がされたかは知る余地もありますが、結論ありきの今回の提案には納得出来ません。

共用部の遊び場は住民の財産です。財産を具体的な案もなく、総会で賛成か反対かの結果を求めるのはいかがなものか。まず、どのようにするか、住民に周知し議論する事、多くの人から賛同をもらう事が大事だと思います。その上で総会決議しても遅くはないのでは。

A：撤去を急いだ理由ですが、調べてみると、現在の遊具は安全規準を満たしていない事が分かりました。理事長に就任したときに長期計画委員会に、安全規準について議論したかと確認すると、していないと返答があった。既存の遊具を残した場合、点検費用は毎年3,575,000円かかる。修繕費用もかかる。現状のまま、新しい公園を考える間に事故が起こらないとも限らない。使用出来ない遊具に囲いをするにしても総会で決議が必要となる。1年間、理事会で審議した結果、撤去を進めながら新しい公園を検討していくのがいいのではとなり、今回の総会で審議にけることとなった。

Q2：なぜ、住民に対し説明会をしなかったのか。管理組合理事が勝手に決めていいものではない。

A：事前に説明会を開かないといけない事も理解しています。5月に就任し、安全規準を再度調べ、現在の遊具の安全性を確認し、点検を行うだけで3月になってしまい、申し訳ございませんでした。

安全面では緊急性が高いと判断したのでこのようなかたちになりました。この場でもっと慎重に話を進めたいというご意見があれば、そのようにしてもらったら良いと思います。

Q3：安全規準と何度も言っているが、安全規準を満たしていれば、何かあった場合保証しなくてもいいのか？

A：安全規準に則って管理していれば保険での支払い対象になる可能性が高い。管理が出来ていない場合は保険での支払いが出来ず、管理費からの支払いになる可能性が高いと、保険会社から言われた。遊具を設置するのであれば、国土交通省の指針に則った遊具の設置をしなければいけない。

Q4：安全管理が大切なら、分かった時点で理事が点検をなぜしなかったのか。

A：規約に理事が点検作業をするという事は書いていないので、できない。

Q5：安全点検を再検討していただきたい。遊具で怪我をするのは仕方がない。安全規準を満たしているからといって怪我をしないわけではない。遊具の使用者に注意を呼びかければいい。じっくり考えて話を進めてほしい。適したメンテナンスをしていたら、責任は生じない。しっかりとメンテナンスをしていたら撤去する必要はない。どういう公園を作るかという議論がないまま撤去する事がおかしい。

A：安全規準を満たしていない遊具を設置していれば、管理組合に責任が生じてくる。遊具を使用した人は、この遊具は規準を満たしているのか満たしていないのか知らずに使用している。まずは撤去した上で、何を設置するのか検討してもよいと思う。

1年間かけて、理事会で話し合った結果こうなったが、必ずしも正しいとは思っていない。最終的には皆さんが承認されるか、反対されるか総会で判断していただきたい。

住民の方から、藤棚について蔓が伸びているので切ってほしいと多く苦情がありました。その度に理事が剪定を行っていたが、怪我をする可能性もあり、業者に対応を依頼していた。下の砂場に実や葉が落ち、衛生的にも良くなかったので撤去を検討した。

Q6：藤棚については、住民の方が写真を撮ったり、喜んでおられる方が多い。喜んでおられる方、迷惑に思われている方もおられるので両者の意見を聞き再度検討してはどうか。

Q7：50年ここに住んで緑に囲まれた環境を好んで住んでいるのに、ゼロにしようのはやめてほしい。住民の意見をもっと聞いてほしい。

Q8： 藤の花に蜂が来て危ないと言うことは親が注意を促せばいいと思う。藤棚をどうやって安全に残すかと言う事を議論していけばいい。

時間がかかってもいいので、議論していけばいいのでは。

議長： この議案を白紙にするという案に賛成の方は挙手をお願いします。

挙手 57 名 （出席者の約 6 割が議案取り下げに賛成）

採決： 令和 6 年度理事内で、令和 7 年度にこの議案を継続審議するのならば取り下げると言うことで理事全員一致しました。

この結果に賛成の方は挙手をお願いします。

全員挙手にて第 4 号議案は取り下げとなりました。

「第 4 号議案 取り下げ」

第 5 号議案 令和 7 年 度会計予算（案）

理事長より、議案書の記載に従い報告

質疑応答

● 修繕積立金予算案について

Q1： 先ほどのプレイロット改修の「撤去費用」は、白紙になりましたがこのまま予算として挙げますか。

A： 現状で予算修正は難しいので、予算は使用せずにおいておけばよい。

● 植栽費について

Q2： 管理委託費と強剪定伐採費 320 万円とは別に中低木剪定費を取ってあるがなぜか。

A： 防犯目的で、低中木類は人が隠れない範囲で下から 50 cmまでに剪定し、中高木は見通しを良くするよう 2m範囲の下枝を切る費用です。

「第 5 号議案 全会一致で承認」

第 6 号議案 箕面栗生第二住宅管理組合 令和 7 年度役員候補

理事長より、議案書の記載に従い紹介

「第 6 号議案 全会一致で承認」

以上ご報告いたします。

管理組合からのお知らせ

1. ゴミの出し方について

不燃ごみ回収日にスプレー缶を出したにもかかわらず、他の方が上から空き缶を入れたために、埋もれたスプレー缶は回収されませんでした。

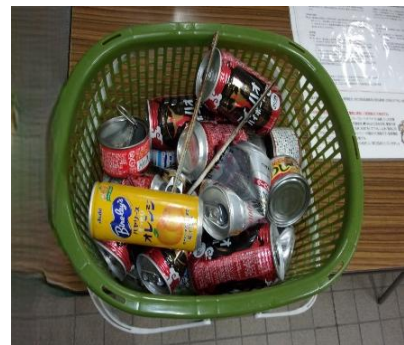
ごみ収集のルール上、指定日以外に出されると回収の対象外となってしまう、ご自身が出されたものが回収されず、不快な思いをされたと思います。

ゴミの出し方を確認し、他の方の迷惑にならないよう注意をお願いします。
たとえ1個でも各家庭のカゴに入れて出してください。

燃えるごみ…毎週火曜日・金曜日

空きかん・空きびん…第2・第4水曜日

不燃ごみ…第2・第4月曜日



2. 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、区分所有者ご自身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。

3. 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。

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。

4. ホームページの紹介

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

管理組合からのお知らせや規約集も掲載されています。

是非、ご活用下さい。

