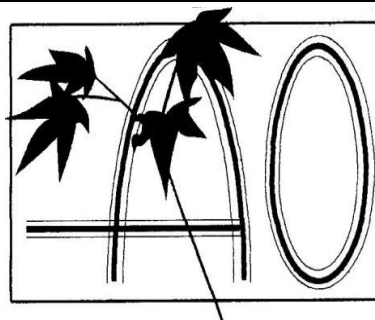


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 第260号
2026（令和8）年1月10日
発行責任者 理事長 吉田 耕司



令和八年新春特集号



令和8年1月2日 撮影

目次

1. 理事長挨拶 1P
2. 棟集会開催についてのお知らせ 2P
3. 管理事務所事務員の業務内容について 2～3P
4. 担当理事からの活動報告 3～5P
5. 玄関ドア取替工事 5P
6. プレイロット(公園)の改修工事について 6P
7. 管理組合からのお願いとお知らせ 7P

1. 理事長 新年の挨拶



箕面栗生第二住宅管理組合

理事長 吉田 耕司

新春のお慶びを申し上げます

箕面栗生第二住宅の皆様にはますますご清祥のことと拝察いたします。

平素より、管理組合の運営にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

昨年は、皆様のおかげをもちまして、様々な活動や取り組みを進めさせていただきました。

特に、昨年の総会で継続審議になりました、プレイロット（公園）の改修計画に関しては、住民説明会を開催し、アンケートを実施し、皆様から多くのご要望やご意見をいただき、有難うございました。

築50年を超える栗生第二住宅で、高齢者世帯が多くなる中、子供たちが遊びに来てくれる場所、お年寄りが寛げる場所として、より良いプレイロット（公園）になるように進めていきたいと思えます。

また、地震への備えとして有効な、対震性を考慮した玄関ドアに更新していけるよう準備を進めており、来期の実施に向け提案をしていきます。

本年も、より一層住環境の向上と安全・安心な生活を提供できるよう、清掃、営繕修理、改修計画等を管理組合一同、務めて参ります。

引き続き、皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

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労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。

役員の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改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。

カスタマーハラスメントと判断される言動が認められた場合や、悪質なものと犯罪行為と判断した場合は、警察・弁護士等と連携し、法的措置も含め厳正に対処します。

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) 毎月の定例理事会のレジュメ作成と議事録作成

(2) 長期計画委員会への出席

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

支払いなどの決済書類と証拠書類（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) 来客用駐車場利用料金の収納

毎月の来客用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7年10月18日・25日に令和7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162件（令和7年6月～令和7年11月）

(2) 集会所の清掃

令和7年11月15日に実施

事務所 … エアコン・換気扇・カーペットクリーニング

集会所・トイレ … 換気扇

<保健衛生>

(1) 団地内パトロール

毎月第2土曜日の9:30~12:00に実施しています。

(2) 空き缶・空き瓶の排出

毎月第4水曜日に、団地内清掃業者が回収した空き缶・空き瓶を32棟ゴミ置き場に排出。

(3) 雨水管雨水桝特別清掃について

7月11日に、山本環境整備㈱との打ち合わせを行いました。

(4) 蜂の巣

6月から10月にかけて8件確認され、業者に撤去を依頼しました。

10月26日にクロアナバチ駆除シートを撤去しました。

(5) 雑排水管清掃

1棟~8棟を令和7年4月に、9棟~14棟を令和7年8月に、15棟~21棟を令和7年12月に実施しました。

<植栽>

(1) 年間契約

除草3回(春・夏・秋) 薬剤散布2回(春・秋)

樹木剪定2回(春・秋) 施肥1回(冬)

(2) 居住者依頼の伐採剪定作業

毎年秋~冬に実施。

(3) 中低木剪定作業

第50回通常総会で承認されました中低木剪定作業を、令和8年1月より実施します。

<営繕>

(1) 専有部分の改修等工事承認申請手続き

合計 43 件 (5 月 25 日～12 月 8 日)

専有部分の改修等工事を行う場合には、管理組合同規約および建築協定に基づく承認申請が必要です。

該当工事などの実施日から 1 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り換え等の緊急性に伴う工事は、工事終了後での提出を認めております。

(2) 屋内共有部不具合対応 10 件

屋外共有部不具合対応 9 件

屋上防水補修工事 13・19・21～27・29 棟 (11 月 27 日～12 月 12 日)

<駐車場>

(1) 管理組合同轄駐車場の新規契約・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. 玄関ドア取替工事について

玄関ドアの寿命は、およそ 30 年～40 年といわれ建物より短いため、長期修繕計画に基づき玄関ドアの取替工事を来期に実施していけるよう進めているところです。また、近年もっとも課題となる大地震による「閉じ込め(扉が開かない)」への備えが必要となりました。こうした対震性に加え、防犯性、操作性、意匠性の向上が玄関ドア取替によりはかれるものと考えております。

6. プレイロット(公園)の改修工事について

令和7年5月の第50回通常総会での継続審議を受け改修案を見直すこととなり、改修計画(案)について昨年11月23日に住民説明会を開催致しました。

参加された皆様より多くのご意見を頂戴しありがとうございました。

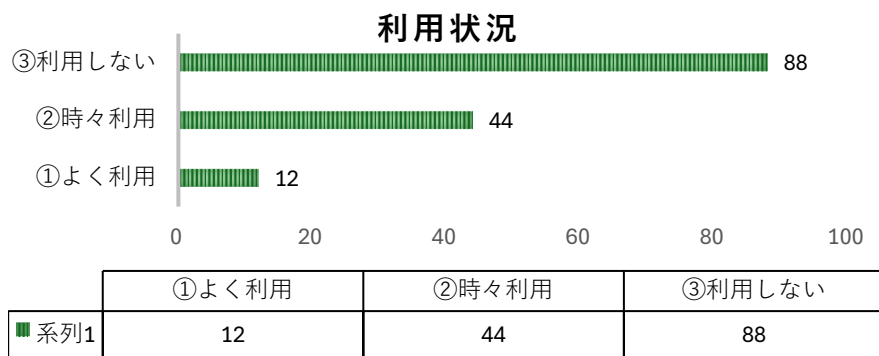
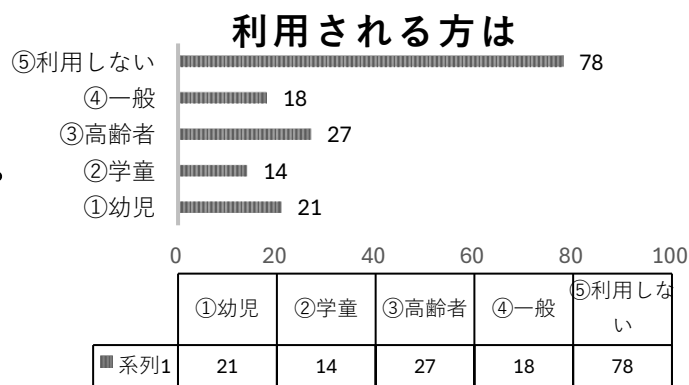
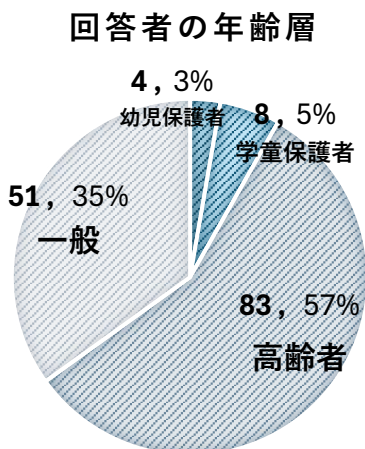
そのご意見の中から、さらに住民の皆様からのお声をお伺いし、改修案の方向性が示せるよう、現在のプレイロット(公園)の利用状況や遊具等へのご意見ご要望について、昨年12月に住民アンケートをさせていただきました。お忙しいなかご回答いただきありがとうございました。

築50年を経て遊具の老朽化による安全性が問われる一方、子どもたちにとっては大切な遊び場として、また散歩やベンチでの休息など多世代が利用できる憩いの場として利用できるプレイロット(公園)となるよう進めていきたいと考えています。

アンケート集計結果は表のとおりです。

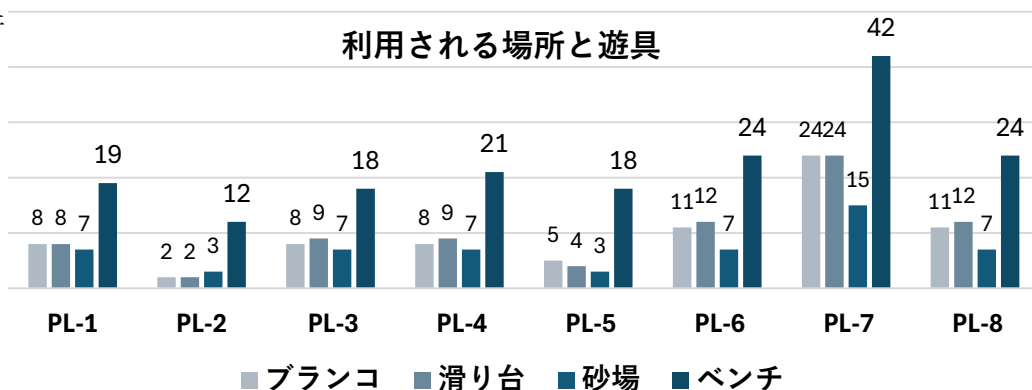
★アンケート回答者は146件で、
配布(空家除)1,104件に対し回答率13.2%でした。

★文書による回答は合計227件で、
只今分析をさせていただいているところです。



プレイロット(PL)の場所

PL-1 4棟西側
PL-2 1棟西側
PL-3 14棟東側
PL-4 19棟東側
PL-5 28棟西側
PL-6 26棟西側
PL-7 32棟西側(改修済)
PL-8 39棟西側



皆様のご意見等が反映された改修案となるよう検討を重ねてまいります。

7. 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。

(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。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) 国際電話詐欺について

昨年12月29日に、箕面栗生第二住宅自治会（協力：箕面栗生第二住宅管理組合）による「歳末防犯・防災パトロール」が実施されました。

実施に先立ち、箕面警察より「国際電話詐欺」についての防犯講話が行われました。詐欺電話の約6割が「+」で始まる国際電話の番号からで、固定電話に約4割、携帯電話に約3割にかかってきており（いずれも大阪府の令和7年10月末）、その対策方法が紹介されました。

①固定電話への対策（国際電話の不取扱受付センターへの申し込み）

- ・電話での申し込み

0120-210-364

- ・Webからの申し込み

<https://www.kokusai-teishi.com>

- ・申込書での申し込み

近くの警察署で「国際電話利用休止申込書」を記入して申し込み。



②携帯電話への対策

- ・各携帯電話会社が提供するセキュリティーサービス（有料）
- ・トレンドマイクロ詐欺バスター（無料版）

★☆☆ 栗生第二住宅ホームページの紹介

<https://aodai2.sakura.ne.jp/index.html>

管理組合からののお知らせや規約集も掲載されています。

