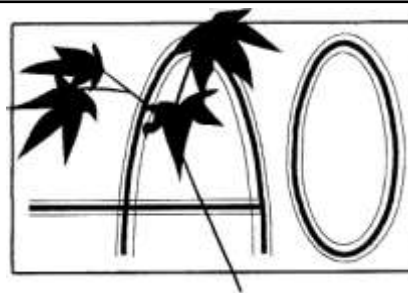


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 205号
平成21(2009)年10月15日
発行責任者 理事長 南 正一



特集： 『集会所建て替え』実施段階へ！

“栗生秋色”夕景。～ あしたもいい天気～

目次

- ▽ 特集：「集会所建て替え」実施段階へ！ 南 理事長 …………… P 2～3
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》 …………… P 4～7
 - 屋上防水改修工事始まる / ●高木剪定も作業中です
 - 「長期計画委員会」を立ち上げ / ●居住者名簿を更新します
 - 自治会との協議会が発足 / ●コラム「キイロスズメバチ」の巣にご用心！
 - 続・「放置車騒動」“てんまつ記”
- ▽ “苦情”と“投書”についての考察 …………… P 7～10
 - 悪質化するクルマの“いたずら” / ●苦情「投書」にいくつかの“共通点”
- ▽ 編集後記 …………… P 10



集会所の建て替え計画については、「管理組合ニュース」前号(204号)でもお知らせしておりますとおり、さる5月の通常総会で提案どおりご承認をいただき、平成21、22年度にまたがる管理組合の大事業として取り組みを進めており、秋以降はいよいよ実施段階に入っております。

次ページにお示しした建物のイメージプラン(平面図)の図面(一部)は、9月4日の「集会所問題検討会」で最終的にまとめたものですが、それによりますと、建物は鉄骨造り平屋建てで、延べ床面積は概略540平方メートル(現在は223.10平方メートル)。なかでも集会所床面積約130 m^2 (現在約91 m^2)、管理事務所は35 m^2 (現在約22 m^2)とずいぶん広くなり、新たに理事会談話室、自治会会議室、障害者用トイレなどが設けられ、給湯室や物品倉庫なども広くなりました。

自治会の会議室(兼事務室)は、今回始めて設けられたもので、画期的なことです。従来、自治会には会議室はおろか事務室さえもなく、かねてからの強いご要望にお応えしたものです。そのほか、メインの出入り口を近くに住棟のない西側に移したこと、エントランスやホールを拡充したことなど、数々の工夫を凝らしています。

イメージプランに基づいて、現在はいよいよ建物の平面・立体・断面の基本設計に取りかかっています。基本設計は、管理組合が設計監理業務を委託している特定非営利活動(NPO)法人「集合住宅維持管理機構」の一級建築士によって行われており、「集会所問題検討会」とは具体的な構造設計、設備設計などをその都度協議し、意見を取り込みながら進めることになっています。

一方、監督官庁である箕面市建築指導課の担当者とはすでに協議を重ねており、建築確認申請手続きに先立つ「一団地認定」のための一連の作業も「集合住宅維持管理機構」の建築士によって進行中です。

11月に予定される次回の検討会では、工事の全体計画が見通せるようなところで議論をすすめたいと考えています。

諸手続きの完了から具体的な着工時期、さらには完工時期までのスケジュールの概略も、できるかぎり早く皆さんにお知らせしたいと思います。

先日も、自治会役員会の皆さんともこの問題について意見交換し、住民の皆さんに親しまれ、広く利用されるようなコミュニティー・センターの実現をめざして、とも

に協力し合うことを確認したところです。

長年懸案だった集会所の建て替え工事は、第二住宅始まって以来最大の事業です。住民の皆さんのご理解とご協力がなければ事業は到底達成できません。そのためにも、工事の進捗状況については、「管理組合ニュース」などを通じて逐次ご報告するとともに、ご意見・ご要望についても、つねに承りながら取り組みたいと考えています。なにとぞご協力をたまわりますよう、重ねてお願い申し上げます。

◆ 箕面栗生第二住宅集会所(鉄骨造り・平屋建て)



◆《お知らせ》と《お願い》

○ 屋上防水改修工事始まる

今年度の事業計画の一つとして、さる5月の通常総会で承認された屋上防水改修工事は、先ず29の住棟でトップコート(保護塗装)塗布工事から始められています。

管理棟(集会所)を除く第二住宅全40住棟のうち、この29住棟は6年前の大規模修繕工事で全面防水改修を行っているため、今回はいわば保証期間内。今後の維持管理を考慮して保護塗装のみを行うとしています。工事業者は、大成ユーレック(株)。

工事期間は、10月5日から11月30日までの日曜・祝日を除く約2ヵ月間の予定で、工事区間を10工区に分けて、おおむね1週間ごとに1～10工区まで、資材搬入から保護塗装までの工事を順次移動してゆきます。

今回の工事では、安全確保のため屋上に防護の手すり柵を設置することになっています。資材搬入のレッカー車やその他工事車両の出入りで住民の皆さんにはご迷惑をおかけしますが、工事完了までなにとぞご理解あるご協力をお願いします。また、幼いお子さまが工事場所に近づかないよう、安全にはくれぐれもご注意ください。

一方、大規模修繕工事で先送りされた残り11住棟(5・6・7・10・11・15・22・25・33・36・38棟)については、前回の全面改修から19年目を迎えており、一部住棟で漏水の可能性もあるため、今年度の屋上防水工事では予防修繕の観点からも全面防水改修工事を実施することになっています。複数工事業者で入札、または相見積もりで決定、来年2月ごろから工事に入る予定です。工事期間などは未定。

なお、通常総会で承認された屋上防水改修工事全般の総予算は7,000万円となっています。

○ 高木剪定も作業中です

毎年10月恒例、植栽業者による高木剪定が30日までの予定で順次各棟で行われています。あらかじめ承ったご要望を取り入れて剪定や伐採を行っていますので、作業中に直接指示をしたりしないようにお願いします。また、仕事のじゃまをしたり近寄らないようにし、ベランダに洗濯物を干す際もお気を付けになってください。

○ 「長期計画委員会」を立ち上げ

ことしの通常総会で承認された業務の一つに、組合規約(第50条)に基づく専門委員会として、現行の長期修繕計画を見直し今後の修繕計画を策定して、その結果を理事会に具申する目的の「長期計画委員会」の設置があります。

長期修繕計画については、過去、築10年目に30年先までの修繕計画を策定し、

築20年目にも修繕計画の全面的な見直しを行ってきましたが、いまでは既定の修繕計画と建物の現状とを比較して相当な修正が必要と考えられ、さらに将来に向かって多少グレードを上げた改修計画も含めた長期修繕計画をあらためて策定するため、すでに実績のある専門家集団「集合住宅維持管理機構」の協力を得て、新しく「長期計画委員会」を立ち上げることにしたものです。

「長期計画委員会」は、元の「大規模修繕委員会」メンバーのうち、建築関係の専門家、経験者9名の方に再度ご登場を願い、新しく招聘した1名の方を加えて委員10名で構成。9月25日に発足、初会合を行いました。今後も会合を重ね、長期修繕計画案をまとめて理事会に具申、通常総会で成案を得たいとしています。

ちなみに、「大規模修繕委員会」とは、平成12(2000)年以来、外壁の洗浄塗装・屋根の防水工事、老朽ガス管取り替え工事、市水道直結直圧化工事、電気幹線改修工事など一連の大規模修繕工事を推進して事業の完成に大きく貢献、今春その使命を終えて解散した理事会の専門委員会です。

○ 居住者名簿を更新します

管理組合の居住者名簿はこれまで、平成10(1998)年に整備され平成14(2002)年に更新されていますが、その後7年が経過して、相当数の異動があるものと考えられます。そこで、今年度の業務計画として名簿の整備・更新を5月の通常総会に提案、承認をいただきましたので、理事会では、このたび更新作業に取り組むことにいたしました。今月中には作業開始の予定です。

居住者名簿は、組合業務遂行のためすべてに正確に把握し整備しておくことが不可欠ですが、地震や火災などの緊急時にはとくに家族や関係者への連絡、対応の上で絶対に必要となりますので、こうした不測の事態への備えとして作成するものです。

居住者名簿は個人情報そのものであり、その取り扱い、保管については当然慎重かつ厳重な管理が求められます。管理組合では、今回通常総会で新たに承認・制定された「居住者名簿・運用保管細則」に基づいて、理事会の責任において運用・保管に万全を期し、厳重に管理いたします。

具体的な作業は、棟委員のご協力のもと、宮野副理事長を中心にした数名の理事らで取り組み、年内完成をめざしています。各ご家庭には近日中に棟委員が訪問、「居住者名簿・運用保管細則」と「名簿更新のご協力お願い趣意書」のお渡しとともに「居住者名簿」(用紙)と回収用封筒をお渡ししてご記入と密封をお願いして、後日ご記入済みの「居住者名簿」は棟委員が回収します。区分所有者、占有者、同居人などにかかわらず居住者全員のご協力を切にお願いいたします。

なお、居住者家族の一部や、固定または携帯の電話番号、緊急連絡先、その他自動車・バイクの車両登録番号、駐車場ナンバーなどに後日異動が起きた場合には、名簿

の訂正をいたしますので、ご面倒でもその都度組合事務所までお届けくださいますようお願い申し上げます。

○ 自治会との協議会が発足

長い間の懸案であった、箕面栗生第二住宅管理組合と同自治会との初めての協議会が、さる9月24日発足しました。

管理組合と自治会とは、昭和50年4月、第二住宅の入居開始とともに相次いで設立されました。団地内の住棟や土地、付属施設など共有財産の維持管理と良好な居住環境の確保を目的とする管理組合と、夏祭りや体育大会などイベントを主催して住民相互の親睦と健康で明るい共同生活の維持を図り、クリーン箕面作戦、放置自転車・バイクの見回りなど環境の改善をめざす自治会とでは、いわばハード面、ソフト面のすみ分けがおのずからできていて、居住者である管理組合員と自治会員とがほぼ重複していながらも、これまで両者の正式な交流の場はとくに存在しませんでした。

しかしながら、近年老朽化した集会所の建て替え問題の浮上を契機に、住民どうしの交流を深めるコミュニティーの場として集会所の存在意義について関心と認識が高まり、また駐車場問題をはじめ住民の高齢化問題など多くの問題をともに考え解決していくために、管理組合、自治会相互間の正式な交流が欠かせなくなってきました。

こうした背景のもとに、長年の懸案だった管理組合、自治会の協議会が今回ようやく実現、今後は折にふれ随時開催していくことになりました。

9月24日の協議会では、管理組合から理事長、両副理事長の三役、自治会からは会長、事務局次長ら3名、ほかに組合員(自治会員)2名も出席して、初回でもありましたので、地区内自主防災組織の結成問題や集会所の建て替え問題をはじめ交通安全、環境問題、高齢化問題、居住者名簿の更新問題、放置バイク・自転車の処分問題からインターネットのホームページ開設問題など、多岐にわたって話し合われました。今後は、回ごとになるべくテーマを絞り、話し合いを重ねていくこととなります。

「キイロスズメバチ」の巣にご用心!

つい先日も、団地内で「キイロスズメバチ」の巣が発見されました。さっそく専門業者に連絡し処理を終えましたが、ご承知のとおり、とくに「スズメバチ」は危険ですから、見つけたらすぐに管理事務所までご連絡ください。

興味本位に近づいたりしたら、たいへんな被害に遭うおそれがありますから、くれぐれもご注意を。



○ 続・「放置車騒動」 “てんまつ記”

前号でお知らせしました、旧給水塔下「来客用駐車場」に放置されたままの“不審車”騒動、その後の経過です。

管理組合の顧問弁護士を通じて調査の結果分かったことは、当時の車検証から、車の所有者は日本信販(株)(三菱UFJニコスカード)、そして使用者は堺市在住とされるK氏。つまり、ローンで車を購入したが、支払いに窮して“車を放置して逃亡”という筋書きが推測されます。それにしても、ずいぶんハタ迷惑なお話で余計な苦勞をさせられ、なんとも腹立たしいかぎりです。



ハタ迷惑な「放置自動車」

K氏は…といえば、依然として行方不明のまま。車の処分のため、弁護士を通じてローン会社に所有権確認の照会をしたところ、9月はじめ三菱UFJニコスカードから連絡があり、なんと「弊社でローン契約をしているが、支払いは滞っている。照会があったが債務者所在不明のため、車の処分は弊社で行う」こととなりました。

そして9月16日午前、ローン会社から委託された処分業者が車を引き取っていきました。なおその際、箕面警察署地域課の警察官に立ち合っただき、車内にあったK氏個人の遺留品についても処分いたしました。

これで、5月ごろからの「放置車騒動」はまことにあっけなく“一件落着”とはなりましたが、「これはいったい何なんだ！」というわけで、正直スッキリしない感が否めない“てんまつ”でした。

◆ “苦情”と“投書”についての考察

○ 悪質化するクルマの “いたずら”

管理組合事務所には実にさまざまの「苦情」が寄せられており、しかも苦情内容の悪質化が最近目立ってきています。なかでも、ひときわ件数も多く悪質さがきわだっているのは、駐車場関連の苦情です。

不法駐車や迷惑駐車のほか、車へのいたずらが苦情の中心ですが、内容は車のボディやフロントガラスなどへの落書き。最近では油性マジックや釘様のものを書くという深刻な落書きも混じり、またゴミやタバコの吸殻を車につめ込むなどエスカレートしてきており、もっと悪質なのは、タイヤをパンクさせたりボディを損傷させるといった例もあり、「車上狙い」さえも実際に起こっているといえます。

これではもういたずらの域を越えており、盗難や修理費で金銭的な実害も発生しているため、窃盗や器物損壊といったりっぱな犯罪を構成しています。こんなことが流行すれば、コミュニティーの底知れない居住環境不安にも結びつきます。

苦情の中には、「二晩続いて起きた」とか、「うちの車ばかりがやられる」とか、にわかには信じがたいものもあり、また「犯人の見当はついていないが証拠がない」という物騒な話や、「駐車場に監視カメラを設置してほしい」という訴えさえあります。

ここまで来ると、なんら取り締まりの権限も持たない管理組合としては到底対応は無理ですので、残念ながら警察にご相談されることをお勧めするしか方法はありません。ただ思い過ごしやかん違いということもありますから、事態の推移を冷静に客観的に考察・整理して、行動はあくまで慎重になさってください。

駐車場の一角に、災害などに備えての「駐禁エリア」がありますが、不法駐車は往々にしてこのエリアで起こっているようです。迷惑するのは隣接する駐車区画の契約者



で、夜などとくに車の出し入れに苦労しているようで、車の接触などのトラブルも多くはここで発生しがち。そこで、他の駐車区画へ移動したいとの要望も苦情とともに多いのですが、駐車場の賃貸契約では、こうしたトラブルを理由にした移動は認められておりません。住居に近い区画へ移動したいなどの正当な理由で認められる場合でも、移動は1回限りとなっています。

このように隣接する駐車区分で起きる種々のトラブルに備えて、せめて両隣の区分の契約者どうしだけでも、家族を含めた日ごろからの良好なコミュニケーションを培ってください。なにかが起きればすかさず連絡しあい話し合うことで、組合に苦情を訴えられるよりもよほどの実効があり、多くの問題は解決できます。実際に実行に移されて成功されている例もあると聞きます。

駐車場関連の苦情はほかにも、「網戸や段ボールを駐車区分内に捨てている」といった常識はずれの目的外使用の例もあり、また駐車場以外の苦情にも、前回取り上げました「ハト」の例のような保健衛生関連、「居住棟まわりの緑地帯にカボチャが植えられている」といった植栽関連の困った例、営繕関連では、「階段前のバイク置き場のコンクリート床に穴が空き、バイクが倒れやすくて危険」や「公園の滑り台が壊れ、使用禁止になっている」などあらゆる分野に及んでおります。なかにはもっともと思わせるご意見や、「滑り台」の例のように補修に時間と予算が必要なものなど、非常に有益で参考になるものもあります。組合としても、こうした健全で建設的な“苦情”は大いに歓迎します。今後ともどうかよろしくお願いします。

○ 苦情「投書」にいくつかの“共通点”

前号の「苦情“特集”」(?)がキッカケになったのかどうか、以下のような「投書」を2通続けていただきました。いくつかの“共通点”を“発見”いたしましたので、ご参考に全文を“原文のまま”ご紹介します。ごいっしょにお考えになってください。

① 8月25日

管理組合 広報係 様 ?

今月号で、鳩の苦情の記事がたくさん出ていました。本当にその通りです。留守勝のお宅でヒナを返していても、気付かれないのかそのままです。近所も迷惑です。

他にも、機会があれば是非取り上げて頂きたいのに、仕事だとは思いますが、深夜1～3時、平気で階段をカタカタ(ミュール^註?)音をたて、それから入浴(シャワー)。下の階の者は、はっきり言ってうるさいです。深夜だからそお~との気付きがないのですから。昼間に小さな子供が走るのとは訳が違います。子供は夜は眠っています。いくら若いからと言っても、集合住宅では適用しないのではありませんか。ワンルームマンションなら、みんなが自由な時間帯に帰宅したり、入浴したりで目立ちませんが、ここは違います。

注) 「ミュール」=サンダル状のオシャレな女性靴。ベルトやストラップがなく脱げやすい。(編集担当)

② 9月2日

管理組合役員様

9月2日7時30頃ベランダ上階より、水が沢山落ちてきました。日頃、留守をしている為か、偶然気が付いたのです。「植物を育てるな。水をまくな」と言っている訳ではありませんが、日頃このようなことが行なわれていたと思うと洗濯物、布団等干すことに不安を感じます。新聞等で注意を呼びかけて下さい。

“共通点”の最初は、①「深夜の騒音」、②「上階からの漏水」のいずれも、トラブルの当事者がご近所への迷惑にはまったく気が付いていないということ。つまりは周囲への無関心というか、自己中心的な行動というのか、驚くばかりのマイペースぶりです。故意や悪意でないことを信じたいたのですが、共同生活のルールとマナーをわきまえないこんなお方は、集合住宅の居住者としてまさに不適格と言わざるをえません。「若いから…」のご指摘などはもちろん弁解の理由にもなりません。すべては当人の行動様式、日ごろの心がけの問題を改めてもらうしか解決の方法はありません。

つぎの“共通点”は、当事者と「投書」者との人間関係。間違っていたらごめんなさい。文面からは①②ともに、残念ながらこの両者に日ごろからコミュニケーションが

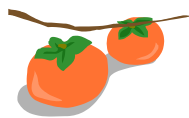
あったとは、どうしても思えません。同じ棟の上階と下階で毎日暮らしているながら、留守がちの両者とはいえ、互いの交流がまったくないようなのです。こんな不自然ともいえる状態では、あながち相手の行為だけを責められるでしょうか。あいさつ程度にしる、日ごろからの交流さえあれば、こんなトラブルが起こる前にお互い話し合い注意しあって、トラブルを未然に防ぐこともできたでしょう。

いずれにしても、ご近所で起こった問題にはすかさず、当事者に直接注意を促すことがなによりも肝要。ですが残念なことに、迷惑行為に対して注意や抗議をしたという形跡が文面のどこにも見受けられないのが、悲しいことに三つめの“共通点”です。被害者であれば、まずご自身が勇気を出して直接注意し抗議して当然。それをしないままに、管理組合に苦情を申し出るとか、「管理組合ニュース」に「投書」というだけの安易なお考えでは、決して根本的な問題解決にはならないのです。

誤解があるようですが、管理組合にはもとより取り締まりの権限などあるはずもなく、ケースによって組合の立場で説得を試みるのがせいぜいで、管理組合としてできるのはこれが限界です。「組合ニュース」の掲載にしても、一般的な注意の呼びかけはできても、それ以上はなにもできないのが現実であることを、どうかご理解ください。

近隣トラブルの解決法は、なにをおいても当事者どうし、近隣どうしの話し合いがまず基本。不必要に問題をこじれさせたり、あとあと尾を引かせないためにも、日ごろのコミュニケーションをよくしてトコトン話し合い、納得しあってください。

以上、今回の「投書」に関して、また管理組合への苦情申し出や「組合ニュース」への掲載申し出の現状に対して、管理組合としての一般的見解を述べてみました。この件に関して、皆さんの建設的なご意見をお待ちします。



編集後記

戦時中、“挙国一致”の美名のもとに、近隣の住民に“非国民”の相互「監視」や「密告」を強制する“隣組”組織があったそうです。管理組合への「苦情申し出」や「投書」を分析？して、ふとそんな歴史の断片が頭をよぎりました。その実態に、ふしぎに“隣組”を連想させるものがあり、強制もされないのに、なぜか一部にエスカレーターする風潮さえ感じられて、空恐ろしくなります。失礼ながら、「苦情」や「投書」を皆さん安易に考えてはいませんか。無意識でも、そこから「監視」や「密告」がひとり歩きして、近隣トラブルの解決どころか、時に逆の効果になることも、もっと真剣に考えたいもの。それともコミュニティーに、そんな“暗黒の時代”の到来を歓迎しますか。