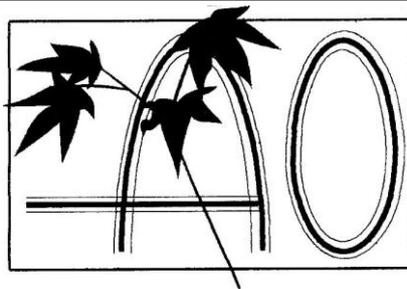


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 206号
平成22(2010)年1月1日
発行責任者 理事長 南 正一



— 完成当時の箕面栗生第二住宅 (S50.3) —
<提供:「箕面栗生第二住宅」HP>

目次

- ▽ 年頭のごあいさつ 南 理事長 P 2
- ▽ ~~特集「集会所建て替え計画」の進捗状況~~ P 3～5
- ▽ 「第二住宅HP」へご案内します。HP作成プロジェクト・樋口泰一 P 5～6
- ▽ 「長期計画委員会」構成メンバーをご紹介します P 7
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》 P 7～9
 - ・「ペット飼育」の「協定」を守りましょう
 - ・本紙記事を販促チラシに無断利用！
- ▽ 「地デジ」完全移行まであと570日 P 10
- ▽ 編集後記 P 10



年頭のごあいさつ



箕面栗生第二住宅管理組合

理事長 みなみ 南 まさかず 正 一

新年あけましておめでとうございます

年頭にあたり、組合員をはじめ居住者の皆さまに、謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

わが栗生第二住宅も、この地に建設されてはや35年目を迎えようとしています。細く小さかった木々がいまや大木に生長し、緑豊かな成熟した団地になりました。

これもひとえに、管理組合の本来の目的である共有財産の維持管理、住環境の整備に向けて、歴代の組合役員をはじめ、住民の皆さまが力を合わせ支えあってこられた結果であろうと思います。残された課題はまだ多くありますが、今年の理事会も一体となって着実に務めを果たしていきたいと考えています。

今年度の組合業務の一つとして、居住者の皆さまにご協力をお願いしました「居住者名簿」もお蔭さまで整理がほぼ終わり、重要な資料として整備して管理組合の運営に役立たせていただきます。ご協力いただき、ほんとうにありがとうございました。ただ、この件に関して、「どこかへ漏れることはないか」「ほかに利用されることはないのか」等々、かなりの方々からご心配の声が寄せられました。

ご説明の結果すぐに納得していただきましたが、皆さまに提出していただいた用紙はそのまま綴じて保管し、印刷して冊子にしたり、パソコンにそのまま入力することは一切いたしません。ご迷惑は絶対におかけしないことを理事会として申し添えさせていただきます。

さて今年は、昨年から取り組んでいます「集会所の建て替え」という大きな事業があります。平成21～22年の2年度にわたる事業としてすでに進行中であり、工事の着手は今年後半になると思われませんが、懸案の実現に向けて全力を傾け、竣工(しゅんこう)の日を待ちたいと思います。

組合員をはじめ居住者の皆さまの、どうか変わらぬお力添えとご支援を心からお願い申し上げ、新年のごあいさつといたします。



特集:「集会所建て替え計画」の進捗状況

集会所問題検討会

管理組合が2年間にわたって取り組んでいる「集会所の建て替え計画」は、昨年5月の総会決議を経て秋以降は実施段階に入っており、ここに来て、建て替え工事の概要、進捗状況が具体的に見えてきました。

11月24日の「集会所問題検討会*」では、工事の全体計画を見通せる具体的な構造設計、設備設計などについて協議。この日をもって工事の基本計画、建物の最終レイアウトが確定することになりました。

設計監理業務を委託している「集合住宅維持管理機構」の一級建築士・小薄(おすき)氏の説明に基づいて、建物の構造や工事計画について、また必要な設備・備品などについての意見や要望、質問などを出し合い、「建築確認申請」に先立つ「一団地認定」のための一連の作業の進行状況、工事スケジュールなどについても話し合われました。

◆ 建物の構造・プラン、工事計画の要点。

① 建物の構造……鉄骨造り・平屋建て。主要構造部は耐火構造とする。

※ 敷地内の地質調査(ボーリング)。(12月16・17日実施)

② 屋根……寄せ棟、切り妻構造の2案(ソーラーパネル設置の場合は、切り妻屋根)。軒の出、建物外観上は1.5m程度はほしい。

③ メイン出入り口……自動ドア両引き分けを検討。

④ バリアフリー対策……原則段差解消を図り、ホール、廊下の壁面に手すり設置。

⑤ 集会室の可動間仕切り……1～3室に分割可。スライディングウォール(遮音レベル検討)設置。

⑥ その他、サッシ・屋根・天井・床の断熱仕様、空調・給湯の個別方式などを検討。暖房用ガス機器は、現行と同様エアコンとの併用とする。

◆ 工事関係仮設事務所、車両進入路。

① 仮設管理事務所・集会所……工事期間中、現場事務所として緑風公園内(工事中プレイロット撤去)に設置。

② 工事用材料・資材スペース、重機置き場……現集会所南側プレイロット(工事中撤去、完了後復旧)。

③ 工事用仮設進入路(重機・レッカーなど)……大型車両は、33棟東側左折進入、中小型車は32棟東側から左折進入。

◆ 各室別の必要な設備・備品、電気設備、通信機器等のリスト。(①必要な設備・備

品 ②必要な電気設備 ③必要な通信機器 ④その他使用機器・備品)

- ・ エントランス…①自動ドア ②インターホン(管理事務所へ) ④下足入れ、傘立て
- ・ 集会室(大)…①暗幕、カーテン、ホワイトボード ②エアコン、換気扇 ③放送設備、映写スクリーン ④プロジェクター、パソコン、インターネット
- ・ 集会室(中)…①暗幕、カーテン、ホワイトボード ②エアコン、換気扇
- ・ 集会室(小)…①暗幕、カーテン、ホワイトボード ②エアコン、換気扇
- ・ 和室…①カーテン or 障子 ②エアコン、換気扇 ④ベビーベッド
- ・ 管理事務所…①カウンター、書類棚、カーテン or ブラインド ②エアコン、換気扇、インターホン(エントランスへ) ③放送設備 ④パソコン、インターネット、電話、FAX、コピー機、TV受信機
- ・ 理事会談話室…①カーテン or ブラインド ②エアコン、換気扇 ④パソコンインターネット、電話、FAX、コピー機、TV受信機
- ・ 自治会会議室…①カーテン or ブラインド ②エアコン、換気扇 ④パソコンインターネット、電話、FAX、コピー機、TV受信機
- ・ 給湯・調理室…①ガス給湯器、調理機器、流し台、コンロ台、配膳台、水屋 ②換気扇、冷蔵庫
- ・ 男子トイレ…①洋式トイレ2、小便器3、洗面器2 ②温水器 ④自動水栓、ジェットタオル
- ・ 女子トイレ…①洋式トイレ3、洗面器2、掃除流し、②温水器 ④自動水栓、ジェットタオル
- ・ 身障者用トイレ…①洋式トイレ1、洗面器1、手すり一式 ②温水器 ③コールボタン ④自動水栓、ジェットタオル

※ その他各室(設備・備品リスト=省略) ……ホール、物品倉庫、応接・客だまり、更衣・休憩室、湯沸かし・書庫、書庫、清掃員室(倉庫)

※ 希望品目は、全体予算を考慮して管理組合で検討、提案する。

◆ 法的手続き……「集合住宅維持管理機構」に委託、進行中。

- ① 所轄官公庁との事前協議……箕面市都市計画部建築指導課など。
- ② 一団地認定申請……認定基準に基づく必要書類の作成。5～6ヵ月必要。
- ③ 建築確認申請……一団地認定完了後提出。確認通知書受領まで約5ヵ月。

◆ 今後のスケジュール(目安)

- ① 実施設計業務……平面・立体・断面の基本設計・図面化(～4月中旬ごろ)。
- ② 施工業者選定……(未定)。
- ③ 工事請負契約……6月末予定。

- ④ 仮事務所・仮集会所へ移転…… 7月中旬ごろ。
- ⑤ 現集会所解体工事…… 8月1日ごろ～。
- ⑥ 工事着工…… 9月1日ごろ～。
- ⑦ 新集会所完工予定……平成11年3月末ごろ。
- ⑧ 運用開始…… 4月1日予定。

工事期間中は、集会所ご利用の皆さまにはたいへんご不便をおかけすることになりますが、なにとぞご理解いただきますようお願いいたします。

注) 「集会所問題検討会」は、管理組合三役をはじめ、自治会、老人会、子ども会、近隣各棟の住民代表で構成。2008年12月7日発足、これまでに9回の会合を重ねています。

ホームページ

「第二住宅HP」へご案内します。 (寄稿)

ホームページ作成プロジェクト・代表 **樋口 泰一**

明けましておめでとうございます。

昨年はいろいろとご支援をいただき、元旦に「栗生第二住宅ホームページ(HP)」の店開きをすることができました。ほんとうにお蔭さまでございます。

1) 運営主体：

このホームページは、第二住宅の管理組合と自治会とによって共同運営されます。基本的な内容の検討には、私ども「HP作成プロジェクト」も参画して方向づけされます。その方向に沿って私どもは、企画、掲載などの具体的実務を進め、住民相互間のコミュニケーションをいっそう広げ、深めて、豊かなマンション・ライフをめざしてまいります。

2) ここに至るまでの経過：

管理組合では、数年前にガス管の取り替えから始まり、電気容量の増設、市水直結などの諸工事が行われました。理事会の専門委員会である大規模修繕委員会では、工事の様などをHPを通じて居住者の方に情報を早く、そして視覚的にもお伝えして、工事へのご理解とご協力をお願いしたいとねがい、HP作成に着手しました。元修繕委員の小林一也さんのご尽力により、2008年春、HPの基本型は出来上がりましたが、所期の目的には間に合いませんでした。(その後、同氏は転出されました)

昨年の管理組合通常総会、およびその後の組合・理事会や自治会・役員会で、第二住宅でのHP整備・開設に関してご了解をいただきましたので、住民相互のコミュニ

ケーションづくりを進め、第二住宅が「終(つい)の棲家(すみか)」、「楽しい憩いの地」となりますように、各団体のご協力のもとに、HPの発展的な改装を試みるに至りました。しかし、このHPは住民有志によって作り上げたものでございますので、不備な点もございます。皆様の温かい愛情によって育成してくださることを願っております。

3) 大まかな内容：

このHPをビルディングに例えますと、先ず、美しい山並みと木々に囲まれた静かなたたずまいの団地と地蔵通りの景観をもつ表玄関(トップページ)が現れます。



「箕面栗生第二住宅」HPのトップタイトル

エントランス広場には、いくつかのトピックスや第二住宅の概要が紹介され、建設当時の珍しい写真も掲載されています。続いて行事の紹介があります。それから、①自治会、②管理組合、③生活情報、④みんなの広場へと四つの大広場に入っていきます。

- ①の自治会の広場では、会則、年間事業、活動紹介や自治会報の最新号が、また、どんど祭り、盆踊り大会、地蔵盆などの4大行事の写真なども見られます。
- ②の管理組合の広場では、組合規約、諸協定を、理事会、修繕委員会や長期計画委員会などの活動や最新の「管理組合ニュース」がご覧になれます。
- ③の生活情報の広場には、ブルースカイこども会、あおぞらこども会、福寿会、たんぼぼの会など諸団体の活動ぶりの紹介、近隣の医療機関を含む便利な暮らしのガイド、高齢者フリー定期、交通機関の時刻表、ひまわり栗生サロンや集会所利用の各教室などが紹介されています。
- ④みんなの広場では、すばらしい地元の風景写真に目を見張られます。近いうちには、子どもさんらの作品、絵画、習字、俳句などを募って順次掲載・発表の予定です。

4) このHPのアドレス(URL)は、

<http://homepage3.nifty.com/aodaini/> です。

どうぞ、お楽しみになりながらご覧ください。

ホームページ作成プロジェクト 一同。

「長期計画委員会」構成メンバーをご紹介します

「組合規約」に基づく専門委員会として、理事会から諮問の長期修繕計画や中長期にわたるさまざまな課題について調査・検討し、成果を理事会に具申する「長期計画委員会」は、昨年の通常総会で承認され発足。すでに3度にわたって会合を重ね、活発に活動をしています。「長期計画委員会」の構成メンバーは以下の通りです。

- 委員長 山崎 保彦 (19-103)
- 副委員長 吉川 潔 (28-402)
- 書記 佐藤 嘉男 (28-403)
- 委員 川本 幹雄 (18-206) 樋口 泰一 (32-303)
神田 隆生 (36-106) 白柳 日出夫 (34-201)
平原 猪佐男 (39-207) 吉岡 謙治 (38-203)
高井 孝文 (34-302) (※ 順不同・敬称略)

◆ 《お知らせ》と《お願い》



「ペットの飼育」の「協定」を守りましょう

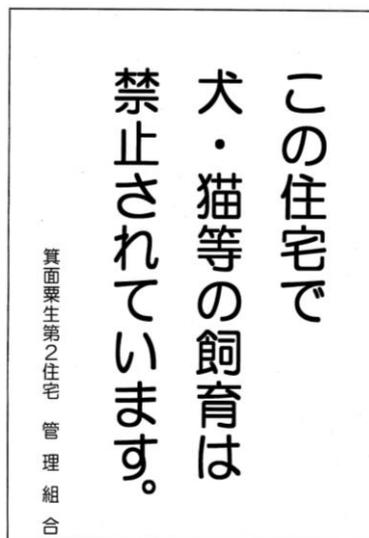
第二住宅の「共同生活の秩序維持に関する協定」で禁止されているはずのイヌやネコなどペット類の飼育に関して、日々管理事務所に寄せられる苦情は相変わらずあとを絶ちません。苦情の内容も、以前のような「鳴き声がうるさい」「においがたまらない」「抜け毛がベランダにまで飛んでくる」といった日常よくありがちな苦情にとどまらず、最近では、なんと「階段の踊り場にイヌの排泄物を放置している」などといった悪質な内容のものさえあり、ますますエスカレートしてきています。

ここまでくると、苦情は時として管理組合にも向けられ、「ペット禁止の看板に高い費用をかけていても、ペットを飼い平気で散歩させている。組合はどう考えているのか」とか、「通りいっぺんな看板や規約だけでペットの禁止はできない。人に迷惑をかけないような飼い方を、組合として徹底させる方法は考えられないのか」などのお叱りも受けています。

こうした苦情に対して、管理組合は決して手をこまぬいているわけではなく、ペットの飼育を黙認しているわけでもありません。のみならず、「ペット禁止」の立場に立つ管理組合としては、「人に迷惑をかけない飼い方」などに同意はできないのです。

ペット飼育の問題に関しては、一戸建ての家屋ならともかく、集合住宅である団地やマンションでは、共同生活の円滑な運営と良好な居住環境の維持をめざして、禁止する傾向にあります。例外的に飼育OKのマンションもありますが、それでもペット一代かぎりとか、登録制といった制限を設けているところも多いようで、じっさいのところ、どこともペットの飼育問題では頭を悩ませているのが実態といえます。

第二住宅では、昭和50年3月の入居当初から、ペット飼育のこのような実態を予見して、管理組合において「飼育禁止」の基本方針を打ち出し、「共同生活の秩序維持に関する協定」(昭和50年3月28日施行)を制定、その第1条に、順守事項の一として「小鳥及び観賞用魚類以外は飼育しないこと」の条文を盛り込んで、イヌ・ネコなどペット類の「飼育禁止」を住民の皆さんにお願いしてきております。



ペット禁止の啓蒙プレート

また、自治会との連名で、団地内の要所要所に「団地内、犬・猫 飼育・散歩禁止」の看板を設置しており、管理組合の基本的な態度である「飼育禁止」の方針をさらに周知徹底させるため、平成19(2007)年秋には、各棟1階階段の正面メーターボックス扉にも「この住宅で犬・猫等の飼育は禁止されています。」のプレートを設置して、皆さんの注意を喚起していることはよくご存じのとおりです。

管理組合としては、「協定」や看板をタテに飼育禁止を強制する権限はありませんが、ペット飼育の問題はこれまでも理事会でもたびたび提起され、改善に向けての話し合いを重ねてきました。また、「管理組合ニュース」

でももちろん、くりかえし飼育禁止の呼びかけを行ってきております。

ペット飼育に関してこれまでに改善が見られず、とりわけ苦情の多かった一部の飼い主の方々に対して、管理組合では、一昨年夏、理事会の決議を経てやむなく「管理組合規約第12章第61条*」の規定を適用、理事長の職権で「是正の勧告」に踏み切ることとし、管理組合と理事長の連名で「勧告書」を送付(投函)いたしました。今後とも、近隣関係がギクシャクしてトラブルに発展するような悪質な飼い主の方には理事長職権による「勧告書」を送付、さらには指示または警告を行うことも検討課題としています。

管理組合が、飼い主の方のペットへの愛情の深さを理解していないわけではありませんが、管理組合の基本的な立場はあくまで「飼育禁止」です。共同生活における円滑な運営と良好な居住環境維持の大切さにもご配慮をいただきまして、ペットの購入先や団地外の知人・愛好家などともご相談くださいますように。そして、ペットを預けるなり飼育してくださる方を探すなどして、ご近所迷惑にならないよ

うななんらかの対策を講じてくださいますよう、管理組合としてお願いいたします。

※「管理組合規約」第12章 雑 則

第61条（理事長の勧告及び指示等）

組合員…(中略)…(以下「組合員等」という)が法令もしくは規約等に違反したとき、又は第二住宅内の共同生活における秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその組合員に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。

2 組合員は、…(中略)…(組合員等)が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

◇ 本紙記事を販促チラシに無断利用! ◇

昨秋、チョット変わった問い合わせや苦情が管理組合事務所に相次ぎました。住民の方から、「管理組合ニュース」の記事が近隣業者のチラシに使われてポストに入っているが、管理組合とはどういう関係があるのかといったもので、なかには、組合はどう責任をとるのかといったキビしい?ご意見もありました。

管理組合で調べたところ、販促ツールとして「管理組合ニュース」の記事を自社のチラシに無断利用したのは、住宅設備の販売・リフォーム関連の某業者。タイトルや記事をコピーして勝手に販促チラシに転載、商品カタログなどに同封して各戸のポストに投函している事実が確認できました。

これでは、管理組合は完全な被害者です。そこで、理事長らがこの業者に出向き、「貴社の行為は、著作物の盗用であり、販促チラシは、管理組合があたかも貴社とのかかわりを持って、貴社の販売商品を推奨しているかのような誤認を与えかねない。まことに遺憾」との抗議を行いました。

業者はその場で抗議を受け入れ、「すでに第二住宅の1/3ほどは投函しているが、残りはただちに中止する」と約束しましたのでこの件はひとまず落着、今後の出方を見守ることにいたしました。

以上でお分かりのように、本来公的な立場であり公正中立を掲げる管理組合が、特定の業者に組みし、特定商品を推奨するようなことは絶対にあってはならないし、断じてあり得ないのです。

そこで皆さまにもお願いしますが、管理組合の著作物を勝手に利用し、管理組合があたかも特定の業者を推薦、特定商品を推奨しているかの誤認を期待するような表示のこうした商法には、決してまどわされることのないよう、日ごろからくれぐれもご注意くださいようお願いいたします。

「地デジ」で“Q”

「地デジ」完全移行まであと570日



「地デジ」、すなわち「地上デジタル放送」への完全移行まで、あと570日。来年夏、2011(平成23)年7月24日をもって、これまでの「アナログ放送」は、まったく見られなくなります。

「地デジ放送」は、現在もすでに並行して行われていますから、地デジ対応のテレビを視聴していればなんら問題はないわけですが、アナログ対応テレビだけの方は、この日までになんらかの対策を講じなければなりません。

アナログテレビを買ってまだ日の浅い方、ちょっと古いが愛着もあり、故障がないのもうしばらくはこのままで見たい方、テレビを処分するにはもったいなくて、どうすべきか、悩んでいらっしゃるのではありませんか。

地デジを見るには、地デジ対応テレビに買い替えますが、市販の「地上デジタルチューナー」、またはデジタルチューナー内蔵のDVDレコーダー、HDレコーダーなどを、いまお使いのアナログテレビに接続するだけでも視聴できます。ただ残念なことに標準画質のまま、地デジの特色である高画質画面にはなりません。

アンテナについては、J:COMとケーブルテレビ契約をしている第二住宅では、現行のケーブルにつなぐだけでよく、地デジ用アンテナは必要ありません。

地デジ対応テレビは、高画質はもちろん高音質もウリの一つです。そのほか、文字(字幕)放送、データ放送や双方向サービス、またEPG(電子番組表)やマルチ編成(1・2・3ch)など、地デジ対応テレビならではの多機能な魅力を備えています。

なお、「BS(衛星)デジタル放送」と「110度CS(通信)デジタル放送」も、「BSアナログ放送」と並行して放送中ですが、「アナログ放送」は、「地デジ」同様、2011(平成23)年7月24日までに終了することが、国の法令で決まっています。(M)

編集後記



新しい年を迎えました。「集会所建て替え計画」は、いよいよ本番の年。思えば、第二住宅開設以来の大事業です。夏ごろには、現在の集会所の解体工事が始まり、続いて新しい集会所建設のツチ音がとどろき始めます。公団お仕着せの集会所じゃなく、こんどは自力で自前、自慢の建造物です。アイデアしだいで、自治会も、老人会も、子ども会も、みんながフルに活用できる住民待望のコミュニティーセンター。完成は来年3月末ごろの予定です。それまでの約半年、工事の喧騒で、仮設の事務所や集会所でなにかとご不自由をおかけしますが、皆さんどうかご理解の上ご辛抱ください。