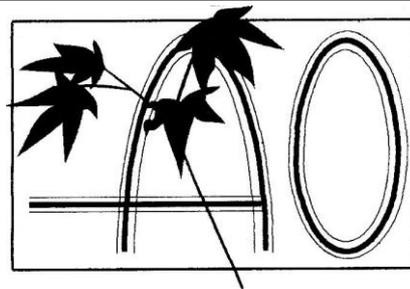


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 207号
2010(平成22)年 3月 1日
発行責任者 理事長 南 正一



— “春まだ浅き…”、栗生第二住宅点景 —

目次

- ▽ 「長期計画委員会」の役割 南 理事長 P 2
- ▽ ~~集会所建て替え工事~~ 「一団地認定計画」説明会から P 3～5
- ▽ まもなく始まる「屋上防水改修工事」 P 5
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》 P 6～7
 - ・リフォーム「洗濯機の雑排水管直結工事」
 - ・義務化される住宅用火災警報器の設置
- ▽ 「管理組合ニュース」をつくってみませんか！ P 8
- ▽ 編集後記 P 8



マンションの建物・設備を長期にわたり適切に維持保全を行うのは、管理組合の最も重要な役割のひとつです。その基礎になるものが調査、診断です。総合的でしかも客観的な調査、診断はマンションの良好な維持管理の基本であり、欠かすことのできないものです。

理事会では、このような調査をあくまでも技術主導で行うため、設計・構造・設備・防水・塗装・積算等の専門家集団であり、第二住宅管理組合のコンサルタントとして契約している「集合住宅維持管理機構」に依頼し、あわせて、13年前(1997年)に引き続き「長期修繕計画」の策定を同機構に依頼することを昨年の通常総会に提案し、承認を得たところです。

同時に、この新しい長期修繕計画の策定に際し、今後の修繕計画を円滑にすすめるため、組合員有志による、規約に基づく専門委員会として「長期計画委員会」を設置することも通常総会で承認されました。

この委員会には、新しい長期修繕計画の策定にあたって、技術主導の専門家集団と連携し、住民側の立場で、10年、20年先を見越した将来の第二住宅像や、さらなる住環境の向上のための諸課題について、調査、検討をお願いしたいと考えています。

「長期計画委員会」の体制については、前号(206・新年号)でお知らせしたとおりです。まず、任期の2年間を目途に一定の結論を出していただきたいと思っておりますが、当面は設備関係を中心に検討を続けていただく予定です。

「長期計画委員会」の活動について、組合員の皆さまのご理解とご協力を賜りますよう、理事会からもお願い申し上げます。

[参 考]

◎「管理組合同規約」(専門委員会の設置)

第50条 理事会は、その責任と権限の範囲内において専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

◎「長期計画委員会規則」(名 称)

第2条 この諮問機関の名称は、箕面栗生第二住宅管理組合長期計画委員会と称する。
(目 的)

第3条 委員会は、箕面栗生第二住宅管理組合理事会から諮問された長期修繕計画をはじめ中長期にわたる諸課題について調査、検討し、円滑な組合運営に寄与することを目的とする。



集会所の建て替え工事に伴い、建築基準法に基づく「一団地認定計画」の説明会が2月7日午前、第二住宅集会所で開かれました。

「一団地認定計画」は、建築設計・監理業務の委託契約をしている特定非営利活動法人・集合住宅維持管理機構が現在、箕面市都市計画部建築指導課(※以下「箕面市」)と協議しながら申請準備と建物設計を進めています。

この日の説明会は、その過程で建築基準法第86条第2項の規定に基づいて行われたもので、「維持管理機構」の主任専門委員・一級建築士の小薄和男氏が、建物の規模・構造などの概要や工事予定などについて映像を用いて説明されました。説明会の内容は箕面市に報告することになっています。なお、案内状は全区分所有者(外部在住者260名を含む)に発送、当日の出席者は48名でした。

今号では、前号・206号(新年号)の「特集：『集会所建て替え計画』の進捗状況」(3～5ページ)の記事をはじめ、これまでの「建て替え計画」関連の記事との重複をなるべく避けて、違った角度からの追加説明や補足的な説明を中心に、説明会の概要をまとめ重点的に報告させていただきます。

◆ 「一団地認定」手続き

- ・ **認定条件の確認**—申請にあたって箕面市と協議。集会所の敷地が公道にどれだけ面しているかの認定条件を確認する必要があり、敷地を仮設定するよう指導された。
- ・ **敷地の仮設定**—改めて敷地測量を行い、約1,500m²を敷地として仮設定。公道に対しておのおの4m以上接していることが認定条件の一つ。公道は、現集会所北側の道路(地蔵通り)、西側の道路(緑風公園に通じる道路)、北側の道路(豊川北小学校の西側道路)の3つが箕面市道。豊川北小側は、条件を満たすために市道の坂を上がる部分に沿って仮の敷地を設定する。
- ・ **地質調査**—昨年12月実施。建設当初地盤が悪く(湿地帯)、15mの杭約40本を打ち込んでいる。今回も部分的に打ち込みの必要ありとの診断。

◆ 建物の概要

- ・ **建物規模**—延べ面積約560m²で現在の約2倍。大きな目的は、総会など100人規模の大集会室(約130m²)を設けることなど。
- ・ **周辺への配慮**—メイン出入り口は周辺各棟への騒音問題などに配慮、西側に設置。
- ・ **出入り口**—メイン出入り口、サブ出入り口(通用口)の2カ所。建築基準法はクリアしているが、災害時に備え、集会室の窓2カ所程度を掃き出しサッシとする。

- ・管理事務所—事務室スペースを拡大(約35m²)。入口近くに応接・客溜まり設置。
- ・エントランス—両開き自動ドアを正面玄関側、ホール側両方に設置する。
- ・ホール—住民のくつろぎのスペースとして広くとり、ベンチ、書棚なども設置。
- ・和室—少人数の集会など多目的に利用。
- ・大集会室—2～3分割で多目的使用を想定。可動式間仕切りで音漏れのしないグレードの高いもの。天井は圧迫感のないよう高さ3mと標準(2.4m)より高くする。
- ・物品倉庫—集会室に付属した机やイスなどの収納庫。
- ・厨房・調理室—デイサービスなど簡単な料理・配膳が可能。
- ・管理組合談話室—理事会事務室、兼打ち合わせ室。
- ・自治会会議室—兼事務室。自治会の活動拠点。始めて設けられた。
- ・倉庫(書庫)—管理組合、自治会関連の書庫。スペースを区分けして使用。
- ・トイレ関係—男子用、女子用、車イス用。洋式(ウォシュレットを検討)。
- ・清掃人室—更衣・休憩・作業倉庫兼用。外部から利用できる専用トイレ。

◆ 今後のスケジュール

- ・一団地認定手続き—規制緩和が適用される利点がある。敷地測量、住棟面積表、日影図などの書類多数を整えて箕面市との協議続行。手続きはやや遅れ気味。
- ・実施設計—一団地認定手続きと並行して、今後実施設計の詳細図面を作成。
- ・建築確認申請—一団地認定完了後手続き、4月初旬ごろの予定(所要60～75日程度)。事前に箕面市と協議。
- ・通常総会での承認—22年度通常総会(5月23日予定)で工事実施の正式承認。
- ・見積もり参加業者、施工業者選定—建築確認申請と並行して進める。現場説明会も行い、施工業者の選定は7月ごろの予定。工事請負契約。
- ・管理事務所の移転—現場事務所の設置とあわせ、緑風公園(予定)内に仮設の管理事務所を設置、移転。現集会所解体工事。
- ・工事期間—9月～来年3月予定。詳細、法的諸手続き完了後決定。
- ・建物完工検査—完工後、検査済み証の配布を受けて管理事務所の復帰手続き。
- ・運用開始—完工検査後、約1ヵ月を要する見込み。この間建物登記等手続き。

◆ その他

- ・段差の解消—メイン出入り口には車イス用にスロープを設置。ホールへの上がり口段差は5mm程度とする。その他トイレも含め段差なしが基本(調理室など一部例外)。
- ・フローリング—各室の床を木材床(フローリング)にすることを検討。
- ・手すり—ホール、集会室の壁面などに設置は可。
- ・来客用駐車場—建物南側に管理事務所来客用の駐車場設置を検討。
- ・自治会の資材置き場—現状では確保できない。検討事項。
- ・太陽光発電—切り妻屋根で10kwパネル設置が可能。自家需要はまかなえるが、

売電は関電が認めない。設置費用試算1,050万円。国の補助(400万円まで)を受けるには、法人格が条件。20年間使用で発電量金額換算300万円ぐらい。メンテナンス費用は50～60万円。メリットは少ない。

- **建て替え費用総額**一約2億円。負担内訳は、管理組合1.8億円、自治会積立金から拠出金1,000万円以上見込み、箕面市補助金(※来年度執行)1,000万円。平成21年度予算に7,000万円を計上したが、一団地認定申請など法的準備の遅れで現在までほとんど支出はない。22年度予算で具体的な金額提示ができる。

訂正 前号(206号)5ページ4行目、「⑦新集会所完工予定…平成11年3月末ごろ」とあるのは、「…2011年3月末ごろ」の誤りでした。お詫びして訂正いたします。



まもなく

始まる「屋上防水改修工事」

大規模修繕工事の一環、屋上防水工事は、先ず昨年10・11月、栗生第二住宅全40棟のうち7年前に全面防水工事を行った29住棟を対象に、トップコート(保護塗装)塗布工事が施工されました。引き続き、残る11住棟の全面防水改修工事が今回行われます。工期は3月中旬から6月上旬の予定です。

今回、工事が行われる11住棟(5・6・7・10・11・15・22・25・33・36・38号棟)は、前回の全面改修工事から20年を経過しており、一部住棟では漏水の可能性も出てきたため、昨年5月の通常総会で承認された通り、平成21年度事業として着工することになりました。

施工業者については、昨年末から1月中旬にかけて業者の公募が行われ、12業者の応募がありましたが、書類選考、ヒアリングを通じて最終的に「見積り合わせ」により契約業者を決定します。

今回の一連の防水工事に関しては、予算案決定後、法改正により、安全確保のため、工事期間中「屋上に防護の手すりを設置」することが義務付けられたため、工事費が若干増えますが、予算の範囲内で収まる見込みです。

工事期間中は、工事対象住棟付近は工事関係車両が出入りするため、住民の皆さんにはご迷惑をおかけしますが、安全対策については万全を期したいと考えています。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。



◆《お知らせ》と《お願い》



リフォーム「洗濯機の雑排水管直結工事」

さきごろ、ある棟の方から「洗濯機の排水口を雑排水縦管に直結して流したい。同時にユニットバスの排水も縦管に直結したい」とのリフォームの申請がありました。その方は区分所有者であると同時にいわゆるリフォーム業者で、いわばその道のプロ。かつて日本住宅公団(現・UR都市再生機構)の工事を請け負って賃貸住宅の排水管直結工事を行ってきた実績があり、技術的には問題はさほどないとのことでした。

粟生団地が建設された1975(昭和50)年当時の公団住宅では、洗濯機の排水管直結など思いもよらず、排水は「おフロに流すもの」がなかば常識化していました。洗濯機の排水ホースが低い位置にあるため、排水がおフロの敷居を越えられず(現在も同じ状態ですが…)、ご経験の方もおありと存じますが、しばしば床上に水漏れ事故を起こして、下の階にもとんだ迷惑をかけてきました。

第二住宅管理組合の「建築協定」では、制定当時(75年)から洗濯機の既存排水縦管への直結工事に関して明確な規定はなく、事実上「禁止」と理解され取り扱われてきましたが、06(平成18)年5月の改正で「承認事項」に改められ、「住戸内洗濯機防水バンの設置及び既存排水縦管接続配管工事」(第5条三)として条文化されています。

ただ、排水には勾配が必要で、洗面所前の狭い廊下で勾配がとれるかという技術的な検証と、住戸内の専有部分であるため工事費は個人負担という問題もあって、管理組合が直結工事を承認した例はこれまでにありません。そこでコンサルタント契約をしている「集合住宅維持管理機構」とも協議の結果、今回をテストケースとして「住戸内改修工事に伴う覚書」を取り交わした上、ひとまず承認することにいたしました。理事会では、結果を見て早急に最終結論を出したいとしています。

義務化される住宅用火災警報器の設置



近年の住宅火災では、建物火災による死者が約90%(高齢者がその60%)を占めており、約半数が就寝時間帯で、逃げ遅れによるものが約60%といます(※箕面市消防本部HPほか)。睡眠中や逃げ遅れによる不幸な事故にあわないためには、火災の早期発見に役立つ住宅用火災警報器の設置が不可欠です。

2004(平成16)年の消防法改正によって、一般住宅にも住宅用火災警報器の設置が義務付けられ、箕面市では、2011(平成23)年5月31日までに、既存の住宅にも必ず設置しなければならないことになっています(※「箕面市火災予防条例」)。義務化の

期限が1年先に迫ってきましたが、皆さんのお宅での備えはいかがですか。

住宅用火災警報器は、火災の煙や熱を感知して自動的に警報ブザーや音声で早期に火災の発生を知らせるもので、住宅用に設置が義務付けられているのは、立ちのぼる煙を感知して火災の早期発見に適した煙式タイプですが、キッチンなどでは、調理の煙や水蒸気(湯気)による誤作動を避け、一定以上の温度(熱)に感知する熱式タイプの設置が推奨されています(※箕面市では努力義務となっています)。

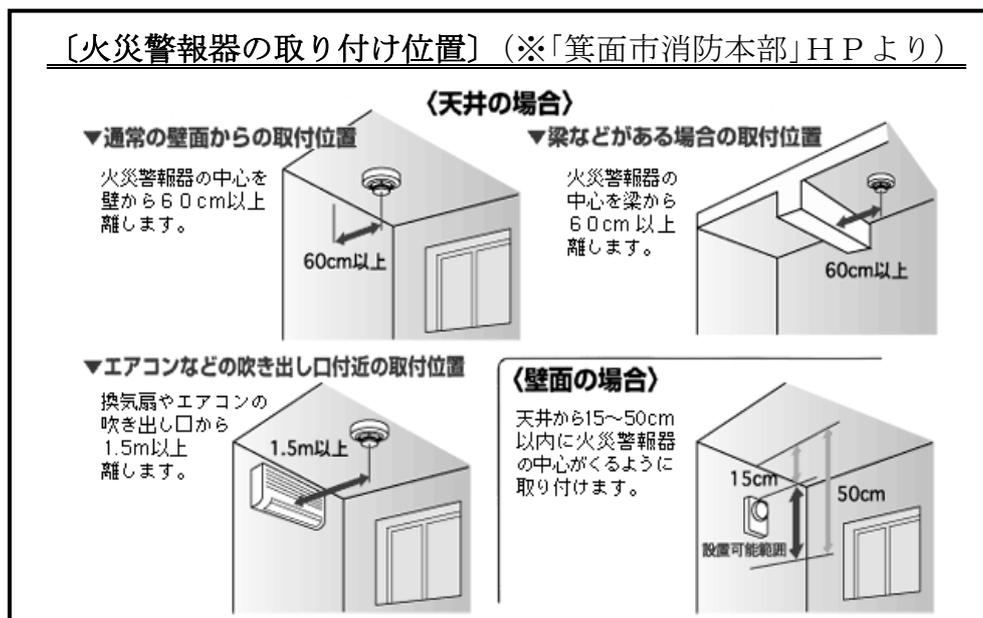
ところで第二住宅のような集合住宅では、義務化される煙式タイプの火災警報器は、各階住戸の寝室の天井(天井タイプ)、または壁面(壁式タイプ)に設置します。リビングへの設置は義務ではありませんが、ほかに火気を使用するキッチンなどにも、熱式タイプの設置が望ましいのは言うまでもありません。電源は両タイプともに、家庭用電源を使うものと電池式(乾電池、リチウム電池など)があります。



火災警報器を設置される場合には、消防機器取扱店や電器店、家電量販店、ガスサービスショップ、ホームセンターなどにご相談ください。商品は必ず、国が定めた規格に適合したNSマーク(特殊法人・日本消防検定協会の鑑定合格証=左図)のついているものを選びましょう。

設置義務化に便乗して、不適正な価格、無理強い販売などを行う悪質な訪問販売業者にはくれぐれもご注意ください。「消防署の販売許可がある」「この警報器でないと違反」「今なら安く取り付けます」「今取り付けないと罰金」などのトークにはとくに気をつけて。住宅用火災警報器は、クーリングオフ(無条件解除)の対象商品です。被害にあったときなどは、「箕面市立消費生活センター」(みのおサンプルザ1号館2階 電話 072-722-0999)にご相談になってください。

火災警報器設置の取り付けは比較的簡単、だれにでも可能です。設置の届け出は不要で、消防による検査や点検もなく、設置しなくても現状では罰則はありません。



募集します

「管理組合ニュース」をつくってみませんか！

「管理組合ニュース」は、管理組合理事会から年6回程度発行、組合員の皆さん1,180戸に毎号届けられている広報紙です。

今回、平成22年度理事会の総務担当理事として、「管理組合ニュース」の編集発行などの広報活動に携わっていただける方を、下記の要領で募集いたします。

総務担当理事は、毎月1回の定例理事会(原則として、第1土曜日夜2時間)に出席していただき、理事会や総会の議事録作成にも関与していただきます。

- ◆〔募集人員〕 2名。
- ◆〔担当期間〕 1年間(5月下旬の通常総会以降=次年度更新あり)。
- ◆〔担当業務〕 「管理組合ニュース」の編集発行(企画・取材・記事作成・校正・割り付けから印刷発注まで、作業一切)。理事会議事録作成。
- ◆〔応募資格〕 年齢・性別・職業・学歴…は一切問いません。
- ◆〔業務経験〕 編集経験の有無は問いませんが、組合業務や編集作業に関心と熱意のある方。
- ◆〔技能資格〕 パソコンで文章が書ける方(または書くことが好きな方)。デジタルカメラ(フィルムカメラでも可)をお使いの方。
(※できれば、文章・写真などの作品をお出してください)
- ◆〔応募方法〕 3月10日までに、号棟・お名前・年齢・職業・連絡先と、経験の有無などを管理組合事務所までお届けください。
- ◆〔選考〕 3月中旬に、面談(面接)を行います(結果は、後日通知します)。
- ◆〔報酬〕 管理組合業務の一環ですので、ボランティアとなります。



編集後記

第二住宅のホームページが、お正月から開設されています。管理組合と自治会との共同運営ですが、このような協力体制自体実は初めてとのことで、画期的なことです。来春の完成をめざす新しい集会所には、自治会の事務所も初めて設けられます。管理組合と自治会とはより密接になり、共同運営など事業活動の協力体制もより盛んになることでしょう。管理組合と自治会の事業活動にハード面とソフト面の違いはあっても、元来、組合員も会員もともに重なり合った同じ第二住宅の住民組織。協力体制が生まれるのも自然のなりゆきと言えましょう。今年はまさに、「協力体制元年」です。