管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合　No.208 号
2010(平成 22)年 5 月 10 日
発行責任者　　　理事長　南　正 一

— 山麓線沿いも、つつじの花がいっぱい —
（09.4.27 撮影）

目　次

▽ 第35回通常総会を前に… 南 理事長・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２～３
▽ ご報告 「集会所問題検討会」から・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４
▽ １１住棟「屋上防水改修」ただいま工事中！・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
▽ 壁のなかから “出水？” にドッキリ！・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
▽ 特集：駐車場管理の諸問題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６～７
▽《お知らせ》と《お願い》・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８～９
・組合費の滞納についてご注意！/ ・火災警報器のあっせんは、行っていません
・人騒がせな“貸し出し倉庫”募集のチラシ/ ・子ども会の掲示板が壊されました
・管理事務所から—お忘れもの・落としものをお預かりしています
▽〈寄稿〉組合理事の１年を振り返って… 青木玲子 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ10
▽ 次号予告／編集後記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ10

◇ **みんなで考えたい「二つの老い」**

栗生第二住宅管理組合は、５月２３日（日）に第３５回通常総会を開催します、

通常総会では、昨年の総会以降１年間の事業等について報告するとともに、向こう１年間の事業計画と予算等を提案し、審議をしていただくことになっています。

私たちが住む栗生団地も今年で３５年目を迎えることになります。建設当時と比べ、団地周辺もずいぶん変わりましたが、団地内も少子高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」に直面しようとしています。ぜひみんなで一緒に考えたいものです。

◇ **建物の経年劣化と「長期計画委員会」の役割**

この１年間、工事関係では、屋上防水工事をはじめ団地内の各種の改修工事を行ってきました。いずれも経年劣化によるものが大部分であり、今後も増えるものと思われます。

防水工事のうち、全面改修工事の１１住棟については、着工が少し遅れたため現在も工事中で、完了は６月になる予定です。工事中は騒音をはじめご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力をお願いします。

建物の経年劣化は避けられない現象ですが、その問題に対応するために、調査と診断にもとづく修繕計画の策定が肝要であり、専門委員会として設置された「長期計画委員会」の役割が今後、重要になるものと思われます。

◇ **新･集会所はコミュニティー･センターの役割を重視**

平成２２年度は、まず集会所（管理棟）の建て替えを最重点事業として取り組みたいと考えています。

長年の懸案であった集会所の増改築問題は、ようやく昨年の通常総会で建て替えが決議され、平成２１・２２年度にまたがる事業としてその実現に向けて作業がすすめられています。施工業者の選定、仮設事務所への移転、現在の建物の解体を経て１０月から新築工事にかかり、来年４月に竣工（しゅんこう）の予定です。

新しい集会所について、とくに基本設計の段階から重視したのはコミュニティー・センターとしての役割です。高齢化がすすむ中で、地域社会において高齢者の方々が生きる喜びを見出し、人々とのふれあい、助け合いを深めることができるよう、この

集会所が憩(いこ)いの場所、サロンとして活用されることを願っています。具体的には、広いスペースをとったホールをそのための集(つど)いの空間として生かせるよう、くふうしたいと思います。

「終の棲家」(ついのすみか)としての粟生第二住宅で、自然豊かな環境とともに、世代を超えた人々の交流の中で、心豊かな生きがいのある日常を送ることができればとの思いを強くしています。

ここに至るまで「集会所問題検討会」のメンバーの方々には、１年以上、１０回以上に及ぶ検討会で熱心に議論を重ねていただきました。竣工まで引き続きご協力をお願いすることになりますが、あらためて厚くお礼を申し上げます。

◇ その他の共有物も維持管理が大切

その他共有物の維持管理では、緊急工事として４１棟西側妻壁(つまかべ)の全面改修工事にとりかかります。６年前にも２階部分に妻壁側からの漏水があり、その際には応急補修工事を行ったようですが、先日夜半の強風をともなった横なぐりの雨で、前回と同じ個所で漏水がありました。さっそく調査したところ、タイル・モルタルの浮き、ひび割れが全面にわたっており、補修工法等について現在検討中です。

また、各棟屋上に設置されているＢＳ放送のアンテナについては、１５年が経過して劣化が進んでいるため、最近苦情が数多く寄せられるようになりました。とりあえず応急修理をしましたが、先日全棟のアンテナを調査した結果、更新する必要があると判断し、総会での承認を得て、平成２２年度早々にもＢＳ・ＣＳ一体型のアンテナに更新することとしました。

◇ 設備関係の調査・検討も当面の課題

昨年、専門委員会として設置された「長期計画委員会」では、長期修繕計画の策定を予定していましたが、それよりも当面、次の大規模修繕工事の対象となる排水管等の設備関係を集中的に調査・検討する必要があるということで、長期修繕計画の策定は平成２３年度に１年延期することにしました。

◇ 組合員みんなの知恵と力を結集しましょう

その他管理組合としての課題は数多くありますが、住環境を整備し、共有財産を良好に維持管理するためには、組合員みんなの知恵と力を集め、協力し合うことが不可欠です。

そのためにも、貴重な機会でもある総会にはぜひ出席していただき、忌憚(きたん)のない意見や議論を交わして実りある成果が得られますよう、ご協力をお願い申し上げます。

次号予告

次号(２０９号)は、「第３５回通常総会特集」号。６月中旬ごろの発行予定です。

ご報告 「集会所問題検討会」から

「集会所問題検討会」は、新しい集会所の「建て替え工事計画」について、住民の立場から幅広く意見や要望を出し合い検討して具体的に設計に生かせるため、一昨年１２月７日発足。管理組合の理事会三役、自治会、老人会、子ども会と近隣５棟の各代表らが不定期に会合を重ね、４月２１日で計１３回を数えてきました。

工事の建築設計･監理業務を委託している特定非営利活動法人「集合住宅維持管理機構」からも出席をいただき、専門の立場から助言をいただいています。

さて、いよいよ本格的な実施設計段階に入ったことし、２月７日の「一団地認定計画」説明会以降「検討会」は６回を数え、昨年中に確定したイメージプランをもとに、基本設計として作成された建物配置図や平面図（全体･各室）･立面図･断面図や仕様･リストなどに基づいて、構造設計･設備設計の詳細説明と協議が行われました。

「集合住宅維持管理機構」からは建築や設備･備品それぞれの専門分野別に担当者５～６名の方が出席、建物全体や各室ごとの構造･設備（電気･ガス･通信･空調･照明など）や備品などについて、映像や膨大な資料、資材見本などを使って専門的な説明があり、あらゆる角度から細部にわたって検討が加えられました。

これらの検討結果は、そのつど基本設計に取り込まれ修正されて、最終的に実施設計と工事予算設定に反映されます。説明内容は詳細にわたっており、専門的でやや理解しづらい部分もありますが、「検討会」の回を追うごとに新しい集会所の具体的な全体像が徐々に見えてくる思いで、実感と期待に胸がふくらんできます。

斬新な理念と発想を生かした新集会所の特色を、以下列挙してみます。

① 建物の総面積を現行の約２倍（約５６０m^2）に拡大。
② １００人規模の大集会室(約１３０m^2)。スライディングウオールで分割使用も可能に。
③ 周辺各棟への騒音問題などに配慮して、西側にメイン出入り口を設置。
④ 管理事務所のスペースを約３５m^2に拡大する。
⑤ くつろぎのスペースとしてホールを新設、ソファー･ベンチなどを設置。
⑥ 理事会談話室、自治会事務室や付随する倉庫(書庫)、給湯･調理室などを新設。
⑦ トイレはウォシュレット。多目的(車イス用)トイレを新設。
⑧ メイン出入り口に車イス用スロープを設置する。
⑨ 各室の段差をなくし、高齢者にもやさしいバリアフリーを実現。
⑩ フローリング床なども採用。ホール､集会室の壁面などに手すりを設置する。
⑪ パソコンＬＡＮ、テレビ共聴設備、放送設備、火災警報器などを導入。
⑫ 掃き出し窓設置で直接屋外へ（避難動線確保）。
⑬ 来客専用の駐車場(４台分)を設置する。　…などなど。

11住棟「屋上防水改修」ただいま工事中！

大規模修繕計画の一環、粟生第二住宅全４０住棟のうち１１住棟（5・6・7・10・11・15・22・25・33・36・38号の各棟）の屋上全面防水改修工事は、全体を３工区に分けて、6月末までの予定で、いま順次工事が進められています。

前回、1990(平成２)年の工事以来じつに２０年ぶりとなりますが、7年前の2003(平成１５)年の大規模修繕では劣化程度が軽微なため全面改修が見送られ、部分修繕とトップコート(保護塗装)塗布のみにとどめたという経緯があります。ただ、一部住棟では漏水の可能性も出てきており、予防修繕の観点からも今回、全面防水改修工事を実施することになったもので、昨年５月の第３４回通常総会で平成２１年度事業として承認されています。

施工業者は、高分子㈱。昨年末から１月中旬にかけて業者公募が行われ、書類選考、ヒアリングを経て３月はじめ見積もり合わせによる最終選考で決定しました。工事費見積額は3,990万円。応募１２社のうち最廉価ですが、下請けに回さず直営で工事を行っており、実績も豊富とのことです。

工事期間中は、住民の皆さんには騒音をはじめ種々ご迷惑をおかけしますが、とくに安全対策については万全を期したいと考えています。工事中の住棟付近には工事関係車両が出入りするため、お子さま方が立ち入りなさらないよう安全にはじゅうぶんお気をつけください。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。

屋上防水改修工事は、昨年５月の通常総会で工事費予算総額7,000万円が承認されました。その後の法改正によって、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ましたが、昨年秋施工の２９住棟のトップコート塗布工事費約1,440万円を合わせても、予算の範囲内に収まることになります。

壁のなかから“出水？”にドッキリ！

先立っての風雨の強かった晩、ある棟の２階西側の壁(妻壁)から水がにじみ出し、かなりの量の“出水？”となりました。さっそく調べたところ、壁全体にタイル・モルタルが浮いて、ひび割れができているのが原因と分かりました。同じ個所で６年前にも漏水があり、応急工事を行っています。建設当時の手抜き工事も考えられますが、そうだとすればこの住戸だけにとどまらず、１階から５階までの全住戸に及んでいる可能性も考えられます。このまま放置するわけにもいかず、管理組合では近く補修工事を行うことにしており、いま工法について検討中です。

特集:駐車場管理の諸問題

契約車数７５８台。管理組合が運営管理している駐車場の、現在の利用契約車実数です。駐車区画の数とほぼ等しく、開設以来ずっと満車の状態が続いています。

管理組合の駐車場は、1975(昭和５０)年３月の第二住宅の入居開始に合わせて開設され、運営管理が始まってはや３５年目を迎えました。

運営開始当初に制定施行された「駐車場運営細則」とそれを受けた「同利用要綱」は、以後２度にわたる改正を経て、運営管理の規範として役立ってきました。管理組合としては、これら規範に基づき駐車場の円滑な運用に努めていますが、ご契約の皆さんにも良識あるご利用のルールやマナーの順守をかさねてお願いしたいところです。

以下、最近とくに目立っている駐車場管理上のいくつかの問題点を取り上げて、管理組合の対応や考え方をご紹介、皆さんのご協力をお願いすることにいたしました。

◇ 駐車区画の変更(移動・交換など)は順番待ちです

管理組合の駐車場は当初から絶対数が足りず、利用契約者はもとより駐車区画も抽選によって決められました。このため必ずしも契約者の住居に近い区画が確保できず、やむなく遠く離れた区画を契約するという事態も当初から出ています。

このようなケースで駐車区画の変更(移動)を希望される場合、１回だけに限って認められていることはご存じのとおりですが、このような変更希望だけでなく新規の申し込み件数も依然として多いので、たまたま近くの区画が空いたからではなく、実際には申し込んでからの順番待ちが原則となります。

先日ある棟で、「病身で歩行が困難なので自宅近くの区画へ移動したい」との要望があり、理事会で協議の結果、事情を詳しく述べた「嘆願書」を提出することで特例として認められました。このように事情によっては認められるケースもありますが、あくまで原則を踏まえての例外であることをご承知おきください。

また、以前からお知り合いのＡさんとＢさんの、それぞれの駐車区分が相手の住居の近くにあった場合、両者の話し合いで区画の変更(交換)はできないのかといったケースや、クルマを手放したので知り合いの隣人に転貸(又貸し)したいといったケースもありがちですが、利用契約に基づかないこうした私的な移動や交換、貸与なども一切認められていないのです。

管理組合では、「保管場所法」に基づいて、駐車場利用者それぞれの車庫証明を管理組合名義で箕面警察署に申請・登録しています。管理組合の関知しない私的な駐車区分の変更が認められない厳しい理由のひとつは、このあたりにも由来しています。

◇ 非居住契約者の駐車場利用はお断りします

非居住契約者、つまり以前第二住宅に居住していた駐車場利用契約者の方が、転居後も駐車料金を払い込んで、同居していた親族や知人に利用させている例が意外と多いようです。いうまでもなく利用資格は居住が条件ですから、待機組の契約締結を妨げていることにもなり、利用資格を特定した「運営細則」（第３条）と「利用要綱」（第１条）に違反となります。速やかに解約（同居の親族が現在も居住の場合、名義変更は可）の手続きをお取りください。さもなくば、明らかに利用拒否（「利用要綱」第１１条）や契約解除（「同」第１２条）の対象となり、駐車場の利用はできなくなります。

◇ 駐車料の振り込みは必ず契約者名義で

駐車場利用契約者がご主人であれば、駐車料金は契約者本人であるご主人名義で振り込みをされるのは当然です。ところが、ご主人に代わって奥さまが振り込みされる場合、ご自分の預金口座からそのまま振り込まれることが、実はたいへん多いのです。

結果、多分ご存じないとは思いますが、駐車料金収納担当の理事が７５８台分の全契約者台帳との照合に手間をとられ、ときには全く確認ができないなどたいへんご苦労をされています。「同じ名字なのだから間違いは起こらない」などと安易に考えてもらっては困ります。世の中には“同姓”などはいくらでも存在しますから、たとえ名字が同じでもご夫婦どうしとの特定はできません。

もちろん、奥さまやご家族の口座からでもご主人名義に切り替えることはできます。ご面倒でも必ずご主人名義に切り替えてから、振り込みを行ってください。

◇ 来客用駐車場の休日利用申し込みは前日までに

一昨年暮れに運用を始めた旧給水塔下の来客用駐車場は、あらかじめ管理事務所に申し込んで鍵を受け取っていただく方式をとっていますので、ご承知のとおり前日までに申し込んでいただかなければ休日にはご利用になれません。事務所がお休みになるためのやむを得ない措置ですが、ふだん団地外でお暮らしのお子さま方やご親戚の方が休日にお越しになる場合など、とくにご注意ください。前日までに双方から連絡をとり合うことでこの問題は解消できると思いますので、ぜひともご協力を…。

休日の急なご来客に備えて、理事が交代で待機することは現実には困難を伴いますし、一部にご要望があった無人でも利用できるコインパーキング方式に改良する案も、設備投資やメンテナンス、採算など管理面でも現実的とは言えません。事情をお察しの上ご協力をいただきますようお願いします。ちなみに、新集会所に併設される来客用駐車場（４台分予定）の休日利用については、今後の検討課題としています。

なお、緊急時に棟前などに駐車する場合は、お名前、連絡先などのメモをクルマのフロントなど見やすい場所に置いていただきますよう、お願いしたいものです。

◆《お知らせ》と《お願い》

組合費の滞納についてご注意！

組合費は、団地内の土地、付属設備など共有物の管理、修繕費の積み立てや、その他管理組合の運営のために必要な費用です。特別な理由がなく組合費を滞納されますと、「管理組合規約」および「組合費等の徴収及び滞納督促に関する細則」に基づいて、年利14.6%の遅延損害金が発生、加算して請求されます。

また、「細則」に基づいて、組合費の滞納月数に応じ、原則として、①滞納２ヵ月＝電話･自宅訪問･未納通知票による督促　②滞納５ヵ月＝滞納理由書の提出。応じない場合は、配達証明付き内容証明郵便で法的手段予告を含む督促　③滞納１０ヵ月＝弁護士に相談、支払い督促、訴訟提起などの法的措置が開始されます。

去る２月、理事会の総意で、「細則」に基づき、１０ヵ月以上の長期滞納者（３件）に対して訴訟を提起、５ヵ月以上の長期滞納者（４件）に対しても配達証明付き内容証明郵便の送付に踏みきりました。

皆さん、組合費は毎月２５日までにお忘れなく納入されますようご注意ください。

火災警報器のあっせんは、行っていません

「管理組合ニュース」前号（２０７号）でもお知らせしました、住宅用火災警報器の来年５月３１日からの設置義務化に伴い、「管理組合で一括購入、あっせん販売はできないのか」といった問い合わせが２～３の方からありました。

以前から理事会でもあらゆる角度から検討を重ねてきましたが、メーカーも商品の種類も多岐にわたり価格もさまざまなので、どの商品を選ぶか、一括購入でどれくらい安くなるのか、設置済みの方とで不公平が生じないかなど課題が山ほどあり、各戸配布はもちろん、あっせん販売も商品紹介もとうてい無理との結論になりました。ご期待に添えず申しわけありませんが、事情お察しのうえどうかご了承ください。

人騒がせな“貸し出し倉庫”募集のチラシ

先日来、某不動産販売業者の「貸し出し倉庫用に住宅を求む」チラシが、続けてポストに入りました。住居専用地域の静かな第二住宅で、ある日突然、お隣さんが倉庫に変わっていたら、皆さんならどうなさいますか。ギョッとするお話にビックリ、さっそく業者に問い合わせたところ、「転勤の間、家財を保管できる部屋を手に入れ、出張や帰省のときに寝起きできるようにしたい」との客の注文とか。それなら、通常の「住宅買います」の広告表現で十分ではありませんか。皆さん、こんなハレンチで人騒がせなチラシ広告にまどわされないよう、くれぐれも気をつけてください。

子ども会の掲示板が壊されました

去る日、管理組合事務所に、「子供会の掲示板が壊されて植え込みに放置されている」と、ある棟の住人の方から連絡がありました。

とりあえず破損した現物を持ち帰って確認しましたが、これはもう単なる破損どころじゃない、完全に破壊されてしまっています。どう考えても、子どものイタズラや酔っ払いの仕わざなどではなく、なんらかの意図や悪意を持った「器物損壊罪」(刑法２６１条)という名の立派な犯罪といえましょう。となれば、これは管理組合が関与すべき問題などではなく、明らかに“警察事案”。なぜなら、このような事案を取り締まる権限も能力も、管理組合はどこにも持ちあわせていないからです。

さりとて、壊れた掲示板は修理をしなければなりません。実際は修理不能の状態なので、それならば掲示板を新調しなければなりません。その費用は？　こうした場合壊した本人を見つけ出せなければ、管理組合が、組合員の皆さんの大切な組合費からやむなく用立てしなければならないのです。

もしも本人を特定できれば、かかった費用は直ちに厳しく請求し、弁済を要求します。それのみか、管理組合はその事実を遅滞なく警察に届け出、告発します。それほど重大な、許されない“犯罪”行為であることを、当事者はじゅうぶんに自覚するとともに、良心があるなら自ら名乗り出てください。一方、このような行為をたまたま目撃された方も、管理組合に通報されるだけでなく、勇気を持って警察(箕面警察署地域課、電話724－1234)に届け出てくださいますようお願いいたします。

最近は、「バイクのタイヤを押しピンでパンクさせられた」とか、「階段の手すりにナイフで傷をつけられた」とか、イタズラの域を越えた“犯罪”ともいえる悪質な不法行為が増える傾向にあり、しかもますます「悪質化」がエスカレートしています。しかし、このような反社会的行為を犯す不心得者はもとよりそう多くはなく、行為を繰り返すことによっていつかは必ず人物が特定されて、悔悟の思いにかられる結果となることでしょう。

それらを信じて、“犯罪”追放のために、皆さん、ともに立ち上がろうではありませんか。「第二住宅」という集合住宅の、共同生活のよりよき住環境維持のために…。

◆ 管理組合事務所から

【お忘れもの･落としものをお預かりしています】

野球帽やタオルからカギやら腕時計まで…、子どもの教室などで集会所を使用したあとの忘れものが相変わらずです。かなり以前からのものもあり、理事会の承認をいただいて３ヵ月後には処分することにしておりますので、お忘れもの･落としものにお心あたりのお方は、なるべく早いうちに管理事務所までお申し出ください。

＜寄 稿＞

組合理事の１年を振り返って…

青 木　玲 子（財務担当理事）

思えば昨年のいまごろ、管理組合に送り出されて第一回の理事会のとき、まずいちばんに、生意気にも「楽な担当ってなんだろう?」と思っておりました。

ところが、担当理事が決まってイザ組合業務が動き出すと、べつに派手なイベントがあるわけでもなく、組合員の皆さまの目には見えないけれども、どの業務もまことに地味ながらも、おのおの、それぞれに、共同生活の運営と居住環境の維持にとって欠かせない重要な仕事であり、管理組合はこうして動いて皆さまのお役に立っていたのかと、理事をやってみて初めてそのことに気付かせていただきました。

そしていま、これといった大きなミスもなく、無事に１年の仕事を終えることができて、ほんとうにホッとしております。

これまでの先輩理事、そして今回ご一緒させていただいた２３名の理事の方方に、「ありがとう」の感謝の言葉と「ごくろうさま」のねぎらいの言葉を贈らせていただきます。そして、新しい理事の方々には、「どうかよろしく」と心からのエールを贈りたいと思います。

この１年間、皆さまどうもありがとうございました。

編集後記

各棟の屋上に設置されているマ～ルイおワン型のＢＳ･ＣＳアンテナ。1995(平成７)年の設置で、すでに１５年を経ているんだそうです。冬の強風で傾いたのか、一部住棟でＢＳ放送が映らなくなり、業者に依頼して調べたところ、そうとう経年劣化していました。おワンの汚れを拭きとったりの応急措置でなんとか映るようにはなりましたが、やはり寿命です。管理組合では、ＢＳ･ＣＳ一体型のアンテナに更新することとし、総会での承認を得て、来年度早々にも設置工事を行うことにしています。

「地デジ」完全移行の来年７月、ＢＳ･ＣＳ放送も完全デジタル化します。テレビ好きにはたまりませんネ。ＢＳ･ＣＳデジタルで、楽しみがまたいっそう広がります。