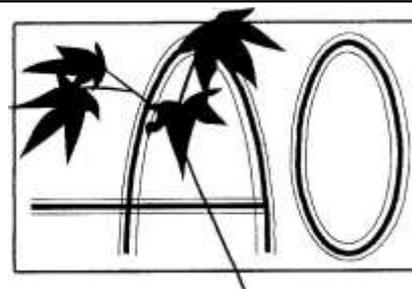


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 210号

2010(平成22)年 8月 5日

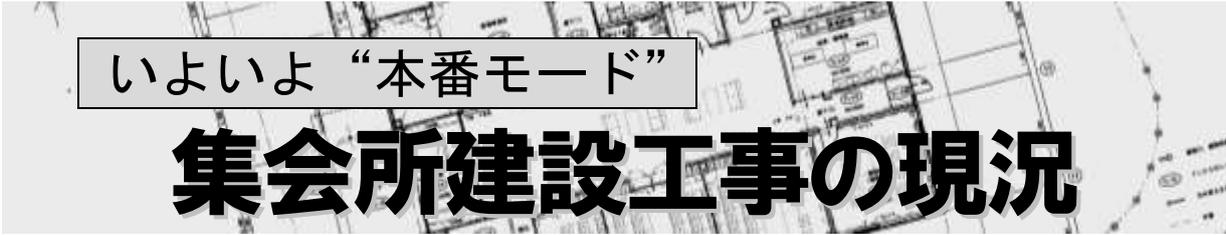
発行責任者 理事長 南 正一



〈集会所完成予想パース〉 提供:集合住宅維持管理機構

目次

- ▽ **いよいよ“本番モード”** 集会所建設工事の現況 南 理事長…………… P 2～3
- ▽ 災害に対する危機管理を考える 吉川 潔 氏…………… P 4
- ▽ **住宅用火災警報器を全戸に配布します**…………… P 5～6
- ▽ **《お知らせ》と《お願い》**…………… P 6～7
 - ・ 屋上全面防水改修工事終わる
 - ・ 「BS受信システム」の更新工事
 - ・ 「車上ねらい」が頻発しています
 - ・ 管理事務所からの「お知らせ」
- ▽ **アピール** 「苦情」を申し出るまえに…………… P 8
- ▽ **編集後記**…………… P 8



いよいよ“本番モード”

集会所建設工事の現況

新しい集会所の建設計画は、一団地認定から建築確認に至る一連の諸手続きに相当の時間を要し、全体スケジュールがやや遅れ気味でしたが、ようやくそれらの手続きも完了し、7月から着工準備の段階に入りました。

6月末に締め切った施工業者の公募に11社の応募がありましたが、そのうち公募参加条件に照らし審査の結果、5社に絞り見積書の提出を求めることになりました。その上で理事会で承認された「施工業者選定委員会」によって選定作業がすすめられ、さらに4社に絞って「見積もり合わせ」による最終選考のための各社に対するヒアリングが行われ、その結果、委員会として村本建設株式会社が施工業者として最適との結論に至り、理事会にその旨報告することになりました。

そして7月24日に開催された臨時理事会で、選定委員会の報告どおり同社を施工業者として工事請負契約を締結することを承認し、決定しました。

なお、この工事請負契約の金額は、共通仮設工事、既設建物解体工事、諸経費等を含め1億2千75万円(消費税込み)となりますが、これ以外に今後必要とされる費用として、仮設への引っ越し、完成後の引っ越しに伴う運搬費をはじめ、新たに調達する備品・什器類等の費用、設計ならびに工事監理等の費用、公園の借地料など諸々の費用、それらに対する消費税を合わせ約3千万円程度を見込んでいます。これらすべての費用を合わせた今回の集会所建て替え工事費は、今後、設計変更や追加工事等が出ないかぎり総額約1億5千万円になる見通しです。

一方、集会所の建設資金については、昨年(2022年)の第34回通常総会で、建て替え計画とともに計画修繕費会計から建て替え費用として1億8千万円の支出が承認されましたが、着工に至らなかったためほとんど支出されず、あらためて今年(2023年)の第35回通常総会で1億8千万円の支出が承認されたところです。このほか、箕面市から「地域集会施設整備費補助制度」にもとづく助成金(1千万円)の交付の内示を受けており、さらに第二住宅自治会から集会所建設資金として、東駐車場特別会計の積立金のうち2千万円が拠出されることが今年4月の自治会総会で承認されています。これらの助成金や拠出金が建設資金として管理組合の収入になれば、集会所建て替え工事費への計画修繕費会計からの支出が減り、今後の長期修繕計画の貴重な財源の一部として資することになります。

さて、いよいよ“本番”を迎える工事日程については、これから施工業者と具体的な協議にはありますが、その概略は次のとおりです。(7月24日現在)

- 1) 8月中に、緑風公園(パンダ公園)に工事事務所として、仮設のプレハブの建物

を2棟建設します。移転する管理事務所はその一部を仮の事務所として業務を行います。8月中は現在の建物で業務を行います。

2) 9月に入ると、現集会所の解体、移転作業が始まります。管理組合や自治会の会議なども仮設のプレハブ事務所で行われることになりご不便をおかけしますが、来年の新集会所完成までこの状態が続くこととなります。

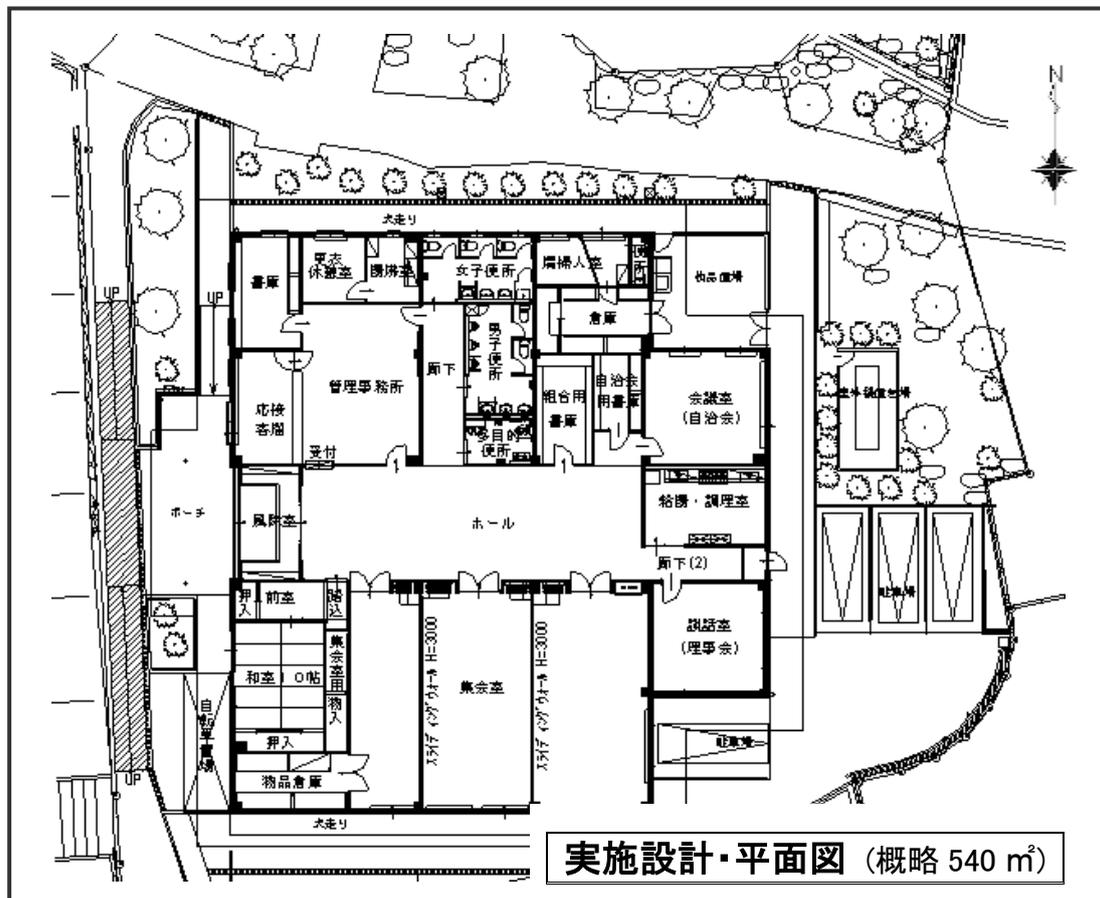
3) 10月に入ると、解体された跡地で新築工事にかかります。基礎工事には始まり、鉄骨建て方、屋根工事、外壁、間仕切り、外装、内装工事とすすみ、竣工は来年4月末から5月はじめの予定です。

以上のような工事全般に関する経過や問題について皆さまのご理解をいただくため、「**工事説明会**」を**8月29日(日)午前10時から現集会所で開催**します。

実際に工事が始まれば、工事現場をはじめその周辺の方々には工事関係車両の進入や工事に伴う騒音等でとくにご迷惑をおかけすることになると思われますが、安全面に対する配慮や対策、円滑に工事をすすめるための方策等を検討し、施工業者と連絡を密にし、安全、安心を第一として万全を期したいと思います。

組合員、居住者の方々にはなにかとご不便やご迷惑をおかけしますが、どうかご理解とご協力をいただきますようお願い申し上げます。(管理組合理事長・南 正一氏)

◆ 箕面粟生第二住宅集会所(鉄骨造り・平屋建て)



災害に対する危機管理を考える

平成7年(1995年)1月17日午前5時46分、淡路島北部を震源とするM7.3の大地震が発生し、6,400名を超える犠牲者、51万棟の家屋の倒壊や焼失、高速道路・一般道路・鉄道や各施設など、関東大震災をはるかに超える災害に見舞われました。幸いこの第二住宅では建物には大きな被害が無かったものの、家財道具の転倒・食器類の落下や、団地内の一部通路陥没・送水管の破断や地面の液状化などの被害がありました。

それからはや15年の歳月が過ぎて、われわれの記憶も薄れようとしております。今年になって海外ではハイチやチリで大地震が発生し、チリの大地震では日本にも津波による被害が出ております。

「災害は忘れたころにやってくる」 この日本においても、近い将来発生する可能性の高い東南海・南海地震の想定震度の範囲は、震度4～5強、発生確率は10年以内10%～20%、30年以内50%～70%、50年以内には80%～90%と非常に高い確率が示されています。阪神・淡路大震災の震源地である淡路地区では、地震発生からその日の夕方までに被災された方々の安否を100%確認されたと報道されました。人口の少ないことかもしれませんが、日ごろの地域コミュニケーションが行き届いていることが証明されたように思います。

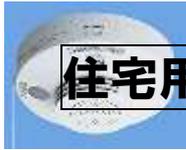
わが栗生第二住宅も築後36年が経過し、居住者の高齢化(自治会の調査では70歳を超える会員249名)が進んでいます。近い将来、震災が発生したときに、ご近所の方の安否を尋ねる手段や救助できる組織があれば、住民は安心して日常生活ができるのではないのでしょうか。

それには、自治会や管理組合が中心になって、自衛防災会を組織して危機に備えていただけると、居住者も安心して日常生活ができるのではないのでしょうか。

危機管理は自分でやる**「自助」**が当然ですが、ドアが開かない、家具の下敷きになり身動きができないとか、いろいろな要素が発生したときは、近隣の皆さんで助け合う**「共助」**が必要です。いわゆる“ご近所の底力”です。

箕面市では、自主防災組織への(消火活動・救出活動・救護活動や避難誘導活動)等々の防災資機材の無償貸与制度もあり、行政**「公助」**に頼るまえにわれわれ地域住民でできることを、この機会にぜひ皆さんとともに考えてみましょう。

(管理組合副理事長・吉川 潔氏)



住宅用火災警報器を全戸に配布します

消防法および箕面市火災予防条例の一部改正に伴って、既存住宅にも設置が義務付けられている住宅用火災警報器の設置期限が、いよいよ来年5月31日に迫ってきました。自動火災報知設備などが設置されていない第二住宅のような共同住宅でも、一般住宅同様来年5月31日までに住宅用火災警報器の設置が必要となっています。

設置期限が迫るにつれて、箕面市消防本部から管理組合に対しても設置義務についての強い要請が来ており、一方で、義務化に便乗して不適正な価格で無理強い販売などを働く悪質な訪問販売業者から住民の被害を防ぐためにも、管理組合としての何らかの対策が不可決ではないかと考えており、7月24日の臨時理事会でも協議を重ねた結果、経費の管理組合負担による住宅用火災警報器の原則全戸配布を決議しました。

管理組合では今春、一部の方々の要望にこたえて住宅用火災警報器の一括購入、あっせん販売について検討した経緯があり（「管理組合ニュース」207号・208号で既報）、あらゆる角度から検討の結果、商品の選定や価格問題、一括購入の問題点、設置済みの方とで不公平が生じないかなどの課題が山ほどあって、各戸配布はもちろん、あっせん販売も商品紹介も無理との結論になり、管理組合のあっせんは見送っておりました。

入居35年を経て、第二住宅では、これまでにボヤ1件のみで幸いにも火災の経験はありませんが、管理組合としては、高齢化人口の増大に伴う今後の災害発生にも対処するため、今回、設置義務化についての箕面市消防本部からの強い要請にもこたえて、組合負担による住宅用火災警報器の原則全戸無料配布という大英断に踏み切ったものです。

配布する商品、配布の時期や方法をはじめ、すでに設置済みの家庭や組合員（区分所有者）、居住者の方々への配布をどうするか、また留守家庭、不在家庭への配布の方法や取り付け工事を依頼された場合の対応など、一斉配布に伴うさまざまな問題点に対する検討が必要で、これら細部がまとまりしだい、各戸配布に先立って各棟の掲示板などに掲示することとしています。

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、箕面市では努力義務となっています。住宅用火災警報器の電源は、両タイプともに家庭用電源を使うものと電池式（リチウム電池など）があり、今回の配布では約10年使えるという電池式を予定しています。

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、火気を使用するキッチンなどには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。

火災警報器の取り付けは比較的簡単、電池式なら「取り扱い説明書」を見ればだれにでも一応可能です。取り付け位置は、通常の壁面や梁(はり)から60cm以上離します。換気扇やエアコンの吹き出し口からは1.5m以上離しましょう。

設置の届け出は不要で、消防による検査や点検もなく、現状では、設置しなくても罰則はありません。

消防法改正の趣旨は、睡眠中や逃げ遅れによる不幸な事故を減らすために、火災の早期発見に役立つ住宅用火災警報器の設置を義務化したもの。近年の住宅火災では、建物火災による死者が約90%を占め、その60%が高齢者です。死者の約半数が就寝時間帯で、逃げ遅れによるものが約60%と圧倒的。火災警報器の設置で死者が約3分の1になるという統計もあります(※箕面市消防本部HPほか)。

◆ 《お知らせ》と《お願い》

屋上全面防水改修工事終わる

大規模修繕工事の一環、第二住宅全40棟の屋上防水工事は、うち29住棟を対象に昨秋施工されたトップコート(保護塗装)塗布工事に引き続き、今年3月中旬から残る11住棟の屋上全面防水改修工事が行われてきましたが、途中つゆ時にかかり連日の雨で塗装工事ができず、また関連する補修工事のために大幅に工期が遅れ、7月下旬ようやく完成を見ました、

今回、工事が行われた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、平成21年度事業として昨年(2009年)の第34回通常総会で承認されましたが、着工時期が若干遅れていたものです。

今回の屋上防水工事では、並行して41棟西側妻壁の出水箇所補修工事も行われました。建物の老朽化に伴い壁全体にタイル・モルタルが浮いてひび割れができ、大雨などが原因となる壁からの出水です。屋上防水工事で足場を組んでいる他の棟についても同様、今回点検補修工事を行いました。

「BS受信システム」の更新工事

5月の第35回通常総会でご承認いただきました各棟屋上の「BS(衛星放送)受信システム」の更新工事が、今年20日までの予定でいま各棟で順次行われています。工事請負業者は、3年前の大規模修繕工事で電気幹線改修工事を行った旭電設(株)。そ

の後も電気関係の種々の修繕工事を行って、すでに信頼関係ができています。業者といえます。工事費は、5,749,800円(消費税込み)。

各棟屋上に既設のBS・CSアンテナはすでに15年を経て劣化が著しく、「風が吹くと映らない」「CSがはいらぬ」などの苦情が寄せられていました。管理組合では、受信状態の調査結果や専門業者、コンサルタントの意見も入れてアンテナの更新に踏みきったわけです。新設のアンテナはBS・110°CS一体型で、マストの高さも1.5メートルといまの半分強の高さになり、風の影響も半減されます。

更新工事は、経年劣化がとくに進んでいる30棟だけは先行して実施され、残り39住棟の工事がいまいっせいに行われているところです。

「車上ねらい」が頻発しています。

さる6月16日の深夜から17日未明にかけて、プロの窃盗集団のしわざかとみられる大がかりなカーナビの「車上ねらい」が発生しました。管理組合駐車場では、8棟と9棟の間の道路沿い駐車場で3件、40棟東側の道路沿いで1件の計4件。自治会が契約している外周道路沿いの駐車場でもかなりの被害が出ているということです。

被害状況は、いずれも助手席の窓ガラスが割られてカーナビが盗まれるというもの。一晩のうちに合わせて10件以上もの被害があり、管理組合では、とりあえず各棟の掲示などで被害者に呼びかけ、警察に被害届を出していただきました。

専門のプロ集団による計画的犯行か、はたまた不良仲間のイタズラ的犯行なのか。警察では昼夜パトロールを強化して警戒を強めています。残念ながら、いまのところ犯人グループの逮捕には至っていません(7月26日現在)。

奥駐車場などでも、これまでもときどき被害があったかに聞いていますが、団地内の管理組合駐車場では、最近までこんな大がかりな車上ねらいの被害はありませんでした。犯人グループは、おそらくなにか下見を繰り返し、一晩のうちにいっせいに犯行に及んだものと思われます。カーナビ専門の盗難事案なので、カーナビを装備している方は、この機になんらかの自衛策を講じていただくには越したことはありません。もしも犯行現場に遭遇したら、もちろん即110番通報をお願いします。

なお、7月の警察情報(「粟生間谷交番だより」)によれば、粟生間谷西地区では、6月中に車上ねらい5件、部品ねらい8件、計13件もの被害があったそうです。

◇管理事務所からの「お知らせ」

8月13日(金)から16日(月)までの4日間は、例年どおりお盆休みをいただき、窓口を閉鎖させていただきます。この間の緊急の連絡先は、事務所入り口に掲示させていただきますのでご了承いただきたく、ご協力をお願い申し上げます。

「苦情」を申し出るまえに

「苦情」を申し出る前に、チョットお考えください。管理組合にはもとより申し出られた事案を取り締まる権限などなく、組合の立場で、越権行為にならないよう説得を試みるのがせいぜい。管理組合としてできるのは、これが限界です。

1. 近隣トラブルに関するものは、原則として当事者どうしの責任で解決することに努め、安易に管理組合には持ち込まない。——上階からの「騒音」「水漏れ」などの近隣トラブルは、当事者どうしの話し合いが原則、日ごろのコミュニケーションが重要です。管理組合に持ち込まれても真の解決にはなりません。まして“匿名”での申し出などはもってのほか、連絡の取りようもありません。
2. 自然現象に関するものは、原則当事者の自己責任において解決することに努める。——「ハト」や「ハチ」の被害などは、できるだけ自分自身で解決をはかり、ご近所や管理組合の応援を求めてください。自己責任で、予防の手立てを講じられる場合もあります。日ごろの心がけしだいといえます。
3. 公益性の強いもの、住民全体に影響を及ぼすおそれのあるものは、すみやかに管理組合にその情報を提供する。——「埋設水道管からの水漏れ」などは、ただちに管理組合に通報してください。被害が拡大してからでは手遅れです。
4. 犯罪性のあるトラブルに関しては、管理組合に通報するとともに、警察にも相談することが望ましい。——「車上ねらい」や「ネットフェンス破り」などは、「窃盗」や「器物損壊」という立派な犯罪、警察の領域です。被害にあったり現場を見かけたら、すかさず警察に相談(被害届、告訴・告発)してください。

★ 箕面警察署 072-724-1234



編集後記

今号から、「管理組合ニュース」のタイトル右上に、栗生第二住宅のホームページアドレス(URL)を掲げています。ご存じのように、第二住宅のホームページは、ことし正月から発足。管理組合と自治会とで共同運営されており、住民有志の方々の「ホームページ作成プロジェクト」によって具体的に実務が進められています。住民相互のコミュニケーションを広げ、深めて、豊かなマンション・ライフをめざしているホームページですが、半年を経て、住民の方々にいまひとつ浸透していないのが現実のようです。PR不足を率直に認め、当分の間アドレスを掲げさせていただきます。住民の皆さまに、ホームページをもっともっと親しんで見ていただきたいの願いを込めて。