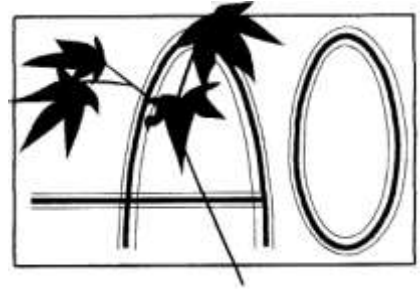


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 211号
2010(平成22)年10月25日
発行責任者 理事長 南 正一



— 厳かに工事の無事を祈願…。10/5 新集会所”地鎮祭” —

目次

- ▽ 集会所建設、ほか修理・修繕工事にもご理解とご協力を…。………… P 2～5
 - ・集会所建て替え・新築工事は順調に推移
 - ・給水塔駐車場に監視カメラを設置
 - ・その他の修理、修繕工事について
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》…………… P 5～7
 - ・「棟集会」仮設事務所の会議室が利用できます
 - ・秋恒例の「高木剪定」が行われています
 - ・お急ぎください!“火災警報器”の受け取り。
 - ・車上ねらい、被害防止は“自己責任”で…。
- ▽ **ひととき** CS放送とどう向き合っていますか…………… P 8
- ▽ 編集後記…………… P 8

集会所建設、ほか修理・修繕工事にも ご理解とご協力を…。

理事長 南 正 一

◆ 集会所建て替え・新築工事は順調に推移

9月から着工された集会所建て替え・新築工事も、既設建物の解体から基礎杭の打設までが終了し、地鎮祭を経て、いよいよ新築建物の基礎工事へとすすんできました。

基礎工事が終わって埋め戻したあと、11月中旬から建物の鉄骨建方、土間、屋根工事へと移っていきますが、現在のところ工事は予定通り順調に推移しており、来春4月末の竣工(しゅんこう)が待たれるところです。

今回の新築工事は、多くの住民が生活している団地のど真ん中での大規模工事となるため、居住者の皆さま、とくに近くの住棟の方々には、騒音、振動をはじめ工事に伴うさまざまな影響で、大変なご迷惑をおかけすることになりました。

当初から予想されたこととはいえ、申しわけなく、心苦しい思いで見守っていますが、本当に暖かいご理解とご協力をいただき、心から感謝の意を申し上げます。

まだ、工事は基礎部分が終わったばかりですが、残された期間、竣工までの工事が無事、円滑に完了するように最善の努力を続けたいと思いますので、あらためて居住者の皆さまのご協力をお願い申し上げます次第です。



◆ 給水塔駐車場に監視カメラを設置

第二住宅敷地内には、管理組合が管理している760台の駐車場があります。このうち24台は給水塔敷地内にあり、そこにはそれ以外に8台分の来客用駐車場があります。

この場所は、住棟から離れているため住民の目が届きにくく、車上荒らし等の被害が今までにもたびたびありましたが、今年に入ってから、とくに8月から9月にかけて連続してカーナビをねらったと思われる被害が続発しました。すぐに被害届が警察に出されましたが、犯人の捜査は警察に委ねるほかありません。

このような事態に、駐車場を管理する側としてどう対処すべきか。理事会のなかで早速協議した結果、この駐車場の立地条件を勘案したとき、今後このような被害を未然に防ぐための一つの可能な方策として、監視カメラの設置を検討することになりました。専門業者からの説明も聞き、検討の末、早速実行に移すことになり、理事会の承認を得て、設置工事にかかり、現在すでに稼働をはじめています。



給水塔に設置された監視カメラ。

カメラは7台設置されており、駐車場全体がもれなくカバーされ、24時間作動して録画しています。

一昨年に開設されたこの来客用駐車場は、年間で延べ900台近い車に利用されており、今ではなくてはならない駐車場となっていますが、せっかく訪ねてこられた客人が被害に遭われるようなことはなんとしても避けたいものです。



ここにも監視カメラが…。

今回は給水塔駐車場に限って監視カメラを設置しましたが、どの駐車場においても常に安心して駐車できるよう、みんなで監視の目を光らせ、不審な者を見つけたり、疑わしい行動を発見したら直ちに「110番」に通報し、お互いに被害に遭って泣かされることのないようにしたいと心から願っています。

以上、監視カメラの設置についてお知らせしましたが、この経緯について、組合員、居住者の皆さまのご理解をいただきますようお願いいたします。

◆ その他の修理、修繕工事について

広い団地内の敷地には、各住棟の建物以外にも外構と呼ばれる道路(市道を除く)、遊歩道、小公園、遊び場、階段、各種給排水埋設管、植栽等々が存在しています。

これらについては、日常的に利用されているものであり、当然経年劣化や損傷等により補修が必要になれば、定期的に施工される大規模修繕工事とは別に、随時必要に応じて修理、修繕が小規模工事として毎年施工されています。

今年も要望の出ている所を中心に、舗装の劣化、傷み、屋外階段の補修、水たまりの解消等、必要とされる個所について補修工事を行います。

また屋外の階段については、以前から手すりの設置を要望されていましたが、今回この工事をすすめる予定です。



長〜く急な階段、手すりがほしいところ…。

このため理事会では、さっそくこの工事を監理した当組合のコンサルタントでもあるNPO法人・集合住宅維持管理機構の担当者と協議し、35棟、41棟(いずれも東側)の妻壁に足場を架設し、全面的な調査を行った上、必要な工事をはじめます。



木の根っこで舗装も台なし。

10月中には準備を終え、11月には順次工事に入りたいと考えています。

このほか建物(住棟)については、7年前に大規模修繕工事を行い、外壁、バルコニー、屋上防水(29住棟)等はおおむね良好な状態に適切に管理されています。

一方、住棟の両側の壁面(妻壁)については、大規模修繕工事の際に全棟で点検し、補修を必要とする個所については適宜補修工事を施工しましたが、先般、強風を伴う豪雨の際に、一部住棟で妻壁面からの浸水が疑われる事態が発生しました。

このため理事会では、さっそくこの

10月5日、厳かに「地鎮祭」を執り行う

新集会所建設工事の無事安全を祈願する「地鎮祭」が、さる5日午前10時から解体工事が終わって更地となった旧集会所跡地で厳かに執り行われました。施主側から管理組合三役、財務担当理事らと自治会役員や近隣各棟代表ら「集会所問題検討会」を引き継いだ「集会所改築検討委員」が出席、施工業者・村本建設(株)側からは営業部長以下2名と現場代表者、作業員ら、設計・監理の集合住宅維持管理機構からも一級建築士の方が出席されました。総勢約20名。神事は為那都比古神社の神職によって式次第にしたがい粛々と進められ、30分あまりでつつがなく終了しました。

◆ 《お知らせ》と《お願い》

「棟集会」仮設事務所の会議室が利用できます

緑風公園(通称・パンダ公園)内に仮設されている管理組合事務所2階の会議室は、当然ながらたいへん狭くせいぜい25～6名程度の収容力しかありません。このため、当初から集会所としての一般への貸し出し利用をお断りして、管理組合の理事会と自治会の役員会にかぎって使用することにしてきましたが、1ヵ月を経て、自治会はじめ住民の方々から「使用しない日には、棟集会などにも開放できないか」などのご要望も出てきました。

この問題は理事会でも検討してきましたが、今回棟集会や住民相互の懇親会などに限定して会場として利用範囲を拡大することにしました。ただ、子どもの学習教室や各種サークルなどの集まりは、当初の方針どおり来年5月の新集会所完成までご利用をお待ちいただくこととなりますが、どうかご了承ください。

ご利用は管理組合仮設事務所で申し込み順に受け付け、従来どおりの手続きで合い鍵をお貸しします。会議室内への弁当や茶菓などの持ち込みは自由で飲食も可能となりますが、お帰りの際ゴミ類は必ずお持ち帰りください。なおガス設備はありませんので、湯沸かし、調理などはできません。また、冬に向かって、暖房は設備の関係で、今のところ石油ストーブをお使いいただくこととなりますので、退室の際はくれぐれも火の始末を忘れないようお願いいたします。

秋恒例の「高木剪定」が行われています

毎秋10月恒例の作業となっている第二住宅内の高木剪定作業が、今年も3業者に

よって順次行われています。

入居以来35年を経て団地内の植栽は大きく育ち、いまや青々と繁った見事な大木・巨木となって、おおげさにいえば第二住宅全体がうっそうと深い森のなかのよう。このため、「落ち着いたすばらしい雰囲気(ふんいき)」「木漏れ日がすてき」「まるでヨーロッパの森林公園みたい」のような賞賛の声があるかと思えば、一方で「薄暗くていやだ」「向こうが見えない」から「夜など恐ろしい…」など苦情もさまざま。外灯の明かりをさえぎってしまったたり、信号が隠れて見えなかったり、はたまた駐車場の車の上に木の枝が覆いかぶさったりの実害も出ています。

毎年作業に先立ち、管理組合では、各棟や階段ごとに剪定や伐採などの要望を受け付けていますが、残すか伐るかは主観や好みが伴うだけに、なかなか棟または階段全体の意見としてまとまらず、一例ですが、ある方からの剪定の要望に周囲の方の同意が必要と説明したところ、「ほかの人は関係ない」と言われてしまいました。

植栽、とくに伐採、剪定については、上階と下階の違い、樹木の高さ、建物との距離など、主観だけでなく利害が一致しにくい面もあります。

管理組合の基本的な考え方は、障害樹は伐採を優先し、伐採、剪定いずれについても周囲の方との話し合いに基づく同意を得ていただくことにしています。

年々樹木が大きくなり、毎年伐採の数も増えていますが、一方、植樹についても専門業者の意見も聞きながら考えていきたいと思っておりますので、皆さまからのご意見もぜひお寄せください。

お急ぎください！”火災警報器”の受け取り。

「住宅用火災警報器」の各戸無償配布が、去る8月21日(土)・22日(日)の両日、解体前の集会所で行われました。また、当日受け取りに来られなかった方々のために、管理組合仮事務所(パンダ公園内)で9月中にお受け取りになるよう、各棟の階段下掲示板で呼びかけてきましたが、まだ受け取りにおいでにならない方がいらっしゃいます。急ぎお受け取りくださいますよう、お願いいたします。なお、お受け取りの際には、印鑑を忘れずお持ちくださいますよう、重ねてお願いいたします。

住宅用火災警報器は、消防法および箕面市火災予防条例の一部改正に伴って、来年5月31日までに設置が義務付けられているもので、第二住宅のような集合住宅でも、各戸に1個以上を必ず設置することになっています。

高齢化人口の増大に伴う今後の災害発生に対処するため、管理組合としては、箕面市消防本部からの強い要請にこたえて、また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をまもるためにも、経費の組合負担による原則全戸への無償配布を行うことにしたものです。

住宅用火災警報器は、早期に煙や熱を感知して自動的に警報ブザーや音声で火災の

発生を知らせるもので、今回管理組合が各戸に1個ずつ無償配布している火災警報器は、住宅用に設置が義務付けられている寝室用の「煙式タイプ」。火災の早期発見に適した、立ちのぼる煙をいち早く感知して知らせるタイプです。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おり、管理組合ではこのタイプの有償でのお申し込みも受け付けています。



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または壁に設置します。

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。

管理組合では、業者への取り付け依頼(有償)を希望される方のために、取り次ぎも申し受けます。なお、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。

車上ねらい、被害防止は“自己責任”で…。

最近、車上ねらいが頻発しています。先日、駐車場でカーナビの被害にあったという人から管理組合にご相談がありました。「被害を組合で何とかしてもらえないか」というお話です。「被害に遭われたのはたいへんお気の毒ですが、残念ながら組合から弁償はできないことになっています」と、そうお答えするしかありませんでした。

なぜなら、車を持つということは、盗難、破損、事故…常にそういうリスクもそのまま持つということで、だれしもそのつもりで車に乗っています。傷つけられた、当てられた、盗まれた…、それはもう、大勢の人が日常的に経験していることです。

実際、月極めの駐車場で、被害の弁償をしているところなどはありません。管理組合駐車場の場合も、契約書にもはっきり書いているように「一切責任は負いません」という約束で、お互いにそのことを了解済みで契約しています。規則一点張りで「責任を負わない」ではありません。管理組合にはもとより、被害者に対する弁償能力などありませんし、弁償にバラツキがあれば、利用者全員に対する不公正なサービスにもつながりかねないからです。

「自分の車は自分で守る」、つまり、被害は“自己責任”で防ぐしかありません。

<参考>「管理組合駐車場利用要綱」第8条(組合の免責)

駐車中の車両に関する盗難、破損その他の事故については、管理組合はその責を負わない。

ひととき

CS放送とどう向き合っていますか

7月～8月にかけて、各棟屋上に設置された「BS放送受信システム」が15年ぶりに「BS・110°CS一体型受信システム」に更新されました。新しく視聴できることになった110°CS放送に、皆さんはどう向き合っていますか。

CS放送は、ショッピングやガイド、インフォメーションなど一部のチャンネルを除いてほとんどが「有料放送」です。プラットフォーム(有料放送管理サービス)事業者は「スカパー!e2」。放送衛星(BS)と同じ東経110度に位置する通信衛星を利用した約70チャンネルのCSデジタル放送を運営しています。

CS放送のチャンネルは、3ケタのチャンネル番号を持った専門チャンネル(例、Ch.221「東映チャンネル」)で、それぞれ映画、スポーツ、音楽、アニメ、総合エンターテイメント、海外ドラマ・バラエティー、国内ドラマ・バラエティー・舞台、ドキュメンタリー、ニュースなどのジャンルに分類されます。

視聴契約には、①豊富なチャンネルが楽しめる「e2基本パック」、②「プロ野球セット」などお好きなジャンルが楽しめる「ジャンルセット」、③お好きなチャンネルを選んで視聴できる「チャンネル契約」の3つのタイプの「パック・セット・チャンネル」と、シリーズ番組全放送分をまとめて購入する「PPS」(ペイ・パー・シリーズ)があります。概要説明と加入方法など詳しいことは、「スカパー!e2」のホームページ(www.e2sptv.jp/)でご確認ください。CS放送のプロモーション番組「Welcome to スカパー!e2」(Ch.100、毎時30分～40分)でもご覧になれます。

いずれにしても、安易に加入契約数を増やせば料金も思いのほかかさんでしまいます。とりあえずは16日間無料で全チャンネル見放題という「16日間無料体験サービス」や毎月第一日曜日の「e2大開放デー」を利用して、「見たいチャンネル」「見たい番組」を慎重に検討してから加入登録されることをお勧めします。

なお、J:COMケーブルテレビに加入している第二住宅では、新たに契約すれば専用チューナーとリモコン(レンタル)で、「スカパー!e2」同様、110°CS放送を視聴できます。どちらを選ぶかはもちろんあなた次第。ご参考までに…。(M)

編集後記

解体現場から喧騒が消えて東の間の静寂。やがて、高らかに響きわたる新集会所建設のツチ音。長年の懸案だった建て替え工事も、いよいよ本番に突入しました。来年4月末竣工(しゅんこう)まであと半年あまり…、夢と希望が実現に近づいています。計画段階で練り上げた数々のプランニング…大きく広い集会室、新設の管理組合・自治会それぞれの専用事務室、いこいの広場 玄関ホールなど。いずれも住民同士のコミュニケーション推進に重点を置き、高齢者や障害者に配慮したバリアフリー設計です。みんなの知恵で有効活用を考えていきましょう。