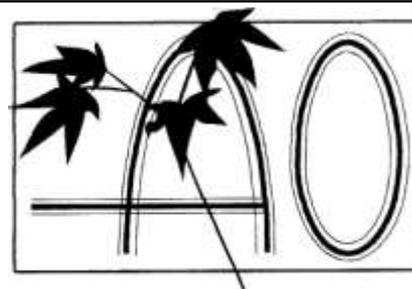


# 管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 212号

2011(平成23)年1月1日

発行責任者 理事長 南 正一



— 着々進む新集会所建設工事(12/4撮影) —

## 目次

- ▽ 年頭のごあいさつ「コミュニケーションをなにより大切に」南 理事長 P 2
- ▽ 初春随想「初夢は 正夢? 夢物語?」吉川 副理事長…………… P 3
- ▽ 共用部分の補修・改修工事の概要…………… P 4
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》…………… P 5～7
  - ・ 防犯カメラの「運用細則」を制定
  - ・ 駐車場利用のルールとマナーを守りましょう
  - ・ 公園やプレイロットでのサッカーは危険です
- ▽ **あび～る** ペットを飼育されている方へ…………… P 8
- ▽ 編集後記…………… P 8



年頭のごあいさつ

2011. 1. 1



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

## コミュニケーションをなにより大切に

新年明けましておめでとうございます。

昨年中はなにかとご協力いただきありがとうございました。

栗生第二住宅も築後36年目を迎え、成熟した団地となりました。人もモノも歴史を刻んできましたが、少子高齢化の傾向も一段とすすみ、建物をはじめハード面の経年劣化も避けることはできません。

管理組合としては、これらの課題に向き合いながら、よりよい住環境を築き上げていく方策を探り続けることが求められていると思います。

高齢化についていえば、私自身もふくめ多くの高齢者の方にお願ひしたいのは、長年培われた社会経験や生活知識を生かしながら、これから地域社会とどのようにかかわっていくのか、ぜひお考えいただきたいということです。そして高齢者自身が、日々の生活のなかで生きがいを見出し、人々とのふれあい、助け合いを通じて自らの居場所を見つけていきたいものだと思っています。

そのためにも人と人とのつながり、コミュニケーションをなによりも大切にすることではないでしょうか。

そのような意味においても、4月末に竣工(しゅんこう)予定の新しく生まれ変わる集会所をフルに活用したいものです。栗生第二住宅のコミュニティーセンターとして、世代を超えた交流を深め、趣味、娯楽の仲間づくりの輪も広げながら、みんなに親しまれ、広く利用される共通の広場になればと願っています。

自治会の方々との協力、連携を深めながら、明るく住みよい環境づくりに微力を尽くしたいと思います。

どうか今年もお力添えを賜りますようお願いし、新年のごあいさつといたします。



“初春随想”

**初夢は 正夢？ 夢物語？**

吉川 潔 (28棟)



新年あけましておめでとうございます。

皆様ご健康で明るい新年を迎えられたことと拝察いたします。

昨年は国際情勢も大変な年でしたし、国内の政治経済もいまひとつ明るいものは見られませんでした。今年こそは、皆さんが楽しく豊かな心で過ごせるような一年であってほしいものです。

新年に、わたしたち栗生第二住宅の皆さんが見る夢はなんだろうと考えてみました。

それぞれ人によってそれは異なるでしょうが、共通していえることは、いかに快適な生活をこの栗生第二住宅の中で送ることが出来るだろうかということでしょうね。

まずは、期待の集会所の完成でしょう。みんなが和気藹々(あいあい)と新しい集会所で語り合う姿が目に見えます。多くの皆様が集会所に数多く足を運んで、いろいろな提言や意見を自由に語り合きましょう。

第二に、高齢化が進む中で安全・安心・快適な生活を過ごせること。それには、望むらくはエレベーターがあったらいいなあと思いますね。しかし、これを実現するにはお金がかかり過ぎますね。だけど「念ずれば通ず」という言葉があります。エレベーターが無理なら、それに代わるなにかがないでしょうか。たとえば歩く距離は長くなっても、ゆるやかなバリアフリーのスロープの設置とか。

出来る・出来ないに関わらず、みんなで案を持ち合って意見を交換しましょう。あっと思うようなよい案が出てくるかもしれません。

ことしは卯年です。うさぎはおとなしい動物ですが、知恵があります。それにぴよんぴよんと三段飛びも得意です。わたし達もうさぎにあやかって、明るく元気にこの一年を送りましょう。

(管理組合 総務副理事長)



# 共用部分の補修・改修工事の概要

栗生第二住宅では、入居後35年を過ぎて、昨今は経年劣化による損傷・破損個所が目立ってきました。定期的・計画的に施工されてきた大規模修繕工事とは別に、外構と呼ばれる団地内の道路や遊歩道、屋外階段、小公園や給排水埋設管など共用部分の補修・改修工事については、これまでも必要に応じて臨機応変に対応してきましたが、ここでは昨年暮れから今年にかけての実施済み、または実施予定の補修・改修工事の概要をお知らせします。なお、これらの工事費用は、昨年5月の第35回通常総会で承認された組合費会計予算から、修理費として総額1,500万円を支出する範囲に含まれるものです。(昨年10月の防犯カメラ設置費用も含まれています)

## 1. 棟前道路、屋外階段等の補修工事

棟前道路は、このたび全面舗装改修を行った34棟前道路をはじめ、アスファルトの亀裂、穴ぼこ、水たまりなど損傷のひどい10個所の補修工事を12月はじめに終了。中下旬には、総会などでも要望の強かった屋外階段の手すりについて、旧給水塔から下に下りる長い階段をはじめ、短い階段も含めた9個所に設置、壊れたタイルも修復しました。

施工は、現在集会所建設に取り組んでいる村本建設(株)が行いました。



↑ 改修の終わった34棟前道路  
↓ 階段手すり設置の穴開け作業

## 2. 屋外排水管の改修工事

25棟、26棟、39棟の駐禁ゾーン付近は、大雨のたびに会所の水があふれ出しプール状になって通行ができなくなり、改修が望まれていました。調査したところ、会所が上まで泥土で埋まり、排水管にも木の根が入り込んで壊れており、すぐにも取り替えなければならない状態でした。建設当時の排水管はヒューム管(鉄筋コンクリート管)が使われていますが耐用年限が迫っており、これをいま使われている塩ビ管(塩化ビニール管)に交換する作業です。



施工業者は見積もり合わせで山本環境整備(株)に決定、新年早々工事に着手します。

## 3. 妻壁(35棟、41棟東側)の改修工事

昨年3月、41棟西側妻壁のタイルの壁から雨水が漏れて室内にあふれ出し、急ぎよ補修工事を行いました。今回同じ41棟の東側妻壁でも同様の事故が起き、35棟でも同じく事故がありました。前回工事の高分子(株)と今回も補修工事を契約しましたが、冬場は乾きが悪くて工事に適さないもので、年明け2月はじめから約1カ月の工期で補修工事を行うことになりました。

## ◆ 《お知らせ》と《お願い》

### 防犯カメラの「運用細則」を制定

前号の「管理組合ニュース」でもお知らせしましたように、さる10月、管理組合では、旧給水塔敷地内の管理組合駐車場(契約車24台分、ほか来客用8台分)にはじめて防犯カメラ(監視カメラ)7台を設置しました。その後、駐車場入り口に向けた1台を出入りの車のナンバープレートまで読み取れる高性能カメラに更新、すでに稼働中で、常時モニターと録画ができる状態になっています。

防犯カメラの運用にあたり、「管理組合規約」第62条(細則の設定)に基づき、管理・運用のルールを決めた「運用細則」が必要になりますが、管理組合では、12月の理事会で、とくに録画映像の保管と閲覧のルールとそれに伴う守秘義務に重点を置いた「運用細則」(案)について話し合いを行いました。

採択された「運用細則」の概略は、以下の通りです。

#### ◎録画と保管(第4条)

- ・防犯カメラの機器、録画映像の保管・管理は、理事長(管理組合)が行う。
- ・録画映像の保管期間は7日間とする。

#### ◎録画映像の閲覧(第5条)

- ・録画映像は、次に該当するいずれかの場合に閲覧できる。
  - ① 犯罪行為、汚損、毀損行為が発生したとき
  - ② ①の予防保全措置の必要がきわめて高いと認められるとき
  - ③ 警察等の捜査機関からの要請、または法令の定めによる要請の場合
  - ④ 理事会が必要と認めたとき
- ・録画映像を閲覧しようとするときは、理事会の決議を経て、複数の理事の立ち会いのもとで行う。
- ・理事会の決議を経る時間的余裕のないときは、理事長の判断で閲覧できる。理事長は事後速やかに理事会に報告しなければならない。
- ・理事長は、次の場合を除き、第三者に閲覧または貸与してはならない。
  - ① 捜査機関、または法令の定めによるとき
  - ② 犯罪行為等の被害者の要請により、理事会を経て理事長が承認したとき
- ・理事長は、録画映像を閲覧または貸与した場合、閲覧年月日、時刻と閲覧者氏名を閲覧記録簿に記載しなければならない。
- ・閲覧記録簿は、最低2年間保管する。

#### ◎守秘義務(第6条)

- ・録画映像を閲覧した者は、閲覧によって知り得た情報を第三者に漏らしてはな

らない。

なお、理事会が採択した「運用細則」は、12月4日から即日施行されることになりましたが、正式には5月の通常総会で承認を得たうえで施行されることになります。



## **駐車場利用のルールとマナーを守りましょう**

管理組合の駐車場は、「管理組規約」第21条に定めるところの「運営細則」によって運営されており、「運営細則」第12条に基づく利用規則として「利用要綱」が定められています。「利用要綱」とは、駐車場をご利用の皆さんが絶対に守っていただきたいルールとマナーを条文化したもので、第二住宅入居年度の昭和50年(1975年)8月1日に施行され、現在に至っています。

駐車場利用のルールやマナーに関する苦情は以前から絶えませんが、残念ながら、昨今はこれが増大する傾向にあります。

「利用要綱」違反は、悪意ばかりではありません。むしろ、それと気付かずに違反をしていて、ルールやマナーを問われる結果になっていることも多いのではないのでしょうか。ご参考までに「利用要綱」の条文(抜粋)を掲げますので、いちど自己チェックを試してみてください。「眼からウロコ」の発見がきっとありますよ。

ここで、ご注意をひとつ。「利用要綱」には、「賠償責任」(第7条)や「利用の拒否」(第11条)、「契約の解除」(第12条)など、悪質なケースには当然罰則も伴います。また、これも当然ながら、組合費の長期滞納者には、駐車場のご利用もお断りしています(第13条)。

### **<参 考>**

#### **◎箕面栗生第二住宅管理組合「駐車場利用要綱」(駐車場運営細則第12条利用規則) (抜 粋)**

第1条(利用資格) 箕面栗生第二住宅管理組合駐車場(以下「駐車場」という)の利用資格は、駐車場運営細則の定めるところにしたがい、次のとおりとする。

- (1) 当住宅に居住する組合員の所有又は使用する車両。
- (2) 次の場合は、(1)同様の取扱いとする。
  - ① 当住宅に居住する組合員の配偶者又は親族が所有又は使用する車両。
  - ② 組合員の親族で当住宅居住者として、管理組合へ入居届の提出があった者の所有又は使用する車両。
  - ③ 組合員と賃貸借契約を締結している契約名義人で、管理組合へ入居届の提出があった者の所有又は使用する車両。
  - ④ 新規に自家用自動車購入予定者で、駐車場の利用承認後14日以内に購入契約ができる車両。
  - ⑤ ここでいう車両の所有又は使用とは、自動車検査証の所有又は使用者欄の

記載に基づくものとする。

第2条(車両制限) 駐車場を利用できる車種は、自家用の乗用車又は貨客車等で駐車場1台スペース内に収まり、隣接の利用者に迷惑をかけない程度の大きさまでとする。

第5条(駐車場の指定) 利用者は、指定された駐車場以外に駐車してはならない。

第6条(利用制限) 利用者は、駐車場の現状を変更する工作をしたり、駐車以外の目的に利用することはできない。

第7条(賠償責任) 利用者の故意又は過失により他の車両又は管理共有物に損害を与えた場合は、利用者が賠償の責めを負うものとする。

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、管理組合はその責めを負わない。

第9条(安全走行等の義務) 利用者は、団地内での走行は20km/h以下の速度で走行し、エンジンふかし、警笛音その他の騒音について注意しなければならない。

第10条(車両の運行制限) 第二住宅敷地内の車両の運行を認められていない通路等に取り入れてはならない。

第11条(駐車場利用の拒否) 利用者の行為が団地内の保安秩序等を乱すと理事会が認めた場合もしくは、駐車場の収容数が定数に達した場合その他管理上支障があると理事会が認めた場合は、利用希望者又は利用者に駐車場の利用を拒むことができる。

第12条(契約の解除) 理事会は、利用者の申し込みに不審が認められたとき及び料金が2ヵ月以上の滞納があった場合は、当該利用者の駐車場利用契約を解除できる。

第13条(長期滞納者) 管理組合費の長期滞納者においても理事会は、当該利用者の申し込み又は駐車場利用を禁止できる。

## 公園やプレイロットでのサッカーは危険です



「ある棟横のプレイロットで、子どもがサッカー遊びをしているのを見かけるが、あれは危険だから取り締まってほしい」という投書がありました。じっさい団地内の公園や、まして狭いプレイロットでも、サッカー遊びに興じる子どもたちを見かけることがあります。人通りも多くて、ファウルしたボールが通行人に当たる危険もあります。いろいろ事情はおありでしょうが、管理組合では、このような場所での「ボール遊び禁止」の方針を打ち出し、近く「禁止」の看板を団地全体の公園・プレイロットに設置することも決定しています。どうか趣旨をご理解のうえ、サッカーで遊んでいる子どもたちを見かけられたらご注意いただきますよう、お願いいたします。

あび〜る

## ~~ペットを飼育されている方へ~~

第二住宅には、各棟1階の階段正面メーターボックス扉に、イヌ・ネコなどペット類の飼育禁止を呼びかける「啓蒙プレート」を貼付しています。住民の皆さんなら、このこと自体をご存じない方はおそらくいらっしゃらないことでしょう。

いまを去る36年前、昭和50年3月の入居開始当初に、発足したばかりの管理組合が、団地内における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、「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、順守事項のトップに「小鳥及び観賞用魚類以外は飼育しないこと」(第1条の一)を盛り込んで、イヌ・ネコなどペット類の飼育禁止を入居者の皆さんにお願いしてきました。

各棟1階に4年前から貼付している「啓蒙プレート」は、いわばこの「協定」の一環ですが、率直に申し上げて、「ペット類の飼育禁止」の呼びかけが効果を挙げているとは到底言えない状況です。また「管理組合ニュース」でも、折りにふれて「ペットの飼育禁止」を呼びかけてきていますが、残念ながら状況は同じです。

ペット類の飼育に関して、ご近所の方から管理組合に寄せられる苦情・苦言は、最近ではむしろ増大する傾向にあり、なかには「いったいどのように対応しているのか」といった組合に対する厳しいご批判もいただいています。

こうした苦情や苦言が、近隣関係がギクシャクする原因のひとつになっているのであれば、これはたいへん悲しい不幸なことです。日ごろからご近所どうしのコミュニケーションをよくし、階段会議や棟集会などでもこの問題をじゅうぶん話し合っただけのよう、管理組合としてもお願いしたいものです。

管理組合としては、「協定」をタテに飼育禁止を強制することはできませんが、改善のきざしが見られなければ、苦情のとりわけ多い一部の方々には「管理組合規約第12章第61条」の規定を適用して、やむなく「是正の勧告」に踏み切らざるを得なくなります。じゅうぶんご注意ください。



### 編集後記

「♪兎追いし…」は少々古めかしすぎる例えですが、「ふるさと」をあとにウン10年、第二住宅に住んで35年、第二住宅こそが「第二のふるさと」にふさわしいというお方も大勢いらっしゃるのでは…。時移り、いまやお正月には、二世殿がマイカーで「第二のふるさと」に“ご帰省”なさるご時世。今年は、来客用駐車場が抽選漏れも出る盛況だったとか…。そして、次なるは、第二住宅こそが「終の棲家(ついのすみか)」へ。