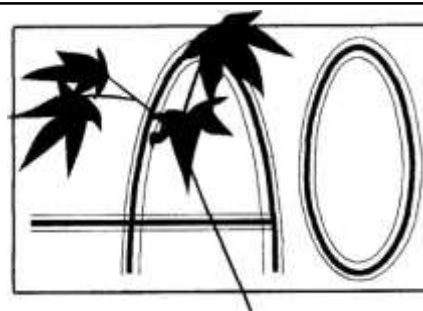


# 管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 220号

2012(平成24)年 9月 20日

発行責任者 理事長 大森 貞雄



## 目次

- ▼新理事長就任のあいさつ ..... P 1
- ▼前理事長退任のあいさつ ..... P 2
- ▼長期計画委員会の設置ほか ..... P 2
- ▼LED防犯灯を設置 ..... P 3
- ▼悪質なイタズラが頻発 ..... P 4
- ▼集合住宅の住み方 ..... P 5

## 理事長就任にあたって

大森貞雄

私は、5月末に開催された通常総会において理事長に選任頂きました、30棟302号に住んでおります大森貞雄です。大変遅くなりましたが就任の挨拶を申し上げます。



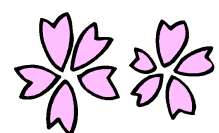
団地へ転入後の年数も短く、管理組合活動は元より住宅内の事情も十分に理解出来ていない状態で理事長の重責を担うこととなり、緊張と不安を感じておりましたが、長く続く管理組合の役員諸先輩方が誰でも出来る運営体制を用意されていると信じ、団地内で少しでもお役にたてればと、前向きに取り組んで行こうと思っておりますので、組合員の皆様方にはご理解のほど宜しくお願い申し上げます。

当住宅も分譲後37年を経過しており、共有財産としての団地建物も老朽化が進行していますので、資産価値の維持・管理が管理組合の重要課題と考えております。建物の機能維持などは前総会にてご承認いただきました「長期修繕計画」を基に、諮問機関として継続して設置しました「長期計画委員会」の専門的なご判断を斟酌して、具体策を進めて参りたいと思います。

一方で、地域社会の活性化による住環境の整備・改善も、団地としての価値を増大する為に必要な課題だと認識しております。当団地は1,180戸の規模を有する地域社会であり、高齢者対策を含め災害の無い良好な環境造りが必要ですが、多様なライフ・スタイルや価値観を持つ人々が生活する場でもありますので、全員が満足出来る快適な環境をすぐに実現するのは難しく思われます。より多数の方のご理解が得られる有効な対策を積み上げる為に、住宅内での相互理解を更に深めて行けたらと考えます。

このような環境の中、地域の活性化や住民の連携・親睦などにご尽力いただいている、自治会をはじめとする諸団体の皆様方の日々の活動に、改めてお礼を申し上げます。

いずれにしても、昨年実施され皆様方には結果をお知らせしました「住民意識調査アンケート」の内容が反映される様に、「団地再生」という流れの中から具体策などを検討して、「資産価値の維持・管理」および「より良い住環境の整備」について、平成24年度の役員全員で取り組んで参りますので、組合員の皆様方には理事会活動へのご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



## 退任のご挨拶

南 正一



4年間、箕面栗生第二住宅管理組合の理事長を務めさせていただきましたが、5月27日の通常総会で理事長を退任いたしました。

在任中は、組合員、居住者の皆さまの力強く、あたたかいご支援をいただき本当に有難うございました。皆さまに支えられ歴代の理事会の方々と共に力を合わせ管理組合の運営に取り組むことができました。

この間、集会所の建替え、新築という大きな事業をはじめ、よりよい住環境の整備をめざし、諸課題に向き合い微力ながら改善に努めてきました。

将来に向かってまだ多くの課題や問題が待ち受けていますが、新理事長をはじめ新理事会の皆さまに対し、変わらぬご力添えを賜りますようお願い申し上げますとともに、皆さまから寄せられたご厚意に心からのお礼を申し上げ退任のご挨拶といたします。



「長期計画委員会」を設置しました

### 委員を増員募集します！

先の通常総会にてご承認を受けましたとおり、早期に対応すべき『3DK雑排水管更新工事』を計画的・具体的に推進する為に、専門的な見地からコンサルタントの「集合住宅維持管理機構」と連携して実施策を検討頂く目的で、理事会の諮問機関である『長期計画委員会』を継続して設置しました。

山崎保彦(委員長)、高井孝文(副委員長)、川本幹彦(書記)、荒木秀雄、神田隆生、白柳日出夫、樋口泰一、古米隆志、吉岡謙治の各氏に快く委員をお引き受け頂きました。9名の

方々には今後2年の任期にわたり、理事会活動へのご支援をお願いいたします。

尚、前総会でご承認頂きました「長期修繕計画書」に概要記載のとおり、将来にわたり種々の改修工事を計画的に継続して進める必要があり、『長期計画委員会』委員の増員が望まれます。



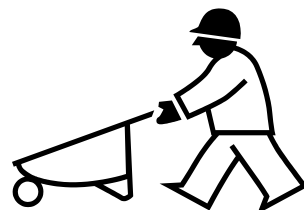
つきましては、既に文書掲示でお知らせの通り、建築・電気・給排水配管・設備機器などの設計および工事について実務経験や知識をお持ちで、ボランティアとして委員会活動にお力添え頂ける方、あるいは委員会に興味をお持ちで活動に参加してみたいと思われる方々を広く募集することにしました。

長い活動になりますので50代・60代の方々からのご応募を期待しております。随時募集しており、選考のうえ委員を委嘱させていただきますので、管理組合事務所まで多数のお申込み・お問い合わせを下さいます様をお願いします。

## 『3DK雑排水管更新工事』の完了には、 居住者の皆様のご協力が必要です。

これから、上記の更新工事の実施に向けて検討・立案を進めますが、実際の工事は数年度にわたり実施することになると思われれます。

今後の工事進捗はその都度お知らせしますが、共有資産の維持・保全の為に必要な工事であり、3DKの全980戸を漏れなく更新する必要があります。工事実施時の日程調整など、その時々でのご協力をお願いします。



## LED防犯灯を 設置しました

消費電力の削減や器具寿命の長期化などで、LED照明への切り替えが進められています。既設防犯灯のLED化については、箕面市からの費用補助制度もあります。

こうした流れを受けて8月の中旬に、集会所の前に2基(20W相当)と39棟西側の駐禁エリア脇に1基(100W相当)、計3基LED照明の防犯灯を新たに設置しました。

LED照明は、真下は明るいですが灯りの拡がりがないという、イメージがありますが、39棟の設置場所では横の遊び場の奥まで光が届いて、非常に明るくなりました。

防犯灯としては明るいほど良いのですが、真横方向から照明を直視すると眩しく感じることも



あります。明るさや設置位置(角度や高さ)を比較する目的で、“地蔵通り”の37棟側の既設防犯灯も仮にLED化(60W相当)して、様子を見ることにしました。

来年度には箕面市の補助制度(指定機種を使用すれば、工事費含み90%の補助)を利用して、既設防犯灯(73基)のLED化を進めたいと考えております。

\*既設の水銀灯との比較(業者情報)は、消費電力は約1/4、寿命は約 3.5 倍になるようです。又、W相当とあるのは既設水銀灯のW数と同程度であるということです。



39 棟他のLED防犯灯の設置・点灯状況をご覧いただき、お気づきの点などありましたら、事務所までお知らせください。

## 悪質なイタズラが頻発 ご用心を！

9月4日朝に、9棟1階東隅の管理組合植栽(ヒイラギ)が鋭利な刃物で根本から切断される被害が発生しました。

管理組合の管理物としては、6月初旬にも26棟西横の公園ベンチの座板が鋸の様な刃物で切断されています。今後、管理物に同様な被害が発生すれば、速やかに警察へ被害届を提出します。

その他に、13棟・19棟・20棟・24棟など、“あおぞら通り”と“みどり公園通り”付近の広い範囲で、この数か月の間に草花が切られるなどの被害が発生しているとの情報が寄せられています。

特に不安な問題は、除草剤(特定はされていませんが)らしき薬剤が撒かれているのでは、という情報です。

除草は管理組合が専門の指定業者に作業をさせておりますが、その場合でも毒性への不安があるので除草剤散布は禁止しています。

こうした数種の迷惑行為の発生を受けて、箕面警察地域課(派出所)へも重点地区として、深夜帯でのパトロール強化を依頼しました。

団地内での草花の栽培には異なるお考えや受け止め方もあるでしょうが、草花の切断やプランターなどの持ち去りは、悪質な迷惑行為です。

更に重大なのは、実際に除草剤他の薬剤が散布されていれば、幼児・児童への健康被害も発生しかねない危険性があります。結果によっては“傷害”となる可能性もある行為で、イタズラ(迷惑行為)では済まされないということです。

類似の被害を拡大させない為には、早い段階での情報提供や遺留物の確保が必要とされますので、居住者の皆さんで、挙動不審な人物を見かけたり、被害が判明したら、速やかに警察への通報をお願いします。

(箕面警察へは724-1234です。或いは110で最寄りの警察＝箕面署まで)

## 集合住宅の住み方



集合住宅に住まいする人は、基本的に守らなければならないルールとマナーがあります。その主なことを挙げてみます。

### ① 共用部分について

居住者全員が使用するスペースである共用部分については、居住者同志のトラブルを回避するためのルールをしっかりと守って使用することが肝要です。(管理規約集 共同生活の秩序維持に関する協定) 玄関前に私物を放置する、階段でたばこを吸う、階段へごみを掃き出す、などの行為は厳に慎むべきことです。

### ② 騒音について

昼間はそれほど気にならない音でも夜間は思いのほか響くことがあります。テレビの音量、夜遅くに使用する風呂、洗濯などの生活音、飛び跳ねたりする衝撃音など常に出来るだけ抑制する習慣をつけましょう。

### ③ ごみの仕方

ごみの処分は近隣からの苦情を受けやすい事柄です。決められた日時、場所、方法のル

ールを順守すべきです。この程度ならいいだろうという自分勝手な判断が近隣とのトラブルのもとになります。

### ④ 駐車・駐輪について

駐車、駐輪は決められた場所に置くことがルールです。訪問客に対しても、しかるべく駐車の場所を指示し居住者の皆さんに迷惑をかけないようにしましょう。特に階段下に乱雑に置かれている自転車等は災害など非常時に外に出られなくなる恐れがあります。

このほかに、深夜の大声、ペットの問題などいろいろありますが、要は具体的に和やかに解決策を話し合い、マナーを守り、居住者が笑顔で暮らせるような住環境づくりを心がけ、近隣の人々とのコミュニケーションを大事にするよう心がけましょう。

監事 吉川 潔

