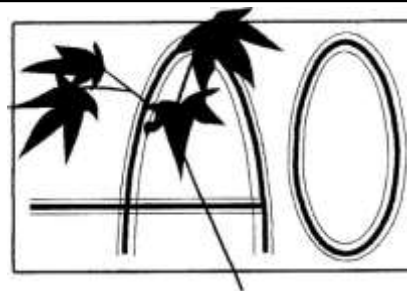


# 管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 221 号  
2013(平成 25)年 1 月 20 日  
発行責任者 理事長 大森 貞雄



奥方面から望む初日の出

## 目次

▼理事長新年のあいさつ	.....	P 1
▼副理事長新年のあいさつ	.....	P 2
▼防犯灯LED化について	.....	P 2
▼台風被害とその修復工事ほか	.....	P 3
▼浴室防水について考える	.....	P 4
▼漏水トラブルを防ぐために	.....	P 4
▼浴室排水口の掃除方法・お知らせ	.....	P 5

## 新年のご挨拶

理事長 大森 貞雄



新年明けましておめでとうございます。

皆様には、昨年のお金となった“金”の様に輝かしい新春をお迎えのことと思います。

昨年末の政権交代によって、まさに新しい年が動き始めました。政策などの変化は当然だとして、まずは安定・安心を基調になによりも、暮らし向きが良くなったと実感出来る一年になればと、私個人として期待する年頭となりました。

平成24年度の理事会活動も既に折り返しを過ぎ、残り5ヶ月となりました。その間、組合員の皆さんにはご理解とご支援を頂き、有難うございました。今年度の活動を始めるにあたり、建物などの維持・管理と住環境の整備・改善を課題として挙げましたが、修繕関係では特筆すべきものは無く、このニュースでの記事として取り上げた小規模な修繕・補修などを進めて参りました。新たな年を迎え、3DK棟住戸の雑排水立管の更新計画が具体化してきます。現在は様々な要素を比較検討している段階ですが、数年にわたる工事になる模様です。

その他に、箕面市の補助（自治会への交付）を受けて防犯灯のLED化も進めて参ります。団地内の主要な道路・通路の広い範囲でLED照明への切り替えとなりますので、明るさを通じて少しでも防犯効果が高まればと期待しております。又、住環境の改善・整備については、「住民意識アンケート」の結果を少しでも具体化出来るよう、小委員会を設置して定期的に会合を持ちたいと考えています。進め方としては、当住宅と同時期に建設され、規模や構造などが似ている他団地の改善（利便性の向上など）事例から、当住宅にも活かせる効果的な方策を検討する、という方法が現実的ではないかと考えております。

これからも理事会活動を続けますが、その範囲や力は限られています。管理組合の目的である“共同の利益”を実現するには、組合員・居住者の皆さんが身近なところで出来る範囲で、集合住宅での生活を意識した行動をして頂くことが必要だと感じておりますので、改めて皆様のご理解とご協力をお願いします。

年頭から多くを書いてきましたが、皆さんが笑顔で幸せに過ごせる良い一年となることを祈念して、挨拶とさせていただきます。



## 新 年 の ご 挨拶

総務副理事長 伊賀 賀一

新年あけましておめでとうございます。  
念頭にあたり、皆様にご挨拶申し上げます。

去年は選挙になり又新しいことが始まります。  
栗生第二住宅に居住する皆様には、日頃のつながりが不足しているように見えますが、もう少し互いに工夫して、どうすれば地域社会を造ることが出来るか、集会所利用も含めてこれからの課題だと思えます。  
さまざまな提案やご意見をどんどん出していただきたく、お願い致します。



## 防 犯 灯 の L E D 化 を 進 め ま す



去年の8月に、消費電力の削減や器具寿命の長期化などを目的に、LED照明の防犯灯を設置したことは既にお知らせしましたが、同時に既設の防犯灯（箕面市が認定した団地内の73灯）も市の補助を前提にLED化を進めようと計画しておりました。

当初は来年度（平成25年度）と見込んでおりましたが、今年度の補正予算で補助金額が増額されたとのことで、市側との折衝を重ねた結果、今年3月末までの取り替え工事を対象に、照明器具（既設水銀灯の100W相当品）や工事費も含む金額の90%を市が補助（地域の環境整備を目的とする為、自治会から申請しました）するとの決定がされました。

団地内の既設防犯灯のうち、補助対象となった73基のLED化を進めます。

工事は短期間で屋外での作業ですから、居住者の皆さんに直接ご不便を掛けることは無いと思いますが、道路・通路の通行などに注意をお願いします。

尚、具体的な日程は工事開始前に掲示などでお知らせする予定です。

## 台風被害とその補修工事など



昨年の9月末に、近畿地方を通過した台風17号の暴風により、38棟の屋上北側（風当たりの最も激しかった箇所）に施工していたアルミ製笠木（屋上モルタル縁から雨が滲みこむのを防止するもの）が暴風に煽られて5枚（2m程度の長さだが軽量）が捲れあがり屋上へ打ち上げられ、うち2枚が39棟の東端の植栽附近に落下する被害が発生しました。重大な災害になる可能性もありましたが、人身及び車両他の

物的被害が皆無の状態でした。

台風・大雨による屋上からの漏水を防ぐため応急の防水（塗装）処理を施し、その後に新たなアルミ製笠木の施工を実施して、11月中に補修を完了しました。

風が吹きあがり易い施工方法であったということで、同時に風が入り込まない様な補強も実施しました。

又、38棟の他にも同様な仕様で笠木を施工している棟（7棟や25棟では浮き上がり箇所を確認）があることが判明したので、予防の為に補強（屋上からのビス止め作業で、事前に工事日を各棟に周知）を実施しました。

尚、38棟の台風被害補修やその他の補強工事は、損害保険の補償と設計・監理の集合住宅維持管理機構の手当により、管理組合の負担は有りませんでした。

その他には、33棟の東側・西側の南隅の屋上軒庇に塗膜の剥離が地上から認められ、モルタル落下の危険性も想定された為、足場を組んでの補修を実施しました。

実際には、ハツリ調査で鉄筋附近での爆裂も確認されたので、鉄筋の防錆処理・モルタルの埋戻し・仕上塗装を実施して、昨年の10月には修復が完了しております。

今後、同様な剥離などが発生する可能性もありますが、次回の大規模修繕までは、今回の様に応急的な補修を実施する予定です。



## 浴室の防水について考える



当住宅も分譲後37年を経過して、共用部分の躯体（コンクリートの床・壁・天井）ばかりでなく住戸内専有部分の室内造作（壁クロスなど）の老朽化も進んでいるものと思われます。

近年特に、浴室防水層の劣化が原因と見られる漏水が発生して、階下の住戸への被害が発生しています。

浴室内のタイル貼り内部の防水層や出入口敷居の人造石下部のコーキング及びアスファルト防水層の傷みが主な要因と考えられています。

又、これまで実施してきた大規模修繕工事後においても、一部の住戸では浴室の外壁や階段室壁に、室内側の防水層の劣化が原因と思われる塗膜の膨れ・浮き・水のしみ出し等が確認されています。

浴室のタイル・防水などは専有部分に属するもので、防水層劣化による漏水事故は区分所有者（又は居住者）の責任となり、階下への補償なども解決しなければなりませんし、放置すると建物（外壁など）へも悪影響を及ぼすことにもなります。尚、防水機能の劣化に伴う改修・補修も区分所有者の負担で実施して頂くことになります。

既にかかなりの住戸で、リフォームなどにより浴室・浴槽の改装を実施されていますので、防水改修は進んでいるものと思われませんが、浴室に手を加えられていない、或いはタイル（割れ・剥がれ・目地の劣化）などに気になる部分があるという住戸では、お知り合いや近隣の方のリフォームなどを参考に、タイル貼り替えだけで無く浴室内の防水層の改修、或いはユニットバスへの改装による防水パンや防水パネル施工などについて、是非とも取り組んで頂くようにお願いします。



## 漏水トラブルを防ぐために

**まずは、浴室排水口の点検から！**

排水口内は毛髪などがたまりやすく、そこに石けんカスや水アカが付着し、詰まりの原因になります。一度、部品を取り外して点検してみましょう。

\*月に一回程度は排水金具を取り出し掃除してください。

\*汚物が詰まり出すと、床に水があふれ、漏水の原因となります。

## 増える 水漏れ事故

### 当住宅の水漏れ事故の原因で 一番多いのは、洗濯機排水の失敗です。

洗濯機をまわしていることをすっかりわすれて他のことをしていたり、外出してしまったり…。気づいた時には排水ホースが床に飛び出し、そこら中水浸しになっていたということがあるようです。

**二番目**は、「浴室の排水溝のつまり」によって水が流れず浴室から水が溢れてしまうケースがあります。毎年の雑排水管清掃はお済ですか？

**三番目**は、「お風呂の防水切れ」です。

- ★ タイル割れなどはないですか？
- ★ 防水コーキングは古くないですか？

防水切れの場合は、少しのすきまからジワジワ水が浸み出して何日も経て下階の天井へ…というケースもあるようです。

水漏れを起こした方も起こされた方も後味の悪いものです。  
こんなことにならないよう洗濯機を回している時は外出しない、  
また、少しホースを長くするなどちょっとした工夫で防げるものです。

## 悪臭防止に 重曹を！



市販の重曹には脱臭作用があります。排水口の脱臭にも効果的で、カップ1杯の重曹を排水口に入れ、熱いお湯を注ぎます。

これだけで臭いが取れ、詰まりの予防にもなります。また、排水パイプ内がすっきりキレイになります。

## お知らせ

### 電源BOXを設置しました

昨年末に、共用部工事の電源を確保する目的で、各棟の一か所（P S内）に電源BOX（共用鍵で組合が管理する）を設置しました。

工事中には停電により、テレビ・電話・インターネットのご利用にご不便をおかけしましたが、無事に工事を完了することが出来ました。

皆様のご協力有難うございました。