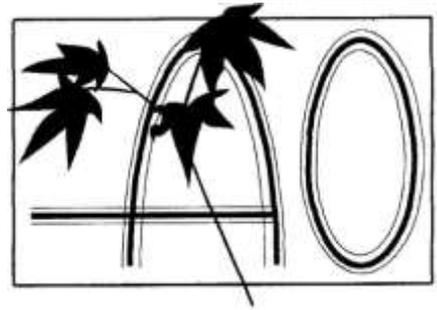


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 222号

2013(平成25)年 4月 20日

発行責任者 理事長 大森 貞雄

特集号「通常総会を前にして」



春の訪れ 第二住宅の桜

目次

- ▼ 通常総会を前にして P 1
 - 1 平成25年度の課題 雑排水管の更新工事 P 2
 - 2 規約類の制定及び変更 P 3
 - 3 住環境整備委員会（仮称）の設置 P 3
 - 4 総会ご出席のお願い P 4
 - 5 雑排水管更新工事の施工後のイメージ P 4

通常総会を前にして

理事長 大森 貞雄



新緑が鮮やかに映え、清々しい季節となりました。箕面栗生第二住宅管理組合も38年目を迎え、通常総会を5月26日の日曜日に開催することになりました。

これまでの平成24年度の活動を振り返りますと、既に組合ニュースでお知らせしております通り大きな修繕はなく、箕面市の補助対象である73基の防犯灯を自治会と連携して、水銀灯からLED照明へ切り替えたことが大きな成果といえると思います。

なおも、団地内で30基の防犯灯が水銀灯のまま残っておりますが、今後とも自治会ほか各方面のご協力もお願いして、箕面市の補助対象としてLED化が進められる様に取り組んで参りたいと思います。

さて、通常総会の議案の概要について、提案の趣旨なども含めて説明させていただきますので、組合員の皆様には総会でのご審議の際の一助として頂ければと思います。

平成25年度の大きな課題として、前年総会で承認された、3DK棟の雑排水立管の更新工事を平成26年度までの2年間で、以下の様に実施することとします。

集合住宅維持管理機構に設計・監理を委託し、長期計画委員会の委員の皆様の専門的なご意見を総合して、利便性も出来る限り向上させる計画が策定されました。計画の始まりは、築後38年を経過している3DK棟住戸内の雑排水立管に、錆の発生や漏水などの不具合が発生することでしたが、洗濯排水配管の接続も容易な仕様へという検討もされてきました。その機能を取り込み、排水口を新設すると立管の口径が大きくなること、鋼管から塩ビ(VP)管への素材変更による流水音の解消など、多くの要因をクリアする必要があり、屋外立管設置方式を選択することとしました。

この特集の最後に参考として掲載した施工後イメージ図の様に、立管が露出して外観が少し変わる他に、住戸内から壁貫通で屋外立管に排水管を接続することになりますが、建物全体の構造に著しい影響を与えない施工が可能との説明もあります。

洗面化粧台横の屋内露出配管が無くなり、活用出来るスペースが広がる他に、洗濯排水の排水口と同様にユニットバス用の排水口を新設するので、将来ユニットバスへの改修が進むと、階下浴室天井内にある既設浴室排水管が不要となり、配管老朽化による漏水の心配が無くなるとともに、浴室天井を高くすることも可能となります。この様に利

便性はかなり向上すると思われしますので、専門的な見地からの選択である屋外立管設置方式にて、工事を進めることとします。

なお、設計段階での住民説明会は実施せず、工事承認後に各住戸へ個別の工事説明を行い、皆様のご理解を得ることとします。

専有部分の使用価値の向上にも資すると思われる本工事ですが、重要事項となりますので、組合員の皆様の4分の3以上のご賛成を是非ともお願いしたいと思います。

更に、2年にわたる工期の中で3DK棟の980戸を完全に更新する必要があります。棟毎に、最小単位では階段毎に同一日程で工事を完了するために、工事日に在宅頂くこと、戸内立ち入りでの作業等へのご理解の他、入浴・洗濯などでご不便をおかけすることなどあらうと思っておりますので、種々のご協力をお願いします。

次に、規約類の制定及び変更についての提案をします。

まず、“栗生第二住宅管理組合 防犯カメラ運用細則”の制定です。既に設置しております防犯カメラに関して、プライバシーに配慮した運用・管理などを定める細則を制定したいと思います。続いて、“箕面栗生第二住宅管理組合 居住者名簿運用保管細則”の変更です。いずれ居住者名簿を更新する必要がありますので、よりプライバシー保護に配慮したために改めることを目的としました。具体的には、第7条（名簿の閲覧）の記述を原則開示から、名簿利用の目的に沿った開示をする場合であっても、プライバシーを重視して開示の範囲を限定するなどの整備を行うものです。

その他に平成25年度の事業のうち、今総会までに満期を向かえる建物（共用部）の火災保険（5年積立で施設賠償・個人賠償含む）について、保険で補償される内容は変わらずに5年の掛け捨てとして継続することとします。更に、一昨年の中日本大震災の発生や南海トラフに起因する震災への関心の高まりなどを考慮して、地震保険（年間保険料も80万円程度）も併せて付保することとします。この平成24年度理事会での決定と処理についても、ご理解のうえご承認を頂きたいと思っております。

最後となりましたが、管理組合ニュース221号にも課題として述べました通り、一昨年に実施された“住民意識アンケート”結果を検討し、集合住宅維持管理機構の支援を受け、

実施可能な具体策を立案して頂く目的で、“住環境整備委員会（仮称）”を規約第51条（専門委員会の設置）に従い設置したいと思います。

議論だけが目的でなく、集合住宅維持管理機構から提供される多くの事例の中から、当住宅での実現可能性を検討することが重点と考えますので、5名程度の方に委員を委嘱し、定期的な会合を開催したいと思います。実際の委員構成や運営などは、平成25年度理事会にて決定のこととします。

以上が主要な議案についての説明です。近日中にお届けする“第38回通常総会議案

書”と合わせて、総会資料としてご活用下さい。

年度毎の貴重な通常総会です。当日は限られた時間ではありますが、活発で実り多い討議を進めたいと思っておりますので、多くの組合員の方々がご出席下さるようお願いいたします。

尚、諸般の事情でご出席頂けない方には、是非とも委任状をご提出頂きますよう、重ねてお願いいたします。

第二住宅 更新排水管 3DK 外観図（施工イメージ）

