

管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 224号
2013(平成25)年10月1日
発行責任者 理事長 大森 貞雄



立管施工後の外観イメージ図

目次

- ▼ 所感：理事長 P 1
- ▼ 3DK棟雑排水立管の更新工事 P 1
- ▼ 住環境整備委員会の設置と委員の委嘱 P 4
- ▼ 団地内での車両接触事故について P 4
- ▼ 管理組合施設の使用について（お願い） P 5

.....
所 感
.....

理事長 大森 貞雄

第38回通常総会后、早や4ヶ月が過ぎましたが、酷暑が続き、豪雨に見舞われるなど異常気象がこの数年で進んでいる様に感じられます。ゲリラ豪雨による甚大な被害の心配もありましたが、幸い当住宅内での棟前通路等の排水障害の被害はありませんでした。

これからは、桂川の氾濫による嵐山周辺の浸水被害が記憶に新しい、台風の季節を迎えますので、緊急事態への備えに留意するとともに、長期的には風水災害への対策も課題となるものと思います。

国内の情勢では、2020年のオリンピックの東京開催が決まり、経済波及効果が大きく期待されている他、消費税の8%への引き上げも既定方針化するなど、将来に対する動きが大きく変わりつつあります。目標が明確になると活動に弾みがつき良い事なのでしょうが、社会保障を含め生活レベルで、好転が実感出来る様になる事を個人的には望みます。



.....
平成25年度の主要な組合活動
.....

1. 3DK棟雑排水立管の更新工事

3DK住戸での雑排水立管の更新工事が始まります。通常総会において承認された屋外立管(塩ビ管)設置方式での設計に基づき、複数社の見積応募業者の内から、集合住宅維持管理機構の支援も受けて、長期計画委員会の委員の皆さんに、施工能力の信頼性や価格面での優位性を審議して頂いた結果、山本環境整備(株)に4億2千万円弱(税込)で発注しました。尚、完成引き渡し時には価格面での増減が発生します。

山本環境整備(株)は、兵庫県西宮市に本社を置く会社で、給排水配管工事の改修を専門としており、当管理組合との関係では、6年前の市水道直結・直圧の工事の下請業者としての施行実績があります。

尚、長期計画委員会の陣容を拡充するため、新たに南正一・吉川潔・平原猪佐男の三氏に委員をお願いしました。既に活動をお願いしている9名の方々と合わせ、総勢12名の委員の皆さんで、本工事の完成まで専門的な立場での討議・決定をして頂きます。

来年末までの工期にわたり、山本環境整備(株)が各棟・住戸での日程調整を含め、工事全般を遂行しますので、同社からの案内や依頼などに格別のご協力をお願いします。

既に総会資料などでお知らせしている通り、工事は次頁に示す(先行モデル施工)写真の様に住戸内の工事が、浴室・洗面所関係で4日間行われます。又、5階から1階へ貫通している立管を撤去するので、階段片側の縦5住戸で一斉工事をする必要があります。同一日程での

調整や在宅のお願いを山本環境整備(株)が各住戸に行いますので、訪問日程調整やアンケートの回答など、速やかな対応を頂く様、格別のご協力をお願いします。

尚、例示の様に、立管(管理共有物)が露出しているのが基本形で、造作で立管を隠蔽している住戸では、居住者の責任で解体・移動・復旧などをお願いしますので、この点にもご理解とご協力をお願いします。

住戸内作業内容 (参考写真)

		
洗面所既設排水立管施工前	浴室天井施工前	洗面所施工前
		
		
洗面所既設排水立管撤去	浴室天井材撤去	洗面化粧台取外し後 洗面所床施工前
		
		
洗面所既設排水立管と枝管 撤去跡→ アルミ製化粧キャップ取付け	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室天井内新設排水枝管 ・天井は樹脂製パネルにて復旧 	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面所床開口 ・新設排水枝管の配管後に工事範囲内の床材を現状同等品にて復旧 ・洗面化粧台取付け完了



尚、10月になれば、1棟から順次グループ割をして工事を進めて参りますが、各棟の工事予定時期は下記の計画表です。40棟の着手は来年の後半以降となるなど、大半の棟で今暫く待つて頂く事になりますが、工事時期の2ヵ月前から業者が順次ご案内しますので、ご協力を重ねてお願いします。

又、工事に関するお知らせなどは、各階段入り口の専用掲示板に貼り出しておりますので、その都度の確認を併せてお願いします。

箕面粟生第2住宅 3DK雑排水立管改修工事

住戸内工事 各棟の実施月予定表					
棟名	住戸内工事予定月 各戸4日間		棟名	住戸内工事予定月 各戸4日間	
1号棟	13年	10月後半～11月中旬	21号棟	14年	5月中旬～6月中旬
2号棟		11月	22号棟		5月後半～6月中旬
3号棟		11月	23号棟		3LDK:本工事対象外
4号棟		11月後半～12月前半	24号棟		6月
5号棟		11月後半～12月前半	25号棟		6月後半～7月中旬
6号棟		12月	26号棟		6月後半～7月中旬
7号棟		12月	27号棟		7月中旬～8月前半
8号棟	14年	1月	28号棟		7月中旬～8月前半
9号棟		1月中旬～2月前半	29号棟		8月
10号棟		1月中旬～2月前半	30号棟		8月
11号棟		2月	31号棟		集会棟:本工事対象外
12号棟		2月前半～3月前半	32号棟		3LDK:本工事対象外
13号棟		2月中旬～3月中旬	33号棟		8月中旬～9月前半
14号棟		3月	34号棟		3LDK:本工事対象外
15号棟		3月中旬～4月中旬	35号棟		3LDK:本工事対象外
16号棟		3月後半～4月中旬	36号棟		3LDK:本工事対象外
17号棟		4月	37号棟		3LDK:本工事対象外
18号棟		4月中旬～5月中旬	38号棟		8月後半～9月中旬
19号棟		4月中旬～5月中旬	39号棟		9月中旬～10月前半
20号棟		5月	40号棟		9月中旬～10月前半
		41号棟	3LDK:本工事対象外		
備考	① 棟毎の住戸内工事実施時期の目安として下さい。 各住戸の確定日程は改めて、戸別にお知らせいたします。				
	② 1階の植込み部の埋設配管及び足場組立ては上記の住戸内工事期間に先だって施工いたします。 (各棟とも住戸内工事開始日の概ね1ヶ月以前からとりかかります)				

管理組合の工事に関連して、給水管の改修や洗濯パン設置・排水管接続のオプション(各住戸負担)工事を配布物で、施工業者がご案内します。説明をお聞きになり、ご希望など含め十分な話し合をされる様にお勧めします。

尚、3LDK住戸の洗濯排水の問題に関しては、既設管への接続の可否など検討中です。検討結果が出れば、今後の組合ニュースでお知らせします。別途、3LDK用オプション(各住戸負担)工事の案内も配付しますので、併せてしばらくお待ちください。

2. 住環境整備委員会の設置と委員の委嘱

先の通常総会で計画としてご承認を受けました、上記の住環境整備委員会を「管理組合規約」第51条により設置し、吉川潔(委員長)・山田恵子(書記)・日高好江・尾上由美子・内田素尚・宮沢良一の6名の方々を委員に委嘱することを理事会にて決定しました。「住民意識調査(アンケート)」の集計・分析結果の他、総会などに寄せられた居住者の皆様の要望に対して、具体化の可否検討や方策の立案などを活動の目的とします。委員の皆様には、平成27年3月の任期(再任もあり)まで、宜しくお願いいたします。

尚、自治会会長(現:川本幹雄氏)と管理組合理事長(現:大森)も会議に出席して、活動の結果を役員会・理事会で審議する為の情報を共有することにします。

3. その他

通常総会でお話した、「すまい・る債」の償還金や長期保険の返戻金の運用などについては、今回の雑排水立管更新工事や次の大規模修繕などを勘案し、理事会で検討した結果、今年度は1億円を「すまい・る債」(10年:利率0.2%)で運用することとしました。

連絡事項

団地内での車両接触事故について



35棟から栗生北公園方向に設置している、迷惑駐車の防止用ポール(黄色)が車両との接触により、折れ曲がったりする破損事故が多発しています。ごみ収集車や工事業者による事故破損では、当事者の負担で復旧させていますが、事故報告も無く放置されているケースが続いていましたので、棟前からのコーナー部分は太いポールへ切り替えました。その後もごみ収集車による衝突被害はありましたが、加害者責任で復旧させます。

その他に、契約駐車場での接触被害に困っておられる居住者もいます。住人同士が当事者

の場合には、事故の因果関係を追究するのに抵抗感が強いと思いますし、管理組合の管理物についても、事後の加害者捜しは困難です。

団地内の居住者であるとは限りませんが、事故を管理事務所へ報告される方もいます。結果的にマナーの問題なので、当事者になった場合の報告を励行する他、まずは接触事故を起こさない様なスピードと慎重さで、道路や駐車場での運転を心掛けて下さい。

組合管理施設の使用について(お願い)

1. 駐車場



駐車場の使用に際しては、「駐車場利用要綱」に従い、駐車以外の目的に利用しないなどの規定を順守して下さい。

又、手続きなどは「駐車場運営細則」の他、管理事務所でお渡しする、「契約駐車場関係」という文書の注意事項を守って下さい。

駐車スペース以外には駐車出来ません。マナーを守って駐禁エリアなどへの迷惑駐車はしないで下さい。

2. 集会所



申し込みと使用にあたっては、「集会所使用細則」と「集会所運営細則」を順守して下さい。

*なお、注意事項を守っていただけない方には、次回からの使用をお断りすることもあります。

実際の使用に関しては細則等の他、申込み時に管理事務所でお渡しする「集会所利用について」という文書の注意事項を守って下さい。

「集会所」は、第二住宅管理組合の組合員の皆さんの財産です。

決まりを守り、大切に・綺麗に・気持ちよく、使用しましょう。

以上