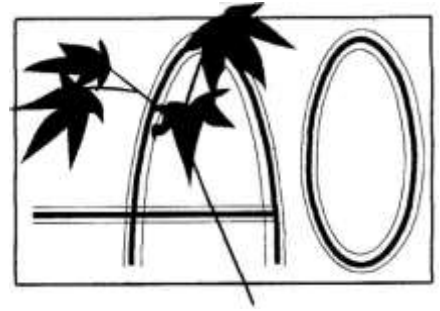


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 225号

2014(平成26)年1月20日

発行責任者 理事長 大森 貞雄



初春の陽光

目次

- ▼ 理事長の新年あいさつ P 1
- ▼ 3DK棟雑排水立管更新工事の完了に向けて P 2
- ▼ 住環境整備委員会の活動を始めます P 3
- ▼ 「集会所運営要綱」の一部改訂 P 3
- ▼ お知らせ
 - 子供の危険な遊びに注意 P 4
 - 団地内での不審な人物に注意 P 5
 - ベランダの非常口確保に留意 P 5

理事長の新年あいさつ

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、お健やかに新しい年をお迎えのことと思います。

昨年は新政権による政策が矢継ぎ早に打ち出され、更に東京でのオリンピック開催が決まるなど、明るい兆しだと思えるものも多いが、個々の暮らしぶりが良くなったと実感出来る程では無く、流行語大賞が四つも選ばれた様に、多くの施策や話題がある中でも、何が本当に期待出来るのかを絞り込めない、そんな世情を映した一年ではなかったかと、個人的には感じております。



平成25年度の組合活動も既に半分が過ぎました。その間、組合員の皆様にはご理解とご協力を頂き、有難うございました。

箕面栗生第二住宅の昨年は、秋口より3DK住戸の雑排水立管の更新工事が始まり、年末までに1棟から7棟の工事が完了しました。居住者の皆様には、4日間の在宅へのご協力、入浴などのご不自由へのご理解を頂き、有難うございました。

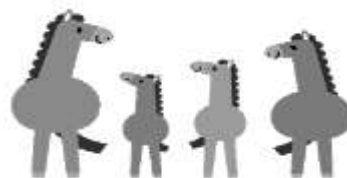
本年は、40棟まで残り26の3DK棟の工事を計画通り実施して参りますので、該当する棟の居住者の皆様には、改めて在宅などのご協力を頂きます様をお願いします。

この立管の更新は、避けて通れぬ建物や設備の老朽化に対して、若返りを施す或いは寿命を延ばすといった、団地としての資産価値を維持・増大する為の方策です。

団地の価値を高めるという面では小さいことですが、美化もこれからは必要であろうと思いい、昨年末に各棟の階段室の床清掃を実施しました。試験的な水洗いによる清掃なので、劇的な変化は見られませんが、土埃が取れたなどの成果はあったと思っております。継続的に洗剤等を使つての清掃などが必要とのご意見あれば、今後の課題として取り組んでいきたいと思ひます。

「団地再生」と云われる課題について、「住環境整備委員会」の委員の皆様には検討して頂いておりますので、その結果などを活かしていきたいと考えています。

午年は陽気で華やかと表される様ですので、明るく前向きに、少しでも建物・設備も環境も良くなるような一年にしたいと思ひますので、皆様方には引き続き、組合活動へのご理解とご協力をお願いいたしまして、この年頭のご挨拶とさせていただきます。



3DK棟雑排水立管更新工事の完了に向けて

平成26年を通して、管理組合活動の最重要課題は、矢張り3DK棟全戸での雑排水立管の更新工事の完了となります。

この工事は、所有者及び占有者の皆様にとって、資産の価値を高める為に欠かせない自身の問題であり、居住環境の改善に結びつくもので、皆様に工事完了に協力して頂きたく、昨年からの組合ニュースで重ねてお願いしている次第です。

昨年中に工事の終わった7棟までの居住者の皆様に、4日間の在宅などにご協力を頂いた結果、工事は日程の遅れもなく進捗しました。

洗濯含む浴室からの排水や洗面台からの排水管を、1階から5階までの住戸内で縦に繋げている、共同住宅での更新(撤去・新設・復旧)工事を進めるものですから、皆様には是非とも

工事完了についてのご協力をお願いします。

まず、施工業者である山本環境整備(株)が工事の説明や住戸内調査の為に、各戸を訪問させて頂くことから始まります。この際には、文書や電話などで日時のご希望を確認しますので、必ず返事をして下さい。

この段階で何の反応も無い状態が続くと、工事実施に関する事項の説明等が出来ない、更に階段の片側5戸全部の工事日程が決まらないことになり、全体工事が工期内に終わらないなどの重大な障害となります。

施工業者から文書・電話での連絡等あれば、必ず速やかに対応して下さい。ご自身の住戸だけでなく、同階段の他の住戸にも影響しますので、是非ともご協力下さい。

住戸内での工事が始まりますと、日祝祭日を除く4日間の在宅をお願いすることになりますが、遠方の外住者などの諸事情に応じては、住戸内での工事範囲以外の損害等の責任を負わないことを条件に、鍵をお預かりするなどの対応も考えたいと思いますので、ご事情やご要望あれば、まずは施工業者と十分に話し合ってください。

工事はこの年末まで続きますので、計画通り無事に完了出来るよう、皆様方のご協力を重ねてお願いします。



尚、3LDK住戸の洗濯排水の配管接続の可否問題につきましては、オプション工事として提示させて頂き、ご希望のある住戸内の調査を行うことを予定しておりますが、その詳細等は今暫くお待ち下さい。

「住環境整備委員会」の活動を始めます

前号の組合ニュースでお知らせしております様に、「住環境整備委員会」を設置し、6名の方に委員を委嘱しました。

管理組合のコンサルタントである「集合住宅維持管理機構」からの支援を受け、会合の在り方や当面の課題など枠組みを定め、この1月より原則3ヶ月毎に委員会を開催して活動を始めて頂くことになりました。

駐輪場の再検討、駐車場の有効活用、住宅内のコミュニティ活動による活性化、等々を課題として取り組んで頂く様に考えております。その過程や結果などについては、その都度ニュースなどでお知らせしたいと思っております。

「集会所運営要綱」の一部改訂

箕面栗生第二住宅集会所の利用に関して、「集会所使用細則」の第5条に『組合員が営利を目的とせず使用する場合は、使用料を免除することができる』と定められ、それを補完する為に、「集会所運営要綱」(理事会の決議で変更出来る)で、使用料を免除する内容の定めがあるのですが、組合員の皆様の貴重な財産である団地の集会所である事を重点に、記述の補足等を以下の様に追加することを12月度の定例理事会で決議しました。



第5条 使用料を免除するもの ……下線部が追加の補足・変更部分

- ⑤ 住民が主体的に企画・運営する社会活動、奉仕活動、福祉活動等の近隣地域も含む諸活動

⑥ その他住民の多く(概ね半数以上)が参加するコミュニティ活動

⑦ 住民のお通夜、葬儀(法事は有料とする)

団地のコミュニティ・センターとして、是非とも広く住民間での利用をお願いします。
更に空きの利用枠あれば、団地外の団体等にも原則有料で利用して貰うという方向でま
とめておりますが、既に継続して利用しているサークル・団体の取扱いを変更するものでは
なく、これから新たに利用申し込みのある事案の使用料について判断する目安とします。

.....
お知らせ
.....

1. 子供の危険な遊びに注意

階段入口の底に子供達が乗って遊んでいるのを見かけたことがあります。その場で「危ないから降りるように」と注意しましたが、そんな光景を目にした方もかなりおられるのではないのでしょうか。



既に、外壁の雑排水立管に枝管が接続され、2階の住戸からは浴室排水の枝管が底近くに露出で設置されました。今後その状態は増えていきますが、踊り場から身を乗り出して枝管に触る、庇に乗って触るなどの危険な遊びも想定されます。

設備自体は安全に設計され十分な強度もあり、枝管が外れる・落下する事は有りませんが、こうした危険な遊びにより子供たちが怪我をする可能性があります。

誰も責任を取ることが出来ません。階段入口の工事用掲示板にも注意を掲示しますが、保護者の皆様は、先ず庇に乗らない、外壁の排水管等に触らない、こうした点を今一度、子供さんたちに注意して下さい。そんな危険な遊びを目にした方も、是非注意して下さい。

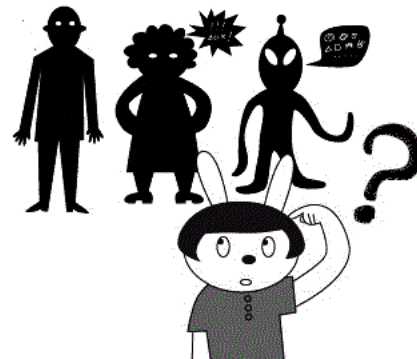
又、最近では火遊びを目撃した事例の報告があり、その痕跡も確認されています。火災という重大災害を引き起こすおそれがありますので、厳しい注意や指導の他、警察への通報なども含め、災害の無い安全な団地を守っていけるように、ご協力をお願いします。

2. 団地内での不審な人物に注意

管理事務所が把握していない業者らしい人物が、階段室のPS内設備を触っていたとの情報がありました。管理組合発注の工事や電気・通信、ガス、水道などの工事は管理事務所が把握して、階段入口掲示板等に工事内容の掲示をさせております。

工事情報のある業者には、社名入りの制服・腕章・帽子などを着用して作業する様に注意をしますが、業者に成り済みます人物までは把握出来ません。

つきましては、団地内で不審な行動をしていると思われる人物を目撃された方は、出来ればその場で確認して頂く、或いは管理事務所にお知らせ頂く、更に危険で緊急を要する場合には警察に通報して頂くなどの対応をお願いします。



3. ベランダの非常口確保に留意

ベランダの隔板(隣戸との仕切り板)の近くに物置などが置かれて、その板を塞いでいる様な住戸が散見されます。

この板には、『非常の際には、ここを破って隣戸に避難出来ます・・・非常口となりますので物等を置かないで下さい』と、黒字で表示してあります。



当団地のベランダでは、階段を挟んだ2住戸間での退避路しかありません。隣戸から、或いは隣戸への非常口を物置などで塞ぐ状態では、災害発生時に重大な障害となる可能性もありますので、自分の身を守る為にも、是非とも非常口の確保に留意した改善をお願いします。

恒例となった箕面市の「全市一斉総合防災訓練」が実施されました。全国的にも防災への取り組みが重視されています。身近なところから、共同住宅での防災意識の向上に努めましょう。

<編集後記>

「3DK棟雑排水立管更新工事の進捗状況」については、最新情報を「第二住宅のホームページ」に掲載しています。トップページの左側にある、このボタン

**3DK雑排水立管
工事進捗情報**

をクリックしてご覧ください。

第二住宅ホームページ <http://aodaini.life.cocan.jp/>