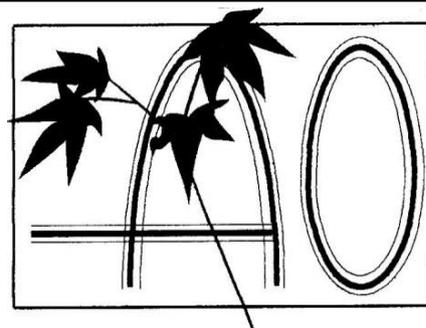


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 227号
2014(平成26)年 10月 1日
発行責任者 理事長 大森 貞雄



臨時総会の様子

目次

- | | | | | |
|---|-----------------------|-------|---|---|
| 1 | 平成26年度臨時総会を終えて | | P | 1 |
| 2 | 3LDK浴室排水枝管更新その他工事について | | P | 3 |
| 3 | 「住環境整備委員会規則」の制定 | | P | 4 |
| 4 | 住環境整備委員会からのお知らせ | | P | 6 |
| 5 | コインパーキングの検討について | | P | 8 |

ご挨拶

理事長 大森 貞雄

平成26年度に入り、春先に通常総会を終えた後には、初夏に臨時総会を開催するという慌ただしい活動となりましたがその間、組合員の皆様方にはご理解とご支援を頂き有難うございました。

気象状況急変の脅威に晒される機会が多くなり、大型台風の風水害の他、広島などでの大規模土砂災害の後には、箕面市内でも身近な如意谷地区に避難指示が出される事態となり、自然災害の危険を切実に感じる昨今です。

これから台風の発生が多くなる季節を迎えることになり、風雨による災害が発生しないことを願うと共に、災害発生時の対応にも準備が必要だと思われます。

居住者の皆さんも是非、災害発生時の対応などを市報の“もみじだより”などで改めて確認しておいて下さい。



平成26年度臨時総会を終えて

去る平成26年7月27日の日曜日に、箕面栗生第二住宅管理組合の平成26年度臨時総会を開催しました。通常総会開催の2か月後にもかかわらず、多くの組合員の皆様にご出席頂き、11時過ぎに無事終了しましたので、その概要をご報告します。

当日の10時現在、出席者は80名、委任状提出者817名、合計が897名となり、議決権総数と組合員総数の過半数を超えましたので、総会は有効に成立しました。

36棟106号の神田隆生さんに議長の労をお取りいただき、議事が進められました。理事長より議案書に基づき、3LDKの住戸においても浴室排水の枝管を更新すると同時に、洗濯排水などの接続が可能な配管も施工したい旨と、修繕費積立金会計の予算についても超概算として7千万円を追加計上したい旨を説明しました。

その後、理事長の指名により、長期計画委員会の山崎保彦委員長が、更新の必要性・工事の範囲・施工の方法・工事期間の注意点などをプロジェクターでのスライドを活用して説明しました。尚、議案書にある説明の内、1階住戸のみ流し台の取り外しが必要とされていたが、誤りで実際の工事では流し台の取り外しは無いと、訂正しました。

質疑応答の概要は以下の通りですが、既にリフォームをされている住戸が多い模様で、リフォーム後の現状に照らして今回工事が及ぼす影響などが主なものでした。

質問と回答

- Q** フローリングなどリフォームを実施している住戸について、工事の後に復旧する範囲や材質はどうなるのか。
- A** 床については、基本的な設計ではクッションフロアー仕上げを織り込んでいるが、フローリングであれば、全く同じものという訳にはいかないが同程度の材質のフローリング仕上げで復旧する。ユニットバスやユニットリアなどの浴室施工の場合の浴室天井についても、必要に応じて原則同程度のもので復旧する。
- Q** 居住していない住戸もあるが、その部屋も工事するのか。既に洗濯排水を立管や浴室に繋ぐ様なリフォームをして、今は洗濯排水の配管を必要としない住戸でも工事をするのか。
- A** 居住者が無い住戸にも所有者は居るので、自己の財産の価値向上の為の協力は要請する。又、リフォーム済で現在はその必要を感じていない住戸でも、オーナーが変わらないという保証は無く、使い勝手の良し悪しも変わる可能性があるので、現在の事情にかかわらず洗濯排水用の床貫通配管等は200戸の全てで実施する。
- Q** 既に全面リフォームを実施して、洗濯パンを設置して雑排水立管に排水管を繋いでいるが、今回の工事でこれが無駄になることは無いのか。
- A** 今回工事では既に施工されているリフォーム部分を触ることは無い。先程説明した様に、洗濯排水等の排水接続口は現状の要・不要に拘わらず、共用部工事として全戸の100%で実施する。リフォーム部分に関するご心配については、工事業者が住戸内説明を行う際に十分な説明を求めて、納得して工事に協力して欲しい。
- Q** 工期は4日間か。その間の入浴制限などの事態はどうなるのか。足場の関係は。床に穴を開ける時に大きな騒音が出るのか。
- A** 外壁工事が無いので足場は組まない。1日目には入浴や洗濯が出来ない。2日目の午前中は台所を含んで水を使えないが夜間の入浴は可能。3日目に天井パネルを張り替えて乾燥させる為に入浴は出来ないが、洗濯は出来る。4日目に水廻りの制限は無い。床下の穿孔は専用機械を使用するので音は気にならないと思う。
- Q** 色々なリフォームがあるが、雑排水立管と浴室枝管を化粧板で隠している。15年前の立管工事の時にも撤去して個人負担で復旧した。そうした費用負担などはどの様に考えているのか。
- A** 3DKでもお話している通り、配管が露出している状態が本来の姿であり、共用部にリフォームする場合、補修等を組合が実施する時には原状に戻すという条件になっている。個人負担で行って貰うが、費用負担やダメージが最小になるように業者と良く相談して欲しい。
- Q** 5階の天井に配管は無いと思うが、5階でも天井板を全面張り替えるのか。天井に穴が開くということは無いか。
- A** 3DKで天井を外して点検した結果、一部でコンクリートが剥れたり、鉄筋が錆びて

いる事例があった為に、5階でも点検を含めて天井板（点検口を付けて）を張り替えする。穴が開くという事でなく、張り替えにより全面的に新しくなる。

その他に3DK工事に関する質問もあったが、既に広報した内容なので省略する。

議長が採決したところ、反対・保留は無く満場一致で、第1号議案「3LDK浴室排水枝管更新その他工事（案）」、第2号議案「平成26年度修繕費積立金会計予算の変更（案）」ともに、承認されました。

3LDK浴室排水枝管更新その他工事について

前項でご報告の通り、臨時総会で3LDK浴室排水枝管更新その他工事の実施が承認されましたので、長期計画委員会での見積金額の審議を経て、理事会にて決議し、山本環境整備㈱との間で、税込49,086,000円にて請負工事契約を締結しました。尚、完工時には増減精算が見込まれます。

既に、居住者と外部所有者の皆さんには山本環境整備㈱から、「工事説明書」を個別に配布させて頂いております。工事の内容と注意事項はこの文書に記載の通りですので、オプション工事も含めて山本環境整備㈱の説明を受けて、十分にご理解頂きたいと思えます。

特に強調して置きたい要点は、現在必要であるか否かにかかわらず、排水配管の階下枝管への貫通接続、床上でのユニットバス・洗濯排水用の接続口設置は全200戸で一律に実施する。浴室排水枝管や雑排水立管を造作で隠蔽している場合には、各住戸（所有者等）の責任で取り外すなどの処置が必要となる。ということです。

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、入浴制限や排水制限など含め、皆さんには工事完了に是非とも協力して頂かなければなりません。

先ず、業者からの文書・電話での連絡には速やかに対応して下さい。1階から5階まで同一日程で配管を繋ぎ直す共同住宅での更新（撤去・復旧・新設）工事です。仮に1住戸の協力が得られないと、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、全体工事が工期内に終わらないなどの重大な障害に繋がります。

3DK住戸での雑排水立管更新工事は既に最終段階にありますが、居住者の皆様に4日間の在宅などに最大限のご協力を頂いた結果、工事は日程の遅れもなく進捗し、完工を迎えることが出来そうです。

3LDK住戸でも**住戸内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えます。ご事情やご要望あれば、先ずは施工業者と十分に話し合ってください。

工事は来年2月末まで続きます。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いたします。

「住環境整備委員会規則」の制定

通常総会にて説明をしておりました「住環境整備委員会規則」を理事会で決議し、次の様に制定することとしました。

箕面栗生第二住宅管理組合住環境整備委員会規則

(総則)

第1条 この規則は、箕面栗生第二住宅管理組約第51条（専門委員会の設置）に基づき設置された、住環境整備委員会（以下委員会という）の運営について定める。

(目的)

第2条 本委員会は、箕面栗生第二住宅管理組合理事会（以下理事会という）の諮問により、箕面栗生第二住宅内の居住環境をより良いものにする為に、管理組合の共用施設の改良の他に、コミュニティ活動の活性化などについての調査、検討、立案を活動の目的とする。

(連携)

第3条 施設面での重要な課題については長期計画委員会とも協議する他、コミュニティ活動の活性化や緊密化などの課題については、箕面栗生第二住宅自治会（以下自治会という）他の地域活動を行う諸団体との連携を図り、実現可能な方策の調査、検討、立案を行う。

(委員の委嘱)

第4条 委員会の委員は、箕面栗生第二住宅管理組合の組合員の中から選任するものとし、理事会決議により委嘱する。

- ②その委嘱期間は2年とするが、再任を妨げない。
- ③委員の定員についても理事会が審議し、決定する。
- ④委員は理事会の役員（理事・監事）を兼任することが出来ない。

(委員会の運営)

第5条 委員会には委員長1名、副委員長1名（複数も可）、書記1名を置くものとする。

- ②委員会は委員長が定期的に招集して行う他、必要の都度臨時委員会も開催するものとする。
- ③委員会は、課題毎に調査、検討、立案が終了した時点で、理事会或いは自治会役員会に答申・提案するものとする。

(設置期間)

第6条 住環境整備という課題は、設備やコミュニティの他に、長期・中期・短期にわたる項目があり、相当の設置期間が必等と思われるので、当面は長期にわたり継続して委員会を設置する。

- ②委員や関係諸団体からの意見・要望があれば、理事会の決議により設置を終了する。

(経費負担)

第7条 委員会の運営に関する費用は管理組合が負担する。

(規則の改廃)

第8条 この規則の変更又は廃止は、理事会の決議により行う。

附則

1. 平成26年6月1日より 施行

住環境整備委員会からのお知らせ

住環境整備委員会
委員長 吉川 潔

平成25年度第38回通常総会において、規約第51条（専門委員会の設置）を議案に上程され承認を得、集合住宅維持管理機構の協力で住環境整備委員会が設立され、以後数回の委員会を開催し、住環境整備に関し検討して参りました。

環境改善についての課題は多々ありますが、平成22年に集合住宅維持管理機構による、全居住者を対象に実施されたアンケートの集計結果によりますと、団地の建て替えとか、エレベーターの設置等の長期的課題を別にして、日常生活の中で困っている問題で、喫緊の課題・中期的課題として、

1. 洗濯機置き場や水回りの改善
2. 自転車置き場や駐車場の問題
3. ペット問題
4. 住民のマナーの問題
5. コミュニティの場づくり、活動
6. 高齢者宅へのサービス活動

等が挙げられておりますが、委員会としては、「洗濯機置き場・水回りの改善」は既に管理組合において工事着工済で、今年度末までに完了予定となっております問題解決済みなので、喫緊の課題である、駐輪場・駐車場の課題に優先的に取り組み、ペット問題や、生活マナーの向上、コミュニティづくり等の課題については、次の段階で取組むこととしました。

駐輪場については、コインパーキングの導入を提案し、管理組合理事会で検討が始まるものと思いません。

今回駐輪場について、1棟から41棟まで、棟毎の駐輪状況を改めて調査した結果、自転車は勿論、バイクが多く混在して、階段入口、植え込みの中などに雑然と置かれていることが判明しました。

高齢者や幼児などが、倒れたバイクの下敷きになることや、台風や地震等の災害時にバイクが倒れ、積んでいるガソリンが漏れて引火するなど、火災を引き起こすことも想定されます。



また、エントランスに収まらない自転車やバイクが1階窓の真下に置いてある住棟も多くみられ、それを踏み台に忍び込み、窃盗や覗き見などに悪用されることも十分想定されます。



(注：掲載した写真は、指定された駐輪場所が無い現状での共用部の利用状況を例示するもので、個々の駐輪状況の是非を判断するものではありませんので、ご理解のうえご了承下さい。)



大地震や台風等の災害時にとどまらず、救急車による搬送時や、火災発生時の消防活動の妨げにならぬよう、**「防災上・防犯上の観点」から、この際、駐輪場を設置することを提案します。**

(下図例示参照)



加えて、日常の子どもや高齢者の安心と安全を図り、植え込みの中なども整理整頓出来、美観上もすっきりとした団地づくりが出来るものと確信します。

今後の展開としては、住民の皆さんへの説明やアンケートの実施などの手段を講じ、皆さんのコンセンサスをいただきながら、進めたいと思います。

委員会としては、団地一斉に全棟実施するのは困難と思われるので、設置ご希望の棟があればモデル

棟として設置し、その結果を住民の方々に評価して頂き、その後段階的に設置していくのが良いかと思
って居ます。

この駐輪場新設の問題について、率直なご意見・ご提案等をお待ちしています。

是非委員会宛お申し出頂きますようお願いいたします。

現在までの活動報告を兼ねて、検討している方向などをお知らせしておきます。

コインパーキングの検討について

住環境整備委員会のお知らせにもあります様に、契約駐車場の一部コインパーキング化を理事会で検
討を進め、設置に向けて提案出来る様にしたいと思います。

検討するに至った経緯は、急な来客にも駐車場所を確保出来る様にとの、居住者からの要望に応える
とともに、管理組合の契約駐車場に30台程度の空きが続いている状況の改善に繋がるということとし
た。

住環境整備委員会とともにコインパーキング業者からのヒヤリングを実施し、三井のリパークから事
業化が可能との意見書を入手出来ましたので、実現可能性が高いということで、理事会で具体的な検討
を進めることとします。

○運営形態について

管理組合が直接運営するのではなく、契約駐車場の空きスペースを三井のリパークに貸し
たうえで、業者が機械式駐車場を運営する方式となり、組合は駐車場所の賃貸収益を得る形態となり
ます。

○設置場所について

利用者の利便性を考慮すると、35棟から37棟の西側（現状のバリカー方式の）臨時
駐車場を第一にと考えましたが、縦列状態での入出庫では事業化が難しいとの業者見解や大規模工事
に必要な自由スペース確保などの理由により、同場所でのコインパーキング設置は当面不可との判断
となりました。

- ・候補場所としては、給水塔駐車場の出入口付近で9台程度、給水塔下の市道沿い駐車場
で18棟前の南端部(旧サンエイマート側)で4台程度との業者診断を受けておりますので、その方向
で検討ということになります。

○組合側の収益について

業者からの意見書では、上記の13台程度の規模で最大8万円弱/月の収益が可能とさ
れており、5千円/月の契約駐車場換算では、16台分に相当するものです。

○今後の課題など

設置場所はまとまったスペースが必要となり、現契約者に駐車場所の移動をお願いする必要もあるが、
その節は是非とも組合の利益実現の為、協力をお願いしたい。

- 駐車料金（時間当たり、1日最大など）の設定などは、今後利用を希望する皆さん方のご意見なども参考に、バリカー式臨時駐車場利用料金 500円/日との整合性も考慮しつつ、業者の採算も含めた検討が必要となる。
- 年末年始の臨時駐車場（バリカー式や空き契約駐車場）として提供出来る契約駐車場が減少することになり、安定した長期連続駐車可能な場所が不足することが想定されるので、自治会運営駐車場の空きスペースを提供して貰うなど、自治会の協力が必要と考えられる。

以上がコインパーキングに関して説明可能な範囲ですが、今後の検討が進むに従って、順次説明を続けることにしたいと思います。

