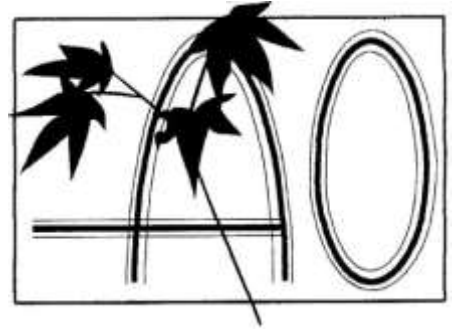


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 230号
2015(平成27)年 10月1日
発行責任者 理事長 大森貞雄

3棟共用灯のLED照明



1号階段（昼白色）

2号階段（電球色）

目次

理事長あいさつ	1 P
1 工事関連事項について	1 P
2 排水管清掃について	2 P
3 コインパーキングと臨時駐車場対策	4 P
4 理事交代について	4 P
お知らせ	
・ 棟共用電灯のLED化について	5 P
・ J:COMの住戸内調査の結果	5 P
・ 洗濯排水ホースの接続について	5 P
・ スズメ蜂の巣の処置について	6 P
管理組合役員組織表(改定版)	7 P

理事長挨拶



理事長 大森 貞雄

通常総会終了から4ヶ月が過ぎ、その間には近畿でも台風・大雨・猛暑など過酷な気象が続き、熱中症の被害も多発した夏も終わろうとする時期に、関東・東北での記録的な豪雨による甚大水害という悲惨な事態が報道されました。いつの間にか空の色も澄み爽やかな中にも朝晩の冷え込みを感じる季節となりましたが、天災とはいえ重大災害に対する備えを常に意識する必要がある事を改めて感じさせられました。

さて、平成27年度の管理組合活動を組合員の皆様のご協力を頂きながら推進して参りましたので、その要点を報告させていただきます。

その他には、これまでの繰り返しになりますが、40年を経過した箕面粟生第二住宅の中で、共同住宅での生活ルール・慣習への意識が薄れ、近隣が迷惑を受けているとの苦情が増えているように感じます。住戸内は組合員固有の財産ですが、一軒家でなく近隣と一体化した棟・団地で形成されている共同住宅である事を再認識し、良好な居住環境の維持・向上にお互い(守る・守らせる)に努力して頂く様に、皆さんにお願いしたいと思います。

これから年末・年始に向けても色々な課題があり、そうした事柄も含めて組合員や占有者の皆さんには、引き続き理事会活動へのご理解とご支援をお願いいたします。

1. 工事関連事項について

1) 第三回大規模改修工事への取り組み

NPO法人「集合住宅維持管理機構」との間で契約を結び、大規模改修工事を進めるに当たっての対象範囲や程度を計る為の現状調査、工事規模に関する提案・設計、業者選定・工事概算の基礎算定などの準備を順次進めることとしました。

まずは現状の劣化や不具合などの現地調査から始め、7月末から8月初めと追加日を含めた7日間で、一階床下の鉄筋の露出状態・外壁の浮きや剥がれの他、抽出した住戸のベランダに立ち入り、天井面・壁面・床面の浮き・亀裂の有無や程度などを調査しました。

住戸内調査にご協力頂いた住戸の皆様には、改めてお礼申し上げます。

この結果をまとめて、改修仕様の検討及びその効果や方法を実証する為の試験施工を行い、更に総合的に改修仕様を立案・設計するなどの手続きを順次進めることとなります。

又、外観確認では組合未承認が疑われる事例も含め、リフォームによりベランダなどでの特殊設置物・造作、窓枠・換気小窓の取り換えなどが行われている事が確認されました。

組合承認事例も含めて、工事着手時には障害・支障にならない様に、一時撤去などの処置を各住戸の責任・負担でして頂く事になると思いますので、予めお知らせして置きます。

2) 雨水排水地中配管の改修について

棟建物北側の植え込み内に埋設してある、雨水排水管(通路側の会所桝まで)で未改修の陶管を植栽の根詰まり障害等を解消する目的で、塩ビ管に更新する工事を1棟から21棟までの各棟と25・27・28棟の72ヶ所で実施するものです。

3DK・3LDKの雑排水立管更新の施工業者である山本環境整備(株)に発注し、9月半ばから11月半ば(予備日含み)までの予定で施工しています。

工事に関するお知らせは、2週間前に該当する棟に掲示してありますので確認して下さい。各住戸には直接的な影響はありませんが、工事騒音の発生や棟前通行の支障が起こる心配の他、管理組合の管理物でない植栽については移動などの協力をお願いします。

2. 排水管清掃について

1) 雨水桝・雨水管の特別清掃

これまで実施していなかった全棟建物の全周において、雨水桝と地中埋設雨水管を高圧洗浄車で洗浄し、残土砂を吸引車で引き抜きする特別清掃で、今後は不定期に実施します。会所桝や排水管に破損などあれば、別途修繕費用が発生する可能性もあります。

この作業も、雑排水立管工事などで当団地内の排水管に精通している山本環境整備(株)に発注しました。

今回の作業は先ず、38棟～41棟とその周辺(遊び場も)を1ブロックとして9月初めから始まっており順次、棟の四つ程度とその周辺を1ブロック(5日間で清掃)として、1棟～8棟とその周辺までへと清掃を進め、12月半ばまでに完了する予定となっています。

作業実施のお知らせは2週間前に掲示されていますので、該当する棟周辺の確認をして下さい。この作業も各住戸には直接的な影響はありませんが、高圧洗浄車や吸引車の大型

車両が数時間棟前で作業しますので、駐車場の出入りや棟前通行に一時的な支障があると思われる。

現場に誘導員を配置して安全には十分な配慮をさせますが、居住者の皆さんもご自身の安全確保に留意して下さい。

2). 雑排水管の清掃

一昨年まで毎年、フジイハウスに発注しておりました屋外汚水(雑排水含む)管の清掃などを今年度から山本環境整備(株)に発注し、合わせて住戸内(これまでは個人負担)の枝管からの雑排水立管洗浄も組合負担で実施するものです。

屋外の配管洗浄作業に変わりはありませんが、組合共用管としての雑排水立管の良好な維持・管理には、住戸内枝管から確実に高圧洗浄する事が重要であるとの観点で、原則全住戸(組合作業で個人負担は無し)での枝管洗浄を計画的に実施します。

3DKは浴室・洗面枝管と北側雑排水立管を改修し、3LKDでも浴室枝管を取り換えたので、今年度は3DKではキッチン枝管からの洗浄のみ、3LDKはキッチンと洗面の枝管からの洗浄のみ実施することとします。

各住戸内での洗浄作業が必要となりますので、短時間ですが居住者の皆さんの在宅をお願いします。又、共用排水立管は構造・作業の制約上、上階住戸から下層方向への洗浄となることなので、確実に洗浄を完了する為に、5階住戸居住者の皆さんには是非とも在宅をお願いします、5階空き住戸の外部所有者の方々にも、是非とも立ち合いなどにご協力を頂きたいと思えます。

清掃は団地全体を4ブロックに分割して、1ブロック単位毎に各月末の1週間で作業し、9月末から12月下旬までに完了する予定です。

お知らせは2ヶ月前と2週間前で、きめ細かな案内を実施しますので、業者との間で日程の希望などを十分に詰めて頂き、在宅や立ち合いに格別の配慮をお願いします。

尚、来年度以降は浴室・洗面側からの洗浄も含めて定期的を実施しますが、トイレについては汚水立管の洗浄には効果がない様なので組合作業として実施せず、オプション作業の提案になると思えます。

3. コインパーキングと臨時駐車場対策

すでに皆さんも様子を確認されているものと思いますが、計画通りに給水塔駐車場入口付近で9台、給水塔下の市道沿いで4台のコインパーキングが、三井リパークにより7月末から開設されました。その後の利用状況は思いの外に好調で、短時間単位での駐車需要が多くあったものと思われます。

料金設定には業者の思惑がある模様で、給水塔下の市道沿いは比較的地の利が良く、利用効率を重視して60分200円、24時間(24時間過ぎると新たに時間積算が始まる)最大700円として、給水塔は利用環境が少し不便で、30分100円と小刻みな設定をして、最大24時間でも組合来客駐車場と同額の500円と長時間駐車に有利な設定とした様です。

コインパーキングに継続した需要がある状態で、年末・年始の臨時来客駐車場確保には、課題が浮かび上がってきました。利用状況が今後も活況で推移すれば、設備停止(2週間程度)による業者への減収補償が大きくなる可能性がある他、コインパーキング表示(看板やサイン)をしたままで、カラーコーン識別での来客駐車場利用によるトラブル多発の可能性等々を考えると、短時間需要・一日需要も合わせコインパーキングを利用可能な状態として置き、他に相当数の駐車場所の確保を考える必要性を感じております。

駐車スペースの追加確保については、自治会の第2駐車場として運営されている場所での長期間空きスペースの臨時利用などを、自治会やJS(或いはUR)とも協議・調整して実現できる様に進めて行きたいと思っております。

4. 理事交代について

通常総会で承認頂いた理事につき、集会所担当(偶数日・会計)理事の小笹澄栄さんが家庭事情により7月に辞任し欠員が生じたので、規約第27条2.の規定に従い、同じ12棟から選出された稲垣みほさんを理事に選任し、集会所担当(偶数日・会計)とする様に、理事会で決定しました。

その他に、監事の照屋勝彦さんの電話番号訂正を含めた管理組合役員組織表(改定版)は、このニュースの最終ページに掲載の通りです。

お知らせ

◆ 棟共用電灯のLED化について

既に組合掲示板(6ヶ所)に示してお知らせしていますが、このニュースの表紙も掲載した様に、32棟の階段(1号・2号)入口灯と各1F階段灯を試験的にLED照明としています。

LED照明器具の普及で家電メーカーも「脱蛍光灯」を進めていることもあり、大規模改修を進める前の来年度には、各棟の共用灯(入口灯・階段灯)をLED照明に切り替えたいと思います。明るさも増し、寿命も飛躍的に延びる(蛍光灯の約5倍で10年程度)こととなりますので、来年度総会で予算化して工事を進めたいと思います。

何れかを選択できる様に二つの色調(明るい昼白色、温かい電球色)で設置しましたので、居住者の皆さんには32棟の灯りの状況を是非とも見て頂き、お好みの色調を積極的に管理事務所までお知らせ下さい。

ご希望などのお知らせが少ない場合には、理事・長期計画委員の皆さんで検討のうえ、色調を決定したいと思います。

◆ J:COMの住戸内調査の結果

昨年度の業務として進めておりましたが、テレビ視聴設備の機器補修を今後ともJ:COM負担で実施する特約の適用を目指し、各住戸内の電波測定を実施する作業が、昨年8月から10月と今年の4月・5月の2度にわたり実施されました。

その結果、測定実施住戸の累計が680戸となり、全1,180戸の半数(590戸)を超えたので、特約が適用され機器補修費の組合負担が無くなることになりました。

その間に測定にご協力を頂きました住戸の皆様には、改めてお礼申し上げます。

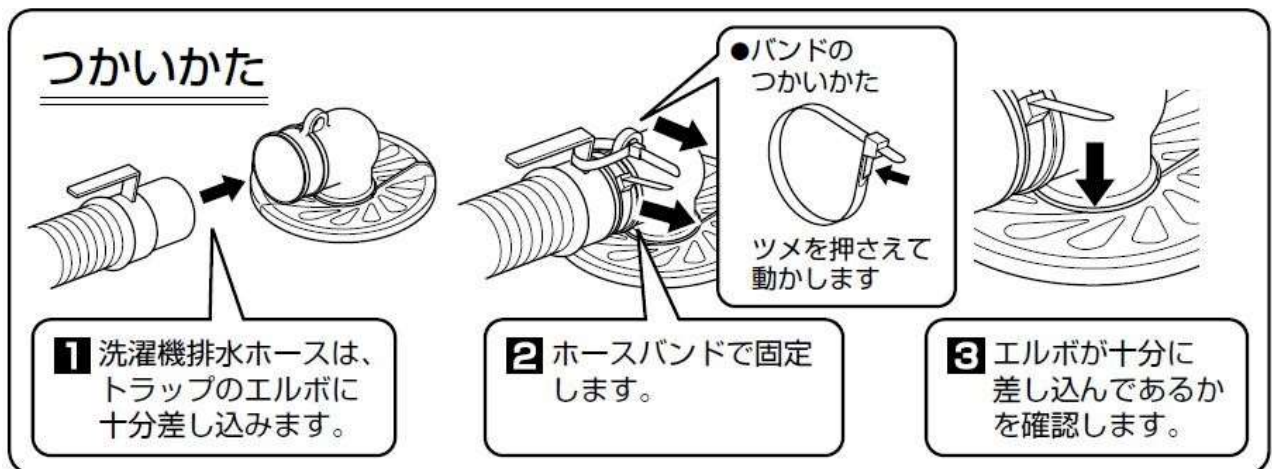
尚、電波測定は今後とも定期的に実施されますので、個別サービスの勧誘トラブル防止には十分な配慮をさせますので、引き続き皆様のご協力を是非ともお願いします。

◆ 洗濯排水ホースの接続について

洗濯パン設置住戸で、洗濯機排水ホースがパンのトラップから外れて階下に漏水した、との報告が2件ありました。ホースにバンドがあったので大丈夫と思っていたとの事でしたので、以下に図示した取り扱い説明を参照されて、洗濯パンを設置されている住戸では再点検する等の手当てをお願いします。

洗濯機排水ホースの接続には図示によると、外周廻りと水平方向(ツバに絡める)を確実に止める必要がある様です。

オプションなどで洗濯パン設置をされた住戸には、メーカーの取り扱い(掃除方法など含め)説明書が交付されている様ですが、組合事務所にもそのコピーを備えていますので、ご心配の住戸は事務所におたずね下さい。又、雑排水立管洗浄作業でオプション工事業者の山本環境整備(株)が住戸内に入りますので、不明点などあればその時に相談・確認して頂ければと思います。



◆ スズメ蜂の巣の処置について

9月に入り、21棟の西妻側の屋上底下の中間部に、バレーボール大のスズメ蜂の巣があり、働き蜂の出入りが頻繁に行われている様子が確認されましたが、場所が場所だけに専門業者も安全作業が困難との見方を示す状態でした。

刺激しなければ襲われない、これから巣作り活動も終息して女王蜂だけが越冬する、来年は別の場所で新たな巣を作る、などの情報により当面はそのままに放置し、大規模改修工事で足場を組んだ時に空の巣を除去することとしました。

上階住戸に蜂が入り込むなど事態が急変した場合には、緊急対応策を検討しますが、近隣居住者の皆さんには事情をご理解のうえ、無理に不用意な刺激を与えないなどに留意して頂きたいと思います。ご心配でしょうがご協力をお願いします。



管理組合役員組織表（改定版）

