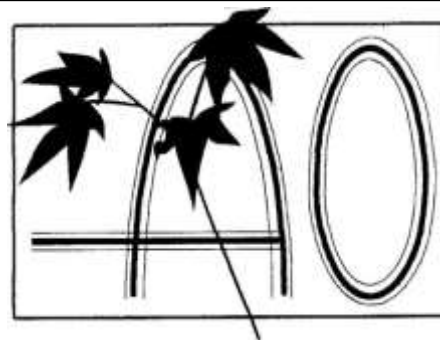


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 231号
2016（平成28）年 1月20日
発行責任者 理事長 大森 貞雄



初春の陽光

目 次

- 年頭所感（初春の夢） 1 P
- 第三回大規模改修工事の進め方 2 P
- 団地の今後を考えてみる
 - 1. ”美観“・”景観“について 3 P
 - 2. “専門委員”の増員募集について 4 P
 - 3. “資金”について 5 P
- 規約改正の検討について 6 P
- お知らせ
 - ・ 外灯のLED照明化 7 P
 - ・ 住戸内雑排水管の洗浄について 7 P

年 頭 所 感 (初春の夢)

理事長 大 森 貞 雄

新 年 明 け ま して お め で と う ご ざ い ま す

皆様方には、輝かしい初春をお健やかに迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年から検討・準備を進めておりました第三回の大規模改修工事も、いよいよ今年の秋口に着工という大まかな予定として、通常総会で承認を頂く様に手続きを進めて参ります。こうした計画にも関連する事項として、建物以外の共有資産である植栽・舗装通路などについても、応急的な改善対応は勿論のこと、計画的・継続的な管理や改修が必要との要望・意見が寄せられています。

修繕費積立金の他に駐車場料金の増額が避けられない現在から、近い将来には近隣地域で新名神アクセス変化が、更にその先に北大阪急行が延伸されるといった事もあり、当“団地の今後を考えてみる”のも良い機会と思い立ち、この新年号に寄せて“初夢”にも近い考えや思いなどを“特色ある街づくり”として載せてみました。

政治の世界では「一億総活躍社会」なるスローガンが提唱されていますが、当団地では「積極参加型地域」の様な活動を推進して、“特色ある街づくり”が実現出来れば、建物・周辺施設が一体となった“街”が“魅力”として評価され、皆様方の資産価値の増大に繋がるものと思われまます。

“特色ある街づくり”という活動は、組合員の皆様の方がやってみようとして理解・賛同されて、初めて着手されるものですが、そのイメージ・デザイン等の組み立て、具体方策の検討・立案などを推進する「人の力＝意欲」と、修繕費積立金などの「資金＝増額」が予め確保されていることも、必須条件となるでしょう。

本ニュースのお知らせでは、“美観(見栄え・彩)”や“景観(街並み)”に関連する事柄を私見も含めた“夢”として述べておりますので、先ずご一読頂いて活動の目的や進め方などについて、皆様は是非とも積極的に議論・検討などに参加して頂きます様をお願いしたいと思います。

唐突感満載の年頭の所感となりましたが、皆様方には引き続き、組合活動へのご理解とご協力を宜しくお願いいたします。



.....

第3回大規模改修工事の進め方

.....

前号のニュースで概要をお知らせしたベランダ他の住戸内や外壁などの調査により、今後とも改修すべき場所や程度などを絞り込むと同時に、昨年末に階段掲示しました様に、見積提出の意向がある改修施工業者の募集を行い、多数の業者から参加の意思表示がありました。支援コンサルタントである集合住宅維持管理機構の助言も参考に、その中から施工の信頼性・経営の安定性などを評価して、今月末に向け6業者程度に絞り込み、来月に予定される施工業者見積の条件を決定することになります。

更に条件設定後の見積書も長期計画委員の皆さんの検討・評価を経て、工事予算概算を算定して、5月末の通常総会にて大規模改修工事の審議をして頂くことになります。この改修工事に関しても、耐久性・機能性などはこれまで通りに重要な要因ですが、階段室では住居への入口として、LED照明化・郵便ポスト取換えなどの他にも少しでも、“見栄え”の良さも取り入れる事が出来ればと考えます。

又、既にお知らせしている様に、ベランダでの造作物或いは一階外壁側での機器等があれば、工事の実施に当たっては、居住者の責任・負担で移動や撤去をお願いしますので、予め処置についての対応を考えておいて下さい。


.....

団地の今後を考えてみる

.....

前年通常総会で、路面舗装・フェンス・遊具などの維持・補修或いは更新に必要な資金手当てに関して、修繕費積立金の負担増について述べておりましたが、山麓線側の立木の管理(体裁良い枝打ち、刈込等)にも意見や要望が寄せられ、“美観”という意識を持つことも必要と感じられます。そうした身近な例などから、建物以外の周辺施設・設備の維持・管理に多くの課題があり、修繕費積立金や駐車場利用料金の値上げが必要となる状況において、環境整備(更新・再配置)に対する中期的な検討も必要であろうと思われます。

修繕費積立金の増額や駐車料金の値上げそのものは、現状の資産価値を出来る限り維持する為に是非とも必要なのですが、更にその資金を有効に活用して建物と周辺施設の一体化で特色を出すなど、資産価値の増大に繋がる活動が出来ればという事です。



1. “ 美観 ” ・ “ 景観 ” について

(1) “ 美観 ” については先ず植栽ですが、山麓線沿いの他にも団地内の多くの場所で、伸び放題と思われる体裁(高さや枝の張り出し等)の他に、土が流れて剥き出しになった樹木の根に押されて、潰れかかる側溝や浮き上がる舗装路面が目につきます。

通路の舗装についても、路面のはがれによる凸凹でカートを押す等に支障があるとの苦情も寄せられておりますが、応急的な補修にも対応出来ていない状況であり、“美観”の面でも斑になっている感じがします。

更に、傾たり網が破損しているフェンスや固まった砂場・型式の古い遊具など、必要と思いつながらも十分なメンテナンスが出来ていない例として挙げられると思います。

“彩”も取り入れるという観点での試験的な取り組みとしては、板を階段状に張り付けて土止めしている、集会所前の法面を組合運営の花壇として整備し、同時に草花の種類選びや手入れ等は、「園芸クラブ」などを組織して貰った上で、住民の皆さんの管理に委ねる等々も考えられます。

路面補修についても必要個所の一部分や、集会所前の一部でも試験的に敷石(カラーブロック他、色々な素材で、保守が容易な)風にするなどを考えてみてはどうでしょう。

こうした段階までの対応に必要なものは、組合費(管理費)から継続的に支出することとして、今年の通常総会からでも業務計画として審議して頂くことになろうと思います。

尚、山麓線側植栽の“美化”に関しては、強風・交通音・排ガスへの配慮も重要で、業者に慎重な検討・対応を求めることと、相当な支出を見込むことも必要と思われます。

フェンス・遊び場などは、現在の形のままで補修するだけでは勿体ないし、“景観”の整備に含めて考える方が良いのではと思われます。

(2) “ 景観 ” に関しては、周辺の施設・設備の再配置や更新・整備などが考えられます。

緑が多い(野鳥も多い)という印象の反面で、雑木が多い・解放感が無いなどの意見もある植栽全体について、種類や配置の適正化を考えてみる。枯れ松の伐採も急がなければなりません、その後を開いた空間をどうする、何を植え直すか等々も直ぐに“景観”を意識した課題といえます。既存の鉄フェンスは撤去してみて危険な個所等に特化して設置する、その素材は金属以外にも選択の余地があり、カラー(建物・植栽と同調)化の検討も一

法かと思われます。路面の全面カラー(落ち着いた色調で、通称のある通り毎に変化を付ける等)化や花壇の広域化などの他、遊び場・広場の統廃合を進める。夢として更に語れば、浅い水場(親水公園化)の他に、ストレッチや軽い運動用の背もたれベンチや簡単な器具も設置して、老若が同時に集える施設への模様替えを図ることも可能と考えられます。

(3) 共有地を一体的に整備する段階では、利用料金の値上げを実施する必要のある駐車場の整備も必要と思われます。利用台数の減少傾向が続けば、空きスペースの有効活用(バイク置き場への一部模様替えなど)の検討なども必要となるでしょう。

こうした“夢”の検討は、合意の形成に長い期間を要するであろうこと、大規模改修工事の実施に混乱を起こさない等で、大規模改修が完了する3年後辺りからの着手を想定し、改修工事の実施・フォローに影響が出ない時期から検討・立案を始められればと思います。

先入観なく・間口を広げ過ぎず・急がず、可能な案件・場所を継続的に検討し、数年先の総会での提案を目指し、承認が得られた事案から進めるといったイメージが考えられます。

2. “ 専門委員 ” の増員募集について

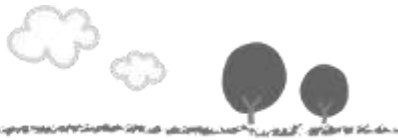
長期計画委員会・環境整備委員会の枠に拘らず、まずは意欲そして、経験・知識のある方々を増員し、“夢”も含めた課題の可否や方法を議論・検討して頂きたいと思います。現委員の皆さんには、これまでも長年にわたり活動して頂いており、今後とも専門委員会活動を続ける為には、世代の若返りが急務ともなっております。

新しい課題も含む諸問題の検討・推進に、新たに多くの皆さんに積極的に参加して頂き、議論の活性化を図ることも必要であり、専門委員の増員募集を実施することとします。

建築・設備・土木・設計・造園などの経験・知識の他に、計画イメージやデッサンを描く、議論を的確に記録する、判り易く広報する等々の活動範囲も考えられますので、意欲(自己実現)のある方々や興味のある方々に、是非とも参加をお願いしたいと思います。

「積極参加型地域」の具現策として、現役世代の方にも参加をお願いしたいのですが、特に、“集え60歳後半の諸氏、自分の団地の今後を考えよう”と、案内したいと思います。興味があり、委員会(平日の夜に開催)の実際を見学してみたいとお思いの方も、管理事務所へ連絡して下さい。

3. “資金”について



(1)修繕費積立金の月額徴収増額については、前年通常総会の業務計画にも述べております様に、路面やフェンスなどの施設の他に植栽も含め、経常的(組合費)な維持・管理の支出が増えると、修繕費積立金への繰り入れが減るので、対策として増額の検討が必要となることですが、その他に第三回大規模改修工事の完了時で45年近くが経過する建物には、予備的な部分も含め手厚い財源が必要ということも挙げられると思います。

増加額(月額)は現状から20%増として、3DK:Aで1,000円、3DK:Bで1,100円、更に3LDKで1,400円をお願いする予定としております。

(2)駐車場料金は共有地を駐車場所として利用される方々に、占有者を含めて広く負担をお願いするものですが、近くの自治会運営の駐車場月額料金との差が大きい部分を是正することが必要と考えます。組合員の皆さんには資産価値の増大など、占有者の皆さんにも団地施設の利便向上という観点から負担増をお願いすることとします。

比較対象の自治会駐車場の料金(月額)を見ますと、用地の違いで金額に差がある様ですが平均でみると凡そ、6,500円ということになると思います。

従って、管理組合駐車場の月額料金(1駐車スペース)を現状の5,000円から6,500円へと、1,500円の増額をお願いする予定といたします。

こうした値上げをどの様に実施するかという点では、各々のお立場でご理解も違うと思われる判断に迷う事案となりますが、新たに駐車場料金も含めるということも考慮して、一年の先送りをして来年の総会で、2案件を合わせて提案すべきかとも思いますので、理事会でも引き続き議論していきたいと思っております。

冒頭にも述べましたが、“美観”・“景観”自体はこの料金関連値上げの前提ではありませんが、居住者の皆さんに相当の負担増をお願いせざるを得ない状況にあるので、積極的に資産価値(修繕費積立金の残高増加自体も価値ですが)の増大に繋がる様に、団地の外からも魅力的・好印象との評価を受けられる様に、“特色ある街づくり”に取り組めればと、“夢”も含めてアドバルーンを上げたということで、「やらんよりはまし！」というお考えがあれば、「どの範囲まで、幾らの金額まで」などの検討を深めてみては思う次第です。

.....

規約改正の検討について

.....

“夢”を含めての良好な“街づくり”を進めるにあたって、障害になり得る問題として「民泊」が挙げられます。当団地も「箕面栗生第二住宅」と明らかに“住宅＝住む家”と表記し、住宅規約があるにも関わらず、「簡易宿泊所」として利用（事前説明など一切なく、現地での管理もない状態で）される事例が昨年が発生しました。広く「民泊」が社会問題化している中でも、大阪府では外国人観光客をターゲットに“民泊特区”づくりを進めています。

不特定多数の外国人が短期間に宿泊を繰り返す、ゴミ出しルールを知らない（教えられていない、理解しない）、事件・事故の他に“失火”への不安が大きい等、近隣の居住者には迷惑が重くのし掛かることになっており、旅館業に当たるとして保健所からの指導も実施されているのですが、こうした事例を許さない為には先ず、現「管理組合規約」に以下の様な追加が必要との弁護士見解もあり、今年の総会で規約の追加を行うこととしたく、その内容をお知らせします。尚、原則論的な対応の他にも、「簡易宿泊所」としての営業が取り止められない場合には、“旅館業法”に関する法的な対応を実施する必要もあると思います。

第7条（専有部分の範囲と用途） *太字強調部が追加内容

その用途を特定する為に、3項（現状は2項まで）を次の様に追加する。

3 組合員は、その専有部分を専ら住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

ただし、組合員がその用途を明示し、公益性があることを疎明する資料を添えて、文書で申請し、理事会の決議を得た場合は、本文にかかわらず許可を受けた範囲で、住居以外の用途に供することができる。

*ただし書き部は、現にある団地内でのデイサービスのNPO法人に留意したものです。
更に、理事会の決議事項にも、次の追加が必要となります。

第48条（理事会） *太字強調部が追加内容

理事会での決議事項を追加する為に、2項の現行九を十へ、九の記述を変える。

2 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

九 **第7条3項ただし書きの用途外使用の許可**

十（九から繰り下げ）総会から付託された事項

所有資産の活用に対する思惑や生活スタイルの多様化などはあるのですが、“住宅＝住居”は安心・快適な生活を営む空間ですし、その生活の場が密接に繋がっている集合住宅では、犬猫飼育を含め“一人の勝手は、皆の迷惑”になる、ということを当団地の皆さんがご自身の立場にも置き換えて、改めて考える必要があるのではと感じる次第です。

お知らせ



1. 外灯のLED照明化

市認定の防犯灯については、市の補助を受けて3年前にLED照明化を実施し、その後も既存の外灯の水銀ランプ取替え時に、自前のLED照明化を進めてきました。これまでに、緑風公園入口の階段側と40棟東側の市道沿い、昨年末には26棟西側公園の歩道側と、三か所でLED化が終わりましたが、未だ約30の外灯が水銀灯です。

LED照明化を無理に急ぐ必要は無いのですが、公園・遊歩道など含めた整備の手段として、明るい街としての“美観”には寄与するものと思われ、ポールも市の公園の様なアルミ製にすると更に美しい感じになるのではと思われます。

“景観”までの議論や検討が進んだ段階で、効率の良いLED化対応などを考えることとし、当面は水銀ランプ取り換えが必要な外灯から順次LED化を進めて行きたいと思います。

2. 住戸内 雑排水管洗浄について

昨年9月から12月までの各月末の時期に、各住戸内でキッチン廻りの排水管からの洗浄を組合負担という初の試みで実施しました。1, 180戸の8割以上の住戸で実施完了という上々の結果となりましたので、ご協力頂いた住戸の皆様には改めてお礼申し上げます。

この高圧洗浄は、共用立管の維持管理に必要な洗浄には、住戸内排水管からのノズル挿入が必要との理由で実施するもので、住戸内排水管清掃が目的では無く、住戸内配管（給水・排水とも）の不具合は、今後とも居住者負担で解消・改善して頂く必要があります。

住戸内排水管の不具合の除去にも役立つ、こうした共用立管の高圧洗浄作業を今後も定期的に、浴室・洗面所の排水管を含めて順次実施しますので、更に多くの住戸でご協力を頂きます様に重ねてお願いします。

