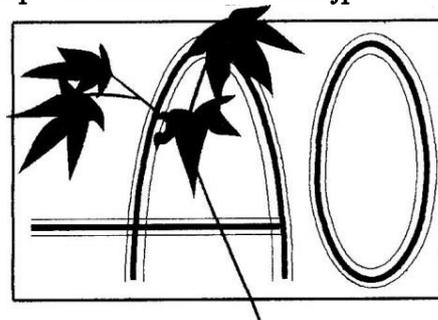


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 233号
2016(平成28)年 10月1日
発行責任者 理事長 大森 貞雄



北面壁改修塗装イメージ

目次

理事長挨拶	1 P
第三回大規模改修工事について	
1. 工事説明会の開催など	2 P
2. 工事着手と注意喚起など	3 P
3. 植栽の処分など	4 P

理事長挨拶



理事長 大森 貞雄

酷暑陽気もようやく和らぎ、過ごし易い気候へと変わりつつありますが、その間には昨年続き、東北・北海道など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。秋の台風シーズンと表現されていた時代から、気象環境が大きく変化していることを認識させられ、今後も発生する台風による重大自然災害等に対し、備えを常に意識しておく必要がある事も改めて感じさせられました。

さて、総会終了から4ヶ月が経過しましたので、第三回大規模改修工事の着手を主とする平成28年度の管理組合活動のこれまでの経過の要点を報告させていただきます。

改修工事に関しては、外壁・ベランダ・階段室土間・階段等々、素材・色調を長期計画委員の皆さん方が主体となり選定し、そのイメージをこのニュースでも色々と紹介しております。

又、改めて専門委員の募集継続を掲示しております。目的は多くの組合員が自分の住まいや周辺環境の維持・改善・改良について、他人任せでなく主体的にそして、継続して取り組もうという事で、積極的な応募をお待ちしています。

そうした関心の強弱はコストへも反映されると思います。経過年数が進むほど要改修個所や金額が嵩むのですが、その時々には活力ある世代の皆さんの知恵・感覚などでの抑制が必要で、評価・チェックもせず全て業者任せにすると、割高となる恐れも容易に想定されます。

修繕費積立金他の増額も実施する方針ですが、その財源を有効に活用する為にも、必要な補修を適時に実施する為にも、組合員の皆さんが主体的に考える必要があると思います。

これから大規模改修工事が本格化して行きます。組合員や占有者の皆さんには、様々なご不便をおかけしますが、引き続き組合活動へのご理解とご支援をお願いいたします。



第三回大規模改修工事について

平成30年半ばまで続く今回工事の概要を改めて説明しますと、建物北面・南面(ベランダ含む)壁の補強や色替え、ベランダ床面の防水・塗装、階段室土間や階段部のカラーシート貼りの他に、集合ポストの取り換え(一階住戸分も増設)などが挙げられます。

尚、本工事の一部としてご承認頂いた、入口灯と階段灯のLED照明切り替えが完了し、給水塔の屋上に設置されたままであったテレビアンテナも撤去されました。

1) 工事説明会の開催など

7月31日(日)に集会所において、前期(来年8月まで)工事実施対象の1棟から21棟までの組合員・占有者の方々にお集まり頂き、事前に配布した資料冊子により、工事説明会を開催しました。

尚、後期(来年8月から再来年7月まで)工事対象の22棟から41棟の関係者の皆さんにも、同時期に資料だけは配布しましたが、説明会に関しては来年7月頃にご案内する予定です。

説明会当日のご質問の多くはベランダ作業に関したもので、空調室外機や壁掛け給湯器或いは鳩よけネットの処置はどうか、といったものでした。給湯器は取り外す必要が無いこと、室外機も多くは空調機が使用出来る状態での処置が可能。鳩よけネットなど個別処置の確認・要望については、施工業者である建装工業(株)の現場事務所(電話 072-729-715)までお問い合わせ下さい。又、鉢植え等の置き場は、所在場所を表示して設置してあります。

可動式網戸への切り替えなど、オプション工事関連の質問もありました。対応出来る内容と金額は業者から提案することになりますので、今暫くお待ち下さい。

各住戸に関連する工事については、事前にお知らせして在宅等のお願いをしますので、階段下の工事掲示板の他、集合ポスト・玄関ポストも確認して、対応頂きたいと思えます。

尚、空き家となっている住戸の所有者の方々にも、工事日程のご案内と共に、工事内容に応じて事前に、在宅のお願いを文書にてお送りします。共同住宅で一斉に工事を進める必要がありますので、是非とも在宅のご協力をお願いします。

どうしても、在宅出来ないご事情がある場合には、別途対応を協議させて頂くことになりますので、具体的な対応策のご希望を含めてお知らせ下さい。

2) 工事着手と注意喚起など

8月初めに緑風公園内に施工業者である建装工業㈱が事務所を設置し、施工管理に必要な資材保管場所などの確保・整備を終えた9月に入り、1棟・2棟の足場設置から工事がスタートしました。完了には未だ暫くの期間が必要で、皆さんに仕上がり状態を確認頂けませんが、理事会にて、外壁・内壁や床・土間などを、クリーム・ベージュ・茶系に決定しましたので、表紙の他に末尾にも場所毎の色調イメージを掲載しました。ご覧下さい。

玄関扉・P S扉などの鉄部色も茶系でとのご意見も多くありますが、サンプル提示色など参照して、委員・理事の皆様方にご検討頂き決定したいと思います

関連して、便乗商法めいた被害情報もあります。

物干し竿の更新に際して、結果的に高額な物干し竿を購入させられる羽目になったとの情報が寄せられております。領収書も発行されず、公的な苦情窓口でも事件として受け付けられなかったとのこと。

旨い話には裏がある。このことを忘れずに、慌てずに、慎重に対応して下さい。尚、工事に関して自身で邪魔になる物があれば、建装工業の現場事務所に相談して頂ければと思いますので、まずは電話（072-729-7115）か往訪でお知らせ下さい。

その他、工事に関する疑問なども遠慮無く、現場事務所にお問合わせ下さい。

3) 植栽の処分など

足場が設置され、入口側・ベランダ側の壁面などで作業が始まります。
建物近くにあり工事作業に障害となる植栽については、管理組合資産・居住者私物にかかわらず、伐採或は枝切りを実施して行きます。

先ず施工業者が、処分すべき期日を明示した掲示物を該当の植栽へ貼り付けます。
当事者は、その期日までに処分(伐採、鉢植え移動)して下さい。

期日までに処分がない場合には、自動的に業者が伐採処分します。

尚、処分依頼の掲示状況は、その植栽と共に依頼掲示事項も写真にとり、該当の棟の各階段下掲示板に貼り出して周知しますので、必ず確認・理解して対応して下さい。

後日の苦情などには対応しませんので、予めお知らせしておきます。

その他にも、棟廻りや床下などで発見された管理不在物についても、同様な処置をする場合があります。

屋外にある居住者の私物については、改めて移動・撤去などの整理に留意して下さい。



尚、このニュースでお知らせした、
壁・床・階段などの色仕上げイメージは、集会所北側ポスト横
の組合掲示板に、写真として貼ってありますのでご覧下さい。



ベランダ側壁塗装



入口土間のシート貼り(階段と同じ)



階段シート貼り、腰壁色 (俯瞰)