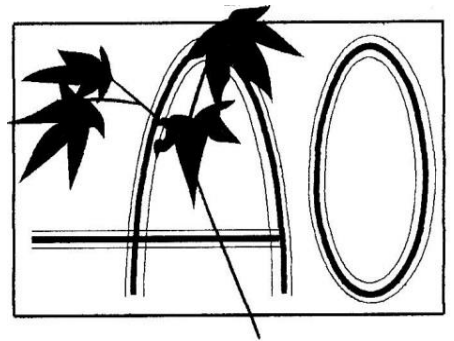


# 管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 234号  
2017（平成29）年1月20日  
発行責任者 理事長 大森貞雄



工事完了後の外観

## 目次

● 年頭のご挨拶	.....	1 P
● 第三回大規模改修工事の状況	.....	2 P
● 団地の環境整備について		
1. 環境整備の進め方	.....	3 P
2. 整備活動を支える資金手当て	.....	5 P
● 今後の課題への取り組み	.....	6 P

## 年頭のご挨拶



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。

昨年夏場に着工しました第三回の大規模改修工事も、当初の進捗遅れを昨年末に向けてどうか解消を図り、可能な限りの足場解体に注力させましたが、皆様には煩わしい状態が長く続いたこと、足場の残る棟もあるなどで、ご協力へのお礼を申し上げます。

今後とも工事を進めて参りますが、各住棟の皆様方にもご協力を宜しく願います。尚、仕上がり面については、色々なご意見があるものと思いますが、限られた期間内に決定する必要があり、方向の定まらない事態を避けて集約して行くことの難しさを感じました。

今後ともより良い解決を図る手段に関しては、繰り返し広報・募集している「専門委員」として、多くの方々に参加して頂く必要性を痛感しております。

建物共用部は今回の様に十数年間隔で大規模改修を実施し、その時々で必要とされる更新が行われて来ましたが、団地を全体で構成する植栽や舗装路面については、狭い範囲でしたが、昨年中に改良・改善の試験的な対応が出来ました。集会所前法面の改修については、新年早々に行うことになり、重ねてご迷惑をお掛けすることになっております。

“外からの見た目だけでなく、内側の問題はどのようにするの”とのご意見もお聞きします。“で、どうしましょうか”を考える為に長い間、「専門委員」を募集しているのですが、応募者も無く検討などの活性化が出来ない状況が続いています。声や行動に表して頂かなければ、幅広い意見として実を結びません。課題は沢山あります。様々な分野での問題抽出や検討・議論が必要です。

多くの皆様の経験や知識を集約して、この団地の今後をより良いものにして行きたいと思っております。繰り返しになり洵に恐縮ですが、団地の諸問題を“自分のこと”と認識され、継続実施が必要と思われる案件での活動の輪を広げて頂きたいと思っております。

新年早々、思い付きも含めた事を書き過ぎてお騒がせしますが、大規模改修工事の継続を含め、皆様方のご理解・ご協力を賜ります様をお願いして、ご挨拶とさせていただきます。





## 第三回大規模改修工事の状況

既にご案内の通り、昨年8月末から1棟を皮切りに、屋上防水・庇の補修に始まり、各住戸のベランダ天井の補修・床面塗装や鉄部の塗装を進め、階段部では目玉工事とも云える“長尺シート”貼りを昨年中に6棟まで完了し、郵便受けも新調し取り換えが進みました。

現に進行している棟もありますが、工事期間中には工事音や足場・シートによる日当たり・物干し支障等々、長い間のご不自由を辛抱して頂き、厚くお礼申し上げます。

仕上がり各所の色調等については様々な評価もあると思いますが、各壁面・床面等々とのバランスも考慮し、これからの十数年間に向かい、この箕面栗生第二住宅としての特色を何かしら出せないかと考えた結果ですので、何卒ご了承頂きます様にお願いします。

階段と入口土間周りは長尺シート貼りで、見違えるほどの変化を感じております。色調・感触以外に、傾斜不具合による玄関前奥の雨水溜りも、可能な限り改善出来たと思います。

きれいな階段室になりました。補修費・維持費を軽減するため、自転車(重い電動タイプ)のスタンド等でシート表面を傷つけない、錠前を巻きつけて鉄柱を傷つけない、あるいは履物の泥をよく落として上がる等、利用者各自で注意して下さい。



この問題を根本解決する為の駐輪場設置については、今後の団地環境を整備する重要課題として、募集中の「専門委員」も含めた皆さんのお力で解決の道筋が付けば良いなど、このニュース最後の項目でもお願いをしております。又、各住戸のベランダでは物品の収納・移動や撤去など、玄関扉やトイレ内立管の塗装時等には在宅にもご協力を頂き、重ねてお礼申し上げます。

この年明けから順次、10棟以降の工事が進んで参りますので、これまでに各戸にお願いしております事項を改めてお示しし、皆様のご理解とご協力をお願いします。

### 1.ベランダでの工事について

天井面のハツリと補修・塗装、床面のウレタン施工、隔て板の塗装(場合によっては取り替え)等の工事を行う為に、鉢植え植物・物置などの部屋内取り込み或いは階下移動の他、鳩よけネット等の設置物の取り外し等々をお願いしております。

様々な造作もあろうと思われまますので、施工業者から依頼がありましたら、工事が可能な状態への対応にご協力下さい。個人の持ち物に該当する物の作業引き受けは有料となりますが、施工業者と内容について良く相談して下さい。

## 2. 玄関扉の塗装について

ご案内の様に扉表を茶系色で塗装しますが、その塗装については厚みの部分にも及びますので、開けた状態で作業することも必要です。同時に室内面をクリーム系色で塗装することとしています。こうした作業に関しては在宅などのご協力をお願いします。

## 3. 住戸内の汚水排水立管・雑排水立管塗装について

こうした立管は、5階住戸から1階住戸までの住戸内を貫通しておりますので、共用部としての管理が必要とされております。塗装前に管の状態を点検・確認する作業も含まれますので、仮に1住戸でも保全が行われなない場合には、上下住戸に排水障害・漏水という思わぬ迷惑を掛ける可能性もあり、ご在宅のうえ室内作業にご協力をお願いします。

前述の各工事の他に、サッシ廻りの点検などについても部屋内を通る必要があります。各住戸のプライバシー保護には十分に配慮させますし、限られた場所の工事ですので、住戸内作業についてのご理解と、在宅についてのご配慮を宜しくお願いいたします。

1、180戸が集まった当住宅ですので、各住戸で様々なご事情やご都合もあると思いますが、皆さんの資産価値を可能な限り保全する為の工事ですので、施工業者がその都度お願いする事項・内容には、是非ともご協力頂きます様に、重ねてお願いいたします。

---

## 団地の環境整備について

---



### 1.環境整備の進め方

#### 1). これまでの整備状況

①“地蔵通り”の路面舗装の改修については、本年度総会にて提案の通り、ラバーチップ舗装により、痛みの激しい個所を補修しました。

出来栄えや感触について、「歩き心地がソフトで非常に良い」とのお話を多く頂いており、「早く残り部分も同じ補修を」との要望も寄せられております。

ラバーチップ舗装の良さを、多くの方にご理解頂いたと思いますので、引き続き“地蔵通り”をラバーチップ舗装で改修することとして、5月の総会に提案したいと思います。今回補修範囲は総面積(栗生北公園除く)の25%にも満たない部分であり、更にラバーチップ舗装で仕上げるには、今年度実績額の4倍弱程度の工事費を必要とします。

尚、団地内居住者以外も通行する“公道に準じる歩道”として、市役所の補助金対象としての認定があり、117万円の補助を受けることも決定しました。この制度についてお知らせ頂いた、神田市議にお礼申し上げます。

②高木剪定に合わせて、山麓線沿いの歩道側に張り出した植栽について強剪定を実施した他、住棟側も含めた枯れ松を伐採しました。住棟毎に防音や遮光等への配慮も必要で、近接している住棟外側体裁の統一感に乏しい仕上がりとなりましたが、取り敢えずの“スッキリ感”は達成出来たかと感じております。

③集会所前の法面改修については、造園的な施工も検討しましたが、法面の土崩れを根本的に改修する為の基礎土木工事を重視し、地蔵通りの舗装改修業者に施工させることにしましたが、昨年末までの手立てが出来ず、皆さんにご迷惑をお掛けしておりますが、年明けから工事に着手しております。

色彩面でも白っぽいブロック積みから、集会所入口近辺の壁面の色調と同じ、淡い茶色に変更した他に、土砂流出を根本的に防ぐ為の傾斜改善効果を重視して、ブロック積みの高さの確保にも配慮したものとなる予定です。

通行止めや騒音でのご迷惑をお掛けしながら工事を継続しますが、皆様のご理解とご協力により当面の整備工事の大半が完工しましたことに、改めてお礼申し上げます。

## 2). 今後の整備の進め方

①“地蔵通り”の路面改修については、ソフトな足裏感覚で好評のラバーチップ舗装が前提となりますが、今年度実施の3.5倍程度の総面積(市の公園部分を除き)への対応が必要で、費用的には2千万円程度の手当てが必要と思われます。通行止めの不便を極力回避しつつ早期に実施する為には、来年度にまとめて実施、或いは再来年度に跨る2年間で完了するか、という選択であろうと思われますが、千万円単位の予算化になりますので、理事会での検討を進めて総会に提案したいと思っております。

②植栽関連での対応は、40年を越えて伸び放題と云える状況に近いと思われ、住棟近辺の高木の高さや密集度をどの様な目安(一定尺度)で整えて行くのか、広くコンセンサスを得る必要があると考えております。

植栽・造園の知識・経験をお持ちの方々に、「専門委員」としてお集まり頂き、検討・提言して頂くのがベストなのですが、現実面で無い物ねだりをしては仕方ありません。

当面の目安として3階(ベランダ天井まで)程度に設定し、密集度は棟毎・周辺区域での  
ご要望を基に、植栽業者の見解も参考に進めて行くのが良いかと考えます。

先ず、フェンスと住棟東妻壁の間隔が極めて狭く、高木の密集度も高いので、ベランダ  
側に枝が被さるとの苦情を多く頂いている、22棟の状況も改善が必要と思われます。

集会所前法面の改修を進めると、一部の高木も伐採することになりますので、その一連  
の改善策として、山麓線からのトンネルを抜けて22棟東側を過ぎて、集会所前から25棟  
ベランダ側へと続く通路を“通り”と捉えて、23棟・24棟の傾斜面も含む範囲で、植栽の  
高さや密集度を調整してみるのも、モデル・ケースとして有意義かと思われます。

こうした課題や方法について、理事会で検討して総会に提案出来ればと思います。

③これまで手つかずで、空き地に近い状態に思える“遊び場”についても、先ず心配なの  
がブランコなど遊具の安全性です。この点はコンサルタントにも依頼して早急に点検を進  
めますが、整備・更新については慎重な対応が必要かと考えます。

建物自体の特色の他にも、子育て世代にも配慮した“遊び場”の再配置なども、箕面栗  
生第二住宅の魅力ポイントに繋がるのではと思うからです。場所の集約と大型化や現代  
的なソフト遊具の設置等々、これも矢張り色々な経験や知識をお持ちの方々に、検討・  
実現して頂くのが望ましく思い、多くの「専門委員」へのご応募に期待しております。

## 2. 整備活動を支える資金手当て



### 1). 活動財源に関する現状

この点については、数年にわたり必要のある都度ご案内しておりますが、整備を継続的に  
実施して行くに重要なことは、管理費の範囲で十分な資金が手当て出来る事だと思っ  
ております。それは同時に、修繕費積立金残高が一定水準を維持出来るかという事にも大  
きく関連しております。

管理費の残額や駐車場利用料金の全額を修繕費積立金に繰り入れている経緯からする  
と、修繕費積立金そのものでも、残高維持策を考える必要があるということです。

### 2). 資金的手当ての具体策

①修繕費積立金の値上げについては、これもこの2年間にわたり色々な状況でお知らせ  
しておりますが、上記の環境整備に関しての繰り入れ減の他に、最近では突然として起  
こり得る地震等の自然災害にも、十分に備える必要性があるのではと思われます。

その間に一貫してご案内しております内容は、現行水準の20%アップという事で、既にお示ししている通り、3DK・Aでは月額1,000円、3DK・Bでは同1,100円、3LDKでも同1,400円(四捨五入)として、理事会の決議を経て総会での提案いたします。

## ②駐車場利用料金

昨年より値上げ対象としてご案内しておりますが、近隣で利用される自治会運営の主要場所との整合性をとることの他、中期的には棟の階段室土間軒下に自転車を置かない様な整備を進める必要がある場合に、その資金への充当が可能だと思えるからです。

自治会運営の駐車場の内で、大きな台数を占める奥駐車場との比較では、矢張り月額1,000円(改定後月額6,000円、保証金は15,000円で据え置き)の増額が必要と考えられます。

これも、理事会での討議・決議を経て総会への提案いたします。

立て続けてのご負担増加へのお願いですが、箕面栗生第二住宅の今後が良い方向に進む為の可能性を、色々と考える為には必要と思っておりますので、宜しくお願いいたします。

---

## 今後の課題への取り組み

---



先ず当面の課題として、前総会にて承認された清掃業務の外部委託があります。費用面では増加になりますが、管理面で組合側要望を伝えやすい等もあり、JSを契約窓口として、他の団地での実績がある業者に委託する方向で進めています。

新しい業務体系ですが、作業内容などについては、必要に応じて都度改善させる等の対応をとることとします。

尚、これまで長きに亘り、厳しい暑さ・寒さの中でも、団地内清掃業務に従事頂いた皆様には、改めまして心よりお礼申し上げます。有難うございました。

これからの課題と考えられる、箕面栗生第二住宅としてのイメージに関しては、山麓線側の植栽処理などの「外から見える部分」の他に、住棟周辺の「雑然とした状況」についても、どの様に変えていくかの問題が植栽の他にも色々あると思われ、“駐輪場”問題も含めて優先順位等つけて、環境整備を着実に進めることが、必要なのではないかと考えられます。

- 1). 難しい課題ですが、これまでも広く納得のいくコンセンサスが得られなかった、“自転車・バイク置き場”の整備については、その糸口らしきものでも掴めればと思います。屋根付きの広い置き場が確保出来ず、置き方にも決まりがなく、見た目には雑然と自転車・バイクが置かれている光景が多々あると思います。
- 2). そうした状況を見て、その混然さに紛らわせて不心得者が団地外から、不要や故障したバイク・自転車を投棄する行為に及んでいることも、あるのではないのでしょうか。
- 3). 住棟の壁側に折り重なって放置されている、自転車の処置などには自治会の力に頼る部分が大きいのですが、組合でも当面の状況を一掃する様な処置が何か出来ないかと思いますが、そうした対応が様々な駐輪問題の根本的な解決になるかは不明です。
- 4). “自転車・バイク置き場”を整備しても、適切利用には個々人のマナーに頼る部分が多くなりますが、整然と駐輪されている場所には、投棄しづらい心理が働く面もあります。指定置き場以外の駐輪は自動的に廃棄対象とする他、置き場内駐輪でも警告貼りなどで、雑然とした置き方(団地外の利用、廃棄も含め)を排除出来るのではと思われます。その他に、登録票の交付などもあるでしょうが、いずれも手続きや管理面での煩雑さは増えることとなります。

この事例の他にも、自分に身近な問題として改善・解決すべき課題は現に多々あります。その解決策には、立場や見方により色々なお考えがあるでしょう。契約駐車場の空き状況が更に拡大する、或いは植栽の伐採で空き地が出来る等の時点では、バイク含む“駐輪場”(屋根付き)の整備を集中して考える事も可能となるでしょう。

こうした諸問題に対して、組合員の皆さんが自分達の事として継続的に活動して、検討・立案し実施を支援するという、「専門委員」の立場が切実な問題として必要ですし、多くの方々が応募されることに期待しております。



諸事“言うは易し、行ふは難し”ですが、反面で“衆知・団結は困難を打開する”と思います。

重ねてくどくどと、「専門委員」へをお願いをして、皆さんは辟易としておられるでしょうが、それほど難しく考えずに出来る範囲で、ご自身の経験・意見を自分の生活の場に反映する活動だと、

お考え頂ければ有り難く、是非ともご参加・ご協力の程、宜しくお願いします。