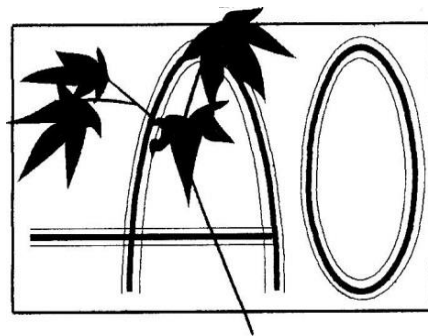


管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 236号
2017 (平成 29) 年 10 月 1 日
発行責任者 理事長 大森 貞雄



ラバーチップ舗装路面

目次

- 地蔵通りの41棟側へのラバーチップ舗装の実施 1 P
- 第三回大規模改修工事の継続実施状況 2 P
- 集合住宅での火災予防の進め方について 3 P
- 団地の環境整備について 5 P
 - 1. 当面の遊具の補修について
 - 2. 遊具設置場所などの整備検討など

~~~~~  
地蔵通りの41棟側への“ラバーチップ舗装”の実施  
~~~~~

理事長 大森 貞雄

通常総会終了から、早くも4ヶ月近くが過ぎ、陽気にも秋を感じる様になりましたが、その間には昨年に続き、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。引き続き異常気象の事態に、台風シーズンを向かえる時期にも当たりますので、備えを常に意識しておく必要も改めて感じさせられました。

さて、暑さが厳しい中、強い雨降りも重なり、41棟の皆様方には、袋小路に近い状態での通行迂回等、ご不自由をおかけした他、38棟～40棟や更に35棟～37棟の方々にも、迂回などの通行に大きなご不便をおかけしましたが、ときわ橋の手前まで、“ラバーチップ”での路面舗装改修が、この組合ニュースの表紙掲載の様に完了しました。ご協力頂きました皆様方に、改めて深くお礼を申し上げます。

この舗装改修に関しては、直接的に利便性を感じないとの、お気持ちをお持ちの方々もいらっしゃるのでは、と思いますが、この団地を東西方向に貫く道は、この“地蔵通り”しか有りませんし、歩行される方、買い物カートを押して移動される方、自転車で通行される方、そうした皆様方からの高いご評価を頂いております。市の公園部分以外で、残っている東側部分についても完成させ、“箕面栗生第二住宅”のアピール・ポイントとなればと、私自身は思っておりますが、理事会での様々な検討を進め、実施に向けての提案をして行きたいと思っております。皆様方からも、色々なご要望・ご意見をお寄せ頂ければ、幸甚です。同時に、公園部分での処置についても、市側への要望等も可能な範囲で実施したいと思っております。

第三回大規模改修工事も、次頁の記載の様に進めますが、遊び場に関しても、ブランコの部品類の取り換え修理も進めたいと思っております。大規模改修工事後の、団地敷地をどの様に、有効利用して行くか、直ぐには結論を得る事は出来ないとは思いますが、居住され、利用される皆様方が、ご自身の住まいの環境問題として、お考え頂く必要があると思われま



第三回大規模改修工事の継続実施状況

昨年から進めて参りました、第三回大規模改修工事についても、27棟まで足場が設置され、ベランダ側改修等が実施される他、30棟までで階段部分の改修(雨水排水勾配調整含み)が進んでおります。当初の契約工期である来年7月末まで、早1年を切った状況で、工事は、給水塔の補修も含め、順調に進捗しております。皆様方のご協力を改めてお願いします。

壁面などの補修を含めた塗装、ベランダでは天井部補修と床面のウレタン防水処理、ベランダや北面窓の手摺の錆止め・塗装を順次実施して参りました。玄関扉の外は濃い小豆色、同時に実施する扉内側は、乳白色などと、ベランダ等手摺の薄緑色も含め、賛否のご意見も色々あろうとは思いますが、一階住戸分のポスト新設も含め、色々と変化が感じられる改修となったと思っております。

今回の改修では、階段と入口土間廻りでの、長尺シート張り等が、特色として考えられます。同時に各階住戸前を主に、踊り場でも、雨水が長く残る箇所での勾配補正や、入口土間に溝を切り、外側新設会所へ貫通させる等、改修を実施しています。その他には、地面と接している腰壁も、長年の汚れを落とし、グレー色での塗装を実施しました。こうした作業実施に支障となる、1階住戸ベランダ下の私物の移動等を掲示にて、様々なお願いをしましたが、ご協力頂き有難うございました。引き続き、共有部に私物を置かない、この点にご留意を頂きたいと思っております。

この大規模改修により、箕面栗生第二住宅が綺麗になってきています。棟入口玄関にあたる階段室でも、長尺シート張り、排水状況改善、集合ポスト新設等々の工事を実施しました。各住戸へお客様をお迎えする為にも、大切なエントランスです。以下の事項に留意しましょう。

重量のある電動自転車のスタンドで、長尺シートに傷を付けない。出屋根隅の鉄柱も再塗装しています。チェーンを巻き付けて駐輪して、傷を付けない等々、集合住宅の共用部分は、居住する皆様方の大切な財産である、という共通認識を持ち、綺麗な状態を維持する為に、皆様方が常日頃から、意識して行動する様にしましょう。

集合住宅での火災予防の進め方について

総務副理事長 植田 晃

本年の6月14日に発生したイギリス、ロンドンの24階建のマンション火災は、テレビや新聞等で大きく報道され、特に、高層マンション全体が炎に包まれて炎上している映像を目にし、多くの方々が火災の恐ろしさを再認識されたものと思います。

我が国でも、平成8年10月28日に広島市内の高層アパートで火災が発生し、上階へと延焼し57戸が被害を受けた事例があります。

こうした火災は、いつ、どこで、発生するか判りませんので、日頃から自分の事として考えておいてほしいと思います。

外国の建物に対する構造規制や消防用設備等の設置基準については、よく判りませんが、我が国では建物の用途や規模等によって、建築基準関係法令と消防関係法令によって、それぞれ規制されております。

私どもが居住している栗生第二住宅の建物の消防用設備等については、建築した当時の消防関係法令の緩和基準に適合しているため、本来は法的に設置義務のある消防用設備等（屋内消火栓、自動火災報知器、誘導灯、避難器具及び消火器）が設置されておられません。（消火器については、個人で自主設置しているものがあります。）

個人住宅には、消火器の設置義務はありませんが、消防署では住まいの安全向上のために消火器を設置することを勧めています。

当住宅でも多くのご家庭で消火器を設置していただいておりますが、まだ設置されていないご家庭についても消火器を設置していただければ、当住宅の安全性はより高められるものと思います。

平成23年6月1日からは、すべての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務づけられ、これに伴い当管理組合では、組合員の皆様さんに住宅用火災警報器を配付し、各戸で取り付けて頂いておりますので、火災の早期発見には大きく役立っているものと思います。設置してから数年が経っておりますので作動するかどうか、いま一度点検紐を引っ張り確認してください。



集合住宅火災では、一旦出火し留守等で火災の発見が遅れますと、どこの家庭も屋内には燃えやすいものが多くあり、短時間で一室全体が炎と煙に包まれ、窓ガラスが割れ、炎が窓から吹き出し、火災の情勢により上階等の住居へと燃え移っていくケースがありますので、自室のベランダには、ダンボール箱などの多量の可燃物を置かないようにしてください。

火災が発生しますと、苦勞して積み上げてきた財産が一瞬にして無くなるばかりか、火災の発見が遅れたりすると尊い生命まで奪われることがありますので、平素から火災防止や災害発生時の避難について、今一度、ご家族全員で話し合われることをお願いします。

箕面市内における最近3年間の火災発生状況の統計を見ますと、建物火災が毎年 11 件～13 件発生しています。主な火災原因としては、たばこ、ガスコンロ、電気配線や電気器具等となっていますので、喫煙マナーの向上やガス器具及び電気器具を取り扱う際には、防火について細心のご注意をお願いしたいと思います。

特に最近、電気火災の原因として話題になっているものとして、「**トラッキング現象**」と言われるものがあります。

これは、長期間にわたってコンセントなどの接続器に差したままのプラグの両刃部分に、塵や埃が溜まり、そこに結露等の水分が



かかると両刃の間に僅かずつの電流が流れはじめ、次第にプラグの樹脂部分が炭化して導電性を持ち、本来であれば電流が流れることのない絶縁物上に電流が流れ発熱発火する現象を言います。

「トラッキング現象」の怖いところは、電気製品を使っていなくても、電圧がかかっている状態であれば発生する可能性があり、また、ショート(短絡)に比べ、ブレーカーが落ちにくいことも特徴で、深夜や留守中に出火することもありますので日常からの注意が必要かと思います。

「トラッキング現象」による火災の防止方法としては、「プラグ」と「コンセント」の接続部分にゴミやホコリが溜まらないように、こまめに掃除することが大切で、特に、長年にわたり動かしていないダンス等の家具の裏側にあるコンセントを点検してください。

身近な防火について述べてきましたが、これらのことについては、当住宅に居住している一人ひとりが、防火に強い関心を持っていただき安全で住みやすい住宅になりますように、居住者各自が注意して行きましょう。

団地の環境整備について

1. 当面の遊具の補修について

既に組合ニュースで、ご案内しておりましたが、この団地内の遊具(砂場は除く)の点検を、



専門業者に実施させました。

危険性・緊急性の指摘はありませんが、既に40数年が経過しておりますので、器具部品の消耗・劣化の面での指摘がありました。特に、ブランコの吊り金具と、チェーンを含む座板が、4ヶ所(14棟東・26棟西・集会所前・38棟西)で合計8台の劣化が進んでいるとの、報告となっており、理事会で検討のうえ、該当部品の交換を進めたいと思っております。

2. 遊具設置場所などの整備検討など

砂場が固くなり、空き地に近くなってきた、“遊び場”ですが、遊具については、先ずブランコの部品交換から進めることとなりますが、セメント作りのスベリ台なども、樹脂製への更新等も必要かも知れません。安全第一で、場所の集約・複合化・ソフト化等の検討があるのでしょうか。

更には、“少子・高齢化”の傾向が強まる、この集合住宅でも、高齢者にも利用が可能な設備として、背伸ばし掴まり台や、腹筋強化の半月型腰掛等、様々な設備や器具が、必要ではと考えられます。箕面市内にも幾つかの場所で、児童公園等に併設されています。

この事例に限らず、直ぐに決定出来ないと思いますが、この箕面栗生第二住宅で、生活しておられる皆様方が、ご自分の生活スタイルに合った、簡単な設備を設置する等、色々なご意見に基づき、皆様で検討を進められてはと思います。

例えば、連続した砂地(相当幅のある楕円形で)で歩行や、ランニングで足腰を鍛える、等々の利用も色々な工夫で、可能なのかなと思われます。

皆様方が、他の居住者方々の迷惑にも留意して、健全な行動を通した実益を得られる様な遊具以外の施設を含む、環境整備の検討も、大規模改修工事後の課題なのかと、感じております。

