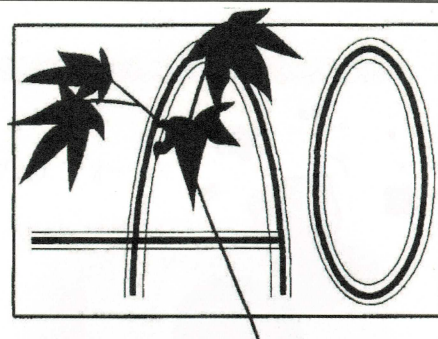


# 管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 239 号

2019 (平成 31) 年 1 月 20 日

発行責任者 理事長 大森 貞雄



## 新年の風景

スサノオノミコト  
栗生間谷の総鎮守である素盞鳴尊神社 第二住宅の北側の山の中腹  
(アンテナ塔の右下) 辺りにあり、正月 3 が日にはお神酒の接待があります。

2019 年 1 月 1 日 撮影

## 目次

1. 年頭のご挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 P
2. 第三回大規模改修工事を終えて・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 P
3. 団地内の環境整備について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 P
4. これからの課題について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 P
5. 管理組合の保険契約について・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 P
6. 管理組合からのお願い・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 P

## 年頭のご挨拶

理事長 大森 貞雄



新年あ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。

3年前に着工した第三回大規模改修工事も今年の夏に無事に完工することが出来ました。

皆様方には、ご不便などをおかけしましたが、その間のご協力に改めてお礼を申し上げます。

今後とも計画的に実施することになりますが、今回の工事では階段室において、長尺シートを貼り、ソフトな感じに仕上がっております。

その他にも、改修された共用部分を大事にご使用いただく様によりしくお願い致します。

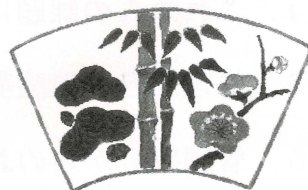
この団地全体の環境整備については、過去から同様なお願いをしておりますが、皆様方のご要望などを実現するための意見の集約手段としての「専門委員」として、多くの方々にお集まり願ひ頂く様をお願いしております。

是非とも、ご自身の問題としても、この団地（住宅）のことをお考え頂けたらと思います。

そうした中で段階的に3年にわたり実施してきましたが、“地蔵通り”の市の公園部分を除く路面をラバーチップでの舗装で改修する工事も完了しました。

今後とも、この団地（住宅）の”美観“を維持し、さらに良いもの、災害にも強いものへと皆様方のご協力を頂き進めてまいりたいと思っております。

引き続いての皆様方のご支援もお願いして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## お知らせ

この度、理事長 大森 貞雄は、健康上の都合により、職務遂行が困難となりましたので、管理組規約第 31 条により、副理事長（総務） 稲次 守が、その職務を代理することをご報告致します。

箕面粟生第二住宅管理組合 理事会

## 第三回大規模改修工事を終えて

2014年より大規模改修工事の計画を始めて、設計並びに業者選定を経て、ようやく、2016年9月に1号棟より着工できました。

その後、皆様方のご協力を頂きながら、ようやく、昨年の8月末に工事の引き渡しを受けることが出来ました。

工事が無事に完了できたことは、皆様方のご協力のおかげと、あらためてお礼を申し上げます。

当住宅もこれで三回大規模改修工事を行ったわけではありますが、第一回目は築10年程度の経過と考えると、外壁・鉄部の塗装が主な工事と考えられます。第二回目の工事は、塗装に加え防水工事を主とし、一部躯体修繕を行っています。

これらはいずれも初期性能を維持するための工事であり、今回の工事は建物の初期性能の維持だけでなく、一階床下の躯体修繕のほか、外壁、バルコニー、屋上庇等の躯体修繕に加え、階段床の長尺シート貼り、階段小溝の排水等、生活の快適性の向上を図っていく改善や改良への取組を行いました。

築40年を経過した当住宅を、これからももっと住みやすい住宅にするために、皆様方からもいろいろご意見を頂きたいと願っています。

これからもよろしく願いいたします。

長期計画委員会

委員長 山崎 保彦

## 団地内の環境整備について

- 1) “地蔵通り”の“ラバーチップ”での路面改修工事は、三回にわたりましたが、昨年11月にすべての遊歩道について無事完了しました。  
歩行時のソフトな足裏感覚やデコボコ解消等で、皆様方からご好評を頂いております。費用としては6百万円程になりましたが、昨年度と同様に公道に準じるとのことで、市役所からの補助も受けられることになりました。  
工事に際し、ご不便をおかけしてご協力頂いた皆様には、お詫びと共にお礼を申し上げます。
- 2) 植栽の関係では、通常の伐採・剪定以外に、日当たりという観点から、長年剪定・伐採がなされていない2棟南側の高木、4棟妻側の高木の伐採・剪定を部分的に実施し、さらに台風の影響による倒木や枝倒れも多く見られたので、個別に対応してきました。
- 3) 放置バイク、自転車の整理  
放置されていると思われる自転車・バイクは、昨年12月10日に自治会と協力の上ステッカー取り付けさせて頂きました。  
新年1月には引き続き各戸にお配りした「お知らせ」に従って撤去作業を進めてまいりますので、ご協力のほどよろしく  
お願いいたします。
- 4) 公共の場である緑地や一階ベランダ下に置かれている植木鉢やスコップ、ほうき類その他の物品は、自宅に持ち帰り保管されるようお願いいたします。  
不要なものについては、放置しないで、ゴミとして早急に処分されるようお願いいたします。

### 放置自転車・バイク

平成31年1月25日(金)  
撤去いたします。

#### 持ち主の方は

本ステッカーを外して  
所定の場所(入口前)に  
並べて下さい。

箕面栗生第二住宅管理組合  
箕面栗生第二住宅自治会

## これからの課題について

- 1) 植栽関連では、昨年同様、今後も経験したことのない風の強い台風の到来が考えられますので、枝とか幹が折れるとか倒木による災害の予防という観点から、長年伐採、強剪定がなされていない高木の幹とか枝の強剪定をなし、危険を解消していく必要があるのではと考えております。

枝が絡み樹木が密集しているところは木々の伐採も必要かと思いますが、いずれにしても高所作業車による高さ調整や枝払いの作業が必要となりますので、植栽業者の提案や見積等を考慮しながら皆様からのご要望にも配慮し、出来る部分からでも実施できればと考えております。

なお、住棟近くの樹木は、高さや密度をどのような目安（一定尺度）で整えるのかという面では、住民の広いコンセンサスを得る必要がありますが、日当たりという要因の他に景観、防風・防音などの効用面もありますので、近隣の居住者のご意見を聞きながら、個別的に対応することが必要かと思われま

- 2) 団地内の景観を考えますと、バイクとか駐輪場の設置という課題があります。これには“屋根付き”とのご要望が強くあると聞いていますが、一度総会において否決になった経緯があります。

屋根がなくてもよいとの意見もありますので、今後の課題にしたいと思います。皆様のご要望や専門的な知識をお持ちの方々のご意見、更に市役所の設置基準への対応等、十分な期間と慎重な検討が必要かと考えております。

何はともあれ現在放置されていると思われるバイクと自転車の整理が本年1月には終わりますので、今後、皆様方においては、ご自分の自転車・バイク等は所定の場所（階段下）に秩序正しく停め置かれるようにお願いします。



特にバイクについては、通行障害及び転倒事故にならないように注意し、置かれるようにお願いします。

## 管理組合が締結する保険契約について

当管理組合が建物の共用部分にかけている災害保険契約についてご案内します。

当管理組合は建物の共用部分に対し、東京海上日動火災保険株式会社と「新マンション総合保険」を契約しています。

その内容は下記のとおりですが、この保険契約には、建物の共用部分の災害のほか、居住者のための個人賠償責任保険も含まれております。

なお、この保険は過年度に契約したのですが、昨年5月22日に契約更新しました。

この度、皆様において保険契約の内容が周知されていないことを考えて、あらためてご案内するものです。

契約内容を詳しくお知りになりたい方は、  
東海保険サポート(株)の安藤様 (TEL 072-751-0514) にお問い合わせください。

保険期間は平成30年5月22日から1年間です。

## 契約内容

- 主契約：保険金額、契約は一棟ごとで建物ごとに保険金額が異なります。  
火災 落雷 破裂・爆発 風災・雹災・雪災・盗難による盗取・損傷・汚損 水漏れなどの事故  
残存物取り片付け費用、損害拡大防止・水漏れ原因調査で必要となる費用など。  
なお、この保険では地震災害を除くマンション共用部分のあらゆる事故が対象となります。
- 地震保険：保険金額 契約は一棟ごとで建物ごとに保険金額が異なります。  
地震による火災・倒壊・津波による流失
- 建物管理賠償責任保険：保険金額 金1億円  
共用部分の欠陥や管理上のミスまたはマンション共用部分の維持管理業務の遂行に伴う偶然な事故により、他人に身体を傷つけるとか、財物を損壊した結果、法律上の損害賠償責任を負担することにより損害を被った場合。
- 個人賠償責任保険：保険金額 金1億円
  - ① 建物の所在する区分所有者の専有する住宅に使用される戸室の所有、使用または管理に起因する偶然な事故により、他人の体を傷つけるとか、財物を損壊した結果、法律上の損害賠償責任を負担することにより損害を被った場合。
  - ② 日本国内外において発生したマンションの各居住者の日常生活または居住用戸室の管理などに起因する偶然な事故により他人の身体を傷つけるとか、財物を損壊した結果、法律上の損害賠償責任を負担することにより損害を被った場合。
  - ③ 個人賠償責任保険に該当する具体的に事例
    - \* 自転車に搭乗中誤って他人と接触して怪我をさせてしまった場合。
    - \* 買い物中、誤って商品を落として壊してしまった場合。
    - \* ゴルフのプレー中、打ったボールが誤って他人に直撃し、けがをさせてしまった場合。
    - \* 自宅マンションの風呂の水があふれて階下の戸室の家財を壊してしまった場合など。なお、この保険で、居住者が第三者に対する法的な損害賠償の責任が発生した場合の損害のすべてが対象となりますが、居住者自身で起こされた専有部分（建物・家財）の損害、専有部分内での盗難・火災は保証されません。

## 管理組合からのお願い

- 1) リフォームについてのお願いですが、最近管理組合へのリフォーム申請の承認が下りる前に工事に着工される例があり、苦情が寄せられています。



工事は、承認が下り、階段下の掲示板にその旨掲示されてから工事に着工されるようお願いいたします。

- 2) 駐車場料金の納付について、駐車場契約の解約に至らない二か月延滞で、催告の上三か月目が納付される例が増えております。

そのような事例が増えてきますと、理事会に諮り駐車場利用契約を解除することも考えざるを得ませんので、定められた支払日に遅滞なくお支払いくださるようくれぐれもよろしくお願い申し上げます。

駐車場利用要綱 12 条には、駐車場料金の二か月以上の滞納をもって理事会は駐車場利用契約を解除できると定めています。

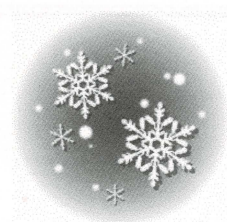
- 3) 車検証の提出は、車庫証明が発行されてから二週間以内にお願ひします。

駐車場利用要綱第 1 条(2)の④で、二週間以内に車検証の提出がない場合は、車庫証明が無効となりますのでご注意ください。

- 4) 団地内の駐車禁止区域には車を停めないでください。苦情が多く出ております。

Uターンとか緊急時の障害となります。

常時駐車されている場所には、カラーコーンではなく大きいクッションドラムを設置するという意見も出されております。



### 報告

管理組合の保管文書について、組合員から開示する旨の要望がありました。  
箕面栗生第二住宅管理組合規約第 50 条及び第 59 条の規定に基づくものです。