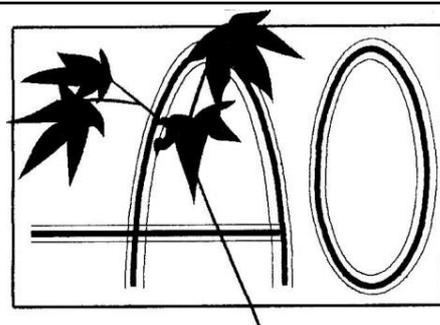


管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 242号

2020年(令和2年) 1月20日

発行責任者 理事長 岩崎 努



(令和二年新春特集号)



勝尾寺川 河畔より初日の出を望む (2019年元旦撮影)

目次

1. 年頭のご挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 P
2. 大規模修繕工事1年後点検が終了しました・・・・・・・・ 2 P
3. 金網フェンス、遊歩道の補修について・・・・・・・・ 3 P
4. 自転車、バイク置き場新設についてのアンケート纏め・・ 3 P
5. 駐車場境界白線の更新工事について・・・・・・・・ 4 P
6. 管理運営検討委員会がスタートしました・・・・・・・・ 5 P
7. 植栽業者管轄範囲の変更について・・・・・・・・ 5 P
8. 管理組合からのお知らせ、お願い・・・・・・・・ 6 P

1. 年頭のご挨拶

理事長 岩崎 努

明けましておめでとうございます



年頭にあたり、組合員をはじめ居住者の皆さまに、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。令和になって、最初のお正月、皆さま、いかがお過ごしでしたでしょうか。

昨年秋は新天皇の即位礼が行われ、内外の賓客と共に、国民挙ってお祝いのムードが盛り上がりました。台風の被害に遭われた方たちも、片付けで忙しい中でインタビューに答え、お祝いの気持ちを述べて居られました。ラグビーにおける日本チームの活躍も相俟って、日本国民が一つになった秋でした。

一方、当栗生第二住宅は、秋口に第3回の大規模修繕工事の1年後点検を行いました。生憎の事に、一昨年6月の大阪北部地震の影響が深く残っており、意外な手間取りと、少なからぬ追加費用が生じましたが、無事、済ませる事が出来ました。この間、居住者の皆様には、在宅調整等のご迷惑をお掛けしましたが、快くご協力を頂きまして、誠にありがとうございました。心より、深く御礼を申し上げます。

他方、総会で決議されました今年度の事業計画、金網フェンス、遊歩道の補修については、作業が始まります。補修作業の間、これまた、居住者の皆様には何かとご迷惑をお掛け致しますが、どうぞ、ご協力の程をお願い申し上げます。

同じく、自転車置き場、バイク置き場の新設の計画案につきましては、アンケートを実施し、広く居住者の皆さまの意見を頂きました。その集約結果は本論をご参照頂きたいと思えます。総論賛成、各論困難と云いましょうか、様々なご意見から、理事会での明確な判断はなかなか難しく、長期計画委員会に委ねる事になります。

次に、長年、事業計画には上りませんでした。駐車場の境界白線の改修が多数の居住者より要望があり、アンケートでも提案が有りました。敷地が関連する事から自転車置き場、バイク置き場と共に長期計画委員会に諮問し、次年度事業計画の中心に置きたいと考えております。

植栽についても見直しを行い、ここ数年2社で行っていましたが、次年度は3社制を執る事に致しました。マンネリの打破、新しい息吹、活性化を図ったものであります。

総会で決議されました専門委員会の活動に関して、従来の長期計画委員会に加えて、管理運営検討委員会（仮称）が発足致しました。当面は知識を吸収しながら、管理組合の運営の有り方、将来像に関して、討議、研究を諮問させて頂きます。

いずれに致しましても、令和2年は事業計画が満載です。中には次期理事会に引き継がねばならない事業もございます。組合員始め居住者の皆さまのご理解とご協力を得ながら、進めて参りたいと存じます。

改めまして、本年もよろしくお願ひ申し上げます。



2. 大規模修繕工事 1年後点検が終了しました

粟生第二住宅は、秋口に第三回の大規模修繕工事の1年後点検及び補修を行いました。長期計画委員会及び住宅維持管理機構の監修の下、(株)建装工業により実施されました。事前に行ったアンケートに基づき、8月30日～9月28日の毎週金、土曜日の予定で開始しましたが、生憎の事に、一昨年6月の大阪北部地震の影響が深く残っており、外壁塗装部よりも内部の補修に意外に手間取り、また居住者のご都合もあり、本当に終了したのは11月下旬でした。

この間、居住者の皆様には、在宅調整等のご迷惑をお掛けしましたが、快くご協力を頂きまして、誠にありがとうございました。改めて、心より、深く御礼を申し上げます。



屋上点検、補修



天井補修



天井爆裂部補修



塗装剥がれ点検補



妻部化粧壁補修

3. 金網フェンス、遊歩道の補修について

令和元年度の事業計画である、金網フェンス、遊歩道の補修につきましても、作業がスタートします。金網フェンスについては「大翔建設(株)」、遊歩道につきましても、「日本道路(株)」で話が進んでおります。両事業とも、これまで部分的にはされてきましたが、全体を一括して補修するのは初めてです。これまた、居住者の皆様には作業の進行の間、何かとご迷惑をお掛け致しますが、どうぞ、ご協力の程をお願い申し上げます。



4. 自転車、バイク置き場新設についてのアンケート纏め

懸案の自転車置き場、バイク置き場の新設の可否について、広く皆様のご意見をいただくためにアンケートを実施しました。皆様には快くご協力をいただき、誠にありがとうございました。

結果としましては、回答数が30%と低く残念ですが、回答者の中では多数の皆様がバイク置き場設置に賛成であると回答されました。慎重派、反対派の方

からも、たくさんの貴重なご意見、ご助言もいただいております、中には反対ではあるが、やるなら助言したいと云う、ありがたいご回答もございました。これらの貴重なご意見は、可否に拘わらず「長期計画委員会」の中で更に揉み、実現に向けて検討させていただきます。

以下にアンケートの数値の纏めの概略をご報告します。アンケート意見内容にご興味のあるお方は、管理事務所で所定の手続きの上、閲覧をお願いします。

*アンケート回答 纏め *

回答戸数；	349戸	回答率；	30% (349戸/1180戸)
バイク所有台数；	118台		
自転車所有台数；	205台	(大人用	187台、子供用 18台)

駐輪場 賛成意見；	284戸	81.4%	(284戸/349戸)
駐輪場 反対意見；	60戸	17.2%	(60戸/349戸)
その他	5戸		

5. 駐車場境界白線の更新工事について

駐車場の境界白線は、部分的には改修された経緯がありますが、全体的には20年近く改修されておられません。したがって、写真のごとく全て消えてしまった箇所が多く存在します。そこで、自転車、バイク置き場の新設に絡めて、「長期計画委員会」に諮問し、検討していただく事に致しました。

これまた施工時には、皆さまのご協力をいただかねばなりません。よろしくお願い申し上げます。



6. 管理運営検討委員会がスタートしました

本年度総会で決議されました、第二住宅管理組合の運営について調査、検討する専門委員会「管理運営検討委員会」が11月よりスタート致しました。
以下に委員の皆様をご紹介します（敬称略）。

委員長	37棟401号	野瀬 宰
幹事	23棟206号	出口 美智子
書記	17棟104号	加集 資朗
委員	18棟502号	鍵谷 忠良
委員	25棟206号	宇野 龍也
委員	38棟401号	林 忠雄
委員	41棟104号	肥塚 雄二

委員の皆様には、ご苦勞をお掛けしますが、よろしくお願い申し上げます。

7. 植栽業者管轄区域の変更について

植栽はこれまで、さくら造園、出口造園の2社で行ってききましたが、次年度はマンネリの打破、活性化を図るため、新しく(株)関西緑地開発を加えた3社制で行うことになりました。

新しい管轄範囲を下記図で示します。



8. 管理組合からのお知らせ、お願い

1) 植栽担当理事 服部照美様 ご逝去のお知らせ

去る11月19日、植栽担当理事40棟206号 服部照美様をご逝去されました。服部様は管理組合理事複数回のご経験があり、植栽関係の見識も深く、リーダー的な存在でした。

皆様と共に、ご冥福をお祈りしたいと思います。 合掌

2) AED（自動対外式除細動器）を設置しました

かねてより、自治会、民生委員より要請を受けておりました「AED」を集会所玄関左の自転車置き場の壁面に設置しました。

万一の際は、ご活用下さい。



3) 新年を迎え、理事会も次年度への活動に入ります。つきましては2020年度の理事、棟役員を選出をお願いいたします

4) 駐車場契約に関するお知らせ

今般、駐車場の「賃貸借契約書」を新たに制定致しましたのでご報告致します。

尚、賃貸で居住されている皆様が駐車場を契約される場合、区分所有者の連帯保証をお願いする事が理事会決議で決まりました。但し、賃貸借物件で、賃貸人が従業員宿舎として使用する場合は、駐車場賃貸借契約は居住する従業員と結ぶこととなりますが、その場合は、当該賃借人を連帯保証人をお願いする事となります。

令和2年3月度より適用されますので、ご承知おきをお願いいたします。

5) 駐車場保証金の値上げに関するお知らせ

現在、駐車場契約の際の保証金は1万5千円を頂いていますが、契約書では料金の3ヶ月分となっております。整合性及び事務処理上の便宜を図るため、1万8千円（3ヶ月分）を頂く事を総会決議を頂き、6月より施行する予定で進んでいます。

6) 入居、退居時は「棟委員」にご連絡をお願いします

いつの間にか新しい人が入っている、あるいは居なくなったと云う話が増えています。入居された方、あるいは退居を予定されている方は「棟委員」にも連絡をお願いします。「棟委員」が分からない方は管理事務所にお尋ねください。

7) 駐車場使用及び周辺でのマナーについて

駐車場或はその周辺でのトラブルの苦情が多くあります。

- ★ 車両の方向転換時に他の車に傷が付いたりしない様、細心の注意をお願いします。
また、擦ってしまった時は、黙っておらずに正直に発信して下さるよう、お願いします。
- ★ 路上にバイク、自転車を放置してある為、通行の妨げになります。
マナーを守りましょう。
- ★ 車、バイクを運転される方は、棟前道路でのエンジンのふかし等は慎みましょう。
- ★ 他の人の契約駐車場に駐車しないようお願いします。

8) 水漏れ事故について

今年度は、上階からの水漏れ事故が非常に多発しています。この様な近隣トラブルは当事者同士の話し合いが原則です。まず、当事者で原因をお調べいただき、その原因が共有部の場合は管理組合へご報告ください。

日頃のコミュニケーションを図り、話しやすい雰囲気をつくり、自治会とも相談されて解決して下さい。管理組合に持ち込まれても、真の解決には成りません。

尚、上下階間で電話が繋がらない、不在で連絡が取れない場合は、管理組合より該当するお宅の電話番号等を上下階、及び業者へお伝えする事もございますので、ご了承下さい。

9) 犬、猫の散歩について

ご存知のように、当団地では犬、猫は飼えない事になっていますが、時折、市道或は遊歩道を悠然と散歩させている人を見かけます。糞を放置されるのは、もはや言語道断です。見かけましたら、みんなで注意するようにしましょう。



10) ベランダの手摺りの上に植木鉢等を置かないで下さい

ベランダの手摺りの上に植木鉢、荷物を置くと危険です。

規約「共同生活の秩序維持に関する協定」でも「遵守事項第一条の二」に規定されています。

台風や地震等の自然災害も増えており、万一、落下すると人身事故にもなりかねません。一階でも例外ではありません。自己責任の認識を宜しくお願いします。



11) 遊歩道にガムを捨てないで下さい

ラバーチップで仕上げた地蔵通りで、ガムを捨てる人が多く、迷惑をしています。写真の如く、補助看板等で啓蒙していますが、効果はいまひとつです。

ガムは紙で包んで持ち帰る等、マナーを守りましょう。

掃除をして下さっている方もおられる事を、心にとめて頂きますようお願いいたします。



12) 事務手続きのお願い

(1) 個人賠償責任保険の為の居住者一覧(部屋番号と氏名)を提出(理事会承認)するため、入居、退居の正確な情報が必要です。入居、退居の際は事務所へ必要書類を提出して頂きますよう、お願いします。

また、名義変更に関しても、変更手続きに来所くださるよう、お願いします。

(2) 駐車場解約受付は、規約により1ヶ月前からとなっております。

お早めに手続きにお越し下さい。

尚、料金を2ヶ月未納すると、解約の対象となりますので、ご注意ください。

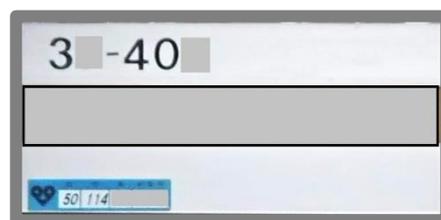
13) 表札表示のお願い

郵便受けや玄関に、表示を是非、お願いします。郵便屋さんや配達の人が戸惑っています。居住者の方から組合へ情報開示のお問い合わせを頂きますが、個人情報に関する規約「居住者名簿運用保管細則」により、組合は居住者の身元をお教えする事は出来ませんので、ご了承ください。

郵便受け



表札



14) 火災報知器について斡旋の問い合わせがありました

皆様方には、以前、購入されたものを一度、調べて頂いて、必要性の情報をお寄せ下さい。その上で検討いたします。

煙感知器の一例



熱感知器の一例

