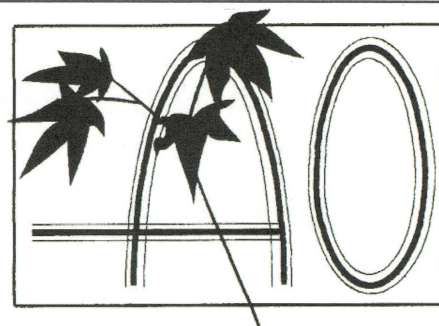


# 管理組合ニュース

箕面粟生第二住宅管理組合 No. 245号  
2021年（令和3年）1月17日  
発行責任者 理事長 山本 健司



（令和三年新春特集号）



## 目次

1. 年頭のご挨拶.....1P
2. 凍結、外水栓破裂時の対応につきまして.....2P
3. 居住者のみなさまへ.....3P
4. 今後の事業について 5. 火災報知器つけました？.....4P

## 1. 年頭のご挨拶

新年 明けましておめでとうございます

皆様方には 新春をお健やかに迎えのことと お慶び申し上げます。

平素はご愛顧を賜わり 厚く御礼申し上げます。

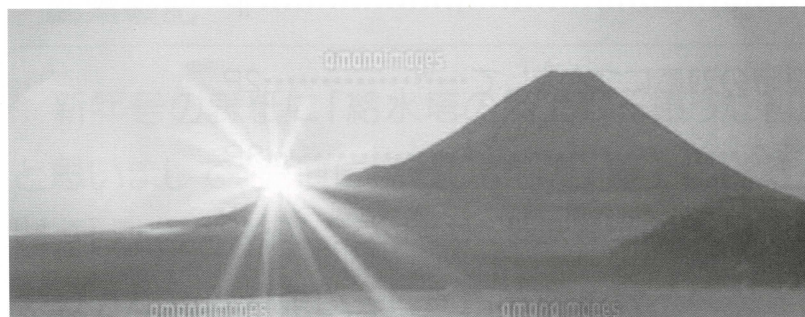
旧年中は 組合活動に対し多大なるご尽力をいただき 誠にありがとうございます。

2020年は東京オリンピック・パラリンピックをはじめ様々な事業、行事が予定されていたにも関わらず、新型コロナウイルスの感染拡大によって緊急事態宣言まで発せられ、事業、行事が中止になるなど多大な影響を被ってしまいました。管理組合も4月の引継の段階から活動を制限され、思うように業務を行う事ができませんでした。そのような中で皆様の温かいお言葉、叱咤激励を頂く事により、何とか前を向いていくことが出来ましたこと、感謝の念でいっぱいです。

今年度も年初より緊急事態宣言が再発報され、益々混沌とした状況が続いております。

私ども役員一同も「できることを、できるだけ」微力を尽くしてまいりますので、居住者の皆様におかれましては、より一層のご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

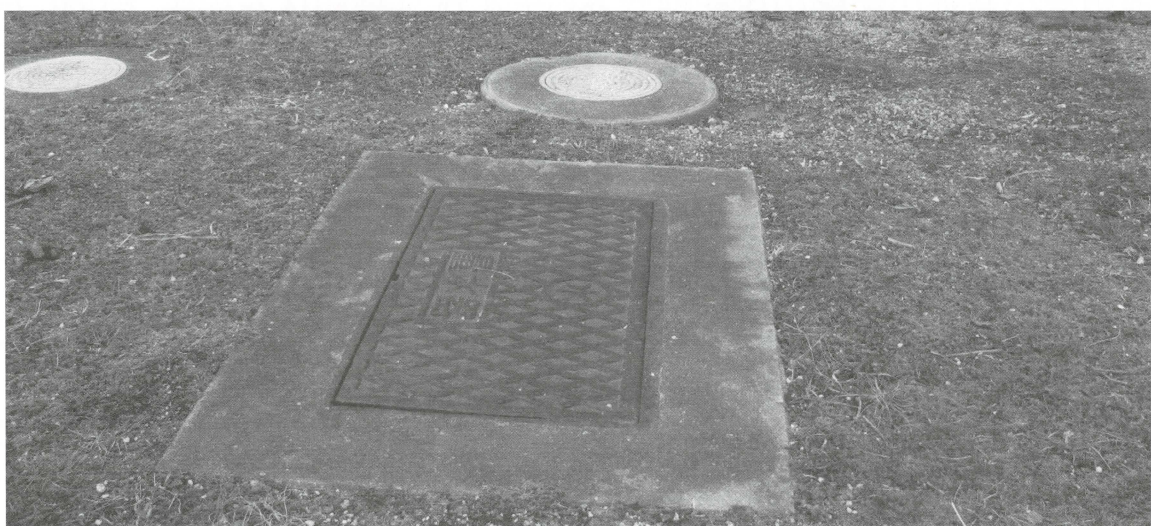
本年もよろしく願い申し上げます。



2021年元旦  
箕面第二住宅管理組合  
理事長 山本健司

## 2. 凍結、外水栓破裂時の対応につきまして

先日の十日戎の三連休、今年一番の寒波が訪れました。箕面市では9日の最低気温が-5℃を記録し当住宅でも階段脇の外水栓が破裂する被害がありました。中にはご存知の方もおられ、前夜からチョロチョロと水を出しておいて被害を防いでいただいた棟もあるようです。ご対応頂いた方にはこの場を借りてお礼を申し上げます。しかしながら、例年なかなかそこまでは冷えませんので、そのまま送水管が破断してしまったところが、数か所ありました。これらについては山本環境㈱に依頼し順次修復して参ります。今後も冷え込むことが予想されさらなる被害の可能性がります。まずは今回、何カ所かの棟で対応して頂いたように、翌朝-4℃を下回るような日には、前日の夜から少しずつ水を流しておいて頂けたらと思います。万が一凍結破断し水が噴き出しているようなときには、棟の一番西の階段(4階段ある時は西から2番目)の東側に四角い「量水計」と書いた鉄の蓋がありますので、それを開けてその中のバルブを閉めて頂くと、水が止まります。その後は、山本環境㈱へご連絡ください。管理組合からは、共有部分の修繕として連絡を入れております。管理組合へのご連絡は管理事務所が開いてからで大丈夫ですので、宜しくお願いします。



「量水計」:階段室の東側1~2mくらいに設置されています。

### 3. 居住者のみなさまへ

「管理組合は、当住宅内の土地、付属施設等の共有物を管理すると共に、それらの使用に伴う組合員の共同の利益を維持、増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。」

当住宅の規約の冒頭にある「管理組合の目的」の一文です。

私ども管理組合は組合員の代表として、組合員の自主管理による管理業務についてその運営に携わっております。また、管理事務所にはその組合業務の内、会計及び窓口業務を委託しております。…のはずなのですが。

トラブルや問題を解決し良好な住環境を確保するうえで「主」になって活躍すべきは組合員(居住者)の皆様です。特に専有部(組合員さんの財産部分)については管理組合ではタッチできないことが多いのです。

また「賃貸借居住者」の皆様、居室内の事柄については管理組合にご連絡いただく前に一度「家主様」または「賃貸契約の管理会社様」とご相談して下さい。

管理組合が「家主様」の個人財産である「専有部」についてできることは基本ありません。

例えば、「居室の玄関扉」が変形したなどで「鍵が開かなくなった場合」は管理組合の業務の範疇の可能性がありますが、「鍵自体を紛失、破損した」場合は「所有者個人の物」ですので、管理組合にできることはありません。

悪しからずご了承下さい。

まずは、規約・細則・要綱集(オレンジ色の冊子)を一度読んでおいてください。当住宅には「管理会社」はありませんので。



#### 4. 今後の事業について

2020年度はコロナ禍の影響で組合業務が滞りがちになっています。

今回2度目の非常事態宣言が発せられ、年度初め同様理事会の開催も困難になっています。委託している業者にもコロナ感染予防対策をしっかりと取って貰ったうえでの業務活動を実施して貰っており、組合員の皆様にはご不便、ご心配をおかけしております。

今後通常の植栽事業、清掃事業に加え、雑排水管清掃事業、JCOMによる通信設備の機器改修作業、4K8K対応パラボラアンテナの設置、各階段室前の植栽を伐採したうえでの駐輪施設の設置等、徐々にではありますが実施してまいります。その節にはご協力賜るようお願いいたします。

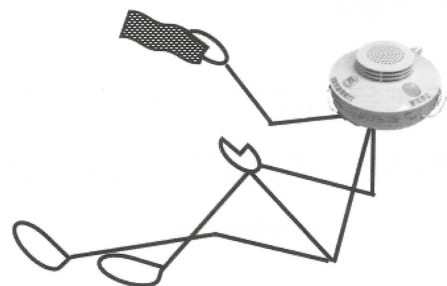
また、前年度よりお願いしております管理運営検討委員会からの答申、答申に基づいての方策の策定、長期計画委員会から提案いただいている「組合駐車場の効率的運営」に係る改善策。長期修善計画の見直し事業等、皆様のご理解ご協力の下進めて参りたいと思います。

#### 5. 火災報知器つけました？

消防法により、住宅内への「火災報知器の設置」が義務付けられております。前回2011年の配布から10年を経過し火災報知器の耐用年数を満了するとの事で、今年度の事業として「火災報知機の配布」を行いました。

皆様の生命を守る物ですので必ず設置していただくようお願いします。

また、転居等の際は「持ち出さず居室に残して」いただくようお願いいたします。



# 緊急連絡先

## 箕面栗生第二住宅管理組合

給排水管の問題 24時間受付		
山本環境整備 (株)		0798-44-5500
火災警報器・外灯・階段灯の受付 (9時～17時30分)		
旭電設 (株)		06-6951-4631
テレビが映らない・JCOM電話が繋がらない等の受付		
ジェイコム	(9時～18時)	0120-998-727
	(18時～翌朝9時)	0120-993-652
<表記以外の緊急24時間受付センター>		
日本総合住生活(株)		06-6963-0834
<b>公共機関</b>		
箕面警察		724-1234
犯罪・暴力・事故		110
救急・火災		119
箕面市役所	下水道室	724-6753
箕面市役所 環境動物室	猿・コウモリ・熊等出没や動物の死骸発見時など	724-7039
箕面市役所 公園緑地室	団地内の緑風公園と栗生北公園についての問い合わせ	724-6749
池田保健所		751-2990
大阪ガス(ガス洩れ通報センター)		0120-519-424
関西電力(停電・設備)		0800-777-3081

管理事務所にもご連絡ください

### 編集後記

新年号の表紙に「給水塔の屋上から撮った初日の出」の画像を載せようと思ひまして、登頂に挑戦しました。屋上に出るハッチが開かなかつたので断念しましたが。

マジで死ぬかと思ひましたわ…年相応の行動をしなきゃですね(笑)