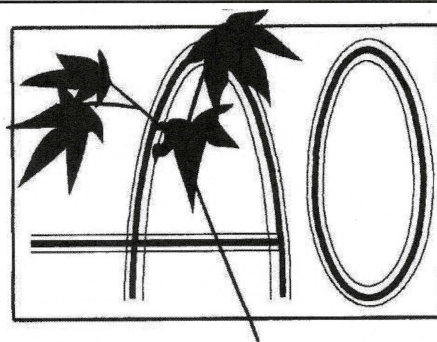


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 246号

2021年(令和3年) 4月28日

発行責任者 理事長 山本 健司

新年度臨時号

目次

1. 4K/8K 対応型パラボラアンテナへの取替工事について・ 1 P
2. 住棟前アプローチ改修工事について 2 P
3. 管理組合からのお願い 3 P
4. 総会を前に 4 P

1. 4K/8K 放送対応型パラボラアンテナ取替工事について

年度計画では 4K/8K 放送に対応するための事業と考えていましたが、その後担当する旭電設(株)からの指摘を受け、再度 JCOM、旭電設、管理組合の三者で打合せを行った結果、現在の当住宅の施設ではアンテナを交換しても 4K/8K 放送の品質で視聴できない場合があることを確認しました。

現 状

- ① JCOMの管理する住棟手前までの配線、ブースター、分配器等は 4K/8K に対応したものに更新済みです。
- ② 管理組合の管理する住棟内配線および住民各自が管理している住戸内配線は、それぞれ 4K/8K 放送に対応した物への更新が必要です。
なお、住棟内配線を更新するには多大な費用と時間が必要になります。
- ③ 住戸内に設置されている TV コンセント (2箇所) も、4K/8K 放送に対応した物への更新が必要です。

- ④ 4K/8K放送は、従来の放送より電波レベルの減衰率が大きいため、アンテナ、ブースターから遠い末端の住戸では映像レベルが落ちてしまう可能性があるそうです。そのため、中間階にブースターの造設が必要な場合もあるようです。
- ⑤ 当然、みなさまのTV、レコーダー類も買換えが必要です。

組合設置のアンテナから視聴する場合(4K/8K対応型を新設した場合)
NHK やスカパーなどの配信元と契約しても、住棟内配線、TV コンセントが対応していないので、番組を見ることはできますが 4K/8K の映像品質は保証されません。

住棟内配線、TV コンセントを更新した場合でも末端の住戸では配信レベルが届かない場合もあり得えます。

JCOMと契約した場合

基地局で一旦変換して送信し住戸内のチューナーで再変換しているとのこと。そのため同じ配線を使っても映像品質は保証されます。また、定期的に配信レベルを確認して品質を確認しているそうです。

TV コンセントについては、4K 契約を結んだ場合、JCOM のチューナーを接続する 1 か所のみ JCOM の費用で更新してくれます。

※本来TV コンセントは組合の資産ですが、保守契約により居住者が契約すれば JCOM の判断で無償取替し、その後は組合の資産になるとの事です。一か所だけですが。

※そのほかインターネット経由で配信されるひかりテレビなどの配信事業者と契約して視聴する方法もあります。

BS・CS 放送アンテナ交換工事のお知らせ

4月12日(月)～4月23日(金) 工事会社：旭電設(株)

全棟順次行われました。BS/CS が視聴できなくなっておりました。

工事後の不具合等のお問い合わせは事前に配布、もしくは階段掲示版に掲載のお知らせへお電話下さい。

2. 住棟前アプローチ改修工事について

掲示でもお知らせしましたが、住棟前アプローチの改修工事を開始する予定です。植物の移動について問い合わせが数件ありました。早めの対策のため3月末までの整頓を依頼しております。片付けられていない場合、工事の際に機械による解体の為、取り返しがつかなくなる恐れがあります。また、自転車や・バイクの移動についても工事の邪魔になる為、

業者等の第三者によって移動することでトラブルになりかねません。引き続き、移動のご協力頂けましたら幸いです。
また、屋根の設置について要望がありましたが、「建築物」の扱いになるため法的な面で不可能との事です。ご了承ください。
各棟の工事開始時期については業者との打合せで決まりしだい、順次お知らせいたします。

3. 管理組合からのお願い、お知らせ

1) 駐車場使用及び周辺でのマナーについて

駐車場あるい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を付けたりしないよう、細心の注意をお願いします。
- ・擦ってしまった時は、正直に相手の方に伝えて下さい。車の持ち主が分からなかった時は管理事務所にご相談ください。
- ・路上にバイク、自転車を放置しないでください。車の出入りに困ると苦情が入っております。事故の原因にもなります。
- ・車、バイクを運転される方は、棟前道路・駐車場でのアイドリングは控えましょう。深夜の雑談同様音は上に上がって響きます。けっこう聞こえていますよ。
- ・他の人の契約駐車場に駐車しないでください。警察に通報する場合があります。
- ・給水塔の上は月極の契約駐車場となっております。監視カメラがあるにもかかわらず、駐車禁止のコーンを移動して車両を勝手に駐車する宅配業者などが横行しております。警察や陸運局のお世話となっており、頭を抱えております。違法駐車を見かけましたら、車両ナンバーを控え、組合又は警察へ届出下さい。親戚、友人が来所の際は来客駐車場もしくはコインパーキングをご案内頂けますようご協力をお願いいたします。

2) 水漏れ事故などについて

水漏れトラブルが多発しています。当住宅は組合員が自主的に行う「自主管理」となっております。このような場合は当事者同士の話し合いの上での問題解決が原則です。日頃のコミュニケーションを図り、話しやすい雰囲気っておいてください。

管理組合では業者の紹介や、当事者間の連絡を取る事へのご協力は出来ませんが、住戸内等の専有部の問題については、いわゆる「管理会社」のように前面に立っての上下階の問題解決は出来かねます。賃貸の方はオーナーへ水漏れの連絡をお願い致します。業者の調査後に共有部が原因であれば、組合へ申出ください。

管理事務所は、組合役員へ取次する受付業務のみとなる為、前例がない事案によっては即答する権限が無く、緊急を要する際も役員への承認や回答にお時間をいただく場合がございます。

3) 共同生活の秩序維持に関する協定について

当住宅では小鳥及び鑑賞用魚類以外のペットの飼育については認められていません。

バルコニーの手摺りに植物等(植木鉢・プランター)を置かないこと。私物の植木鉢や花壇を作ったりしないようにしましょう。植栽業者の作業に支障をきたします。

※万が一落下して誰かに当たったら責任取れませんよ。

共用水栓を洗車等の私事に使わないこと。劣化の為、点検・交換工事を検討しております。

4) その他のお願い、お知らせ

*事務手続きのお願い

(1) 最近手続きの際に居住者の名義が組合の管理する名簿と一定しないケースが報告されております。個人賠償責任保険等の手続きのため入居、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、お願いいたします。

手続きを怠っていたため、本来いただかなくても良い経費をお支払いいただいていたケースもありました。お気をつけください。

尚、相続等での名義変更に関しても、変更手続きに来所くださるよう、お願い致します。

(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。

万が一駐車料金を2ヶ月以上滞納されてしまいますと、強制解約の対象となりますので、お気を付けください。

4. 総会を前に

いまだ、コロナウイルス感染の猛威を振るっており、集会所の全面開放もままならない状況です。

そんな中、5月30日(日)の総会を従来通り予定しております。

しかし、コロナ禍でもある為、今年度の総会も同様に当日の出席も控えていただかざるをえません。ご意見は、総会出席ではなく、議案書に議決権行使書にて発信くださいますようご協力をお願いします。

ご来場につきましては、感染対策を徹底しておりますが、感染拡大防止の為、ご自宅での検温の上、マスク着用にご協力お願いいたします。消毒・やむおえない検温作業により混雑が予想されますので当日はお時間の余裕をもってお越しくださいますよう、よろしく申し上げます。また、スリッパの持参も積極的にご協力をお願いします。



ちょっと知っておいてほしいコラム

コロナウイルス感染に伴いテレワーク等の影響の為か、当団地に事務所、別荘、セカンドハウス等の使用を希望する入居者が増えています。入居が増えるので嬉しい事かと思えばどっこい、上記のみのご利用は長期の滞在が難しく入居として扱うには厳しいため、外部所有者の登録となり、役員免除の扱いとなってしまうのです。現在の規約では、扱いが難しく、組合は対応に追われているところです。

当団地は、組合役員（理事）のなり手の不足もあり、居住を前提とした入居を推し進めております。窓口へいらっしゃった物件販売の仲介業者等へは、空き室やセカンドハウスを前提の入居をご遠慮いただくようお願いしておりますが、まだまだ浸透には至っておりません。

また、毎年おこなっている組合役員選出の際、居住をされてなおかつ役員を担える一般的な所有者でも、役員の職務が仕事で出来ない等を理由に役員が免除されている方々もおられるようです。その棟で了承・解決されているのであれば問題ありませんが、なり手の減少に拍車をかけてしまいます。

活気ある栗生団地を目指して、まだまだやることはたくさん！ご協力の程、よろしく申し上げます。