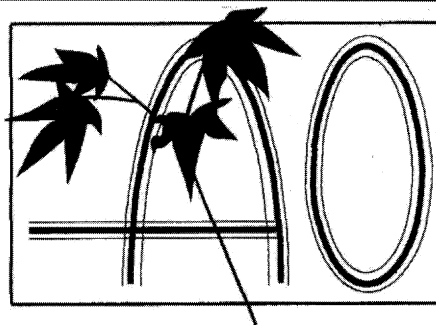


管理組合ニュース



箕面粟生第二住宅管理組合 No. 248号
2022年（令和4年）1月 吉日
発行責任者 理事長 京 里美

（令和四年 新春特集号）



2022年1月1日 8:27 撮影

目次

- | | |
|----------------------------|-------|
| 1. 年頭のご挨拶 | 1 P |
| 2. 棟集会への参加のお願い | 2 P |
| 3. 管理事務所窓口スタッフの業務内容について | 3 P |
| 4. 居住者のみなさまへお願い | 4 P |
| 5. 今後の工事等の日程 | 6～7 P |
| 6. ご注意ください！！ | 7 P |
| 7. 植栽プロジェクト立ち上げとメンバー募集について | 8 P |
| 8. 訃報 | 8 P |

1. 年頭のご挨拶

箕面粟生第二住宅管理組合 理事長 京 里美

あけましておめでとうございます



皆様方におかれましては、良き新年をお迎えのことと存じます。
私達が理事となりまして、約半年が経ちました。昨年もコロナ一色の一年であったといっても過言ではないかと思えます。また、行動や生活様式も制限され、不自由な一年であったようにも思えます。

今期の三役は、私をはじめ平日に仕事を持っており、皆様のご要望にタイムリーに対応することがなかなかできず、ご迷惑をおかけする部分が多かったと思えます。そんな中でも、電話や伺ったりすると大変優しいお言葉をかけて頂いたり、お手紙を頂いたりと本当にありがたいと感謝の気持ちで一杯です。

コロナ禍において、管理組合集会所の集会室をやむを得ず貸し出し不可とさせていただき状況が続き、ご不便をおかけいたしました。1月現在、利用再開しております。組合員の皆さまの身近な施設をどうぞご活用下さい。

当団地も築45年を超え、住民の皆様も高齢化していく中、賃貸で入られる方も多くなり、それに伴い様々な課題が浮き彫りとなっています。

このような問題については、管理組合だけの対応では難しいと考え、自治会と連携して取り組んでいるところです。就任当初も申しましたが、昔ながらの「向こう三軒両隣」の意識で、日頃から近隣の方とコミュニケーションを図っていることがとても大切だと思えます。

現状は棟集会を開けない棟もあり、役員選出にも大変ご苦労されています。そうした棟には、自治会と管理組合が、共同で棟集会が開けるよう援助することとし、役員選出のルールなど用意し開催に向けて準備をしているところです。

どうぞ、棟集会にご参加されて、棟としてのご意見・ご要望を管理組合にお寄せください。他の棟との意見と合わせ理事会でも対応しやすくなります。

本当に微力ではありますが、残りの任期を少しでも皆様が安心、安全にかつ住みやすい粟生第二住宅になりますよう三役と今期理事一丸となって頑張っていきたいと存じます。引き続き、ご協力のほどお願い申し上げます。



2. 棟集会への参加のお願い

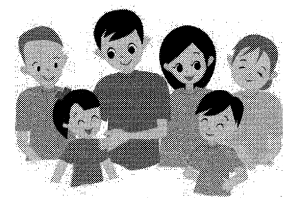
棟集会は、自治会が主体となって年一回、年度末に開催されておりました。しかし年々自治会への加入者が減少し、自治会役員を選出できない棟が増え、それに伴い棟集会もできなくなっている棟が増えている状況です。

管理組合の目的は、第二住宅内の土地や付属施設等を管理すると共に、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です。

自治会は、第二住宅の住民によって組織される親睦、共通の利益の促進、地域自治のための任意団体です。目的と役割は違いますが、昨年7月より自治会長と三役とで定期的に情報交換する中で、同じ住民として協力していくべきところは協力していく必要があると合意いたしました。

特に防災などの対策は協力していく必要性が高く、緊急時には団地全体で、最低でも棟単位での行動(安否確認や避難誘導など)が求められます。

そうした時、やはり年一回程度は、同じ棟に住んでいる方が情報共有をするとともに安心・安全で快適な生活を維持していくためにも意見や要望を出し合い、または懇親の場として全棟で棟集会を開催することが必要との結論に至りました。



お互いの状況を理解した上で、各棟の事情にあったルールを例えば、階段掃除やゴミネットの片づけ、役員選出などを話し合っただくことでコミュニケーションも深めていただければと思っております。

棟単位でのご意見やご要望は、組合としても検討しやすいものになります。是非、各棟の棟集会にご参加いただき、よりよい住環境を目指して、日頃疑問に思うことや改善して欲しいこと等、活発なご意見を賜りたいと存じます。

棟集会には、自治会長や自治会役員および管理組合棟委員、管理組合理事、三役で日程調整して参加する予定です。

一人でも多くの方が棟集会にご参加いただきますようお願い申し上げます。

3. 管理事務所 窓口スタッフの業務内容について

管理事務所の「窓口スタッフの委託業務内容」について、住民の皆様にあらためてご周知いただきたいことがございます。

窓口スタッフの業務は、基本的には決められた内容の受付・受理業務と理事会運営の補助業務が主体となっております。

窓口スタッフは、「受託業務」以外の行動をすることは原則不可となっており、内容によっては対応できかねたり、すぐにお答えできることが難しいこともございます。このことをご理解いただきたく存じます。

例えば、イレギュラーな内容やルール化されていないものについては、受付スタッフは理事会三役に連絡し、その判断を聞いたうえで対応等をお伝えすることとなっております。

窓口スタッフから連絡が入れば、なるべく早く、理事が動ける体制を作っているところではございますが、今のところ「万全の体制」とは言えません。

少し時間をいただける案件でしたら、窓口の申込書にてご依頼いただきますようにご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

現在、次の体制で運営しています。

- ★平日は午前9時から午後5時まで 2名体制（昼食時 11時半～1時半 1名）
- ★土曜は午前9時から午後3時まで 1名体制（昼食時 12時～13時 閉所）

委託業務範囲は以下の通りとなっております。

- (1) 受付等の業務(各種使用申込、各種異動届出書の受理、報告)
- (2) 管理業務(共有部分管理の為の団地内巡回、異常時の報告)
- (3) 管財業務(事務所内備品、図面や書類、議事録・議案書などの管理)
- (4) 理事会の補助業務
- (5) 組合費等請求書の配布及び督促業務の補助
- (6) 報告連絡業務
(文書の配布・掲示、点検・立合結果報告、日報作成など)
- (7) 緊急事故受付(緊急事故受付センターで受付)

よろしく願います



4. 居住者のみなさまへお願い

(1) 共有部のリフォームに関する件

リフォームされる場合は必ず、あらかじめ管理組合に申請書を出していただき、規定に従った工事等を行っていただいております。

管理組合規約の中の箕面粟生第二住宅管理組合 建築協定の第4条に禁止事項がございます。

第4条 組合員及び占有者は、次の各号に掲げる行為をできない。

- 1.住宅の増築
- 2.バルコニーの改築または改造
- 3.出窓の新築
- 4.建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な壁、及び梁)に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為
- 5.建物の共有部分の改築、修理及び塗装

■ 隣続きで2軒ご入居されている場合、バルコニーの仕切りを外されているところがございます。仕切りについても共用部でございますので、退去時には元に戻していただく必要があるため、お手数ではございますが、管理組合事務所にて所定のお手続きをいただきますようお願いいたします。

■ 専有部分での水漏れや騒音問題について

当住宅は、組合員による「自主管理」が主となっております。従いまして専有部分でのトラブルは、基本的に当事者間での解決をお願いしております。損害保険や火災保険にご加入いただく等、万が一の備えをいただくようご理解とご協力のほどお願いいたします。

■ リフォーム工事に伴って隣接の方からの承諾を必要とする件について

リフォーム工事を行う場合、内容により上下左右、斜めの部屋の方の最大9世帯のご承諾を得た上で申請いただくことになっておりますが、お仕事等で日中に不在のお宅が多く、すべての方の承諾をいただくことが困難な事例が発生しております。1、2度伺ってお留守の場合は、承諾用紙を郵便受け等に入れさせていただきますので、ご了承の場合はその旨ご捺印かサインをいただき、期限内に管理組合ポストに投函をお願いいたします。期限が過ぎても投函されなかった場合は、ご了承いただいたものとさせていただきますので、ご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

(2) 植栽の伐採、高木剪定について

植栽の伐採や高木剪定のご要望への対応は、判断が大変難しいものがございます。「不要」と感じられて伐採依頼の申し出をされても、他の人は「良い」あるいは「必要」と感じておられる場合もある等、住民間でご意向に相違が生じている場合もあり、対応が難しい場面に直面することが多くなっています。伐採や高木剪定の費用は皆様の組合費から支払われていることを重く受け止め、できるだけ多くの方が納得していただけるように植栽業者などの専門家の助言を頂戴しながら、対応いたしております。

また、台風や強風時など明らかに危険と考えられる場合においては、より迅速な対応をと考えております。植栽関係のご要望についても、棟の方のご意見やご要望をなるべくまとめていただきますように何卒よろしくお願いいたします。

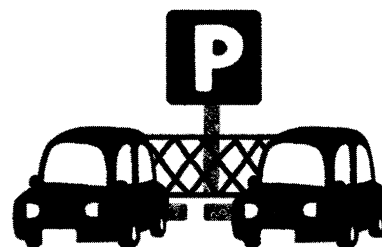
(3) アプローチ（駐輪場）について

昨年、各階段前のアプローチ工事を行いました。自転車、バイクは整備いたしました当該階段のアプローチへ駐輪・駐車をお願いいたします。棟によっては、緑地の中や駐車場等に放置のような状態となっているのも見受けられます。外観上も好ましくなく、実際に苦情もいただいております。改善が見られない場合は、以前のように強制撤去も考えねばならない事態にもなりますが、撤去にはコストがかかります。棟集会などで話し合ってくださいますと大変助かります。

皆さんが気持ちよく住んでいただくためにも、皆様一人ひとりのご理解やご協力が不可欠でございます。外部からの違法駐車は別対応となりますが、団地内での駐車場の利用につきましても、決められたルールを守っていただきますよう重ねてお願いいたします。

(4) 二台目駐車場契約について

前回の総会で可決されたことから現在、条件を満たされる方について駐車場の二台目をご契約いただけることになりました。



しかし、今後、転居や売却によって新しい入居者が駐車場を希望される場合の「一台目が優先」の原則が適用となりますので、まったく空きがない場合には2台目を契約なさっている方から解約をお願いすることになっております。皆様のご理解とご協力をたまわりますようお願いいたします。

5. 今後の工事等の日程について

(1) 足洗場の水道管工事について

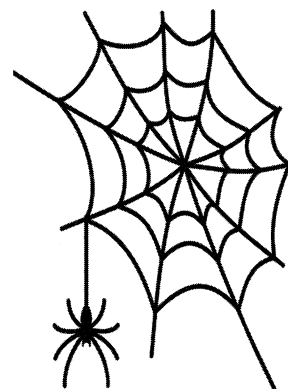
足洗場の水道管が冬場にかけて凍結により破裂することが課題となっておりました。破裂をさけるための工事を以前より計画しており、今年1月下旬から2月にかけて実施することとなりました。

すべての鉄製の水道管を破裂しにくい塩ビ管に変える工事をいたします。蛇口は基本ハンドル式となりますが、現在キー式を使われている場合は変更も可能ですので、現在のキーをお持ちの方は保管していただきますようお願いいたします。



(2) 階段天井などのくもの巣除去と階段の清掃

本年度予算には計上されていませんでしたが、ご要望もあり階段の清掃を行うこととなりました。棟によってはルールが明確で、階段の掃除も行き届いているところもありますが、各階の天井や特に5階天井のくもの巣の掃除は危険を伴い、高齢者の方にはお願いするのは困難と考えたことから、一度専門業者へ依頼し、クモの巣の除去と階段周りの清掃を行う予定です。今までルールのなかった棟につきましては、掃除やゴミ出しなどの日常のルールを棟集会で決めていただき、定期的に清掃していただきますようお願いいたします。



(3) 屋上防水工事調査について

大規模修繕工事後の3年点検実施時に確認された不具合箇所について、どの程度の工事が必要かの詳細な調査を、昨年12月(29棟分)に行いました。

屋上の防水状況については、建物自体が経年劣化していることもあり、専門家による十分な調査を実施して次年度に予算計上し、適切な補強工事を実施します。

(4) 通路の不具合(段差、破損など)について

昨年 11 月に建築物定期報告の現地調査を行い、通路の不具合部（段差や破損など）の確認をいたしました。住民の高齢化が進み、団地内の遊歩道を散歩されたり、買い物時にカートを引いたりする時に段差や破損が事故に繋がりがやすい等、ご要望もあった案件です。対象箇所に優先順位をつけ、修繕方法や見積用図面を作成し、見積依頼の上で工事予算を把握し、総会での承認を得て、次年度に対応していきたいと考えております。

6. ご注意下さい！！

(1) 詐欺電話や詐欺訪問にご注意下さい

昨年 11 月に「振込期限が迫っています」と電話があり、その次は法律事務所から支払いの催促の電話がくるという詐欺電話の報告や箕面郵便局を名乗る不審な宅配業者がきたとの連絡が入っております。

宅配については箕面郵便局に問い合わせると、「そんな配送はしていない」とのことだったようです。事前の情報収集ではないかと想像されます。

不審な電話には、自分一人でその場で判断せず、必ず信頼できる方や箕面市や警察にご相談下さい。注意喚起の掲示などもしてまいりますのでみんなで情報共有し、詐欺被害にあわないように気をつけましょう。



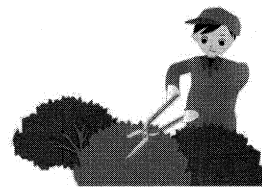
(2) 住民以外の方のごみ捨て

住民ではない方がゴミ置き場にゴミを置くという事例がありました。夜中に放置されたようです。住民以外の方に対しての注意や告知はなかなか難しいので、不審なゴミの放置がある場合は、写真を撮っていただくか管理事務所に連絡をいただけましたら注意喚起などの対応をいたします。また、不審な方を見かけられたりした場合も、情報提供いただきますようお願いいたします。

7. 植栽プロジェクト立ち上げとメンバー募集について

住宅内の樹木の中で、管理組合として管理すべき樹木を特定し「樹木台帳」を作成すること等を目的に、植栽プロジェクトを立ち上げました。

メンバーは、「植栽理事」と専門家の立場として助言等をいただく「造園業者」さんと「組合員（協力者）」です。



ご協力いただく造園業者さんは、団地内の植栽で入っていたいております出口造園さんとさくら造園さんの2社で、快諾をいただいております。本年度は、サンプルエリアを決め、作成の仕方や手順などを検討していく予定です。

この事業は、単年度でできるものではありません。しかし、私達理事は一年任期となっており、複数年に渡って植栽の維持管理に携わっていただける組合員様のご協力がなければ成り立ちません。

ご協力いただける方がおられましたら、下記の植栽理事にお声がけいただくかまたは管理事務所にてお申し込みいただけますよう、心よりお待ちしております。

プロジェクトメンバー募集中！

【植栽理事】

1 棟 104 岩滝由己子 27 棟 508 小園市子 30 棟 401 東雲千枝子

ご報告

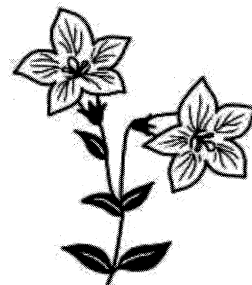
植栽関係の業務を依頼しておりました関西緑地さんは、次年度の契約更新せず、出口造園さんとさくら造園さんの2社に引き続き、お願いすることになりました。

8. 訃報

平成 24 年度（2012 年度）より 7 期という長きに亘り、理事長を務められました大森貞雄様(享年 72)が昨年 9 月 7 日にお亡くなりになりました。

大森様には栗生第二住宅のために多大なるご尽力をいただきました。

心よりご冥福をお祈りいたします。





2022年干支 大募集!!

管理事務所ポストまで!

管理組合事務所にて掲示させていただきます。ご応募おまちしております。
(いただいたイラストは基本返却はいたしかねます)

集会所に展示します!! 締め切り 1月末まで!! えんぴつ、クレヨン、何でも OK!

()棟 号室 小・中・幼 学年 名前()