

理事会広報

2005.11月

No. 13

若葉台第一住宅
管理組合理事会

「理事会だより」11月号でもお知らせしましたように、12月5日(月)から12月14日(水)にかけて、雑排水管の清掃作業が予定されています。

この作業は屋外の共用排水管ばかりでなく、各戸の台所や浴室、洗面所、それに洗濯場などの排水管を掃除する作業で、作業員が室内に入らなければなりません。作業日時は追って全戸に周知されるはずですが、専用管の作業日と時間は以下の通りです。

月 日	時 間	該当棟	戸数	月日	時間	該当棟	戸数
12/7	9:00～12:00	26	56	12/12	9:00～12:00	11～13	70
12/7	13:00～16:30	28	56	12/12	13:00～17:00	14～16	80
12/8	9:00～12:00	1～3 31	77	12/13	9:00～12:00	19 20	78
12/8	13:00～17:00	4～6 32～34	86	12/13	13:00～17:00	17 18	80
12/9	9:00～12:00	8 29	76	12/14	9:00～12:00	24 25 27	68
12/9	13:00～17:00	7 9 10	78	12/14	13:00～17:00	21～23 35	84

該当する棟の作業日に合わせ不在のないよう、あるいは作業拒否などのないよう、みなさんのご協力を切にお願い申し上げます。

毎年、この雑排水管の清掃作業をはじめ、ガスや火災報知器の点検日に、不在その他で作業ができない世帯が、当団地889世帯のうち、一割にあたる90戸を数えます。

最近、この雑排水清掃作業が、個人の勝手な都合で2年にわたり行われていなかったために起こったとも推測される排水管詰まり事故がありました。

それは去る9月6日のこと。入居間もないAさん方から、洗濯排水管の不具合の訴えがあり、調べたところ排水管の詰まりと分かり、J Sに頼んで復旧させました。掛かった費用は28,350円でした。

この号室の先住者は、さる7月8日に転出、その後Aさんが入居されたとのこと。

そしてこの号室は、平成15年と16年の2年にわたって、先住者の個人的都合で雑排水管の清掃作業が行われていないという経過も判明しました。

今回の洗濯排水管の詰まり事故の原因が、その清掃作業の不履行が原因だと確定出来れば、当然その先住者に復旧費用の弁済を迫るところですが、今となってはそれも困難とあって、とりあえずは施設管理費の雑工事費として管理組合が支払いました。

第26回総会決定の管理組合新規約には、管理組合が管理上、専有部分への立ち入りを必要と認めた場合、その立ち入りを拒否できないこと、その上、拒否したことによって起こる損害は、拒否したその個人が弁済しなければならないとあります。

しかし、そのような規定を振り回すまでもなく、給排水管が棟全体に血管のようにめぐっている集合住宅に住む、いわば、運命共同体のような側面をもつ私たち住民は、お互いに協力しあい理解しあう関係にあるわけですから、さしあたり、12月7日から予定されている雑排水管の清掃作業の期間には、1戸でも作業漏れの無いように、全棟のみなさんのご協力を、あらためてお願いいたします。

<参考> 若葉台第一住宅管理組合 新・規約から (上記関連部分の抜粋)

第5章 管理 第1節 総則

(必要箇所の立ち入り)

第23条 前2条(土地及び共用部分の管理について、団地所有者と管理組合の管理責任の範囲を定めた21条と、各戸の共有部分に付属した窓ガラスや玄関扉などの改良工事についての管理組合の任務を決めた22条)により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち入り請求された者は、正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由無く立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立ち入りした者は、速やかに立ち入りした箇所を原状に復さなければならない。