

# 理事会だより

2005年11月21日

若葉台第一住宅  
管理組合理事会

## 第7回理事会報告

11月12日(土)に第7回理事会が開催されました。  
今回の理事会では以下の案件が審議され、承認されました。

### 1. Dブロック郵便受け取り付け場所変更の件

現在進行中の計画修繕工事の1つに郵便受けの交換工事がありますが、Dブロックの郵便受け交換工事計画の「新たに袖壁を設けて新郵便受けを設置する」という、総会議決の当初案に、住民の多くの方から「通路が狭くなるので現在位置に新郵便受けの設置が出来ないか」という強い要望があり、施設管理部で調査し、検討の結果、当初案の郵便受けより間口が狭く、奥行きが深く、深さが浅い郵便受けなら、現在の位置に設置可能と判断、その上、袖壁を作らなくて済む分の費用も節約出来ることが判明、本来なら、管理組合の規約上総会議決の計画変更は出来ないのですが、2回の説明会を行ってDブロックの皆様の意向を確認し、理事会で審議の結果、前例としないことを条件として今回に限り、住民の意向に沿った計画の変更を承認しました。

### 主な報告事項

#### 1. 2005年度計画修繕工事の進捗状況について

毎月2回開催の定例会議(管理組合側と建装工業側の代表出席)と毎週1回の工程会議(工事設計側と建装工業側代表出席)の結果を踏まえ、修繕工事の全体工程は、雨による進捗の停滞が心配されたが、その後順調に回復して一部前倒し工事もあるほど順調に進んでいると施設管理部からの報告がありました。

それによりますと、屋上防水工事は第一工区がほぼ完了、来る11月26日(土)予定の定例会議後に、施主である管理組合による工事結果の検査が予定されています。去る11月5日(土)の定例会議後の施工現場視察では、工事は仕様通り、的確に行われており、長期にわたる中、工事責任の所在も明確にわかるよう安定した管理もされています。

なお、今のところ、工事にまつわる苦情は出ていないようですが、

アスファルトを溶かす臭いや、古い防水層を削る音など、工事に不可欠な作業が続きますので、ご理解のほど、お願いいたします。資材の荷揚げ作業で使われたクレーン車による、5,6号棟わきの陥没については、補修はもちろん、地下のパイプなどへの影響なども調査させるとともに今後の対策も取らせることにしています。

#### 扉の色が3色に統一される見込み

今回の工事の重要な扉塗装について、各戸の扉の色をどうするかが、色彩の専門家を交えた工程会議で検討され、当団地の環境を象徴する地面、植栽の緑、青空を基本概念とした3系統の色に統一しようと、色見本をつくり、検討中です。これも11月26日(土)の定例会議で検討結果を審議する予定です。決まれば管理事務所の玄関脇に色見本を提示します。

#### 2. 今後予定の各種工事の日程について

- 1) 防犯灯器具交換工事(平成17年度分40台)  
10月27日(木)~11月30日(水)  
(3号棟~19号棟周辺)
- 2) 受水槽清掃作業(水道法による年1回の実施)  
11月22日(火)9時~14時  
(断水などの心配はありません)
- 3) 雑排水管清掃作業 12月5日(月)~12月14日(水)  
追って各棟の作業予定日を回覧・周知しますが、この作業を済ませなかったために雑排水管が詰まり、周りの居住者が漏水の被害を被った事故が最近も起こっています。作業日に不在とか、作業拒否などのないよう、また、予備日を設けていますので完全実施にご協力のほど、切に、お願い致します。
- 4) 屋外汚水管清掃作業 12月15日(木)

#### 3. 消防訓練・防火講習会実施について

来たる12月18日(日)9時~10時30分 市の消防車が出動、28号棟7階のエレベーターホールからの救出訓練及び放水訓練、さらに消火器を使った防火講習が行われる予定です。

この予定は当初12月4日(日)に予定されていましたが、消防暑の都合で、日程が延びたものです。

なお、雨天の場合は集会室5でVTRによる講習会が開かれます。防火講習の後、各棟では恒例の年末の大掃除も当初の予定の12月4日(日)から12月18日(日)に変更して行います。

理事会では次の検討事項について、審議しました。

#### 洗濯排水管の詰まりと清掃作業について

去る9月6日、入居間もない方における事故ですが、洗濯排水管からの漏水事故があり、急遽、J Sに調査と処置を依頼、復旧してもらいました。

調査・復旧に掛かった費用は、計¥28,350でした。調査の結果、洗濯排水管の詰まりによるものであり、過去の状況を調べてみると、この号室は、平成15年と16年の2年にわたり、先住者の個人的都合で排水管清掃作業が行われていなかったという事情がわかりました。

排水管詰まりの原因が、この清掃作業不履行にあると確定できれば、先住者に復旧費用を追求するところですが、取りあえずは組合の施設管理費の雑工事費として支払うことを、決議しました。

雑排水管清掃作業など、各戸の専用部分に入らなければならない作業を、不在その他の個人の都合で出来ない場合が、毎年889戸の割にあたる、90戸を数えます。

管理組合が管理上必要と認めた場合は専有部分への立ち入りを拒否はできない上、拒否したことによって起こる損害は、その個人に賠償責任がある、という管理組合の規約(第23条)を引き出すまでもなく、排水管が血管のように棟全体を巡っている集合住宅に住む者として、排水管の清掃などは、全員が協力しあう必要があります。

12月に予定の作業には、1戸でも、不在その他の理由で清掃ができない号室がないよう、みなさんのご理解とご協力をお願い致します。

#### これからの予定

調整会議 12月3日(土) 19時~21時

理事会 12月10日(土) 19時~21時

棟長会 12月11日(日) 10時~11時

計画修繕工事も本格的になってきました、皆様の御理解

御協力をよろしく御願います。