

中央の森式番街
管理組合ニュース

第8号

発行日:2012/1/20



1) 1月からエレベーターの点検保守会社を変更

高層棟と中層棟にある計9台のエレベーターの点検保守会社が、従来の日立ビルシステムから、新たにジャパンエレベーターサービス社（JES）に変わりました。1月4日に遠隔監視装置の付け替えや、緊急連絡先の表示変更、エレベーター内部からの通報テスト、そして万一のJESと㈱東急コミュニティーとの連携などを、理事会立ち会いの下に確認しました。

第1回目の定期点検は1月17, 18の両日に実施しました。保守会社は変わっても、グレードの高い日立製のエレベーターであることには変わりがなく、東コミもこれまでと同じように、何かあればしっかり1次対応してくれる約束ですのでご安心下さい。

2) 2月に雑排水管の高圧洗浄を実施

雑排水管（台所、浴室、洗面所、洗濯パン）の高圧洗浄清掃を今年も2月20日（月）から約10日間にわたって、全戸で実施いたします。配管の詰まりや水漏れを防ぎ、マンションの住環境を良好な状態を維持するため、必要な作業ですので、皆さまのご協力をお願いいたします。

出来るだけ業者（大進総業）が個宅を巡回していく時間に、在宅いただけるよう事前に日程と時間を調整いたします。スケジュール表や時間帯につ

いては階段下にも掲示し、全戸に文書で案内をいたします。

これまで何らかの事情で清掃漏れになっているお宅は、ぜひとも今回は清掃を実施させて下さい。専有部分であっても、共用部分の配管につながっていますので、万一詰まりや水漏れが生じると多くのお宅に大きな迷惑がかかります。

なお、ドラム式の洗濯機を設置されている方は、その下の排水口だけは、清掃が困難な場合がありますのでご了解下さい。

3) 建築設備関係の法定点検を完了

建築基準法で定められている年1回の建築設備定期検査と、3年に1回の特殊建築物定期検査を12月末に完了しました。おかげさまで、いずれの検査でも、基幹部分に重大な欠陥は見付からなかったのですが、付属設備の一部に「是正が望ましい」という指摘がありました。

正式の報告書が近く、検査を担当した新日本技術㈱から届くことになっていますので、それを待って順次、問題点を改善していく予定です。

4) 高層棟の1階玄関ドア・ガラスが破損

年末の12月20日夕、6号棟の西端1階、第5階段の入り口ドア・ガラ

スの下部が、何らかの強い衝撃を受けて破砕されていました。相当な衝撃音があったと思われますが、目撃者もないので原因不明のまま。東コミの緊急対応で翌々日までにガラス交換の補修を済ませました。

しかしながら、いたずらやうっかりぶつかって壊れるようなガラスではないので、リフォームや配達の業者が台車などを、相当強く当ててしまったと推察するしかありません。発見当時、子どもたちが近付くと極めて危険な状態だったのが不安のタネです。集合住宅は出入りが比較的自由なので、粗暴な業者には、気が付いた方が注意を促すしかありません。

5)カーシェアリングのメンバー増加

ファミリータイムズでもご紹介した中央式番街の「カーシェアリング(CS)の会」のメンバーが11人に増えました。入会金や月会費もなく、1時間400円+距離5km/100円または満タン清算、保険完備のシステムで、格安レンタカー並みの利用料金です。

携帯電話やパソコンで簡単に予約して利用することが出来ます。参加希望の方、関心のある方はCSの会(代表・吉田、電話080-3013-4463)まで。集会所の受け付けにも案内パンフを置いています。

6)開放廊下のエアコン室外機設置は違法

5号棟の北側開放廊下に、エアコンの室外機を設置しているお宅が数軒、見受けられます。この場所は、災害などの際の避難通路になっており、私物をこういう形で置くことは管理規約で認められていません。入居時に管理会社から説明があったと思います。

12月末に、特殊建築物の法定点検

を実施した際には、担当者から建築基準法35条および同施工令117条に抵触しており、「要是正」項目だと指摘されました。また、志木消防署の予防課からは、消防法第8条2-4の違反に当たると指摘されています。

同じような開放廊下のある4号棟の方からは、なぜ5号棟だけ法令違反の室外機設置を認めているのか、という抗議の声も出ています。組合(理事会)や管理会社が最初に明確な態度を示さなかったことが、問題を大きくしてしまったのです。規約や法令違反の既成事実がまかり通ってしまうと、住民間の良いコミュニケーションづくりの妨げになる1例です。

7)迷惑駐車常習に住民から強い抗議

建物沿いの車道に長時間駐車し続け、駐車区画からの住民の車の出入りに危険を感じさせ、迷惑をかけるケースが絶えません。抗議の声も多数に上ります。もちろん、緊急車両や配達業者の車、住民の病院通いや親せき縁者の来訪など、短い時間の駐車については、住民同士のお互いさまの生活事情なので咎め立てすることではありません。

ただ問題は、長期にわたりほとんど定期的、常習的に長時間駐車を繰り返す、事実上、車道を車庫代わりにされているケースです。管理会社の調べで対象車も分かっています。迷惑駐車をやめていただきたい、との警告を理事会から何度も出してきたのですが、それを公表するようなことはしたくありません。

理事会は一方で、駐車場不足の解決に鋭意努力していますので、それまでの間、どうか外部駐車場を借りていただくようお願いいたします。

以上