

中央の森式番街
管理組合ニュース

第10号

発行日:2012/3/28



1) 4月1日(日)午前10～
11時に駐車区画の総入れ替え

新たに抽選で決まった駐車区画の入れ替えが、4月1日(日)の午前10時から11時までの間に予定されています。短時間での総入れ替えは、混乱しがちですが、どうか譲り合いの精神でご協力をお願いいたします。

この時間に移動が難しい方は、事前に東コミへ申し出て、新たな区画利用者との間で入れ替え時間の調整をして下さい。待機が必要な場合は、付近車道での駐車許可証を東コミが用意いたします。

新たな2年契約については、既に東コミを通じて配布済みの書式に必要事項を書き込み、捺印の上、3月31日午後5時までに管理事務所に提出下さい。

2) 全棟廊下の床面洗浄清掃を
完了、ただし4号棟はやり直し

1～7号棟の床面(ノンスリップ・ビニール)洗浄清掃を3月21日から23日まで実施しました。しかし、環境整備担当の2名の理事と専門委員が、清掃後の各棟を子細に検分したところ、4号棟の清掃仕上がり不十分で、ところどころに汚れが残り、洗剤の斑模様が目立った状態なので、元請けの東急コミュニティーと下請けの東急ビルメンテナンス社に、詳しく事情を聞きました。

残念ながらこれは、ビルメン社が実際の作業をさらに別会社にやらせた結果、杜撰で大ざっぱな仕事となり、他棟との大きな違いが

ファミリータイムズ(30期第2号)のお詫びと訂正

2月25日付けのファミリータイムズ(30期第2号、通算83号)の5頁の原稿(原題「着実な継続がカギ」)の執筆者、井上理事の棟室番号が「7-610」となっていましたが「7-601」の誤り、また同6頁の右側の欄、下から9行目「リスク覚悟の認識」となっていましたが、正しくは「リスクと覚悟の認識」でした。お詫びして訂正いたします。

出てしまったようです。特別清掃は前期契約の年1回を、今期契約から年2回に増やしましたが、さっそくこの始末では、契約改定の意味がありません。

理事会としては、東コミの元請け責任を指摘し、4号棟の床面清掃やり直しを求めています。理事が現場作業のすべてに立ち会うことは不可能ですが、大事なポイントで作業に目を光らせ、業者への注文を厳しくすることが、団地の住環境を良好な状態に保つために不可欠です。

3) 集会所裏の進入禁止チェーン
が盗難

集会所裏の侵入禁止の仕切り鉄鎖が2本とも2月末、何者かに持ち去られました。鉄製の錠前とともに鋭い工具を使って切断されており、単なるいたずらと思えない手口です。付近には給水プラント、防災倉庫、変電設備、粗大ゴミ置き場などが集まっていますが、夜間には人けがありません。朝霞警

察には夜間のパトロールを増やすようお願いしました。

粗大ごみとして一時保管されていた電器製品や家具を狙った犯人が、小型トラックを至近距離まで乗り入れるため、進入禁止の鉄鎖を切断し、持ち去る手荒な行動に出たのではないかと、というのが警察の見方です。粗大ゴミ置き場に、金網を設置するのも一案ですが、この周辺をカバーする監視カメラの設置も検討中です。

4) 大規模修繕工事の2年点検調査・再補修へ

東コミ・リニューアル部から、大規模修繕工事の2年点検調査チェックシートと点検ガイドが各戸に配られ、その結果がまとまりました。個宅専用部分（ベランダ・バルコニー）の鉄部塗装や床面トップコートなどに、何らかの不具合があるという申告が80件以上ありましたので、4月から順次、再補修工事にかかります。

共用部分の点検も、3月25日までに終わり、4月前半に補修工事を実施する予定です。大規模修繕工事はそれ自体が大仕事だったと思いますが、その後1年点検、2年点検、そして3年点検と続く継続的、持続的な調査と補修の繰り返しですが、資産価値の維持には欠かせません。

5) 雑排水管洗浄清掃では19戸が未実施

年に1回実施している雑排水管の洗浄清掃については、大進総業への発注が今年2回目。今回は全476戸のうち19戸が未実施のままとなりました。

昨年、実施出来なかったお宅のうち10軒で今年、清掃出来たのは成果ですが・・・やはり長期のお留守やリフォーム日程とぶつかって、清掃出来ないケースがあったのは残念です。

個宅内の問題ではありますが、長く清掃を怠って排水管が詰まっ

たり、万一、水漏れが起きたりした時には共用部分に被害が広がり、ひいては多くのお宅に大きな迷惑がかかる恐れがあります。

また、新たにドラム式の洗濯機や食器洗い機、ディスポーザー（生ゴミ処理機）などを設置される場合は、業者によって据え付け方、配管の仕方が異なり、排水管清掃が困難になることがあります。念のため事前に東コミの管理センター窓口にご相談下さい。実際、今回も、清掃作業が出来なかった例が幾つかありました。

6) 初の「長期修繕計画」の作成を(株)改修設計に発注

3・11東日本大震災の被害修復などで、予定が遅れていた中央の森式番街の「長期修繕計画」作成業務の委託発注先が3月半ば、(株)改修設計に決まりました。担当理事・修繕専門委員が中心となって数社に提案書を出させ、それぞれ見積もりを取って比較検討をしてきた結果です。

委託契約の金額は税込みで2,415,000円。成果物が出来るのは7月末の見込みです。まず低層、中層、高層から1棟ずつを選んでモデル案を作成し、大まかな全体像をつかんだ上で、さらに具体的な修繕計画の詰めを進めていく段取りです。

「長期修繕計画」は、築30年になる中央の森式番街が、今後の30年へ向かって、建物設備の健全な維持を図っていく上で、どのような道筋で計画修繕を考えていくのか、その枠組みを作るものです。長期にわたる資金計画・修繕積立金のあり方についても、一応の試算が可能となるはずです。

第30期管理組合定期総会

5月27日(日)午前10時より

集会所洋間