

こんにちは管理組合です。



大規模修繕会合、

6月14日に集合維持管理機構の方を交えて現在のコーポラスの状況^{を踏まえ}ながら色々な提案、工法等の説明がありました。説明を挟みながら質疑応答に入りましたが感想は如何でしたでしょうか。

工事内容によっては個人の利害とコーポラス全体の利益とかみ合わない部分も多々あると思います。どのように解決していくか皆さんのお知恵を拝借しながら進めていきたいと思っています。質疑応答の中で網戸の開け閉めが悪いとの問題提起がありました。理事会においても網戸やサッシ等の位置付けも考えながら解決を図っております。つまり、これらの部分は個人の物か共有物かの厳密な取り決めがありません。現在のルールでは景観による規制を行っています。これにより勝手に交換等の工事は行えないことになっていますが、国土交通省の指針によれば共用物とするのが望ましいとの方向だそうです。いずれにしても普段はなかなかまとめて見ることのできない部分ですので足場を作る今回の工事で調査調整又は取り替えなど工事するのも良い機会だと思います。

今後もアンケートや会合を開きつつ総会にて決議を取っていききたいと思っています。また、皆さんも良い機会ですのでメールや投書などで良いアイデアなどを今まで以上に出して頂くようお願いします。また、何度もお願いしておりますがベランダやサービスバルコニーの構築物や工事に邪魔な物は撤去願います。なお、今回の会合で使用しましたデータはホームページにて見ることができます。

来客駐車場として利用、、、

契約駐車場を一部、来客駐車場として利用を考えています。相変わらず電気室横やその他の違法駐車が無くなりません。中には、来客駐車許可証を提示すれば良いのではと誤解されている方がいらっしゃいます。契約車両の迷惑だけでなく自転車の出し入れにも大きく迷惑しております。基本的には5台の来客駐車場しか用意してありません。それ以上の車両は外部の有料駐車場に止めて頂くのが本筋です。とは申せ、不足しているのは事実ですので解決策として契約駐車場を一部来客駐車場として利用しようと思います。方法ですが、賛同される契約者を随時募集し時間帯や日にちなどで来客駐車場として利用します。

この場所には3時間の無料時間を設けません。従って利用開始と同時に有料金額が発生します。また賛同された契約者にお礼として契約金額の半額を限度にキャッシュバックを考えています。それにより空き駐車場の利用を促進させようと考えています。この新しい来客駐車場の利用は管理人、理事などに直接又はメールにて申し込むこととなります。これによって利用者が確実にわかり徴収等不正を防ぐ事ができます。申し込み、利用方法等詳しいことは追ってお知らせします。

ポスティングの有料化、、、

一階集会室横レター室の違法ポスティングが無くなりません。そこで、「ポスティングは有料」との表示を行おうと思います。実際にお金を取るかは別ですが、公共等のポスティング以外すべて管理人に届け出後、許可不許可を判断したいと思います。これで違法なポスティングが少なくなれば良いのですが、

防災訓練、、、

来る 7 月 19 日に防災訓練を行うべく準備をしています。前回は申しあげましたように今回は消防署や学区の協力も得て大がかりに行う予定です。最終の詰めを行い理事会の承認後皆様にも報告します。なお、この訓練には組長をはじめ役員各位の協力が欠かせません。せつかくの連休ではありますが役員各位のご協力をお願いします。また居住者各位の積極的な参加をお願いします。

グレードアップ工事案紹介 I（玄関ドアと来客駐車）

今回の工事において今までと違うのは工事金額に対しての皆様の考えだと思います。前回と違いコーポラスも高齢化が進んでいる状況、またこの不景気からか実質所得の目減り等が考えられ支出に対して厳しい目をもたれていると思います。しかしながら諸問題の解決を先延ばしにした場合、コーポラスの現状から見ればさらなる高齢化が進み今後の解決がより困難になる物も出てくることが考えられます。どこまでの予算で、、駆体関係以外の工事をやるに当たりどのような優先順位を付けていくかも大きな問題となっていくと思います。防犯やバリアフリー対策として玄関ドア、車両関係が上げられます。玄関ドアは前回も申しあげましたように対応年数の問題、また各階により傷み度合いが異なりドアの状況によっては歪み等が確認された物もあります。マンションとしての構造上、1 軒が何者かに侵入された場合他の住居も危険にさらされます。マンションにおいてドアは防犯上大きな位置付けとなります。また、廊下、ベランダ側の網戸、サッシを共有物とした場合今回の補修費、交換費の問題も浮上してきます。工事を行うなら足場を作る今回やるのがベストなのですが、、

車両関係として来客駐車場や乗り降り不法侵入車両の問題があります。この問題は個別に解決することはきわめて困難で一体的に解決すべき問題だと思います。

一つの案として、コーポラスの公園を他の場所に移築し来客駐車場とします。

またコーポラスへの車両の進入と出車の道を別に作りを一方通行化します。

現在の来客駐車場を車両からの乗り降り場とし、ここに屋根を取り付け雨降り時に荷物を持っての乗り降り、お年寄りなどの乗り降りを楽にします。また一方通行化により監視カメラ等による確認が容易になると思われます。公園は小さくなりますが現公園の来客駐車場化により現在より来客駐車車両置き場の増加が見込まれます。二次的な効果として公園横の駐車違反、公園内の不良行為が少なくなると思われます。