

# 第 421 号 } つるまき B

平成30年（2018年）2月号

グリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合ニュース

HP: <https://gm3tsurumaki.jimdo.com>

2018.2.9

## 2月号の内容

1. お知らせ
2. 経理担当理事ご挨拶
3. 住民説明会開催について
4. 担当理事より
5. 安否確認訓練についてのお願い
6. 特別委員会より

## お 知 ら せ

### ★住民説明会の開催について

平成30年2月25日（日） 10:30～

管理事務所大会議室にて

JSによる“委託業務に係る重要事項住民説明会”を  
開催いたします。

詳細は3ページをご覧ください。

この度、管理組合の役員になり、近隣の方たちと話をし、改めて団地生活での身近ないろいろな問題を考えさせられました。

集合住宅では、壁を隔てて空間的に非常に近いところで隣り合って生活しています。生活の場が互いにあまりにも近いために、周囲のちょっとした音や臭いなどに対しても敏感になり、違和感を覚え、ときには腹立たしく思うことがあります。しかし、はっきり注意するのも憚られて内にこめてしまう場合が多いのではないのでしょうか。

また、反対に、わたしたち自身も、外に迷惑を掛けていることに気づかなかつたり、あるいは、十分注意しているつもりであっても知らず知らずに迷惑を掛けていることもあるのではないのでしょうか。

この問題は微妙であり、外界との間の刺激のやり取りを遮断することでこれを解決しようとするれば、自然環境等からの隔離などの問題が生じてしまい、これらを限られた空間の中で解決することは難しいように思われます。

数週間前の新聞に、屋外で猫にえさをやって世話をしていた女性が、その猫に感染して死亡したとみられるという事例を紹介する記事がありました。このようなこともありますので、犬・猫との接触に不安を感じ、それを避けたいと思う人は多いのではないかと思います。

また、最近、当団地で野良猫が増えたとのことですが、感染防止などのためそれらを駆除する考えもあるでしょう。しかしそれに対して、自分としては、不憫の気持ちもあります。

さて、経理担当理事を引き受けることになってから、当管理組合三十四年間の会計の推移を、通常総会議案書により見てみましたが、これまで経理を担当された方々のご苦勞が偲ばれました。特に、この十年近くは、一般会計などで収支不均衡の問題、負担の公平性の問題、規約との整合性の問題があり、毎年のように会計は変動しました。しかし、現行の会計は、これまでの担当者の方々の立派な成果であり、収支が安定している編成であって、基本的に尊重し引き継ぐべき価値のあるものと考えますので、それを微調整して、正しく継承していきたいと思えます。健康の許す限り努めるつもりですので、よろしくお願ひします。

以上

## JS 委託業務に係る重要事項住民説明会の開催のお知らせ

現在、JS（日本総合住生活株式会社）にグリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合の管理業務の内、下記業務を業務委託しています。

JS に委託している管理業務

- (1) 組合費等の収納、支払に関する会計業務
- (2) 管理窓口業務
- (3) 給水施設維持管理業務
- (4) エレベーター保守点検業務

当団地も高齢化が進んで来ておりますので、今後の管理組合の労度の軽減とより一層の質の向上を図るために、来年度には日常の団地清掃業務と組合名義の預金通帳の保管業務を JS に委託することを次の定期総会に提案したいと考えています。

JS への委託業務の変更に当たっては、JS から事前に重要事項説明書の変更についての説明を受ける必要があり、下記のとおり住民説明会を開催致します。組合員の皆様の説明会への積極的な参加をお願い致します。

### 記

日 時       平成 30 年 2 月 25 日（日） 10 時 30 分～  
場 所       管理組合事務所大会議室

変更内容を記載した重要事項説明書は住民説明会に先立って各戸配布の予定です。

## 担当理事より

### 【建築担当】

#### 1. 遊戯施設点検結果報告

12月19日に、「株式会社 保全屋」により点検が行われた。点検箇所は以下の通りである。

- ①すべり台 ②鉄棒 ③ベンチ7脚 ④砂場 2箇所 ⑤パーゴラ 2箇所
- ⑥外灯 4箇所

点検結果を以下のように要約します。

- ・すべり台—————再塗装・安全対策が必要
- ・パーゴラ1(7号棟前)—————修繕が必要
- ・パーゴラ2(4号棟前)—————修繕が必要
- ・鉄棒—————基礎部の修繕が必要
- ・ベンチ6(4号棟前)—————修繕・再塗装が必要

すべり台についての安全対策の一例を下の写真に示す。



すべり台の安全対策(例)

この点検結果を踏まえ、施工業者と内容について協議し、来年度予算を取り、対策を実施します。

#### 2. 北側階段へ手摺りを設置することを考えています

理事会では、1号棟と8号棟の間にある階段に「手摺り」を設置することを考えています。住民の高齢化に伴い、階段の昇降に安全を図る事を目的としています。今年度は、予算がないため、業者から見積りを取得し、来年度施工の予定です。

## 【環境・ごみ担当理事】


2月の資源回収日は2月12日（月）、2月26日（月）となっております。前日には絶対に出さないでください。

- ・年末年始のごみ出しにご協力をいただき有難うございました。ただ、1件施設中に燃やせるごみ1袋が出されており、猫かカラスに荒らされて生ゴミが散乱していたことが残念でした。
- ・最近、プラスチックの袋に、**燃やせるごみや燃やせないごみ**を一緒に入れて出されているのが目立ちます。正しく分別しましょう。

2月のごみカレンダーを提示いたします

平成30年(2018) **2月** **ごみ・資源は、収集日の朝8時までに出してください!**  
**粗大ごみ専用ダイヤル ☎ 042(375)9713** (問合せ先) エコプラザ多摩 ごみ対策課 多摩市諏訪6-3-2 ☎ 042(338)6836

※ごみの分別方法や出し方は、P14～P20 または、「ごみ・資源の分別ガイド」を参照してください

日	月	火	水	木	金	土
	 分別を未来のためにしっかりと！ そんな思いがごみを減らすんだね。			<b>1</b> びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	<b>2</b> 燃やせるごみ	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>5</b> プラスチック 粗大ごみ	<b>6</b> 燃やせるごみ	<b>7</b> 新聞・古布 小型家電 金属類	<b>8</b> びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	<b>9</b> 燃やせるごみ	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>12</b> プラスチック 粗大ごみ	<b>13</b> 燃やせるごみ	<b>14</b> 燃やせないごみ 有害性ごみ ダンボール	<b>15</b> びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	<b>16</b> 燃やせるごみ	<b>17</b>
<b>18</b>	<b>19</b> プラスチック 粗大ごみ	<b>20</b> 燃やせるごみ	<b>21</b> 新聞・古布 小型家電 金属類	<b>22</b> びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	<b>23</b> 燃やせるごみ	<b>24</b>
<b>25</b>	<b>26</b> プラスチック 粗大ごみ	<b>27</b> 燃やせるごみ	<b>28</b> 燃やせないごみ 有害性ごみ ダンボール	きれいなプラスチックや、 きれいな紙類は資源として出してね。		

※燃やせるごみ・燃やせないごみ・プラスチックは有料指定袋に入れて出してください

## 【植栽担当】

1. 平成30年度の植栽計画の予算(案)の作成を進めています。

その内容は緑地管理、夏季草刈、高木剪定、法面大規模整備等であり、特に、高木剪定は従来の3年毎とするのではなく、樹木の状況を見ながら毎年剪定を行い、併せて予算の平準化を検討しています。また、法面大規模整備については、今年度と同様に5年を一周期として対象領域を決めて順次実施します。緑地管理および夏季草刈は例年通りとしています。

当団地が緑豊かな住環境であるよう維持し、ひいては資産価値の向上を目指すための植栽管理を継続する必要があります。皆様のご理解をお願いいたします。

## 2. 緑の会（花の会）への作業依頼などについて

管理事務所に「植栽関連作業（用具貸出）依頼書」を置きました。

例えば、専用庭の剪定をしたいが高いところへ手が届かない。あるいは木を切りたいが用具がない等の場合には、管理事務所に上記の依頼書がありますので、それに記入して依頼してください。ただし、動力機をついた用具は、原則貸し出しをいたしませんので、必要な場合にはご相談ください。

また、貸し出した用具による事故等の責任は負いかねますので、危険のないよう、十分に注意をしてご使用願います。

### 【施設・防災担当理事】

#### 1. 第二回災害対策本部立ち上げ訓練について

3/17（土）に行う災害対策本部立ち上げ訓練の内容を防災問題検討委員会にて検討しました。今回は初の試みとして安否確認を行います。別ページの「安否確認訓練についてのお願い」をお読みになり、ご協力をお願いいたします。

#### 2. 高層棟水道ポンプ用の非常用発電機精密点検、および定水位弁オーバーホール等の修繕工事を2/14までに実施します。

#### 3. 防災備品の補充を行いました。

LED 投光器用スタンド（投光器のスタンドが無く設置困難なため）  
非常用テントトイレ用ランタン（夜間使用時の照明）

## 安否確認訓練についてのお願い（安否確認マグネットの掲示）

毎年二回実施しております、災害対策本部立ち上げ訓練を、今年も二回目を実施する事となりました。今回新たな取り組みとして、戸別の安否確認を実施いたします。安否確認は、災害対策本部立ち上げ時、早急に行わなければならない重要事項であり、今後対策本部がどのようにあるべきかを検討する上でも重要な項目の一つです。住民の皆様には、重要性をご理解いただき、是非ご協力をお願いいたします。



↑安否確認マグネット

### 実施手順

今回は、既に配布されている「安否確認マグネット」で安否確認を行います。訓練には「安否確認マグネット」が必要ですのでご確認ください。無い方は、若干の在庫がありますので、訓練までに管理事務所までご連絡いただき受領してください。

- |        |   |
|--------|---|
| 日時     | 平成30年3月17日（土）15:00 から 約1時間  |
| 15:00  | 拡声器で棟別に訓練開始を連絡いたします。<br>速やかに「安否確認マグネット」を玄関ドアの外側に貼り出してください。（訓練時に不在予定の方は、事前に貼り出してもかまいません） |
| 15:05～ | 安否確認者が、ドアの「安否確認マグネット」を確認して災害対策本部（集会所）に結果をメモで連絡します。                                      |
| 16:00  | 「安否確認マグネット」をドア内側に戻して終了です。   |

### 注意事項

- ① 今回は、「安否確認マグネット」がドアに掲示されていなくても、安否確認者が確認のため連絡する事はありません。
- ② 住民の皆様は災害対策本部（集会所）に、出向いていただく必要はありません。
- ③ 1時間ほどで訓練は終了し、特に終了は連絡いたしません。が、「安否確認マグネット」をドア内側に戻していただきますようお願いいたします。
- ④ 安否確認訓練の結果については、後日「つまき」等でお知らせする予定です。
- ⑤ 安否確認を行っていただく方には、2月末頃までに別途お願いをしますので、ご協力をお願いします。

## 特別委員会報告

### 【長期修繕委員会】

1月13日（土）に委員会が開催されました。下記に要旨を記載します。

#### 1. 工事発注方式（設計監理方式・責任施工方式）の検討

上記について議論の結果以下の問題点が明らかとなった。

- ・責任施工方式の場合、施工業者に提出する「見積仕様書」を作成しなければならない。見積仕様書には、図面を添付し、仕様書（基本設計書）の裏に「既存の仕上げ表」を添付する。その作成を誰が行うのか
- ・作業期間中の施工業者との日常の対応（日報確認、工事施工調整、住民対応等）を誰が行うのか

以上の事は、管理組合では対応できないため、上記の作業を行ってくれる人材を確保しておく必要があるとの認識に至った。

結論として、設計監理方式に近いがそれまで求めない「準設計監理方式」というか「簡易設計監理方式」というもので良いのではないかとの結論に至った。

#### 2. 工事施工までのおおまかなスケジュールの検討

外壁塗装を実施しない条件は、以下のようである。

- a. 外気温が5℃以下の場合
- b. 下地の乾燥が不十分な場合
- c. 湿度が85%以上の場合
- d. 降雨時、強風・塵埃の多い時
- e. 被塗面に湿気・結露がある時

以上の施工面（梅雨時は避ける）と、「足場を外して正月を迎えたい」という事を勘案した結果、以下のスケジュール（案）が大勢を占めた。

大規模修繕スケジュール（案）

年	月 日	項 目
平成30年（2018年）	5月13日	通常総会
平成30年（2018年）	6月～11月	業者選定（現場説明・質疑応答・ヒアリング等）
平成30年（2018年）	12月	臨時総会
平成31年（2019年）	1月	契約
平成31年（2019年）	2月	工事説明会開催（工事業者主催）
平成31年（2019年）	7月下旬	工事着手予定
平成31年（2019年）	12月	工事完了予定



## 【高齢化対応委員会】

1月14日高齢化委員会を開催し以下の件について話し合った

- ① 防災連絡網の改定案は、追加参加者を入れたものとし2月の高齢化対応委員会までに作成する。
- ② 新しい防災連絡網のテストを3月中旬に行う。その際、参加者に集会所などに集まってもらうなど試みたい。
- ③ 「クラシック鑑賞会」は2月はお休みとし、3月から6年目の新しいシーズンを始める。

## 【植栽管理委員会】

第4回植栽管理委員会を1月21日(日)に参加者9名により集会所会議室にて開催した。主な検討事項は以下の通り。

- ・ 団地入り口の桜(NM8)伐採計画について  
通行見通し危険個所の桜だが、来年度の大規模改修工事時に再度検討する。
- ・ 多摩市長への要望書について  
公道沿いの樹木2本の伐採又は剪定の要望書を理事長名で市長宛てに出すことを報告。ただし、市の予算の都合上、来年度処理となる。
- ・ 「植栽関連作業(用具貸出)依頼書」について  
専用庭などの作業代行及び用具貸出について依頼書を作成し記録保存する。
- ・ 鳥、樹木等の写真集を管理事務所の集会場へ置き閲覧可能とする。

## <緑の会>

### 活動報告

平成30年総会を開催 1月6日(土) 12:00～ 会員9名参加

### 議題と決議事項

1. 例会活動日は毎月、第1日曜日及び第3日曜日とする。  
但し1月及び8月は新年会、暑気払いを開催し、作業活動は行わない。
2. 松村園芸と連携を密にして作業効率を上げる。
3. 緑の会の「例会のご案内」を通じて会員のご意見を伺うと共に参加の意思を確認する。
4. 女性の参加を推進する方策、企画を検討する。ウォーキング、お花見などを検討する。
5. 予算の使途報告および次年度計画  
当年度経費消化状況は傷害保険料、ペンキ4缶、剪定用鋸3本、ほか予算

内処理の見込み。次年度は「落葉囲い」の資材、刈込バサミ、剪定鋏ほか購入予定。

## 6. その他

- ・機器の貸し出しは原則理事の承認事項とし、動力器材は不可とする。（事故等は自己責任）
- ・専用庭などの作業代行は理事会承認の事案とする。（申請書ほか書類必要）
- ・危険防止の為、高所、動力機器の扱いは1人では行わず、通常作業も出来るだけ複数人数で作業の事。

以上、事故を防止して楽しく活動出来ますよう皆さんで確認しました。

引き続き 13:00 より、花の会、委員会及びOBの方々との新年会を行いました。

2月の例会 第1日曜日（4日）と第3日曜日（18日）午前9:30～

### 【防災問題検討委員会】

1/13に開催した主な内容は以下のとおりです。

#### 1. 災害対策本部立上訓練の検討

今年度第2回目、3/17（土）実施予定の災害対策本部立上訓練の安否確認について、実施要領の検討を行いました。

#### 2. 今年度防災備品、備蓄品の補充を検討しました。

LEDライトスタンド、非常用テントトイレ用のランタンの購入を理事会に勧告することにしました。

簡易トイレ（ポリ袋と凝固剤のセット）、ウォーターバック（背負い式飲料水袋）については家庭備蓄が基本であり、価格等も考慮して今回は見送ることにしました。