

第 433 号 } つるまき B

平成 31 年 (2019 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>

2019.2.4

2 月号の内容

1. お知らせ
2. 経理担当理事ご挨拶
3. サッシ下框関連記事の撤回とお詫
- び
4. 理事会より
5. 住民説明会開催について
6. 担当理事より
7. 特別委員会より

お知らせ

★ **重要** 住民説明会の開催について

- 内容 JS による委託業務に係る重要事項住民説明会
- 日時 2 月 23 日(土) 午前 10:00~
- 場所 管理事務所集会所

※詳細は本号(p.6)をご参照のうえ、皆様ご参加下さい。

★ 雑排水管清掃の実施について

- 日程 3 月 1 日(金)~3 月 12 日(火) 9:00~16:00

後日改めて、「お知らせ」を各棟掲示・各戸配布致します(2/8 頃)。

また、詳細は本号(p.7~8)をご参照のうえ、皆様には清掃日のご在宅をお願い申し上げます。

★ 安否確認訓練の実施について

- 日程 3 月 16 日(土) 14:50~15:45

※詳細は本号(p.9)をご参照のうえ、ご協力をお願いします。

理事ご挨拶

経理担当理事 高橋 貞治

こんにちは。今年度、経理担当理事を務めさせて頂いております高橋です。小学生の頃にグリーンメゾン鶴牧3に入居し、もう30年近くになります。入居後、少年野球チーム「ボーイズ」に入り、6年生では多摩市の大会で優勝を経験することができました。とても良い思い出となっております。

そして今年度、入居して初めて理事に選ばれ、今まで全く経験の無かったデスクワーク作業に悪戦苦闘しております。

これまでは、理事の業務内容について全く考えたことが無かったのですが、このたび経験してみて、あまりの大変さに驚いております。

仕事の合間などに資料を読み、また、今年度の理事の方々や集会所の窓口業務担当の池田さんに色々と教えて頂いて、何とか経理の業務を行っております。

経理などの経験が無く、また不慣れな為、皆様にはご迷惑をお掛けするかもしれませんが、日々成長出来るよう頑張っております。

何かございましたら皆様のご指導、ご鞭撻の程宜しくお願い致します。

12名の理事が順次、毎月発行される「広報つるまき」に挨拶文を掲載しています。ちょうど1年かけて、理事全員の挨拶となります。

任期もあと数ヶ月で終わろうとしている中での挨拶文掲載となりましたので、ご挨拶とお礼が一緒になってしまいました。

最後まで頑張っておりますので、宜しくお願い致します。



サッシ下框関連記事の撤回とお詫び

広報「つるまき」臨時号と1月号に掲載の「サッシ下框取替工事の実施」に関する記事に誤りがありました。その為、第8回定例理事会での「サッシ下框関連決議事項」の撤回と今後の対応について、組合員の皆様にご報告とお詫びを申し上げます。

1. 経緯

2018年11月25日大規模修繕工事住民説明会において、サッシの不具合について多くのご意見を頂きました。これを受け、12月15日の第8回定例理事会において、理事会としてもサッシ問題の解決が重要と考え、全棟のサッシ下框の取替を大規模修繕工事とは別に実施すること、またその費用負担については棟別修繕積立金を充当することを決定しました。

本件については、長期修繕委員会にも提案・打診をすることを併せて討議し、12月19日の長期修繕臨時委員会において、承認を頂きました。

その上で、理事会による審議・決議事項として以下の内容を広報「つるまき」にて発行致しました。

① 2018年12月25日発行の広報「つるまき臨時号」にて

「1. (サッシ) 不具合の内容と対応について」の中で、サッシの不具合は「サッシ下框の取替で解決できます。」とし、また「(サッシ下框取替については) まとめて別途工事として棟別修繕積立金を充当すること」との記事を掲載しました。

② 2019年1月4日発行の広報「つるまき1月号」にて

【定例理事会報告】の(1)サッシ下框取替工事の実施、更にその文章中にて「(サッシ下框取替工事について) 組合費負担で行うことを決議しました。」との記事を掲載しました。

その後、これらの記事に関して組合員の皆様より、以下のような意見が寄せられました。

- ・ 総会で計画承認のない棟別修繕積立金を本工事に充当することを理事会だけの決議で実施することは管理規約に反する。
- ・ 4年前にサッシ下框取替を実施したにも係わらず、一部の住戸で台風時の雨水の侵入を防げなかった。

- ・ サッシ下框の取替を既に済ませた相当数の方から、実際の効果や意見を聴取せずに決定していることは後々の遺恨になると思う。
- ・ 低層・高層においても階や向きによっては被害が無いところもあり、全体の同時施工にあたり棟別修繕積立金の支出について異議が出る可能性がある。

2. 撤回内容

2019年1月19日の第9回定例理事会において再度検討した結果、前頁「1. 経緯」の中の①及び②内の文章を全て撤回させていただきます。

3. 今後の対応

- (1) 4月～5月を予定として、サッシ不具合に関する改善要望事項を含んだアンケートを全戸に対して実施します。
- (2) アンケートの結果を公表します。
- (3) 専門家へのヒアリングを行います。
- (4) 今後の対応について、継続して検討致します。

上記の問題についてご迷惑やお手数をお掛けしましたことを改めてお詫び申し上げます。

引き続き、理事会の活動へのご協力をお願い致します。

【定例理事会報告】

(第9回/1月19日土曜日 19時～23時 於:管理事務所集会所)

◎主要審議、決議事項

(1) 「臨時総会」と「通常総会」開催日の決定

★平成30年度臨時総会

平成31年3月17日(日) 午前10:00～11:30

於:管理事務所集会所

第1号議案:第3回大規模修繕工事承認の件

★第36回通常総会

平成31年5月12日(日) 午前9:30～11:30

於:管理事務所集会所

(2) 全棟雑排水管清掃について

例年と同じく今年も全棟の雑排水管清掃を下記の通り実施します。

3月1日(金)～3月3日(日) 2,3,4,5号棟

3月8日(金)～3月10日(日) 1,6,7,8,9,10号棟

*詳細は担当理事より【施設・防災担当理事】をご覧ください。

清掃当日は組合員の皆様のご協力を宜しくお願い致します。

(3) 「JSによる委託業務に係る重要事項住民説明会」のお知らせ

開催日時:2月23日(土) 午前10:00～

於:管理事務所集会所

*「JSによる委託業務に係る重要事項説明書」は、説明会の3週間前に全戸に配布されます。

組合員の皆様の多数のご出席、宜しくお願い致します。

重要

『JSによる委託業務に係る重要事項住民説明会』開催のお知らせ

当グリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合は、JS(日本総合住生活株式会社)より平成31年度マンション管理委託契約における収納会計業務費改定の申請を受け、定額委託業務費の変更を次の通常総会に提案したいと考えています。

つきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の規定に基づき、JSから事前に定額委託業務費の変更について重要事項説明を受ける必要があり、下記の通り住民説明会(重要事項説明会)を開催致します。組合員の皆様のご参加をお願い申し上げます。

記

日時 2月23日(土) 午前10:00～

場所 管理事務所集会所

【主な変更】

定額委託業務費の中の「収納・会計業務」の受託費の金額について、月額を現行62,365円から69,336円に改定、差額+7,971円となる。
(金額は、全て消費税8%込み)

一戸あたりでは、現行約250円が282円に値上げとなります。

【主な背景】

- (1) 人件費の上昇
- (2) 法定事務の対応に伴う経費発生
- (3) 個人情報漏洩防止対策費増加 (電算システムのセキュリティ対策)
- (4) 組合費等収納について、金融機関への諸手数料増加 など

* 「重要事項説明会開催通知」及び、「JSによる委託業務に係る重要事項説明書」は、説明会の3週間前に全戸に配布予定です。

組合員の皆様の多数のご出席、宜しくお願い致します。

担当理事より

【環境・ごみ担当理事】（湯浅）

2月資源回収日は、2月11日(月)、2月25日(月)となっております。

※前日には絶対に出さないで下さい。

○資源回収品目

- ・新聞、雑誌、雑紙
- ・古布（カーペット、布団、綿入り製品、ぬいぐるみ製品を除く）
- ・ダンボール、牛乳パック（内側が銀色・茶色を除く）

◎ 2月のごみカレンダーを掲示致します。

平成31年(2019) **2月** **ごみ・資源** **朝8時** までに出してください！
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。

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 多摩市西訪6-3-2 ☎042(338)6836

日	月	火	水	木	金	土
		 家庭から出る燃やせるごみの中には、資源になる紙が混じってるよ。きれいな紙は雑紙で出してね。			1 燃やせるごみ 	2
3	4 プラスチック 粗大ごみ 	5 燃やせるごみ 	6 新聞、古布、小型家電・金属類 	7 びん、缶、ペットボトル、雑誌・雑紙 	8 燃やせるごみ 	9
10	11 プラスチック 粗大ごみ 	12 燃やせるごみ 	13 燃やせないごみ、有害ごみ、ダンボール 	14 びん、缶、ペットボトル、雑誌・雑紙 	15 燃やせるごみ 	16
17	18 プラスチック 粗大ごみ 	19 燃やせるごみ 	20 新聞、古布、小型家電・金属類 	21 びん、缶、ペットボトル、雑誌・雑紙 	22 燃やせるごみ 	23
24	25 プラスチック 粗大ごみ 	26 燃やせるごみ 	27 燃やせないごみ、有害ごみ、ダンボール 	28 びん、缶、ペットボトル、雑誌・雑紙 	紙バックやトレイはなるべくお店に返してね。 	

※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

【施設・防災担当理事】（村辻）

◎ 雑排水管(通常全棟清掃)の実施について

今年度は以下の日程で実施を予定しております。

3/1(金)～3/3(日)：2,3,4,5号棟

3/8(金)～3/10(日)：1,6,7,8,9,10号棟

各棟・各階段・各戸へのお知らせの掲示・配布は、2月8日頃を予定しております。皆様には、ライフラインの維持・管理の為に、雑排水管住戸内清掃日のご在宅をお願い申し上げます。

《施工内容別 / 清掃箇所別予定表》

日付		清掃箇所		施工内容
3/1 (金)	午前	4号棟	5号棟	台所系統 共用管
	午後	2号棟	3号棟	
3/2 (土)	午前	2号棟 11→7階	3号棟 5→8号室	住戸内専 用管
	午後	2号棟 6→1階	3号棟 1→4号室	
3/3 (日)	午前	4号棟	5号棟 1→2号室	住戸内専 用管
	午後	5号棟 3→6号室		
3/8 (金)	午前	8号棟	9号棟 10号棟	台所系統 共用管
	午後	1号棟	6号棟 7号棟	
3/9 (土)	午前	1号棟 11→7階	6号棟	住戸内専 用管
	午後	1号棟 6→1階	7号棟	
3/10 (日)	午前	9号棟 1号室	10号棟	住戸内専 用管
	午後	8号棟	9号棟 2→3号室	
3/12 (火)		再訪問		住宅内専 用管

専用管とは、台所・浴室・洗面所・洗濯パンの住戸内専用管を表します。
洗濯流し(SK流し)系統専用管清掃については、3, 5, 8, 9号棟は、昨年度
同様の理由(=あふれ事故の回避)で除外されます。

7号棟は 1月にその系統の共用立管の管内調査・清掃が行われた結果、
3/9に実施が可能となりました。

大型洗濯機設置のご家庭には、洗濯パン排水口の作業スペースの確保に
ご配慮を頂けますようお願い申し上げます。

◎ 7号棟洗濯流し系統雑排水管(共用)立管清掃を実施しました

1月19日、7号棟において洗濯流し系統雑排水立管清掃と内視鏡検査を
実施しました。

7号棟の皆様には、多大なるご協力を頂きありがとうございました。

また、作業音等でご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。

内視鏡のライブ映像を見た所見としては、清掃前に発見された錆びコブ
や異物堆積による閉塞部(内視鏡がそれ以上進めない程)は、中圧洗浄後
には全て洗い流されていました。

今後、洗浄時の吹き上がり等の問題点を集約し、調査報告書に沿って検
証を進めます。

◎ 安否確認訓練のお願い

今後 30 年間にM(マグニチュード)7クラスの首都直下地震が発生する確率は70%程度とされています。地震発生時、住宅管理組合は災害対策本部を立ち上げ、住民の安否確認をはじめとする対応を担うこととなります。

昨年度は初の試みとして、災害時マニュアルに則って住民の安否確認までの手順を訓練しました。

今年度もこの訓練を下記の通り実施します。皆様のご協力をお願い致します。

《実施手順》

日時：3月16日(土) 14:50~15:45

- 14:50 地震発生を想定し、訓練開始。
災害対策本部立ち上げ後、拡声器係出発。
- 15:00 住民の皆様は訓練開始を告げる拡声器の音が聞こえ次第、安否確認マグネットを玄関ドアの外側に貼り出して下さい。
- 15:10 各棟の担当者がマグネットの確認に回り、本部にて集計する。
- 15:45 安否確認マグネットをドア内側に収納して下さい。
(拡声器での終了告知はありません)



安否確認マグネット

《注意事項》

- (1) 安否確認マグネットの掲示の有無にかかわらず、担当者が連絡する事はありません。
- (2) 今回、住民の皆様は災害対策本部(集会所)に、出向いて頂く必要はありません。
- (3) 安否確認マグネットが無い方は、事前に管理事務所にて在庫品を受領して下さい。マグネットの手配が間に合わなかった方は、「無事です」と書いたメモを玄関の新聞受けにはさんで下さい。(セロテープで貼ると塗装が剥がれます)

◎ 東京都水道局による貯水槽水道調査申込みについて

理事会で承認を受けました。

特別委員会より

【高齢化対応委員会】（吉岡）

◎ 1月20日（日）高齢化対応委員会を開き以下の件を話し合いました。

- (1) 寒さが厳しくなり「ヒートショック」の危険がある。ヒートショックへの対処方法を広報「つるまき」で掲載し注意を喚起する。
- (2) 「近隣に知り合いを増やす」という当委員会の目的から、転入者、転出者、亡くなられた方についての情報を広報「つるまき」に定期的に掲載してほしい。この旨を理事会に提案する。
- (3) 来期どのようなことに取り組むか話し合った。

◎「防災連絡網」を改訂しました。

転出された方、亡くなられた方が何人かあり改定が必要となった為です。連絡網の参加者全員に変更内容をお知らせしました。2月1日から新しい連絡網となりました。

なお、65歳以上で参加を希望される方はいつからでも参加できます。

お名前、号棟、部屋番号、電話番号を「連絡網参加希望」として管理事務所に申し出て下さい。

◎ヒートショックを防ぎましょう。

ヒートショックとは、急激な温度の変化で身体がダメージを受けることです。入浴時の死亡者数は全国で年間約1万4千人と推測され、1～2月が最も多いとされています。原因の多くはヒートショックである可能性があります。冬場の入浴では、暖かい居間から寒い風呂場へ移動するため、体温を奪われまいとして血管が縮み、血圧が上がります。お湯につかると今度は血管が広がって急に血圧が下がります。この血圧の変動が心臓に負担をかけ、心筋梗塞や脳卒中を起こす原因となります。

ヒートショックは、この団地の浴室や脱衣所でも起こる可能性があります。ヒートショックを防ぐ為に、以下の対策を行いましょう。

- ① 脱衣所やトイレを暖めましょう。
- ② 高い位置に設置したシャワーから浴槽へお湯をはり、浴室を暖めましょう。
- ③ 冷え込む深夜ではなく、早めの時間に入浴しましょう。
- ④ 40度未満のぬるめのお湯に入り、長湯を避けましょう。

◎「クラシック鑑賞会」は、今月はお休みです。

【長期修繕委員会】(遠山)

◎ 第 8 回長期修繕委員会を開催(1/12)

以下の議題を討議しました。

- (1) サッシ不具合への対応に関連し、6年前の雨水侵入状況のDVDを視聴するとともに、台風時における複数の委員宅の雨水侵入体験あるいは侵入無し体験を話し合いました。
- (2) サッシ下框関連の経緯や、組合規約の規定、組合員からの意見等を検討した結果、理事長より(「つるまき」臨時号と1月号の中で)「下框取替工事の実施」と、「(費用を)組合費負担で行うことを決議しました。」等の記事を撤回するとの表明がありました。詳しくは、本号(p.3~4)理事会更「サッシ下框関連記事の撤回とお詫び」を参照下さい。

◎ 第 3 回大規模修繕工事の工程がほぼ決まりました。

- ・ 1/25 4 施工業者から見積書、提案書を受領
- ・ 2/2 4 業者のヒアリング(理事会及び長期修繕委員会) ⇒ 1 社に絞る
- ・ 2/9 第 9 回長期修繕委員会
- ・ 2/11 臨時総会原稿メー切
- ・ 2/22 臨時総会議案書全戸配布
- ・ 3/17 臨時総会第 1 号議案「第 3 回大規模修繕工事承認の件」
- ・ 3/20 頃 工事請負契約締結(3/31 以前に契約すると消費税 8%)
- ・ 6 月~12 月 第 3 回大規模修繕工事(想定施工期間 7 ヶ月)

【防災問題検討委員会】(村辻)

◎ 1 月 12 日(土) 第 8 回防災問題検討委員会の内容は以下の通りです。

- (1) 第 2 回防災対策本部立ち上げ訓練について、3/16(土)に実施予定の、安否確認訓練について内容を検討した。
詳しくは「安否確認訓練のお願い」本号(p.9)を参照して下さい。
- (2) 7 号棟洗濯流し系統雑排水管(共用)立管清掃について、1/12 時点の準備状況を報告した。
実施速報は、**担当理事より**を参照して下さい。
- (3) 火災警報連動操作盤誤作動等で、JS に出動要請した復旧作業後の報告書について、JS の(ポリシーとして)事故対応報告書は、全て送るよう要請する事を検討した。
- (4) 災害時対応マニュアルの改定箇所の確認について、「平成 24 年度版」をたたき台として文章を校正し、「規約集防災対策委員会規約」とも摺

合せ、整合性をチェックする事を検討した。

【理事選出方法に関する特別委員会】（湯浅）

◎1月14日（月）第1回理事選出方法に関する特別委員会を開催しました。

参加者7名により集会場会議室にて開催しました。

以下の点を話し合いました。

- (1) 出席者の自己紹介の後、委員長に神岡（理事長）、書記に湯浅（環境・ごみ担当理事）が選出されました。
- (2) 理事選出方法に関する特別委員会の設置主旨について、説明を行いました。
- (3) 齋藤委員より昨年、理事会に提出された要望書を基に、各号棟の理事選出方法の現状について、話し合いが行われました。
他の号棟と比較し、4号棟の理事選出頻度が突出して高いことを全員で確認しました。
- (4) 4号棟の理事選出の問題に加え、高齢化に伴う理事の業務遂行困難者に対する対策やより公平な理事選出方法について簡単な意見交換が行われました。

次回の委員会（2月24日（日）開催予定）では、更に議論を深めていくことにしました。

【緑の会】（赤間）

◎1月の活動報告

1月は例年通り、花の会及びOBの方々と共に18名の参加を得て新年会を開催しました。野外作業は行いませんでしたが、団地入口付近の危険な枯れ枝を除去しました。

◎2月の活動予定

2月活動日は、3日（第一日曜日）、17日（第三日曜日）9:30～12:00を予定しております。

内容は参加人数にもよりますが、藤棚の剪定と枝誘導作業、また枯れ枝処理などを予定しております。