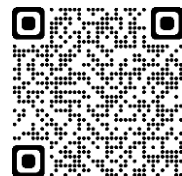


第490号 } つるまき }

令和5年(2023年)11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>

2023.11.6

11月号の内容

1. お知らせ 2. 理事会報告 3. 担当理事連絡 4. 特別委員会報告

お 知 ら せ

★雑排水管清掃作業についてのお願い

11月24日(金)～30日(木)にて実施致します。

雑排水管の維持・管理に必要な清掃です。

住戸内清掃日には、ご在宅をお願いいたします。

もしご都合がつかない場合は12月2日(土)午前を代替日として再訪問

しますので施工業者：水研舎(TEL:042-324-1825)までご連絡お願いいたします。

★特別清掃のお知らせ

例年通り清掃業者による各棟共用階段、エントランスホール、廊下などの特別清掃を行います。12月初めを予定しておりますが、詳しい日程が決まりましたら階段掲示でお知らせいたします



～～～管理事務所からお願い～～～

居住者の方が来客用駐車場を利用される際、使用料のお支払いは可能な限り口座振替のご利用をお願い致します。

(管理事務所開所時にお立ち寄り頂き、ご利用明細にサインを頂きますと、翌月の管理費等と一緒に口座振替されます。)

現金でお支払いの際、1円玉・5円玉による入金をご遠慮ください。

*ポスト投函による金銭事故防止のため、ご協力をお願い致します。

理事会報告

1. 安否確認訓練の日程を令和6年3月17(日)15:00～16:30に確定、承認いたしました。
2. 雑排水管清掃に関し、空戸に対し理事長名で文書を発送、届け出のない戸に対しては、緊急連絡先の家族のもとに文書を発送することを承認いたしました。
3. 団地内道路改修工事に関して、①外部駐車場を利用される方に対して再度個別に周知を徹底するとし、お知らせをポスティングすることを承認いたしました。②タイル舗装の追加工事分について承認いたしました。
4. 2号棟北入口、ユキヤナギとササの枯れ剤を使用しての除去を承認いたしました。
5. 10号棟の非常用照明設備の修繕の発注を承認いたしました。(見積り¥205,480※棟別予備費より)

担当理事連絡

【環境・ごみ担当理事】

◆3号棟東側・南側側溝清掃完了

10/16に清掃作業が完了いたしました。東側南側ともに勾配が非常に緩やかで少しの雨でも水が溜りやすく、定期的に落ち葉等で詰まらないよう注意が必要です。

◆蜂の巣の駆除をしました。

- ①9/26 2号棟横のゴミ集積所
近辺の植え込みの中に
小型スズメバチの巣があり、
即日駆除しました。



②10/6 バス停近くの東側法面の擁壁の土の中に大スズメバチの巣がありました。高所で作業が困難なため業者の選定に日数を要し、発見より1週間後の駆除となりました。



◆団地内道路舗装改修工事に伴うごみ収集場所の変更について

ごみ集積所前の歩道・車道舗装のため、通行止めになった日はごみの収集場所が変更になる等ご不便をおかけしましたが、皆様のご協力のおかげでスムーズに収集できております。ご協力ありがとうございました。

◎11月の資源回収日は、**11月27日(月)**です。

※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（アルミ缶は集積所に出します）
- ・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）

11月 2023年
 ごみ・資源は **朝8時**
 収集日の **までに出してください**

粗大ごみ受付専用番号
☎042(375)9713
受付は収集日前日の午後3時まで
(収集日の前日(平日) 祝日にある場合は、前日の平日の午後3時まで)
 ごみの分別・収集のお問い合わせは
☎042(338)6836
エコプラザ多摩 ごみ対策課へ

日	月 MON	火 TUE	水 WED	木 THU	金 FRI	土
			1 新聞、古布、 小型家電・金属類	2 缶・ペットボトル、 びん、雑誌・雑紙	3 文化の日 燃やせるごみ	4
5	6 プラスチック、 粗大ごみ	7 燃やせるごみ	8 燃やせないごみ、 有害ごみ、ダンボール	9 缶・ペットボトル、 びん、雑誌・雑紙	10 燃やせるごみ	11
12	13 プラスチック、 粗大ごみ	14 燃やせるごみ	15 新聞、古布、 小型家電・金属類	16 缶・ペットボトル、 びん、雑誌・雑紙	17 燃やせるごみ	18
19	20 プラスチック、 粗大ごみ	21 燃やせるごみ	22 燃やせないごみ、 有害ごみ、ダンボール	23 勤労感謝の日 缶・ペットボトル、 びん、雑誌・雑紙	24 燃やせるごみ	25
26	27 プラスチック、 粗大ごみ	28 燃やせるごみ	29 収集は お休み	30 缶・ペットボトル、 びん、雑誌・雑紙		

【施設・防災担当理事】

■10月22日(日) 自衛消防・自主防災訓練を実施しました。

集会所前にて多摩消防署指導の下、初期消火、AED操作、胸骨圧迫訓練を行いました。

また防災倉庫からの防災資機材の搬出・組み立て訓練、炊き出し訓練も実施しました。

ご協力ありがとうございました。



■消防法に基づく消防設備保守点検を下記日程にて実施致します。

日時：11月13日(月) 9:30~15:30

- ・点検住戸については別途チラシをポストに投函致します。
- ・当日はベル等の鳴動がありますがご心配はございません。



排水管清掃のお知らせ

作業期間 令和 5 年 1 1 月 2 4 日 (金) ~ 3 0 日 (木)
作業時間 午前 9 : 0 0 ~ 午後 4 : 0 0 頃迄

月	日	曜	午前	午後
1 1	2 4	金	6号棟	7号棟
	2 5	土	1 0号棟 1~2 号室	1 0号棟 3~4 号室
	2 7	月	1号棟 1~5 階 601,602 号室	1号棟 603,604 号室 7~11 階
	2 8	火	2号棟 1~5 階 601,602 号室	2号棟 603,604 号室 7~11 階
	2 9	水	3号棟 5~8 号室 9号棟	3号棟 1~4 号室 8号棟
	3 0	木	4号棟 5号棟 1~2 号室	5号棟 3~6 号室

* 24 日 (金) に共用管清掃を各棟の床下で実施致します。

*留守宅再実施を 12 月 2 日 (土) 午前に実施致します。

但し、作業は手動式工法で行います。

グリーンメゾン鶴牧 - 3住宅管理組合

施工業者 株式会社 水研舎

TEL 0 4 2 - 3 2 4 - 1 8 2 5

受付時間 午前 8 : 30~午後 6 : 00(日曜、祝日を除く)

【建設担当理事】

○ 団地内道路舗装改修工事のおしらせ

1. 工事の進捗状況について

工事の進捗はほぼ予定通りに進んでおります(工程表参照)。車道舗装工事は10月30日の週から始まっておりますが、11月6日の週には⑤区画および⑦区画の工事を行う予定です。

2. 歩道部の薄層舗装の仕様について

歩道部の舗装はアスファルト舗装した上に、薄層舗装で仕上げる計画です。薄層舗装の目的は、a)アスファルト舗装の摩耗への保護、b)スリップ防止、c)景観です。材料は美州興産のセラサンドを使用しますが、色調として白(HW)と赤(HW)を景観の面で比較検討してまいりました。検討の結果、赤は建設当初朱色が勝ち、経年変化するまで違和感を呈することなどを考え合わせて、白を採用することにしました(仕上がリイメージ写真参照)。

3. 追加工事について

当工事の追加工事として下記の工事を追加します。

- 1) 計画したL形側溝の補修工事(4箇所)以外で、L形ブロックが割れて機能が損なわれている箇所の取替え。
- 2) 団地内のタイル舗装部で、モルタル補修部およびワレ等の損傷部のタイル張替え。場所は団地南側入り口と7号棟北側の広場。

舗装工事における歩道部分の仕上がリイメージについて

<2号棟北側からの眺望>

↓ 現在 施工後イメージ →



<1号棟南側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<1号棟北側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<貯水槽東側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<集会場南東側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<5号棟北東側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<4号棟東側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



<3号棟北側歩道>

↓ 現在 施工後イメージ ⇒



工事工程表 (予定と実績 R5.11.02)

種別	9月							10月							11月							12月						
	1	6	11	16	21	26	31	1	6	11	16	21	26	31	1	6	11	16	21	26	31	1	6	11	16	21	26	31
準備工																												
L形側溝補修工																												
人孔鉄蓋撤去・設置工																												
歩道舗装工																												
車道舗装工																												
歩道部カラー舗装工																												
雑工																												
場内清掃・片付け																												
全体工期																												

※各工程の施工予定日及び日数は 天候、作業の進捗状況により前後する場合があります。
 また 現場状況により 各工程の作業順番を入れ替えて施工する場合があります。

○散水栓系統漏水調査について

散水栓系統の漏水量は、8/28の事前調査時点で0.08L/分と非常に微量で、年間に換算して42 m³(基本料金の超過分としての水道料金に換算すると約1,000円/年)程度です。しかし、水道局からの漏水修繕の指摘もあり、下記の漏水調査を行うことにしました。

1) 9/19 ガス注入トレーサ調査および漏水音調査(調査費; 484,000);

7号棟北側中央付近を漏水個所と特定したが、漏水量が微量であることと配管が塩ビ管(φ20)であることから、配管位置の特定までには至らず。

2) 8/18 試掘調査(調査費; 165,000);

竣工図面等から推量して、道路舗装と建物の間を試掘。雨水管(ヒューム管φ200)と6号棟への給水本管(鉄管φ75)は露出するが、給水本管と併設している散水用配管まで露出させるに至らず。(写真参照)。散水用配管を露出させるには、更に道路舗装部を幅1.0m、長さ2.0mの範囲で試掘を拡大する必要がある。今年度内に継続して調査・修繕を行うかは、費用対効果および団地修繕費予備費の予算等を踏まえて検討する予定です。



【植栽担当理事】

「植栽関係要望書」に基づき10月10日に①立枯れ6号棟ハナミズキの伐採②ナラ枯れ北駐車場マテバシイの伐採（写真）③3号棟周辺草刈りを松村園芸にて行いました。車両移動のご協力をいただきありがとうございました。

今後の予定としまして「植栽関係要望書」より①3号棟東側通路のツツジ植込みの凸凹整生のため、次回作業から低めに剪定を施します。②2号棟北側斜路横のツツジ植込みの端に生えた笹とユキヤナギの除草のため、手作業で葉に除草剤を擦り込む処置を施します。その際は危険ですのでロープ付近には近寄らない様、葉に触れない様ご注意願います。作業の時にはお知らせの掲示をいたします。

秋の法面・居住区草刈り作業は11月4日（土）・10日（金）・11日（土）に分けて行います。駐車場作業の際には車両移動のご協力いただきありがとうございます。今後とも皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



特別委員会報告

【高齢化対応委員会】

① 秋祭りが盛況のうちに終了しました。天候のため1週間延期し10月22日に防災訓練に引き続いて秋祭りを開きました。午前10時半理事長の開会宣言の後、集会所前広場で、餅つき、豚汁などを味わいながら楽しい歓談のひと時を過ごしました。今年はマジックショーが行われ子供たちが大喜びしていました。150人を超える皆さんが集まりました。ボランティアの皆さんありがとうございました。



② 「よりあい」を開きます。11月5日から号棟ごとに「よりあい」を開きます。何かの場合最初に頼りになるのはご近所の方です。「近所に顔見知りを作ろう」という趣旨で始めたのがこの「よりあい」です。今回はテーマを設けてみました。「日常の困りごとや緊急時のあなたの対応は」です。会の進行はあなたの住む号棟の理事さんです。お待ちしております。

③ 11月19日、環の会のコーラスグループ「グリーンリボン」が下記のようにコンサートを開きます。いつもはクリスマスコンサートでしたが、今年はさわやかな秋に開くことにしました。知ってる歌をご一緒に口ずさんでください。

♪ グリーンリボン 秋のコンサート ♪

日時：11月19日(日) 開演 14:00~15:30
場所：集会所
曲目：もみじ
小さい秋見つけた
サウンドオブミュージック ほか

【長期修繕委員会】

1. 団地内道路補修工事関係

- ① 歩道部の薄層舗装仕上げ色調について、当委員会として白が望ましいとして理事会に答申しました。
- ② 山王建興から提案のあった 1 号棟南側歩道部のマンホール蓋交換については委員会内では賛否両論があった為、理事会の判断に委ねることとしました。
- ③ 3 号棟東側通路と 6 号棟、9 号棟の間のタイル舗装部の欠損箇所のタイル張替え追加工事について理事会に答申しました。

2. 長期修繕計画関係

- ① 9/23(土)に実施した排水管更生工事業者のヒアリング結果を共有化しました。各棟共用部の縦管は内部にエポキシ樹脂を含侵させた FRP によって新たなパイプを形成する工法を本命に具体検討を進めます。但し、スラブ床下（階下の天井裏）の共用部横引管には同工法が不適であり、取替工事が必要となる見込みです。
- ② 長期修繕計画案の策定に向けて、高層棟エレベーター、高層棟給水設備と各棟引込開閉器（電気設備）の修繕履歴をレビューしました。
- ③ 長期修繕計画は向こう 30 年間のスパンで見込まれる修繕・改修工事の概要、凡その時期と概算費用等を立案し、その原資となる修繕積立金収支のシミュレーションを行って必要な修繕積立金の妥当性を確認するものです。
- ④ 当団地の快適な居住環境確保と資産価値の維持には適時適切な修繕工事が不可欠であり、更には脱炭素社会実現と居住者の光熱費抑制の観点から建物の省エネ性能向上の改修工事は有意義なものです。
- ⑤ 当団地では過去の大規模修繕工事に際しては適宜外部専門家の意見も聞きながら、基本的に経常的な修繕も含めて長期修繕委員会と理事会で意見交換し知恵を出し合って自主的な管理を実施してきた文化があります。管理会社や外部コンサルに丸投げすると費用が嵩み、肝心な工事費用の原資が減ってしまう恐れがあり、自主管理の文化を継承することが非常に重要です。

3. 長期修繕委員会について

- ① ご多聞に漏れず、長期修繕委員会のメンバーも高齢化が進んでおり、今般の長期修繕計画案を契機に次代を担う方々への継承が大きな課題であり、是非皆さんにも長期修繕計画に関心を持って頂きたいと思います。毎月第二土曜日の午後 7 時から集会所で委員会を開催しています。お時間のある折に一度覗いてみてください。オブザーバーの参加は随時歓迎致します。

【植栽管理委員会】

10月11日に松村園芸と「植栽関係要望書」の相談・作業打合せ。「危険樹木や生活支障木」の発見、伐採木の選別・印つけのため、居住区・法面の合同視察を行ないました。伐採木のリストは現在検討中ですが12月の「つるまき」でご案内できるよう進めております。

当団地も40年を迎え樹木の老木化・巨木化が進み、間引きが行われていなかったため競合している樹木や実生の樹が育っていたりと緑の豊かさがある反面今後維持管理の負担も増して行きます。作業面と予算面の軽減を考慮し、工夫をした「樹木管理」を目指しております。

今後とも皆様方のご理解・ご協力と情報提供をよろしくお願いいたします。

写真は10月1日に2号棟駐車場北のエゴノキを「緑の会」で伐採した際の写真です。

作業には人手が必要です。一緒に作業して下さる会員と、入会せずともお手伝いをして下さる方（助っ人）の参加もお待ちしております。



【緑の会】

10月の緑の会活動報告

10月1日は男性5名女性2名の参加により2号棟南出入り口付近の立ち枯れ樹木2本を伐採しました。

また、居住区内のヤツデなどの不要樹木の除去を行いました。

10月22日は秋祭りとなり男性2名の参加でした。団地入口付近の草刈および植え込みの中の蔦などの除去を行い、また、東側法面の側溝に積もった落ち葉を取り除きました。

11月の活動予定日は5日、および19日です。作業内容は、団地周辺の道路に積もった落ち葉の清掃を行います。

今回は落ち葉に米ぬかを混ぜて堆肥を作ってみます。

また、生け垣および植え込みに生えている蔦および笹などの除去および、不要樹木の伐採などを予定しています。

【花の会】

11月12日(日)9時30分より(午前中)、団地の花壇の花の植え替えを行います。どなたでも参加自由です。集会所前の花壇にお集り下さい。初めての方、お子様連れも大歓迎です。お土産の花苗、お子様参加賞ありますよ。道具はありますので手ぶらでお越しください。途中参加や早目のあがりでもご自由にどうぞ。

今回は、腐葉土やたい肥などを混ぜ込み土作りも行い、バンジーやノースポールと言った季節の花を植えたいと思います。また、集会所前のコーナーには皆さんに見て頂けるように寄せ植えの鉢を置いていますが、その寄せ植えもこの季節のものに作り変えて置きたいと思います。そこで、団地の皆様にご協力をお願いします。皆様がお持ちのご自慢の花や植物をコーナーに置いて、団地の方々にも楽しんでもらいませんか。皆様のお宅にある花や植物をお貸し頂くか、若しくはご提供頂けるものありましたら管理事務所までご連絡下さい。追って詳細をご連絡致します。また、団地の花壇に植えたいお花のご意見やご提案などありましたらご連絡下さい。今後、検討いたします。

