

# つるまき

令和6年(2024年)1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>



1月号の内容

2024.1.9

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



# 謹賀新年



新年を迎え理事、監事一同気持ちも新たに組合活動に取り組んで参ります。本年も変わらずご支援の程お願い申し上げます。

令和5年度管理組合役員一同

### ★車止め内居住区へのタクシー乗り入れについて

- ・車止めより内側の居住区の路面は歩道仕様であり、頻繁に車両が通行すると路面の傷みや凹みが生じて歩行に支障をきたす懸念があります。
- ・ゴミ収集車のルート(7号棟北側他の路面)は路面を改修して車両通行に対応させていますが、他の居住区路面は「進入禁止(特定車両を除く)」として規制しています。
- ・健康上の理由などで止むを得ず介護車両や送迎のタクシーの乗り入れの場合には特例として居住区への進入を認める運用としています。
- ・歩行難儀等の理由でタクシーの乗り入れを希望される方には個別に許可申請を受けています。申請様式は管理事務所に備えています。
- ・許可証をお持ちの方はタクシー会社に許可証を示して(許可証の写真をメールで送付等)、迎車の依頼時に「許可証が有るので進入禁止の除外対象である特定車両に相当する」旨をお伝えの上で居住区までの迎車を要請してください。

### ★令和6年度管理組合役員立候補者募集について

来年度の管理組合役員の立候補者を募集いたします。立候補いただける方は、本号末尾の申込書にご記入の上、1月17日(水)までに管理事務所にお届けください。

### ★落とし物のお知らせ

- 1号棟エントランス、自転車の鍵
- 管理事務所来客用駐車場受付BOX上、イヤホンケース(白)

心あたりのある方は管理事務所まで取りにきてください。

ご連絡がないものに関しましては、本年1月31日をもって処分いたします。

## ～～～管理事務所からお願い～～～

居住者の方の①来客用駐車場使用料・②コピー機使用料のお支払いは、**口座振替のご利用**をお願いいたします。

ご利用明細をポスティング→お客様ご確認欄にサイン→管理事務所へ

① 来客用駐車場利用ノートの受領確認欄に「**口座**」とご記入ください。

② コピー機横の料金箱は撤去しました。管理事務所にお声かけ下さい。

### 配慮を必要とされる方の調査

理事長

今年度も災害時などで配慮を希望される方や平時でも見守りを必要とされる方の調査を行います。

ご自分やご家族の誰かが「災害発生時などに配慮が必要と思われる方」「健康面で生活に不安を感じておいでの方」は、別紙の調査票に記入の上、同封の封筒に入れて管理事務所のポストに提出してください。

この調査は、理事会と高齢化対応委員会が毎年行っています。提出いただいた情報は、自治体の支援機関と連携して「見守り」「災害時安否確認」「救助活動」に利用します。

申請された方については高齢化対応委員が面談を行い、どのような配慮が必要かなど話し合ったうえで要配慮登録をいたします。

※ 調査票は 1 月 16 日(火)までに同封の返信用封筒に入れ、管理事務所のポストに投函してください。

※ 提出していただいた個人情報は、上記の目的以外で使用したり、本人の同意なく第三者に提供することはありません。

なお既に要配慮者として登録されている皆さんは、この調査票を提出する必要はありません。

## 理事会報告

### 1. 受水槽の壁面と防水の補修工事について

来年度の予算において、一括施工を行うため、JSから提出された見積もり1,694万円（有効期限3ヶ月）について、材料費や人件費の今後の変動、さらには見積金額に含まれない既存防水層の撤去後の補修費用も検討し、これらを考慮してJS見積金額に15%上乗せした1,950万円を来年度予算に組み込むことが承認されました。

### 2. 5号棟雨樋補修工事の進捗状況について

雨水樋支持ブラケットの取付工事を承認いたしました。

## 担当理事連絡

### 【総務担当理事】

先日、10号棟前の駐輪場にて不審な行動が確認され、添付写真のようにいたずらが行われたのご連絡がありました。また、自転車のサドル部分にはペットフードのような物が投入されているようです。

住民の皆様におかれましては、特に夜間や早朝など、不審な行動や異常があった際には、速やかに管理事務所までご連絡いただけますようお願い申し上げます。

安全な居住環境を維持するためにも、ご協力とご理解を賜りますようお願い申し上げます。

何かご質問や疑問がございましたら、お気軽にお知らせください。

何かとご不便をおかけいたしますが、今後ともよろしく願いたします。



### 【施設・防災担当理事】

#### 1. 雑排水管清掃

- ・各戸内の雑排水管清掃と屋外共有管の清掃を11月下旬に実施しました。高圧洗浄日ご不在宅には12月2日に再訪問し清掃を実施しました。空き家についても所有者の協力により全て高圧洗浄を行いました。
- ・その結果、清掃できなかったのは2戸（昨年と同数）のみでした。また、2年連続で未清掃の戸数はありませんでした。住民の皆様のご協力ありがとうございました。

## 2. 消防設備点検

- ・ 11月13日、18日に消防法にて義務付けられている消防設備点検(総合)を実施しました。

消火器具の機能点検や消防設備の点検等を行いました。

- ・ 高層棟の防火扉(閉鎖不良)や連動操作盤(予備電源の容量不足)等に一部不具合が見つかりましたが、今後修理、交換等を適切に実施する予定です。

## 3. 防火管理巡回自主点検

- ・ 防災委員会の自主活動として団地内の廊下、階段、防火扉等に避難を妨げる障害物がないか、団地共有区分に出火の危険要因がないか点検しました。
- ・ その結果、階段の踊り場の一部を物件が占有していたり玄関アルコーブに段ボール等の可燃物が置かれている住戸がごく少数確認されました。
- ・ 該当する住戸に関しては団地共有の安全安心の為、物件の撤去に協力お願いいたします。

### 【建築担当理事】

#### ○団地内道路舗装改修工事の竣工検査について

上記工事の竣工検査(出来形及び書類)を令和5年12月20日に長期修繕委員会原田様の立会いのもとに実施致しました。これにより工事を無事完了致しましたが、ほぼ2ヶ月に亘る皆様方のご協力に感謝申し上げます。

#### ○5号棟5階の雨樋の支持ブラケット取付工事について

昨年度、5-503号室ベランダの雨樋と縦雨水管を繋ぐ管が1階専用庭に落下する事故が発生し、JSに依頼して繋ぎ管の修復工事を実施しました。5号棟の庇はベランダからの張り出しが他の棟より大きくて繋ぎ管の宙吊り状態が長いため、修復の際にはこの中間に支持ブラケットを追加しました(写真)。そこで落下事故再発防止として、5-503号室以外の各号室の雨樋にも同様の支持ブラケットを下記の予定で取り付けることに致します。

1) 時期; 令和6年1月15日(月)、1月20日(土)

2) 施工会社; JS



雨樋修復後(5-503号室)写真



同近接写真

## 【環境・ごみ担当理事】

\*アルミ缶回収を依頼しておりますミドリ回収サービスより、8,550 円の支払いがありました（8～11 月分）。今後ご協力お願いいたします。

\*12/17 に実施の年末一斉大掃除へのご参加ありがとうございました。

\*1/31 の水曜日は第5週のため資源・ごみ収集はお休みです。ご注意ください。

▼12 月に出されたごみが正しく分別されていませんでした。

左からパイプ枕の中身？、ゴムホース・ホースリールでしたが、どれも燃やせるごみに分類されています。ゴムホースとホースリールは捨てた方が気付かれて取り込んで頂きましたが、パイプ枕の中身のほうは有料袋（組合費）にて対応しました。素材で迷われる場合もあると思いますが、収集カレンダー等で確認してからお出してください。



◎ 1月の資源回収日は、**1月22日（月）**です。

**※前日には絶対に出さないで下さい。**

今月は第5週まであります。第4週が1月22日(月)ですのでお間違えの無いように！

○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）

**1月** 2024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(日曜日)を除く)  
 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
	<b>1</b> 元日 収集はお休み	<b>2</b> 収集はお休み	<b>3</b> 収集はお休み	<b>4</b> 缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	<b>5</b> 燃やせるごみ	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>8</b> 成人の日 プラスチック、粗大ごみ	<b>9</b> 燃やせるごみ	<b>10</b> 燃やせないごみ、有害性ごみ、ダンボール	<b>11</b> 缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	<b>12</b> 燃やせるごみ	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>15</b> プラスチック、粗大ごみ	<b>16</b> 燃やせるごみ	<b>17</b> 新聞、古布、小型家電・金属類	<b>18</b> 缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	<b>19</b> 燃やせるごみ	<b>20</b>
<b>21</b>	<b>22</b> プラスチック、粗大ごみ	<b>23</b> 燃やせるごみ	<b>24</b> 燃やせないごみ、有害性ごみ、ダンボール	<b>25</b> 缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	<b>26</b> 燃やせるごみ	<b>27</b>
<b>28</b>	<b>29</b> プラスチック、粗大ごみ	<b>30</b> 燃やせるごみ	<b>31</b> 収集はお休み			

【植栽担当理事】

「植栽関係要望書」よりお知らせです。

- ①北駐車場ヤマモモの伐採
- ②1号棟サクラの剪定を1月19・20日に予定しております。日時が確定次第、駐車場No.154～157と、134～137の方には車両移動のお願いのご連絡をいたしますのでご協力をお願いいたします。

③ 3号棟東側通路のツツジ植込みの凸凹を整えるため11月に低めの剪定を予定していましたが、花芽を全て刈ることになるので11月は通常の刈込みとし、5月に花が咲いた後、低めの剪定をいたします。

④ 12月初めに2号棟東側駐車場への階段に「ツタのツルが横切って伸びていて引っかかると大変危険」との情報をいただき、即日取り除きました。その階段を利用される方しか気がつかない貴重なお知らせをいただきありがとうございました。

1月の松村園芸の作業予定。

19・20日 北駐車場ヤマモモの伐採・2号棟サクラの剪定。

20日～27日 居住区樹木管理C（北広場トチノキ・管理棟前ケヤキ）の高木剪定を予定しております。

作業中にご不便、ご迷惑をおかけいたしますが、皆様のご理解とご協力の程よろしくお願いいたします。

## 特別委員会報告

### 【長期修繕委員会】

#### 1. 長期修繕計画策定状況

①各棟建物内の共用排水縦管を対象に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前提に1戸当たり105万円、総額約2.6億円弱を長期修繕計画案に織り込むこととしました。建物外壁外側の共用排水縦管(5,8,9号棟全戸、7号棟5号室系、1,2号棟の1号室系と4号室系の台所排水縦管)は次回大規模修繕工事時に取替工事を織り込み、10号棟以外各棟スラブ床下(階下天井裏)の共用排水横引管取替は費用(約1.5億円の追加)対効果の観点、及び取替工事の為には各戸の洗面所、浴室やトイレの天井裏や壁を剥がす等生活への影響が甚大である点を考慮して長期修繕計画案には織り込まない方針としました。

②長期修繕計画の財源確保手段として一般会計の高層棟固有分の管理費繰越金余剰分を高層棟の修繕積立金に繰り入れると共に高層棟固有分管理費を減額し、ほぼ同額を高層棟の各棟修繕積立金を増額する試案を織り込んで収支シミュレーションを行いました。この処置を織り込まない場合には次回大規模修繕後の2034年度末に各棟修繕積立金繰越残高が数百万円に落ち込み、財源処置が必須となることを確認しました。

③壁面や防水シートの劣化が進んでいる高層棟受水槽についてJSから12月7日付けで漸く見積を入手しましたが、既に今年度の工事には間に合わない為、来年度予算案及び長期修繕計画案に補修工事を織り込むべく理事会に答申しました。

## 2. 長期修繕計画について

- ①今回は長期修繕計画作成の前提条件についてご説明します。
  - ・長期修繕計画に織り込む修繕工事は建物・設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持・回復させる内容を基本とします。計画期間において法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施することを前提とします。
  - ・長期修繕計画に織り込んだ修繕工事の実施時には工事の要否、内容等を事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断し、説明会等を実施の上で総会に諮ることを基本とします。
- ②今般の長期修繕計画案作成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。

### 【高齢化対応委員会】

- ①元旦に絵手紙の年賀状を高齢者の皆さんにポスティングしました。これは毎年環の会が行っているものです。今年は約200通の絵手紙を作成しポスティングしました。なお原画は集会所に展示してあります。ついでの折にご覧いただければと思います。
- ②11月から12月にかけて行った「よりあい」の結果は以下の通りです。ご協力ありがとうございました。

#### ◎「よりあい」の参加戸数・人数

号棟	1	2	3	4・6	5	7	8	9	10	合計
参加戸数	14	9	6	2・6	5	7	5	12	14	80
参加人数	17	9	7	6・9	6	8	8	12	18	96

#### ◎複数の号棟から出た話題

- 排水管の老朽化に関する対策を知りたい。この話題は毎年の「よりあい」で必ず出る話題です。
- サッシの老朽化をどうするか、2重窓化はできないか、これも毎回出る話題です。
- 団地内の交通ルールへの不安の声
- 終活（遺言・相続・墓じまいなど）について

③今期 2 回目の「よりあい」は開催しません。

活動計画に今期は「よりあい」を 2 回開催するつもりでしたが、年度当初行事が込み合い 1 回目の「よりあい」の開催が年末となり今期に 2 回目を開くことは難しいと判断しました。この旨理事会に提案し承認されました。

④要配慮者調査を行います。

理事長からの説明文や添付されている調査票でお分かりのように、今年も配慮を必要とされる方の調査を行います。個人情報には万全の注意を払って行います。ご協力よろしくお願いいたします。

### 【植栽管理委員会】

皆様方には日頃から植栽管理活動へのご理解とご協力をいただきありがとうございます。

現在、先月に引き続き植栽管理園芸費の予算案の検討をしております。

居住区・法面共に、住民の高齢化によりかつての様な自主管理（緑の会）が年々難しくなっている一方で、樹木は日々成長し、園芸費は増えていきます。

剪定費・伐採費は木の幹周りと高さにより値段が決まり、その処分費用も嵩みます。

今月伐採する北駐車場のヤマモモは駐車車両やその周りへの落実被害を何とかして欲しい。という要望書で剪定を希望されていましたが、毎年のように同じ要望があり前年に剪定をしたばかりで、その都度剪定費用（2 万 6 千円程）をかけるよりは思い切って伐採（5 万円）することといたしました。

他にも居住区内での落実・花粉などの影響がある樹木もあるので、伐採する樹木、残す樹木、また新たに補植する樹木など、長い目で見て費用と時期なども良く検討していきたいと考えております。

また、コロナ禍で業者委託していた住民による「秋の一斉草刈り」を、草刈り機を有効活用することで作業の負担軽減と草刈り機の新たな担い手を増やしていくことなどを考え検討しております。

皆様方のご意見を伺いながらより良い活動ができますよう理事会と連携して進めていきたいと考えておりますので、今後ともご理解とご協力をお願いいたします。

### 【緑の会】

11月の緑の会活動報告

12月3日は男性4名女性3名の参加により、団地東側市道および北側市道全体の落ち葉の清掃を行いました。

12月17日も男性3名女性2名の参加により、前回と同様に団地の東側および北側の落ち葉の清掃を行いました。

いずれも花の会のメンバーの協力を得て行いました。

1月の緑の会は休会としますが、1月7日（日）に緑の会、花の会合同の新年会を開きます。

2月は立ち枯れた樹木の伐採、ひこばえの除去などを予定しています。

今年度の緑の会の道具の導入について報告しますと、メンバーの高齢化などの理由から、軽量化、電動化を図っています。

具体的には充電式草刈り機4台を導入しました。また、生け垣などの刈込に使うトリマー、および、枝払いなどに使う

小型のチェーンソーも同様に電動化をして、女性の方でも扱えるようになりました。緑の会は体力がないとできないなどと

思わないで、一度参加してみてもいいのではないでしょうか。



## 令和6年度管理組合役員立候補者 募集のお知らせ

令和6年度の管理組合役員に立候補して頂ける方を募集致します。  
立候補される方は、1月17日(水)までに、添付の申込用紙を管理事務所まで提出して下さい。

なお、役員の任期は5月12日開催予定の総会から、翌年の総会までの一年間です。

✂ 切り離して下さい ✂

### 令和6年度管理組合役員立候補申込書

令和6年度管理組合役員に立候補致します。

令和6年1月 日

ふりがな	
氏名	
号棟・部屋番号	号棟 号室
電話番号	※連絡のつきやすい電話番号をご記入ください。

○提出期限：1月17日(水)まで

○提出先：管理事務所