

第491号 つるまき

令和5年(2023年)12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>

2023.12.4

12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

★ 年末年始ごみ収集お休みのお知らせ

令和5年12月30日(土)~令和6年1月3日(水)の間
ごみ資源は収集されません。

ごみ収集所3ヶ所は、12/29(金)燃やせるごみ収集後から
1/3(水)まで施錠いたします。

1/4(木)からの収集となりますのでご注意ください。
ごみ・資源収集カレンダーにも記載がありますのでご覧ください。

★ 管理事務所の年末年始休業について

以下の期間で、窓口業務・清掃業務がお休みとなります。

- 窓口休業期間 : 12月29日(金)~1月3日(水)
- 清掃業務休業期間 : 12月29日(金)~1月3日(水)

木曜日は定休です。

※ 緊急時の連絡先 = JS「緊急事故時間外受付センター」

TEL: 0570-002-004 または 048-839-0901

12月28日(木)午後5時25分~1月4日(木)午前9時まで

～～～管理事務所からお願い～～～

来客用駐車場使用料のお支払いは**都度払い**となっております。

(一部介護事業者を除く)

ご利用の都度精算をお願いいたします。

*居住者の方のご利用は、口座振替も可能です。(管理費等と一緒に引落)
受領確認欄に「口座」とご記入ください。ご利用明細を投函させていただきます。

理事会報告

1. 各棟引込開閉器査の調査費用(¥36,410※各棟修繕積立金より)発注を承認いたしました。
2. 来期のマンション保険更新において、現行の新マンション保険と単体契約で賠償責任保険に加入しているのに比べ、新マンション保険に賠償責任保険を特約として設定することで、向こう3年間の費用を抑えられると判断し、このことを踏まえて来年度予算案に計上することとしました。
3. 5号棟雨樋のブラケット取付工事について、落下事故再発の危険性を懸念し工事の発注(¥341,000各棟修繕積立金の各棟修繕工事費の枠内から)を承認いたしました。

担当理事連絡

【施設・防災担当理事】

1. 災害用散水栓組み立て訓練を10月26日に実施しました。久しぶりの訓練でしたが取扱説明書に基づき散水栓組み立てとポンプ室の給水装置災害用バルブへの接続を行いました。
結果無事給水が出来ることを確認しました。
2. 消防設備総合点検を11月13日と18日に実施しました。
消防法に基づき今年度2回目の点検として非常警報設備、防火戸、消火器、避難器具等の点検を実施しました。



【環境・ごみ担当理事】

ペットボトル分別ルール徹底について

12月からペットボトル回収方法の厳格化が始まります。分別できていないペットボトルが混ざっていると、収集BOXすべてが回収されません。今までも広報や集積所の貼り紙でお知らせしています。

再三のお願いですが、必ず中を軽くすすぎラベルと蓋を取って出してください。

またプラスチック容器はペットボトルのBOXに捨てないようお願いします。

◎ペットボトルをつぶすと隙間ができるので、ラベルが剥がしやすくなります。収集BOXが溢れないようにする為にも軽くつぶすようお願いします。



特別清掃のお知らせ

日時：12/9(土)・12/11(月)・12/12(火)

実施内容：各棟共用階段、アプローチ、エントランスホール、廊下等

業者（JS）による清掃です。詳細は階段掲示でご確認ください。

年末一斉大掃除のお知らせ

日時：12/17(日) 9:30～10:30 (雨天決行)

今年も年末の大掃除を行います。皆様のご協力をお願いします。

実施場所：自転車置場の清掃・片付け、蜘蛛の巣除去、各棟周辺の清掃

※共用階段など特別清掃で行う場所の清掃は不要です。

▽多摩市資源集団回収補助金のご報告

令和5年度上半期資源集団回収補助金112,280円が、多摩市より交付されましたのでご報告いたします。皆様のご協力ありがとうございました。今後ともご協力いただきますようお願いいたします。

◎12月の資源回収日は、**12月25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）

12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
（収集日の前日が日曜日・祝日にあたる場合は、直前の平日の午後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  燃やせるごみ	2
12月30日～1月3日までの収集はありません						
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  缶・ペットボトル、びん、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、有害性ごみ、ダンボール	14  缶・ペットボトル、びん、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  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	22  燃やせるごみ	23
24 31	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、有害性ごみ、ダンボール	28  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	29  燃やせるごみ	30

【植栽担当理事】

「法面樹木管理」のご案内

令和5年度から団地外周の法面を、A(東南)・B(東北)・C(北東)・D(北西)の4つのエリアに区分し、毎年1区分ずつ順次整備していきます。(図1)

今年度、第1回目の令和5年度はエリアA(東南)の法面樹木49本の剪定を予定していましたが、その中で8本の伐採を検討しております。8本の内7本は業者、1本は緑の会での作業です。

ただし、業者作業分のうち今年度の予算内で剪定から伐採に変更できるのは4本です。内1本は緑の会、残りの3本は今年度の剪定は見送り、次年度に伐採を予算化いたします。現在、法面の検討樹木に黄色・ピンク・緑(緑の会)のテープを巻き「伐採検討」の札をつけました。(法面全体では20本)



〈今年度伐採予定の樹木 5本〉

- | | | | |
|----------------|-------|-----|----------------|
| (1)ES上17-ハンノキ | ①樹間 | ③枯枝 | 駐車場 No. 27 (緑) |
| (2)ES下16-シラカシ | ①樹間 | | 駐車場 No. 23 |
| (3)EM上32-ケヤキ | ①樹間 | | 駐車場 No. 42 |
| (4)EM上53-マテバシイ | ②花粉落実 | | 駐車場 No. 53 |
| (5)EN上 4-マテバシイ | ②花粉落実 | | 駐車場 No. 61 |

〈伐採検討の主な理由〉

- ①適度な樹間：風通し・日照・樹木同士の競合・枝の重なり・樹形の乱れ
- ②駐車場車両・街灯への影響：落葉・落実・花粉・枝の擦れ・遮光
- ③樹勢の衰え：枯枝・キノコ・亀裂・空洞・傾斜

※「伐採検討樹木」がある法面エリアAは東側駐車場に沿って在るため樹木の位置は駐車場配置図のNo.を目印とします。(図2)

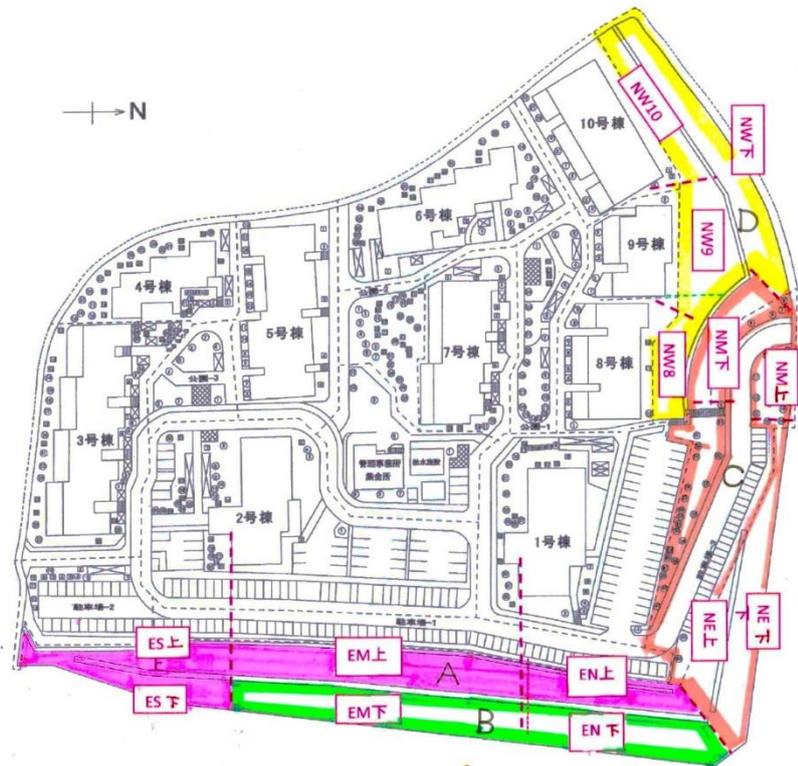


図1 法面エリア図

(図1)エリア図

A) ES上・ES下・EM上・EM下
B) EM上・EM下

C) NE上・NE下・NMF上・NMF下
D) NW上・NW下・NW8・NW9・NW10

グリーンメゾン鶴牧3駐車場配置図

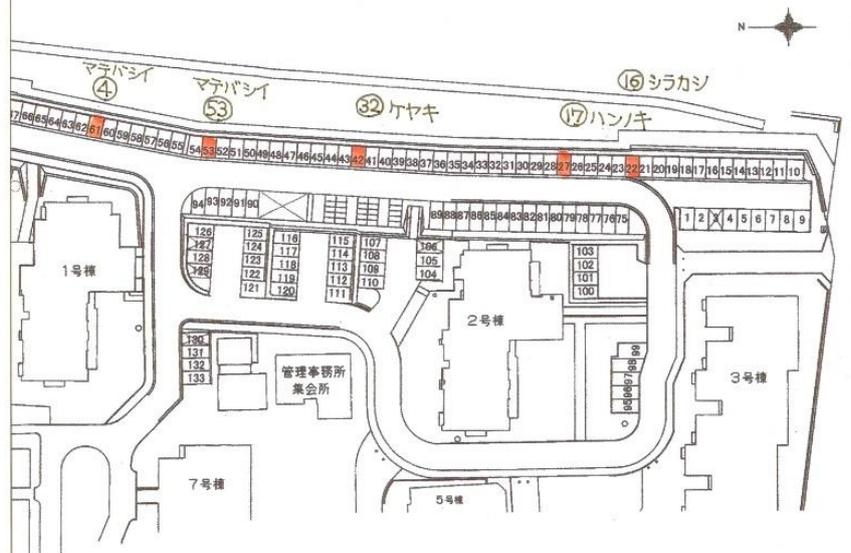


図2 駐車場配置図

東京都多摩市鶴牧3-13
グリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合駐車場

- (1)ES上-17 ハンノキ (2)ES下-16 シラカシ (3)ES下-16 シラカシ
(駐車場側から)



- (4)EM上-32 ケヤキ (5)EM上-53 マテバシイ (6)EM上-4 マテバシイ



尚、生活への支障が生じる方、お気づきの点がある方はご意見をお寄せ下さい。ご意見を踏まえた上で作業を実施いたします。

法面整備にご理解のほど、よろしくお願いいたします。

9月号でお知らせいたしました「植栽関係要望書」の、③1号棟東階段（照明遮り）のサクラの剪定を年明け1月にいたします。例年より暖かい日が続き落葉が遅いため予定より大分遅れてしまいました。夏の葉が繁る時期には作業出来ずご不便をおかけいたしました。今、しばらくお待ちくださいますようお願いいたします。

同じく④北駐車場ヤマモモの伐採も1月を予定しております。作業日が決まりましたらお知らせいたします。

どちらも車両移動のご協力をお願いいたします。

「管理組合への要望書」から10月の理事会にて承認されました、北駐車場出入口の見通し改善のため、No.170側の生垣を植込みの高さに揃えることとし、作業いたしました。また、No.134側の植込みを低くするため葉に枯らし剤を刷り込み根を枯らす作業を2号棟北斜路の笹・ユキヤナギと同時に処置をいたしました。

11月24日～12月2日、「中低木刈込み作業」を松村園芸にて行いました。大分スッキリときれいになりました。駐車場の車両移動のご協力をいただき、ありがとうございます。

今後とも皆様方のご理解とご協力をお願いいたします。

【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

まだ竣工検査の実施が残っておりますが、主要工事は12月1日にほぼ終了します（工事工程表参照）。工事期間中は片側交互通行や迂回通行などの交通規制で大変ご迷惑をおかけしましたが、お陰で工事期間中、団地内の全面通行止めを回避することが出来ました。

また、車道舗装工事に於きましては、延べ80台の車に対して事前移動をして頂きましたお陰で、安全かつ迅速な舗装工事を行うことが出来ました。皆様方のご協力に心より感謝いたします。

2. 来客用駐車場の利用について

来客用駐車場の一部利用停止でご不便をおかけしましたが、11月30日（木）よりこれを解除しております。

○ 散水栓系統漏水調査について

1. 漏水調査・修繕の継続について；

散水栓系統漏水調査の経緯については先月号でお知らせしましたが、費用対効果および漏水による影響について配慮した結果、今年度は継続して試掘調査並びに修繕工事を実施することは見合わせることにしました。理由としましては、漏水量が0.1L/分程度と微量であり、水道料金に換算して年間1,000～1,500円程度の損失であること。また、漏水地点の7号棟北側中央付近の道路舗装は透水性舗装であり、雨水等は地盤内に自然浸透する構造となっていることです。

2. 漏水量の監視；

現在の漏水量は微量ですが、漏水量の急変を看過しない為に、今後とも経時変化を監視していきます。

工事工程表 (予定と実績 R5.12.04)

件名	グリーンゾーン鶴牧3 団地内道路舗装改修工事																								
	9 月				10 月				11 月				12 月												
種別	1	6	11	16	20	21	26	1	6	11	16	21	26	1	6	11	16	21	26	1	6	11	16	21	26
準備工																									
シ形側溝補修工																									
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																									

※各工種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、各工種の作業順番を入れ替えて施工する場合があります。

特別委員会報告

【長期修繕委員会】

1. 団地内道路補修工事関係

①工程の進捗状況は、ほぼ予定通りの旨を報告しました。タイル舗装の補修はタイルの材料納期の関係で11月末から12月初めになる予定です。

2. 長期修繕計画関係

①排水管更生工事業者からの概算見積を共有化しました。修正が必要な項目が残るため、再度打ち合わせて精度を上げます。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が最善と考えられるものの、他のライニング工法と排水管取替工事の概算見積も取得して比較検討を行うこととしました。

②長期修繕計画案の策定に向けて、各棟引込開閉器（電気設備）の調査を行うことを理事会に答申しました。

③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うこととしました。収支シミュレーションの結果を見て方針を協議する予定です。

④第40回通常総会で議論のあった第3号議案「第3回大規模修繕関連費用の振替処理を令和5年度予算案に織込む件」の費用按分方法についてレビューしました。当該費用は団地修繕積立金と各棟修繕積立金に跨って発生する費用であり、全体を賄う費目は無いので何らかの基準で按分するのが適切な会計処理である点、他の基準に比して工事費基準が当たらずとも遠からずの次善の策である点を確認しました。

3. 長期修繕計画について

①先月号で長期修繕計画作成の目的について記載しました。今回から作成の基本的な考え方について数回に分けて説明します。

②まず、長期修繕計画の対象の範囲長期修繕計画については、団地全体の土地、付属施設及び団地共用部分と各棟の共用部分となります。

③各棟の共用部分の内、建物内を通っている共用排水縦管、スラブ床下(階下の天井裏)を通っている共用排水横引管やバルコニー、窓サッシ・窓ガラス等を施工する場合には専有部分に立ち入っての工事やそれに伴う日常生活への影響が不可避となります。

④上記の工事に際しては事前に住民説明会などで施工内容を周知の上で総会の承認を得る手順となりますが、組合員・居住者の皆様のご理解・ご協力が不可欠です。

⑤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。

【高齢化対応委員会】

- ①コーラスグループ「グリーンリボン」のコンサートを11月19日午後2時から集会所で開きました。参加者は、コーラスの皆さんと観客の皆さんを合わせると50人を超え集会所がいっぱいになりました。懐かしい歌や元気の出る歌が歌われ、全員でも歌い、楽しいひと時を過ごしました。



- ②今年度の「よりあい」を開催中です。11月5日の1号棟から始まり、棟ごとに集まって話し合いをしております。「よりあい」の趣旨は、近所に知り合いを増やしていこうというものです。いざというときは「遠くの親戚より近くの他人」と言います。これから開かれる棟の皆さん、是非参加をお願いします。開催の日時は階段に掲示してあります。
- ③LINEを利用した安否確認システムの参加者は現時点で35人です。このシステムは、4日目ごとに元気かどうか確認するシステムです。皆が見守ってくれているという安心感は何物にも代えがたいものです。スマホをお持ちなら誰でも参加できます。参加を希望される方は、お名前と号棟、部屋番号、そして電話番号を書いて管理事務所に届けてください。高齢化対応委員会から連絡し説明をいたします。

【植栽管理委員会】

皆様方には日頃より植栽管理活動へのご理解とご協力を頂きありがとうございます。

現在委員会では、次年度（令和6年度）の植栽管理園芸費の予算案を検討し、法面整備内容の見直しを行っております。

整備方針としては、安心・安全の植栽環境を目指し、築40年を迎え大木化・老木化が進んでいる中、今後の維持管理費用抑制も鑑み「明るくすっきりして、みどり豊かな法面」を目指し計画、実行しております。

今年度から法面整備をA・B・C・Dの4つのエリアに分け、毎年1エリアずつ順次整備していきます。

植栽管理委員会では「居住区・法面の危険木発見」のため、園芸業者と共に4度の視察を行い11月にその中から法面の「伐採検討樹木」の絞り込みをし、伐採検討樹木20本をリストアップいたしました。

(その内、5本は【植栽担当理事】の記事内で「今年度伐採予定」として前述)

「伐採予定樹木」にはピンク・黄・緑(緑の会)のリボンと黄地に赤文字で「伐採検討」の札をつけました。

〈伐採検討樹木 20本〉

1. エリアA 団地東側上・下法面 8本

- ①ES上-17ハンノキ ②ES下-16シラカシ ③EM上-32ケヤキ
④EM上-53マテバシイ ⑤EN上-04マテバシイ
⑥EM上-51マテバシイ ⑦EM上-62マテバシイ ⑧EN上-10マテバシイ

※黒●の5本は5年度予算内で伐採予定

2. エリアB 団地東側下法面 9本

- ①EM下-5ケヤキ ②EM下-8シラカシ ③EM下-19シラカシ
④EM下-24アラカシ ⑤EM下-31ケヤキ ⑥EM下-34ハンノキ
⑦EN下-12サクラ ⑧EN下-32ヤマザクラ ⑨EN下-46シラカシ

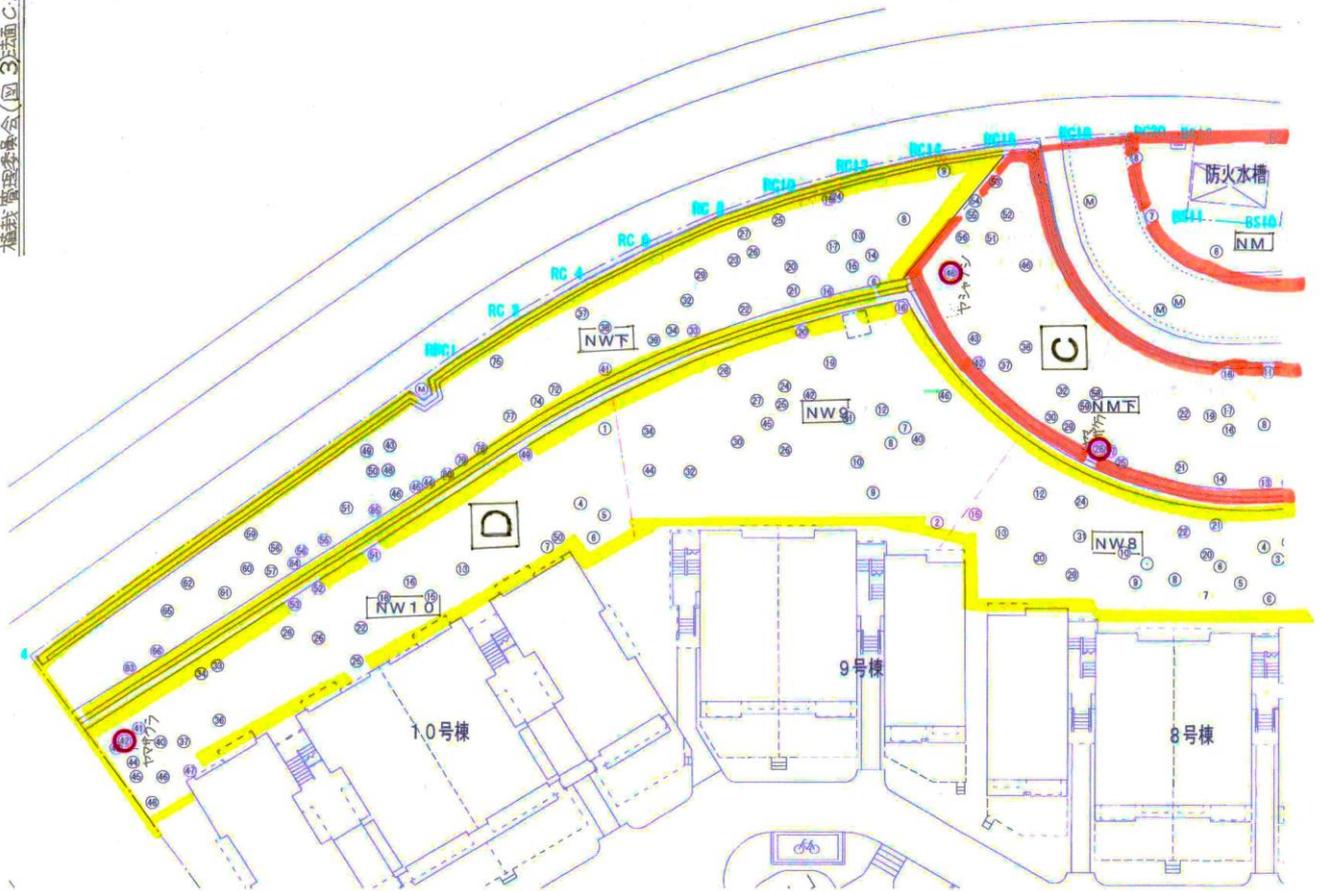
3. エリアC・D 団地北東側法面 3本

- ①NM下-28ヤマザクラ ②NM下-48ヤシャブシ ③NW10-42ヤマザクラ
の20本です。

〈伐採検討の主な理由〉

- ①適度な樹間：風通し・日照・樹木同士の競合・枝の重なり・樹形の乱れ
②駐車場車両、街灯への影響：落葉・落実・花粉・枝の擦れ・遮光
③樹勢の衰え：枯枝・キノコ・亀裂・空洞・傾斜

また、その他生活への支障が生じる方、お気づきの点がある方はご意見をお寄せ下さい。
ご意見を踏まえた上で次年度の予算策定をいたします。
法面整備にご理解のほど、よろしくお願いいたします。



【緑の会】

11月の緑の会活動報告

11月の緑の会の活動報告は以下の通りです。

11月5日は男性4名、女性4名が参加しました。

花の会の方々の協力も得て、団地入口道路および北側市道上の落ち葉の清掃を行いました。

集めた落ち葉は米ぬかを混ぜ込み、北側法面内の落ち葉囲いに投入しました。

また、北東側法面の椎の木2本を伐採しました。

11月19日は男性4名、女性4名が参加しました。

花の会の方々の協力も得て、団地東側市道および北側市道の一部の落ち葉の清掃を行いました。

集めた落ち葉は米ぬかを混ぜ込み、東側法面内の落ち葉囲いに投入しました。

また、東側法面中段の側溝内の落ち葉の除去を行いました。

12月の活動予定日は3日、および17日です。

作業内容は、落ち葉の清掃、生け垣および植え込みに生えている蔦、笹などの除去、立ち枯れた樹木の伐採などを予定しています。

【花の会】

11月12日(日)に花壇のリニューアルを行いました。パンジー、アリッサムなどの花苗やチューリップ、スイセンなどの球根を植えました。集会所前には、ガーデンシクラメンの寄せ植えとクリスマスの飾り付けを置きました。秋の花壇をご覧ください。球根類はどんな花が咲くかお楽しみに。

今後も花壇の花々が団地の皆さんの交流のきっかけとなるような活動をしていきたいと思っています。次回の植え替えは来年の6月頃を予定しています。

1号棟花壇



パンジー



2号棟花壇



ガーデンシクラメン寄せ植

