

つるまき

令和6年(2024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>



2024.2.5

2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

★『第41回 通常総会』の開催のお知らせ

下記の通り、開催致します。

- 日時：5月12日(日) 9:30~11:30
- 場所 管理事務所集会所

総会議案書は4月下旬に配布の予定で準備を進めます。

★ 貴重品拾得物について

貴重品(財布、時計等)を拾得された方で管理事務所に届けてくださる方がありますが、貴重品の場合は管理事務所から警察に届けるにあたって落とし主が見つからない場合、拾い主の氏名、住所、年齢等の情報が必要になります。

したがって、管理事務所では届けてくださった方に上記の事情を説明してご自身で警察に届けていただくようお願いしております。

今後貴重品を拾得された方は、上記事情ご賢察の上お手数ですがご自身で警察署に届けていただきますようお願いいたします。

管理事務所閉所時のポスト投函もご遠慮下さい。

理事会報告

1. 消防設備点検で指摘された不良箇所の修繕工事について
発注金額 399,300 円（※各棟修繕工事費より支出）が承認されました。
2. つるまき 12月号に掲載された「令和5年度法面樹木管理A」について
見積もり金額：1,908,500 円（※予算内）が承認されました。
3. 集会所のカーテンクリーニング・修理について
発注金額 137,916 円（※予算内）が承認されました。
4. 長期修繕委員会の提案を受けて3月上旬に長期修繕計画策定の中間報告の住民説明会を開催することを決定しました。詳細が決まり次第、別途にご案内致します。
5. 第41回通常総会の開催について
5月12日（日）に開催されることが決定されました。

担当理事連絡

【施設・防災担当理事】

1. 給水施設（ポンプ室）の電気工作物年次点検結果
 - ・実施日：12月14日 担当：JS・関東保安協会
 - ・点検結果：異状なし
 - ・ブレーカーを落とし停電状態を作り出した上で自動的に非常用発電機に切り替わり稼働することを確認した。
又、停電からの復旧後も非常用発電機が停止する（元に戻る）ことを確認した。
2. 防災資機材の動作確認訓練の実施結果
 - ・実施日：12月20日 参加者：防災委員会
 - ・訓練結果：全ての機器の正常稼働を確認した。
 - ・動作確認の機器：非常用発電機（2台）、小型蓄電池防災用バッテリー・ソーラーパネル（スマホの充電確認）、LED投光器
3. 給水施設（ポンプ室）の自動監視装置故障
 - ・発生日：1月10日
 - ・装置の役割：ポンプ盤からの各種警報信号を受信し電話回線にてJS緊急事故受け付けセンターへ通報する。
 - ・主な監視機能：停電、発電機運転故障、受水槽水位異常
各ポンプ故障、送水圧力低下等
 - ・現在の状況：新装置への交換をできるだけ早期に実施予定。

4. 災害対策本部立ち上げ訓練・安否確認訓練

- ・消防法及び当団地「災害対応マニュアル」に基づいて
3月17日(日)に安否確認訓練を予定しています。
(詳細は「つるまき3月号」に掲載)

【植栽担当理事】

「植栽関係要望書」より1月19日に3件の作業を実施いたしました。

- ①2号棟サクラの剪定(照明遮り・駐車場への枯枝落下防止)老木のため強い剪定は難しく、枯れ防止と危険防止との両立を優先し樹形には偏りがあります。纏わりついていたツタを取り除きました。今春の花は少なくなりますが楽しめることを願います。
- ②北駐車場ヤマモモ伐採(車両への落実被害)毎年の落実被害解消のため伐採いたしました。

どちらも車両移動のご協力をいただき、ありがとうございました。

- ③2号棟北側モミジの剪定(アプローチの落葉被害)今まで管理樹木ではなく適切な剪定を施していなかったため落葉で玄関先が真っ赤に埋められるとの事。

樹が大きくなったため令和6年度から「居住区樹木管理」に加えましたが、剪定作業は7年1月になるため作業の一部を先行して建物側の剪定をしていただきました。

その他の松村園芸作業報告 1月19日緑地管理 藤棚誘引・低木・生垣の施肥。

1月20日～「居住区樹木管理」トチノキ・ケヤキ(管理棟前)剪定。

他に8号棟前ハナミズキ剪定(猛暑のため枝枯)と、1号棟サクラ作業の際に向かいのコブシの枝に引っかかっていたシートを取り除いていただきました。

作業期間中はご理解、ご協力をいただきありがとうございました。

「つるまき」12月号にてご案内いたしました「法面樹木管理A」の作業変更(剪定49本→剪定41本・伐採4本)につきまして、特にご意見はなく1月の理事会にて承認されましたので、園芸業者へ変更案での再発注をいたしました。

法面整備へのご理解とご協力を頂きありがとうございます。作業は2月7日～3月2日にかけて、順次実施いたします。



北駐車場 ヤマモモ 落実被害
ヤマモモ伐採中



管理棟前ケヤキ剪定中



1号棟 ③サクラ剪定 照明遮り・枝折れ落下防止
剪定前 照明渡り



剪定前 枝折れ落下防止



剪定後



2号棟周り ④モミジ剪定

剪定前



剪定後



【環境・ごみ担当理事】

▼7号棟・6号棟前のごみ集積所で、1/22にごみ散乱していました。プラスチックの日に有料袋を使わず普通のビニール袋で出してあった違反ごみが荒らされたものです。

また、1/29にも同様に残してあった違反ごみが散乱していました。

2回目は籠の中に置いていたのですが、袋を籠の隙間から引っ張り出したような形跡があります。カラスの仕業なのかと思いますが、まずは違反ごみを減らしていくようご協力をお願いします。



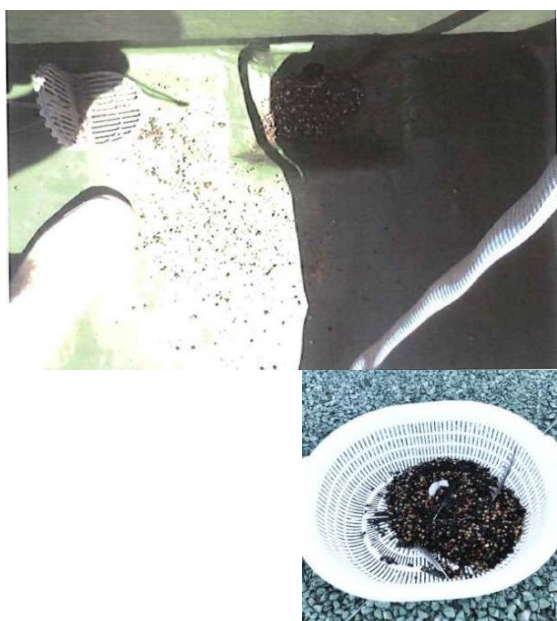
▼特別清掃の高層棟アンテナ塔屋清掃について

2023年8/25、12/11の2回、高層棟アンテナ塔屋清掃（高圧洗浄）を行いました。比較しますと2回目の12月はあまり鳥の糞などで屋上も汚れておらず、排泄された糞中のヤマモモのタネもかなり少ない量でした。次年度は夏の1回の清掃で予算を組む予定にしております。

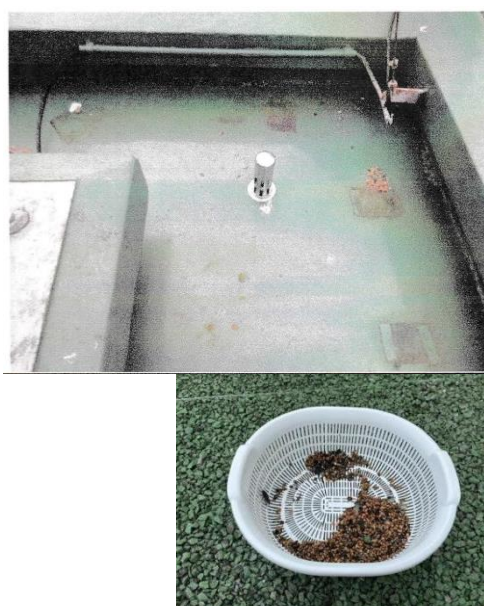
また、植栽委員会でヤマモモの伐採の計画が今後あり、今までよりもアンテナ塔屋床面の汚れの減少が期待できるのではないかと考えられます。

余談ですが、ヤマモモの実と秋の落葉の清掃作業は、清掃員さん達にとりなかなか過酷な作業です。限られた人員（月・火・金は2名、水は1名、木はお休み）で毎日の予定を立てていますので、何卒皆様のご理解をお願いいたします。

1号棟 8/25（1回目清掃前）



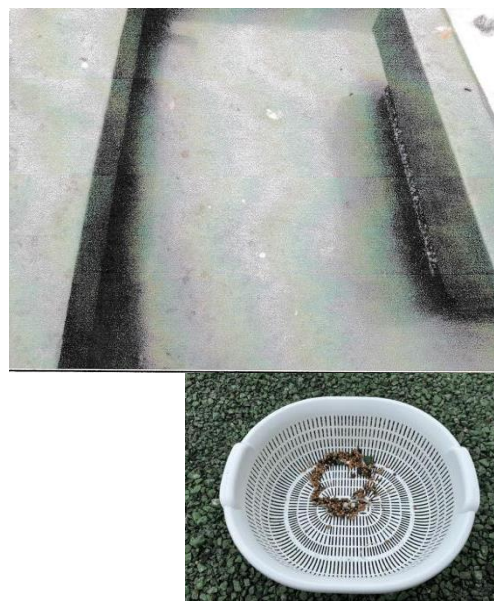
12/11（2回目清掃前）



2号棟 8/25（1回目清掃前）



12/11（2回目清掃前）



◎ 2月の資源回収日は、**2月26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）

2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
 (収集日の前日が日曜日・祝日にある場合は、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
			 エコミちゃん 引っ越しのときのごみ出しは計画的に!	1  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	2  燃やせるごみ	3
4	5  プラスチック、粗大ごみ	6  燃やせるごみ	7  新聞、古布、小型家電・金属類	8  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	9  燃やせるごみ	10
11 建国記念の日	12 振替休日  プラスチック、粗大ごみ	13  燃やせるごみ	14  燃やせないごみ、有害性ごみ、ダンボール	15  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	16  燃やせるごみ	17
18	19  プラスチック、粗大ごみ	20  燃やせるごみ	21  新聞、古布、小型家電・金属類	22  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙	23 天皇誕生日  燃やせるごみ	24
25	26  プラスチック、粗大ごみ	27  燃やせるごみ	28  燃やせないごみ、有害性ごみ、ダンボール	29  缶・ペットボトル、びん、雑誌・雑紙		

特別委員会報告

【長期修繕委員会】

1. 団地道路工事関係

①団地道路改修工事の完了報告を行いました。最終工事費は 25,040 千円となりました。

2. 長期修繕計画関係

①新築以来、一度点検を実施しただけの電気設備「各棟引込開閉器」の更新について JS から見積を取得し、来年度予算案に組み入れることを理事会に答申しました。

②R2,3年度の埋設污水管内部調査及び樹根侵入部への高圧洗浄による樹根除去、R4年度の埋設污水管補修Ⅰ期工事を委託したJSに今後の進め方についてヒアリングを実施すると共に今年度の雑排水管清掃を委託した水研舎から埋設污水管清掃の提案を受けて比較検討して方向性を決めることとしました。

③東京ガスリノベーションと各棟共用部排水管と同給水管の交換工事についてヒアリングを行いました。

- ・各棟の共用部排水縦管とスラブ床下の横引管(10号棟以外)を全て耐火樹脂管に交換の場合には概算4.4億円(1戸当たり178万円弱)の工事費となり、工事内容も便器、洗面台、台所流し等の脱着や縦管周りの壁面や階下天井の開口工事を伴うことが確認されました。ユニットバスの場合には解体が必要となるケースもあります。

- ・共用部給水縦管交換の場合は1戸当たり概算35-36万円で1系統当たり2日程度の工事で、断水を避ける為に棟単位で工事期間中の仮設給水管を設置する内容となります。

④最終的な長期修繕計画案が固まる前に基本的な考え方や計画案に織込む主要工事について、中間報告会を行う事を理事会に提案しました。

3. 団地内入口整備計画について

北側駐車場入り口に団地名を記載した看板を設置すべく、今年度予算の範囲内で設計会社に設計費の見積を依頼することとしました。

4. 長期修繕計画について

①今回は長期修繕計画作成の精度についてご説明します。

- ・長期修繕計画は作成時点で計画期間内に予定される修繕工事の概要、時期、概算費用について立案するものです。

- ・長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。個別の工事内容については、事前に住民説明会等による周知の上で総会に諮り、承認を得ることとなります。

- ・長期修繕計画は一定期間(5年程度)毎に見直してゆく前提で、見直しの内容も住民説明会等による周知の上で総会に諮り承認を得るものとします。

②今般の長期修繕計画案作成を契機に、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えます。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。1月の委員会には委員会・理事会以外の組合員の方がオブザーバー参加されました。

【高齢化対応委員会】

- ①「LINEによる安否確認システム参加者の集い」を下記の通り開きます。

三日に一度OKを押して自分の安否を知らせるこのシステムの利用を始めてから2年、現在34名の方が参加しております。これは安心して暮らしていくための「見守り」の一つです。LINE上だけでなく皆が顔見知りになっておくことも必要です。利用してみても注文もあるかと思えます。

「新しく参加を希望される方」や「参加はしていないがどんなものか知りたい」という方もおいでください。当日はこのシステムを運営しているNPO法人の代表者も招いております。詳しい説明など聞くことができます。

日時：2月18日（日）10時～11時 1, 7, 8, 9号棟

11時～12時 2, 3, 5, 6号棟

（新しく参加を希望される方はどちらでも都合の良いほうに）

場所：集会所

- ②要配慮者調査について

管理組合が毎年行っている要配慮者調査を理事会の指示のもと高齢化対応委員会が現在行っております。新たに数名の方から要配慮者に登録したいとの申請がありました。2月中にこれらの方々と面談し、詳しい状況などを伺い3月初めには理事会に報告する予定です。

【植栽管理委員会】

日頃より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。

－「令和6年度法面樹木管理B」に関して－

「つるまき」12月号にてご案内いたしました伐採検討樹木20本につきまして、特にご意見はなかったため、令和5年度の伐採木5本を除く15本から、緑の会作業分の3本を除いた12本の業者による伐採を含めて、1月の理事会にて「令和6年度の予算案の原案」として組込むことといたしました。「令和6年度法面樹木管理B」（剪定33本・伐採12本）

「明るくすっきりして、緑豊かな法面整備」に向けて一步前進できることとなります。

ただ、昨今の気象変動による温暖化の影響を受け、当団地内でも夏場の水枯れによる落葉や老木の枯れが進み「危険木」となり易い傾向にあります。これからも専門家と共に注意深く視察を続け、倒木などの被害を未然に防ぐよう注視して参ります。

今後とも、危険樹木や生活支障木の情報提供のご協力をお願いいたします。

－居住区内の実のなるヤマモモ（雌株）伐採案について－

かねてより委員会で検討し理事会に諮って参りましたが、ヤマモモ2本の伐採をご提案いたします。

現在、居住区内には6号棟北側入口と管理棟東側に2本の実のなる雌株があります。

6号棟の木は3階の高さに迫る十数mあり、管理棟の木は10m以内ですが双株のため実の量は多く、6月頃から赤い小さな実を沢山つけます。そのため熟れた実の落実は夏頃まで続くので、被害の音が毎年あがります。

具体的には匂いや赤黒い汚れの他、カラスやヒヨドリが実を食べに来るため周りを糞で汚すだけでなく、思わぬところでの糞害もあります。一昨年は台風後、2号棟で屋上の排水口に消化されない沢山のヤマモモの種が詰まり水漏れの原因となりました。(つるまき9月号5・6頁、本号6頁参照)

また、毎日大量の実が落ち、夏場まで続くので清掃のための労力と、心労もさることながら、今年は歩道を白く塗装したため特に汚れが目立つことが予想されます。この部分の清掃には高圧洗浄が必要となります。

費用の面では剪定のため3年ごとに1本あたり約2万5千円かかりますが、伐採では約5万円となります。

以上の理由により、実のなるヤマモモの伐採をご提案させていただきます。

尚、この作業により生活への支障が生じる方、お気付きの点がある方は2月末日までにご意見をお寄せ下さい。ご意見をふまえた上で次年度の予算案への組み込みを検討したいと思います。

住み良い植栽環境と費用の削減のため、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

6号棟 ヤマモモ



管理棟 ヤマモモ



【緑の会】

1月7日(日)に緑の会、花の会のメンバー14名で合同の新年会を開きました。



新年会の写真です。

なお、植栽作業は例年通り休会としました。

2月は4日および18日を予定しています。

作業内容は立ち枯れた樹木の伐採、落葉樹の剪定、ひこばえの除去などです。

【IT委員会】

理事会管理のパソコン2台を処分しました。

多摩市ホームページ記載の業者のリネットジャパンに依頼。

データ消去&証明書発行、資産減却報告書など合計9,392円でした。