

管理運営問題部会 報告

◆第35回 2012年5月19日(土)

標準管理規約等の読込み(8回目)。第18条(使用細則)に関し、各組合での細則等の制定状況を報告しあった。一般的なリフォーム、専門委員会や駐車場、集会所使用等のほか、役員活動費、弔慰、表彰規定、防犯カメラ使用、さらに全戸入会のコミュニティクラブなどの細則があることが判明。今後はリフォームの申請審査基準や施工基準などの整備・充実が必要となる。

メンテナンス部会 報告

◆第34回 2012年7月21日(土)

①志木ニュータウン排水管更生工事見学会検討会、②豊ヶ丘5-3住宅管理組合の浴室排水口トラップライニングについて説明及び施工業者選定理由について説明(施工業者は、「㈱P・C・Gテクニカ」と「㈱マルナカ」をヒアリングした。今回は、排水口トラップライニングと

◆第36回 2012年6月17日(土)

標準管理規約等の読込み(9回目)。第21～22条の共用部分の管理について改めて検討した。建物・設備等の維持管理は管理組合の主要務でありながら、わずかに2条で済まされているのは問題がある。その結果、理事会の行為などが管理行為(保存行為、利用行為、改良行為)の何れになるのか、あるいは変更行為(軽微変更、重大変更)にあたるのか、しばしば紛糾の種になっている。区分所有法第17条では重大変更を除いて、規約で別の定めをすることも出来るとしており、1組合で最近実例がある。

保証期間が10年ということで「M社」に決定し、施工中である。③マンションのメンテナンスに関するアンケートについては、記載方法を変更する方向で検討した。

◆第35回 2012年8月19日(土)

①「排水管の洗浄とライニング」資料の説明、②太陽光発電導入に関しての今後の進め方の検討、③特殊建物定期検査について説明(共同住宅では、5階建て以上、かつ1,000㎡以上が報告対象物である。)

◆第37回 2012年7月22日(日)

標準管理規約等の読込み(10回目)。第23条(必要な個所への立入り)は、請求後に行うことになっているが、一昨年の改正素案で「請求・同意を求める時間的余裕の無い場合の緊急立入りを認める」とした点が注目された。これは、判断基準の明確化や、他省令との関係を含めて、さらに検討することになった。ところが、第17条(専有部分の修繕等)では請求手続きを必要としていない。なぜ立入り手続きに違いがあるのかを議論した。

第5回通常総会開催のお知らせ

多摩マンション管理組合連絡会の理事会は、下記の要領により、第5回通常総会を開催することを決めましたのでお知らせします。なお、総会後に講演会と懇親会を予定しております。
日時＝平成24年11月18日(日)午後2時～5時半、場所＝パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室、議案＝①今年度の活動・会計報告、②来年度の事業・予算案、③役員案、④その他。

◇国交省/多摩ニュータウン諏訪・永山の人口が20年後36%減と推計

国交省は、2009年の国勢調査や人口問題研究所による推計を基に、40年以上経ったニュータウン8ヶ所の人口推移を推計。入居者の入れ替わりがないと多摩ニュータウン諏訪・永山地区は36%減とした。対策を講じないとゴースタウン化の懸念があるとも。(出典＝朝日新聞夕刊)

◇国交省/災害時の緊急対応で標準管理規約見直し

標準管理規約見直しの中で、災害などで緊急対応が必要な場合、総会を経ずに理事会決議で実施できるよう検討する。修繕積立金からの支出も可能になる見通し。東日本大震災で補修が必要となったマンションは東北などで1200棟あったが、住民の避難等で決定が遅れるケースがあったため。(出典＝毎日新聞)

【お詫び】
広報紙8号では、新理事長紹介中とVoice記事中に誤植がありました。記事関係の皆様にご迷惑申し上げます。なお、訂正記事は当会ホームページよりご確認ください。

VOICE 来秋竣工までの折り返しに至った諏訪2丁目建替え

諏訪2丁目住宅マンション建替組合 理事長 加藤 輝雄

諏訪2丁目の皆さんが引越し-仮住まいを始めてから2度目の真夏を迎えました。来年10月竣工、11月入居予定の丁度「折り返し点」になります。

建替え工事も概ね予定通り進み、早いところでは5階まで建ち上がり、第一期、第二期販売計530戸も即日完売しました。来年末には第三期販売なども含めて、全体で1,249戸の新しい街が誕生します。ここに至るまでには、多摩市、東京都などの行政や、諏訪2丁目住宅建替を温かく見守っていただいている多くの方々のご支援、ご協力があったからに他なりません。

諏訪2丁目住民は今、仮住まいという大きな環境変化の中にいます。そして来年には新築マンション入居という更に大きな環境変化を迎えます。戻り率90%以上の住民が新築マンションに再入居し、新規購入住民とともに新しい街づくりに臨みます。高齢者から子育て世代、ちびっこまで多世代、多様な人々のコミュニケーション構築は前例の無い多くの課題を抱えると思います。皆様の更なるご支援、ご協力お願い申し上げます。

■管理組合員(15管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2012年5月現在・順不同) ☆個人会員(34名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフオート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	豊ヶ丘5丁目3番住宅
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	エステート聖ヶ丘-3団地
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	グリーンマンション諏訪住宅	クオース永山
Brillia(ブリリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	アルテヴィータ	諏訪2丁目住宅マンション建替組合※

多摩マンション 管理組合連絡会

多摩市後援
当連絡会は、多摩市の後援を得ています。

発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 山崎勝太郎)

Eメール renrakukai-rji@freeml.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください <http://tama-mansion.jimdo.com/>

多摩直下地震に備えよう!! 管理組合の新たな防災対策を紹介



3.11東日本大震災を機に、防災に対する意識が高まりつつある中で、各管理組合でも、これまでの防災組織を見直し、様々な取り組みがなされてきております。今回は、その一部をご紹介します。

★エステート鶴牧4・5 管理組合

・11月に2回目の緊急集合訓練を予定

エステート鶴牧4・5住宅管理組合は、11月上旬に、理事、防災・防犯委員、それに各階段室の委員も加わった震災対応の第2回目の緊急集合訓練を実施する予定で準備を進めています。すでに5月総会で、防災・防犯委員会細則を震災時の非常時対応を盛り込んだものに改定していますので、これに沿った訓練となります。

・昨年の訓練は実践的と評価される

昨年は10月30日朝、多摩地域で震度6強の直下地震が発生したという想定で緊急集合訓練を行いました。理事、防災・防犯委員40名が駆けつけ、救護、安全確保、調達、情報の4班に分かれて、それぞれの役割を確認しながら任務遂行に動きました。途中、予定にない指示もあって臨機応変の対応を迫られたり、指導を受けた多摩消防署員から「リアルで実践的な訓練だ」と評価されました。

・住民にも震災対応マニュアルの浸透を図る

訓練結果については、①各班員は団地内の建物配置を頭に入れておかないと、迅速な行動ができない、②リーダーや各班はすぐに識別できるゼッケンなどを装着する必要がある、③消火器は適切に配置して置かないと間に合わない、④発電機は装備すべき、などの反省点がありましたので、今年はこの改善策を採り入れたものとなります。また住民にも、今年初めに配布した「震災対応マニュアル」で、日頃から2方向の避難通路を確認しておくことや、閉じ込められたり、救助の要る家は救出の目印になるよう、ベランダや窓に目立つ色のタオル、毛布をだすことなどを、要請していますので、この浸透具合を確かめることにもなります。



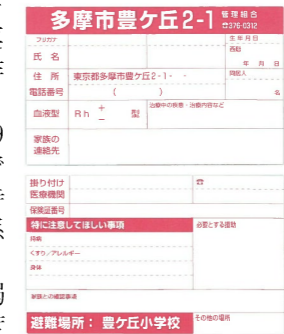
担架での住棟からの搬出訓練

★豊ヶ丘2丁目一番 管理組合

・防災・防災連絡カードの導入経緯

大きな災害や高齢化がすすんで来ると、住民の状況を把握するために、居住者名簿が必要です。当管理組合としても平成15年度に居住者名簿の見直し(5年毎)を計画しましたが、同年、個人情報保護法の施行により、管理会社派遣員が同法の適用を受け、名簿の閲覧が出来なくなりました。名簿の管理、取扱の見直しも検討しましたが難しく、平成10年度に作成したのも陳腐化が激しいため、今回、非常時に使用しやすい、防災カード及び防災連絡カードを作成しました。

なお、平成19年に「元気で働ける住民(特に医療関係者)を募集し、21年に災害弱者の届出制度を設けました。



防災カード

・防災カードの管理運営

防災カードは、ソフトクリヤケースに入れて各人が管理。日常は、各人見易い場所に保管しておく。必要時に自分の首にぶら下げてくる物です。緊急時や救急車を呼ぶような場合は提示すると非常時に役立つとおもいます。

★Brillia多摩センター 管理組合

・自主防災委員会を中心とした防災活動

竣工当初より理事会内に「自主防災委員会」を設置し一般居住者(サポータ)の協力を得ながら防災活動に取り組んでおります。主な活動内容としては「自主防災体制づくり」「居住者名簿の作成・管理」「防災備品・倉庫の整備」「(理事主体の)防災訓練の実施」「防災意識の啓発」等です。

・3.11後の新たな防災活動計画

これまでの活動で、1年交代の理事で構成した「自主防災組織」に限界を感じているため、理事会とは別に継続メンバーで構成された「自主防災組織」の立ち上げも検討しております。

第2回 全員集会開催のお知らせ

あるマンションの調査では、住民の高齢化率(全住民に占める65歳以上の割合)は約20%と、多摩市の21.7%を下回っていました。しかし、築年数の古い別の管理組合では、組合員に限ると約40%と非常に高くなっていましたし、1人世帯2人世帯が全体の40%を占めていました。こうした住民の高齢化は、管理組合に様々な問題を提起しており、理事会は新たな対応を求められています。

そこで全員集会では基調講演として、幾つかのマンションでの高齢化の実態と管理組合の対応に関し実例報告を行った後、分科会で、いろいろな角度から「管理組合の高齢化対応」について、皆で検討してみたいと思います。皆さんの参加をお待ちしています。

日 時：9月30日(日曜)午後2時～5時(受付開始は午後1時半)
場 所：Brillia多摩センター管理組合・集会室
(多摩市鶴牧3-2、多摩センター駅南徒歩10分、鶴牧循環バス鶴牧西公園前下車、管理事務室Tel.042-311-3272)
テーマ：「マンション住民の高齢化問題を考えよう」

- ・第1部 基調講演「高齢化対策と高齢者見守りの事例紹介」
講師 西山 博之氏(連絡会副会長)
- ・第2部 分科会(3グループ)
Aグループ「増える独居老人や老々世帯 管理組合に支援策はあるか」
Bグループ「高齢化対応のコミュニティづくりとは」
Cグループ「輪番制崩壊、なり手不足で理事会がピンチ。どうする」
- ・懇親会(午後5時半～7時半、Brillia多摩センター /パーティールーム、会費1000円)
「マンション大規模修繕 コンサルタント選定マニュアル」配布予定(先着50名)

居住者名簿に関しては、個人情報にあたるため、作成にあたっては規約を準備し、厳重に管理しております。名簿の更新は、内容(家族構成等)が変わった居住者側からの自己申告方式ですが、東日本大震災を経験し、居住者の意識や理事会として必要な情報も変わってきているため、現在、名簿全件の再作成も検討しております。



整理された防災倉庫

その他、震災の経験を生かし「有事の際に実際に活動できる自主防災組織」を目標に、「居住者主体の安否確認体制づくりや防災訓練の実施」「停電時も継続可能な情報発信設備の準備」「自主防災組織規約・マニュアルの整備」等に取り組んでおります。

★豊ヶ丘5丁目1番 団地管理組合

・盤石な防災組織と組合員の高い防災意識

当団地の防災体制は、毎年交代する理事長、担当理事及び各階段から1名選出される防災委員、交代制ではない応募委員及び防火管理者で構成され、訓練等は、毎年1回の防災研修、2回の防災訓練、2回の救命講習を実施しています。

る。執行責任者として実状を良く把握し、問題意識を持って理事会をリードし、決断していくことが肝要である。今は大した問題がないと思うような理事会は活動が沈滞している証である、としていました。

(Q&A)：①雨漏りなどの緊急修繕で修繕積立金を取り崩せるか(可能)、②理事の夫の代わりに妻が理事会に代理出席できるか(規約にない場合はノー。判例では数回程度を認めた例がある)など。



[植栽理事編]

植栽は、景観を良くしながら、プライバシーなどに配慮して植えられた人工林である。計画的に管理しないと景観も居住環境も悪化させる。頻繁に巡回・点検し、生育や病虫害発生の状態を調べる

居住者の情報については、全員の携帯番号・緊急時の支援の必要の有無、掛かり付けの病院等の情報提供を依頼し、拒否した場合は強制しないこととしたところ、居住世帯の98%以上から提供がありました。これらの情報は、火災などが発生した場合で関係者に連絡がつかない時、大規模地震が発生した時に速やかに救出を必要としている人を把握するために使用するものです。

また、この夏前の防災訓練は190名余りが参加して、避難訓練を実施しました。内容は、避難行動より、居住者状況の把握活動に重点をおき、防災委員が分担の居住者の避難状況を確認して管理組合防災本部に報告。報告がない所は、本部から把握に当たる訓練を実施しました。

一方、年間計画に沿って手入れすることが大切であると。

(Q&A)：①植栽担当の基本は?(よく巡回し、樹木名を知る。樹木名が分かれば樹木の多くの事が分かる)、②業者発注はどのようにすればよいか(2社以上から相見積を取る。)など。

[営繕理事編]

基礎編として、①建物及び設備の種類と構造、②維持管理と耐用年数メンテナンスをしっかりとやれば、耐用年数は最近では80年～100年と言われている。③メンテナンスをしっかりとすることは、計画修繕(予防保全)が必要である、④計画修繕を行う時に、オーバーメンテナンスにならないことが重要である。

応用編として、①小修理を行う時の手続き方法(注文書の発行)を明確にしておくことが大事である、②記録を残すことが重要である。

[経理・会計理事編]

会計業務全般について、問題提起・全員参加討議で講座が進められました。会計業務における理事長の責務や、理事等の損害賠償、地震保険加入のメリット、デメリット等について討論を行いました。

当団地は築36年になり、建物も居住者も他例にもれず高齢化が進んでおります。今年度の事業として、主に排水管の内視鏡検査及び高圧洗浄を実施。次いで、浴室の立ち上がり部分が全体的に傷んでいる部分があり、これを共用部分扱いで工事を行なうことにしました。また同時に、給水管の交換工事の検討にも入っています。これらも各戸の給水管が腐食等により故障が増え始める所もあると思われまますので早めに行なうつもりです。給水管の一部が壁の中を走っているものがあり、工事方法としてはこの部分をカットして露出配管で行なうことにいたしました。



(理事長 佐藤 昭久)



高木の剪定

マンションや団地の樹木で、高さ3m以上のものを通常、高木と分類します。

剪定は枝の一部を切り取って樹形を整えたり、生育や結実を調整するものです。剪定をしなくても樹木はそれなりに大きくなりますが、伸び放題にしておいたら、樹形を損なうほか、強風や雪による枝折れ倒木の危険もありますし、採光や風通しが悪くなり、下に生えている植物の生長を妨げたり、病虫害が発生しやすくなります。ただ、剪定はどう切っても木を痛めますので、それを回復させるにはいつが一番良いかで時期が決まります。

常緑樹の剪定はこれからが本番です。春の盛んな萌芽が一段落する6月頃と、夏枝の伸びが止まる10月頃と、年に2回程度、剪定期間があります。マン

秋から冬への植栽管理

剪定などの最適な時期はいつ頃がいいの?

ションで良く見られる、シイ、カシ、タブ、ツバキ、サザンカなどは秋剪定が多いようです。

落葉樹のケヤキ、コブシ、サルスベリ、ウメなどは、5～7月頃に1年分の栄養を溜める活動をしておりますので、剪定は葉が落ちて休眠期となる11月～3月頃に行います。

低木類の刈込み

生垣、植込みなどの低木の刈込みは、ほとんどの樹種で4～6月頃に行います。ツツジ類やユキヤナギ、ジンチョウゲ、クチナシなどが花が咲くものは、花が終わった直後に刈るようにします。時期遅れに行くと生えてきた花芽を切ってしまう、花が咲かなくなります。

例外の一つとして開花期の長いアベリアは11～3月頃が適しています。

秋の刈込みは、やたらに伸びてしまった「徒長枝」など、大きく乱れた枝を調整する程度にとどめましょう。



樹林の下草刈り

下草刈りを住民が行う場合、刈込んだ枝葉などの処理は1日以上寝かせて置いてから、収集処理するのがベターです。乾燥・縮小して発生ゴミの量が極めて少なくなります。

担当者の巡回点検

植栽管理の基本は目視から始まりません。巡回点検を繰り返しながら、樹木の生育状態を観察するとともに、害虫の発生を見つけたり、落葉樹の葉が丸まって落ち始めたら、灌水(水やり)の必要があります。なんとと言っても日頃の観察が何よりも大切です。

メンテナンス情報交換 Question & Advice



@マンション大規模修繕などのコンサルタント(設計事務所)の選び方についてのワンポイントアドバイス

マンションの大規模修繕工事が社会的に認知されてきた中で、管理組合も

新理事長の紹介

●コスモフォーラム多摩管理組合 「組合運営の基礎を整えます」

西村 祥一 氏(67歳 東京都出身)

(感想)築24年の団地で理事当番も3回目になっての理事長です。今抱える課題には再び取り組む件もあります。わが身、住民そして建物の積み重なった年月を感じます。(抱負)この数年検討してきた老朽更新への長期修繕計画を総会提案し、組合運営の基礎を整えたいと考えています。高くなる樹木、毎年増え続ける修理費など厳しいので



多くの情報を収集し学習を重ねている。設計事務所を選ぶときも公募する方式などがある。公開ヒアリングをして十分に競争原理を働かせることは設計事務所選定でも重要である。ただし、施工業者選定と同じ感覚で設計事務所の選定を行うことは良くない。それは、専門家(マンション管理士など)が設計事務所を斡旋することもあるが、修繕に詳しくないと選考のプロセスから見積仕様書、選考基準までの的外れがあるからである。

すが、新入居の若い世帯にも年長のお仲間にも住みよい団地を心がけたいと思います。

●ホームタウン貝取2管理組合 「与えられた任務を実行します」

竹村 誠耳 氏(71歳 長野県出身)

(感想)人の上に立って引張っていくタイプではないので、大役が勤まるか常に心配しています。他の理事の方の力を借りて、与えられた事を実行していこうと思っています。(抱負)与えられた任務を一つ一つ実行していきたいと思っています。



建物の調査・診断についても専門家が必要な調査項目や範囲、仕様を提示すべきで、調査・診断メニューそのものが専門家のノウハウであり、能力を比較できる部分でもある。

選定基準は、①施工業者と裏で繋がっていないこと。②独立した専門の事務所。③代表が一級建築士。④リピーターが多いこと。⑤マンション改修業務の売上比率が全体の約80%以上。⑥事務所は小規模の方がよい(10名程度以下が望ましい)などである。

●ザ・スクエア管理組合 住宅部分委員長 「大規模修繕を安全、円滑に進めたい」

大工 嘉章 氏(50歳 大阪府出身)
(感想)輪番制で廻ってきた委員会で、推薦で就任しました。これも何かの導きと捉え、任期1年間を前向きに前進したいと考えています。(抱負)大規模修繕工事の最中での交代になりました。長い工期ですので、安全かつ円滑に進むようにする事が第一の課題と捉えています。

●アルテヴィータ管理組合 村上 雅一 氏(76歳 静岡県出身)