

# はなみずき



## 『15期管理組合活動を振り返って』

15期理事長 遠藤雄悦

これは一般に言えることであるが、マンションも15年も経過すると施設保全、生活環境上の様々な問題が起こってくる。幸か不幸かそんな時期に理事になった我々15期は、活動を始めてまもなく、「今までと同じでは拙い」と痛感するようになった。特に屋上防水・屋外階段塗装補修工事の実施にあたり、用意されていた工事内容が十分に検討されたものでなく、それを作成した一級建築士（集住管理機構）も信頼に足るものでないと分かった。このことが今後の管理組合活動に対する我々理事の危機感につながり、総合的に管理組合活動の方向を見直す気運が上がった様に思う。その意味において、単に施設のメンテナンスだけでなく、規約改正による理事の任期延長（2年制）、長期修繕委員会の発足、自治会との分離、駐車違反取締強化等の活動も、基本にある考えは同じである。

先日、横浜市で開催された地震対策委員会のセミナーに参加する機会を得た。その席上で地震学学会の某東大名誉教授が「神戸級の地震が東海、関東地方でいつどこに起こってもおかしくない状況であり、大切なのは、その被害を少なくする為の対策とその後の適切な対処である。」と語っていた。

地震の発生は否定出来ないが、緊迫した実感は持ち難い。それに比べ今後加速するマンション施設の老朽化をとそれに伴うスラム化を如何に食い止めるかという問題は切実である。安全で良好な生活環境の維持を管理組合が住民と共に考え実践していくことが、地震に対しても唯一有効な対策であり、対処につながると思った。

バブル崩壊後、当マンションは都心への通勤が不便という事もあり販売価格は下落しているが、都心のマンションの様な住民の質の低下は避けられている様に思う。良好な自然環境に立地する当マンションは、適切な施設保全と規約を守り協力姿勢を持つ良識のある住民により、生涯住む事が出来るマンションとして本来の資産価値を高める努力をする時期にある。ある理事が「ガーデンハイツは縦長の長屋の様なものではないか」と言っていた。決して高級マンションではないという意味なのか、運命共同体という意味なのか、人情味のある住民の交流をすべきだという意味なのか、何となく納得させられた。

何れにしろ、管理組合の抱える問題は山積みである。他の機関に依存する事無く、いたずらに討議するだけで無く、自らの判断で一つ一つ問題を処理していくという地道な活動にしか解決策は無いと思う。

最後に、15期管理組合の活動に対する住民の皆様のご協力ありがとうございました。



## 『これからの自治会』

15期自治会会長 大石 勝

自治会は、次期から専任制を取り、活性化を図った組織作りを目指しています。現在は、次期役員の内話を得て、申し送り・総会準備を進めています。

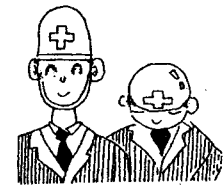
都内に「温古知品」というユニークなリサイクル店があると聞いていますが、自治会も手を変え、品を選んだ活動をしたいと思います。また、事業は理事会と相互に協力・連携した活動をし、GH内の親睦・交流を図りたいと考えています。

管理組合と分離して、1年目でどれだけやれるかは、未知数の要素も抱えていますが、皆様の長い目と暖かいご支援を今後ともお願い申し上げます。





## 修繕工事WG活動報告



ワーキンググループ 山田 肇

15期理事会の重要課題であった大規模修繕工事が大きなトラブルも無く無事完了しました。屋上防水・屋外階段では部分的に傷みが激しい箇所があり、部分的な補修は修繕時期を早めた手当てが必要です。建物の維持補修は日常の細かな管理が必要である事を痛感し、理事会での施設管理と長期的な修繕計画を検討する委員会の設置を提案しました。「GH入間」に適した修繕・維持管理について、経費の負担を少なくし、全組合員の利益を考え要望を取入れた修繕計画の完成に向けて組取んで貰いたい。更に、日常生活・健康に関係する、上水道の給水管の腐蝕と下水道の浄化槽管理補修は早急に解決が必要な検討課題であると思います。

1年間組合員皆様のご協力に感謝致します。

## 生活改善委員会活動報告



生活改善委員長 中野 正

15期の生活改善委員会の活動は、住民の皆様にも明るく快適な毎日をお過ごし頂く為に発足され、初めは何をやったらいいのか全くわからず、よそのマンションの管理組合が何をしているのか、規則細則はどうなっているのか等聞きに行きました。住民が一番問題にしている事や困っていることは何か？住民の声を聞くことが大切と言う事で住民アンケートをとり、それに基づき「構内違反駐車」「駐輪場問題」「マナーに関する事」に取り組んできました。

マンションの住み良い生活環境は、住んでいる人、一人一人を変えていくしかないのです。ほんの一部の人の行動で住み易くも、住みにくくもなります。ぜひ、住民の一人として住んでいてよかった、住み良いマンションだと言える様にしていきたいものです。

引き続き、皆様のご理解とご協力をよろしくお願い致します。



# びろろたまご



## 15期 理事・役員 of

「一年間を振り返って一言」



この一年間の管理組合活動は、生活者としての自分の足元を見直す良い機会であった。様々な意味で勉強させられた。本音で話し合い、行動出来た事に、清々しい充実感さえ感じている。そんな時間を共有できた理事仲間に関心から礼を言いたい。

(理事長・長期修繕委員 遠藤)



15期役員の仕事・激励に支えられ、駆け足の一年であった。

組織の改善及び活性化に伴い、先行的なカジ取りが重要であることを再認識した。

次期は、業務を見直し可能な限り合理化を図り、次期役員に引き継ぎやすいルールを敷きたい。

(会長・理事 大石)



皆さんこんにちは、一年間管理組合の活動に対し多大なご支援ご協力を頂き、ありがとうございました。今回、理事会に参加し、いろいろな事を勉強させて頂きました。又、これまで会社と自宅の往復で、近所付き合いもあまりありませんでしたが、理事会活動を通じ、多くの方とお話する事ができました。苦労もありましたが、それ以上に有意義な一年間だったと感じています。

(副理事長・長期修繕委員 野崎)



転居してきて一年もしない内に廻ってきた理事の役...戸惑うことはかりでしたが、親子ほど年齢に隔たりのある方々に支えられて任期を終える事ができそうです。楽しかったです。規約もしっかり読みました。GH内の様子も解ってきました。挨拶を交わす人も増えました。

人との関わり合いの中で、生活する事の大切さを痛感した一年でした。

(生活改善委員・施設使用管理 長田)



15期理事をようやく満了する事ができました。五里霧中で取り組んできた感があり、やっと辿り着いた安堵感と、今後の課題が見えた一年であった様な気がします。

不安を抱えて「あみだ」でスタートした理事会でしたが、引継のゴールに到達した今は、団結した15期の15人だったと思います。

組合員の皆様、一年間ご協力有り難うございました。

(書記・長期修繕委員 山田)



15期役員の皆様といろいろな活動を共に出来た事を感謝します。

安心して住み良い生活を送る為には、しっかりした管理と住民の皆様との協力が不可欠だと言う事を実感しました。

来期は長期修繕委員として残ります。今後とも宜しくお願いします。



(会計・長期修繕委員 内田)



私は、一年間長期修繕委員として建物の修繕関係を主に担当しました。次年度からは、自治会と分離して益々専門的にやっていく事になるので、より以上に頑張ってくださいね。

(長期修繕委員・会計 山田義)



GH住民の皆様、一年間ご協力ありがとうございました。住民の方々一人一人のご協力の大切さが非常によくわかりました。今後も引き続きご協力の程、お願い申し上げます。



(体協・長期修繕委員 桧村)

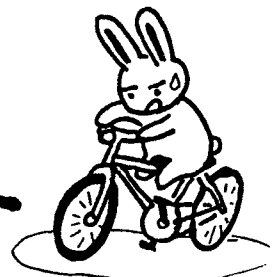


全員で何かを決める、作ると言うのは、なかなか難しい事ですが、出来てみての嬉しさも格別ではないでしょうか。

何かの縁でガーデンハイツに住み、15期理事として一緒に仕事が出来た事を嬉しく思っています。

今後とも宜しくお願い致します。

(生活改善委員・体協 中野)



「月に一度の集まり、と言う甘〜い勧誘に乗せられて…」と書いている間に早、一年が過ぎました。

(たいした仕事じゃないだろう)と思って選んだ自転車係も、実は大変奥が深かったです!

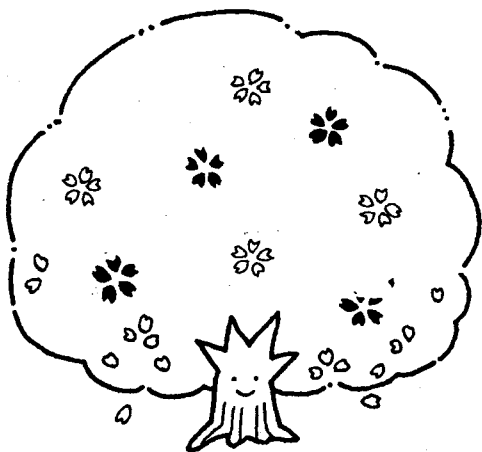
生活改善委員会の参加でも、実際、身近で色々な問題があり、討論を重ねてきました。

又、忙しい中、自治会でのイベント、GH祭りと、この機会に参加出来た事は、大変楽しかったです!

今思うと忙しい時は大変だったけど、いい勉強になりました。お世話になりました。



(安協・施設使用管理 町田)





お止め下さい!!



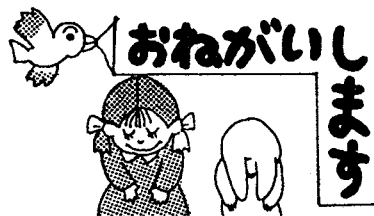
★ 3月2日深夜から早朝、C棟B1エレベーター前一面に、大量のおう吐物が有り、住民が非常に不愉快な思いをしました。防犯カメラに写っています。必ず後始末をお願いします。(今回は管理人さんが一人で清掃して下さいました。)

★ 3月初めA棟住民より、上からゴミが投げ落とされているとの目撃通報がありました。A棟北側に散乱したゴミを管理人さんと清掃の方が片づけて下さいました。ゴミ袋(大)6こ分あったそうです。

★ 以前より度々、C棟内階段に小便をされ、悪臭漂い黄色いシミになって落ちずらくなっています。湯気がたっていたこともあり、量からみて小さい子供ではないように思われます。

★ 以前より度々、エレベーター内に唾を吐き捨てたり、ボタン・スイッチ等へのガムのなすりつけ、蛍光灯カバーのいたずら等があり、皆が迷惑しています。住民皆の施設です。大切にしましょう。

★ 以前にもお伝え致しました上階のベランダからの必要以上の布団叩き、毛布やシーツのゴミの振り落としは、階下のベランダの中へも入ってきます。又、ほこりは叩いた時に、上階へも舞い上がります。お互いに、相手の立場に立って気を付けましょう。



● 先日、消防設備・避難ハッチの点検が実施されました。避難ハッチ及びパーテーション(隣の境の壁)付近に荷物が置いてある家が多くみられ、災害時の避難の邪魔になるので改善する様にと消防署より要請がありました。各ご家庭でも、再度ご確認を宜しく致します。

● 深夜から早朝にかけて毎日の様に駐車している車がありますがカードが貼られておらず、住民より「チェック漏れなのでは」とのご指摘がありました。違反駐車に対しては、住民一丸となって目を向けお気づきになりましたら、日付・時間・ナンバー車種をメモして管理組合にお知らせ下さい。皆様のご協力をお願い致します。

● 雪が降った日は、外階段が滑りやすく危険なお近くの方は早めに雪かきのご協力お願い致します。

● 2月初めC棟住民より、階段で遊ぶ子供達の騒音がひどすぎるので回覧で注意してほしいと要望がありました。音の響く階段では、遊ばせない様に各ご家庭でご指導をお願い致します。

● 8階のベランダからベランダへ、猫が自由にうろつきゴミなどをあせて困ると言う苦情がありました。ペットか、のら猫かは分かりませんが、当マンションはペットは禁止となっていますのでいずれにしろご注意下さい。

● ゴミの分別の間違い(不当廃棄)でとても迷惑しています。分別不明のゴミがありましたら、まず管理人さんが清掃員の方にお尋ね下さい。ゴミの分別についてのポイントを次のページに載せておきますのでご参照下さい。



## NTTドコモのGH屋上電波塔に対する提案

先日、首題の件でアンケートの結果が出て、それによると、賛成65%反対30%保留5%、とのことですが、回答132件と半数であるのは、まだ関心が無いと言うことであり、言いかえればピーアールが足りない、言うことにもなります。

携帯電話の普及は驚異的なものであり、今や日常の必需品になりつつあります。第11回定期理事会議事録(1)及び(2)によれば、屋上に電波塔を設置した場合のNTTドコモが支払う使用料はマンション一戸当たり暫定月額2000円で260戸として52万円提示とあります。

私の提案はその半額の1000円を各世帯に割り当てる、つまり毎月支払う管理費から1000円を差し引いて各世帯が少なく支払うと、言うことであります。

残りの1000円(26万×12月=312万)は管理費(修理工)として、これ又、大きな財源となります。

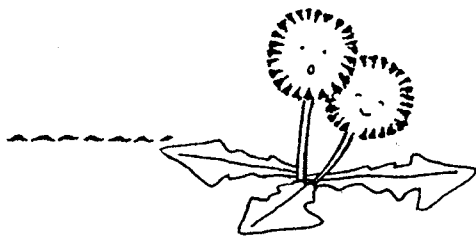
この様にすれば、将来各家庭で一台は持つようになると思われる携帯電話の電波状況も良くなり、これこそ一石二鳥であり、これを見逃す手はないと思われれます。

反対者の意見として電磁波の影響を心配されますが、国の安全基準値内であれば心配はないものと思われれますし、景観上、気になると言う方もおられますが、メリットとの大きさから言えば多少のところは、止むを得ないと思います。

NTTドコモより使用料が入つても、直接住民に入らなければ、ピンと来ませんので1000円は直ぐ各世帯に入るようにすれば、一般の関心も大きくなり殆んど反対される方も無くなると思われれますので、出来れば3月か4月の総会で決定されるよう理事会で積極的に取り上げてピーアールされるよることを、提案いたしますから、よろしくお願い申し上げます。

以 上

住民より、「はなみずき」に投稿がありました。  
ドコモ電波塔に関するご意見がありましたら、ぜひお聞かせ下さい。  
(GH入居管理組合)



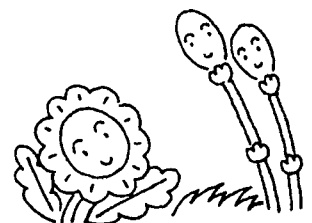
## 駐車場契約者募集のお知らせ



GH入居住民用駐車場に軽自動車用スペース1台分の空きが出ました。

駐車場所	D棟脇(10番)
契約期間	平成13年5月1日～平成14年11月30日
駐車場使用料	月額¥7,000
募集締め切り日	平成13年3月末日
注意事項	軽自動車に限る
応募方法	管理室に管理組合指定の申込書が用意してありますので、必要事項記入の上ご提出下さい。

※ 尚、申込者が複数の場合、抽選になります。この場合の抽選日等は、申し込み頂いたお宅に個別に通知させていただきます。







## 今後の修繕工事、維持管理について

株式会社アクト建築事務所  
代表取締役 代田 正司

### 1. 大規模な修繕工事についての提言

建物の構造、仕上げ、設備等を健全に維持管理し、永くその財産価値を維持していくためには、長期にわたる維持管理、修繕計画の策定が必要不可欠となります。GH入間管理組合においてもすでに長期修繕計画を策定されており、今回の大規模修繕工事もそのスケジュールののっとり計画、実施されたものと思います。

その都度の修繕工事においては、まず工事に対する的確な基本計画を立て、それに基づき綿密な設計図書を作成することが修繕工事を成功させる上で大変重要な要素となります。その業務の概要は、工事の目的の明確化、修繕予定箇所の事前調査、工事範囲の確定、施工方法、使用材料の決定、仕様書設計図書の作成、工事予算書の作成、工期の設定、見積もり依頼書、現場説明書の作成、工事業者見積書のチェック等であり、作成された設計図書には発注者の意志が十分に反映されたものでなくてはなりません。修繕工事においては計画段階において、往々にして複数の施工業者にまず提案を依頼することが少なくありませんが、管理組合においてそれぞれの提案の善し悪しを判断するのは難しいこととおもわれます。ここまでの業務は専門のコンサルタント会社、建築設計事務所等のなかから信頼できる業者を選定し、業務委託をすることをお勧めします。この業者と十分な協議、調整を行い、管理組合として納得のいく仕様書設計図書を作成するには、この業務に要する期間は相当の余裕をみて設定すべきと思います。

工事施工業者の選定は上記業務の完了後、今回工事のように一定の基準で複数社を選定し、作成された設計図書に基づいて同一条件にて見積もり合わせを行い、検討の上決定するのが最善と思われる。なお、修繕工事は住民が生活をしている中で工事が行われるわけですから、仮設計画等において施工業者との十分な協議調整が必要なため、工事の発注から着工までには相当の準備期間を見込む必要があります。工事の監理業務に関しては企画設計業務を担当したコンサルタント会社又は設計事務所が引き続きその業務を行うのが一般的ですが、都合により別途第三者の監理

者を選定することでも差し支えありません。ただこの場合は施工中に発生した設計図書に対する疑義、変更等について、監理者が設計者に対して確認や協議を求める必要があるため、このような場合発注者と設計者の契約内容を、協力が得られるものとしておく必要があります。いずれにせよ企画設計、監理業務を行うものは、住民、管理組合の代理人として施工業者に対応するのですから、その選定においては慎重を期し真に信頼でき意志の疎通が十分可能な会社（人）を選定してください。

今回の監理業務においては週二回の現場立ち会い（一回は管理組合との打ち合わせを兼ねる）を行ったが、修繕工事では工事の進捗も早く定例の立ち会いでは必要な立ち会い時期に立ち会えないため、定例以外にその都度現場に向く必要がある。今回も、一日おき（週三回）に現場立ち会いするのが望ましいと感じました。（特に塗装工程）

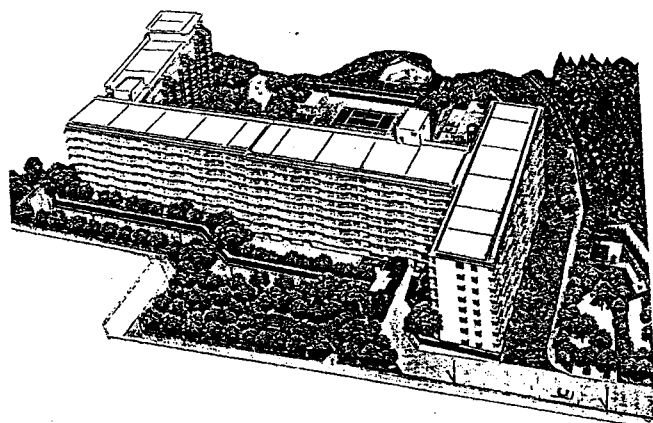
### 2. 日常的に可能な維持管理、修繕の提言

- ・ 鉄骨階段他鉄部の塗装は、管理組合内の組織において定期的な点検を行い、錆、剥がれ等が小規模の段階で、こまめにタッチアップ補修をしてゆけば塗装の寿命を延ばすことが可能となる。
- ・ 鉄骨階段床、蹴込み仕上げタキステップは、歩行頻度の高い床部分の傷みが早く、階段毎、場所毎にその程度には差が生じるので、一定の基準を設け、段板プレートに不良が生じる前に貼り替えを行えば、プレートそのものの損傷を防ぐことができる。タキステップはプレートを保護している消耗品と考えるべきである。
- ・ 屋根防水は、一応目安となる耐用年数がきているので、毎年定期的に点検し次回の補修時期を設定する。
- ・ ある最上階住居の天井裏を点検する機会がありましたが、屋根スラブ下には断熱材が打ち込まれていますが、相当数のインサート金物が断熱材を貫通して打ち込まれており、これが冷熱橋となって金物部分にかなりの結露が発生しておりました。この結露水が落下して天井を濡らす可能性もないとは言えません。次回屋上防水修繕工事において、外断熱工法を採用すればこの問題は解決するものと思われる。

### 3. 外壁亀裂について

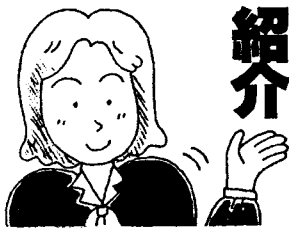
- ・ C棟塔屋外壁亀裂は今回足場等の関係で修繕出来ませんでしたが、早急な対応が必要です。亀裂については建物全体の調査を早い時期に行うことを提言いたします。

以上



**新**

**理事・役員  
の  
紹介**



16期 管理組合理事名簿

グループ	班	役 職	部屋番号	氏 名
A	1	—	—	—
	2		404	
	3		605	
B	4	長期修繕委員長	211	
	5		309	
	6	—	—	—
C	7	副 理 事 長	808	
	8		122	
	9	—	—	—
D	10		524	
	11		823	
	12	—	—	—
E	13	理 事 長	326	
	14	会 計	526	
	15	—	—	—

16期 長期修繕委員名簿

班	部屋番号	氏 名
2	602	
6	608	
9	318	
15	725	

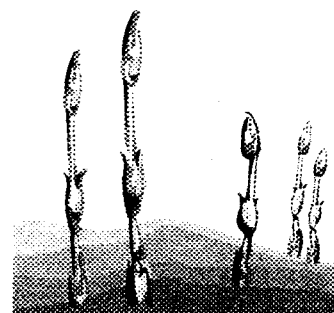


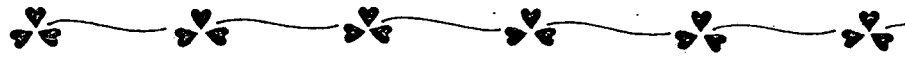
16期 自治会役員（兼班長）名簿

棟	班	部屋番号	氏 名
A	1	203	
	2	402	
	3	702	
B	4	109	
	5	412	
	6	509	
	7	708	
C	8	120	
	9	319	
	10	519	
	11	720	
D	12	233	
	13	330	
	14	626	
	15	730	

16期 自治会会長

棟	班	部屋番号	氏 名
D	12	227	





## 私の生き立ち (少年期 I)

マンション周辺も何となし春めいた息吹を感じられるこの頃です。私もこの春でお世話になって5年目に入ります。その間、皆様と様々な機会を得て、種々な関わりを持って嬉しく思います。その中で管理人はどこ生まれで何の仕事をしていたのか等聞かれる事がありますのでこの紙面をお借りし、幼年期からの様子を少しずつ振り返り一端を書き綴ってみます。

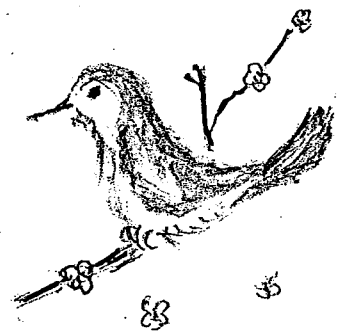
昭和10年東京葛飾で産湯をつかり、小学2年生まではごく庶民的な暮らしをしておりまして、私も大きくなったら兵隊さんになると言っただけで当時流行っていた紙芝居の後を追って飽などしゃぶっている平凡な子供だったと思います。ところが3年生に進級する時から生活が一変します。時代は戦争の渦に巻き込まれ、当時の政策で都会の児童を戦火から守る為、集団疎開と言って地方へ強制移動をさせられたのです。3年生から6年生まで40名で班が作られ教官が一名ついて新潟県の小さな寮に送られ、この日から41名の不自由な生活が始まったのです。食事だけは地元の婦人会の方が交替で作りに来てくれましたが、掃除・洗濯・ボタンつけ、全て自分の手でやらされましたが、ボタンをつければ位置が狂い、パンツのゴムが伸びたりすると子供なりに工夫して紐等をつなぎ結んでおくのですが、結び方が悪いので用を足す時に解けないでウンチを漏らした事もあります。

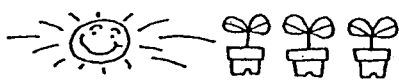
今振り返れば笑い話で終わりますが、当時は真剣に生活と闘っていたのです。空腹に耐えられず、調理室に忍び込み馬鈴薯など盗み、生でかじりながら飢えにも耐えました。夜、フトンに入ると辛さ寂しさが湧き出て、わけもなく声を忍ばせ嗚咽したものです。冬になると雪の多い地帯でしたので、地元の子供達は藁靴を履いて通学しますが、私達は足袋を手に持ち裸足で通い、教室に着いてから足袋を履く、今考えても悲惨な毎日でした。現在あまり聞きませんが当時シラミと言う虫が大量に発生していたのですが、薬品など手に入らない時代でしたので体中痒くて参りました。夜になると皆でフトンの上に座り教官の合図で衣服についているシラミを山のように集め潰すのも日課の一つでした。この様な有様を聞いて、さすがに両親も一年間で私を引き取り、仕事の関係で父は東京に残り、母の実家である千葉県銚子の近くの祖父の許へ2人で身を寄せました。思い出しても惨めな一年間でしたが、自分から見ても健気だったと思いますし、かけがえのない経験をし、自立心や忍耐力は多少この時期に培われ以後の生き方に役立っているものと思います。もし機会がありましたら、これ続く少年期、青年期を書き添えたいと考えています。

管理室 吉野

残務終え 程よき疲れの 身体を癒す  
熱きコーヒー 胃袋に落とす

陽光の 眩しき程に 満る居間  
娘等訪れて 温き刻あり





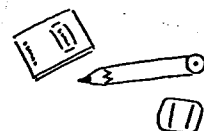
# GH ニュース



H.12	12月	・C棟住民より、子供用自転車2台が見当たらないとの届け出あり。
		・A棟住民より、計量器の接続部分の緩みから漏水発生。
		・12/20 512号 様 入居 12/22 423号 様 転出 12/29 515号 様 入居
H.13	1月	・C棟B1火災発信機の照明が、何者かに壊される。
		・C棟住民より、財布の拾い物の届け出有り。確認の上、D棟住民へ渡される。
		・A棟側居住者駐車場の車のボディ周りを傷つけられる。
	2月	・C棟宅の浴槽の痛みから、漏水発生。階下の浴室・納戸に落水。
		・C棟宅より、天井にシミが出た為、上階の漏水の調査を実施したが原因不明で様子を見る事に。
		・C棟住民より、現金通帳等を落とし困っていた所、A棟の子供さんが拾い届けてくれ無事返る。
		・C棟住民が風邪で伏せていた所、いきなり小学4年生位の男子が入って来て、室内を歩き廻ったり、冷蔵庫の中の出しだされ、驚いて外へ飛び出すという不審事あり。
		・C棟宅の台所より水漏れが発生したが、階下に流れる前に発見し処理する。
		・当マンションへ用事で来た方の、A・B棟玄関前に置いた自転車が10分位の間になくなる。
		・B棟住民より、ガスが出ないとの連絡を受け、コンローラで復旧させる。
・清掃員の方より、自転車置場で現金入りの袋が落ちていたとの届け出あり。学生証からA棟学生を確認し、渡す。		
・D棟住民より、自転車が見当たらないと届け出あり。		
・2月24日 215号 様 転出		



## 編集後記



編集には、素人の主婦5人でしたが、皆様の励まして無事に「はなみずき」も今期最終号を迎える事となりました。

管理組合・自治会と住民をつなぐパイプ役として、広報誌の役割は大きいと思います。住民の投稿等、新しい風を吹き込んだ引き続きの発行を次期の理事・役員さんにぜひお願いしたいと思います。

今までのご愛読、ありがとうございました。

広報部・・・荒井深雪・有山咲子・大山郁子・本橋由佳子・小白恭世

