

ガーデンハイツ人間だより



第29号

2004年1月1日発行

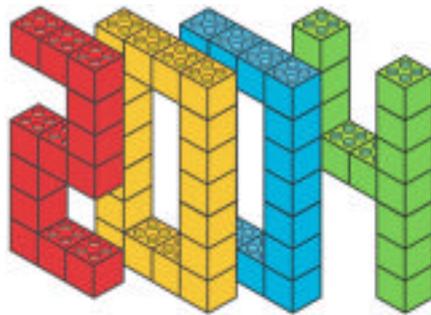
第18期広報部

はなみずき

新

春

謹賀新年



新年のご挨拶

ガーデンハイツ入間の皆様、新年明けましておめでとうございます。

旧年中は管理組合の運営および活動に、ご理解、ご協力をいただきましたことに、厚く御礼

を申し上げます。

昨年を振り返りますと、火星が約6万年ぶりに地球に大接近、県知事選挙、衆議院選挙、市町村合併問題など、色々なことがありました。また、管理組合に関連することでは、マンションに住む私たち(区分所有者)や管理組合の運営に関わりの深い「区分所有法」という法律が改正され、昨年6月に施行されました。

改正区分所有法の大きな内容では、

- 1 大規模修繕を実施する場合の決議要件の緩和(「4分の3」から「2分の1」へ)

外壁や屋上防水等の大規模修繕は、これまで4分の3の特別決議が必要とされていましたが、過半数の普通決議での実施が可能となりました。

- 2 管理組合法人の人数要件(30人以上)を撤廃
 - 3 建て替え決議要件の見直しと手続きの整備
 - 4 規約や議事録の作成および議決権行使の電子化
- などがあげられます。

このほか、国土交通省においては、適正化法の制定やマンション管理に係る情勢変化等を踏まえて、「マンション標準管理規約」の改正に向けて最終検討が進められています。この標準管理規約は、当マンション管理規約のお手本にもなっているものです。この内容は、意見募集が昨年10月に締め切られましたので、まもなく発表されると思います。内容が公表され次第、当マンションの規約改正が必要になります(規約改正が行われていなくても、重要な部分では区分所有法の改正条文が適用されることとなります。)

さて、新春ですので難しい話はこの辺にしまして、当マンションも今年で19年目を迎えました。老朽化の兆しでしょうか、昨年も設備のトラブルが多く発生するなどマンションの出来事としては、あまりよい話はありませんでしたね。特に、給水設備や浄化槽設備の劣化不良が目立ちました。いずれも私たちの生活に密着した大事な設備ですので、トラブルが発生するたびにがっかりします。個人的によかったと思えることは、私はインターネットをしていますので、Bフレッツ導入くらいでしょうか。そういえば、当マンションのホームページも開設以来1周年を迎えました。役員さんたちは、この紙面である「はなみずき」を継続発行することも大変だろうと思いますが、実は、ホームページを維持していくことも骨が折れます(新年から泣き言?)。

でもお陰様で、最近ではホームページも多くの方々にご覧いただき、他のマンション管理組合様からメールでのお問い合わせをいただいたりするようにもなりました。通常の管理業務もさることながら、少しでも皆様のお役にたてられるようなホームページとなるよう、これからもがんばっていかうと思ひます。

本年に入り、第18期理事会も残すところの期間が少なくなりました。自治会同様、役員交代の時期にもなりましたが、検討しなければならない課題も多く、今年も3月の総会に向けて大忙しとなりそうです。これまでがんばっていただいた理事さんたちには、「ご苦労さまでした。ありがとうございます。」と一言御礼を申し上げます。また、今年も引き続きご尽力いただけるようお願いいたします。さらに皆様にも、本年も昨年同様、組合活動にご理解、ご支援を賜りますよう心よりお願いいたします。

最後になりましたが、皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

管理組合理事長 山崎二三四



新年のご挨拶

自治会長 小泉和友

ガーデンハイツ入間自治会の皆さん、新年明けましておめでとうございます。旧年中は地域の体育行事、市民清掃デー、夏祭り、あるいは共同募金など、多方面にわたって自治会活動にご協力をいただき、大変ありがとうございました。ガーデンハイツ入間自治会も18年目を迎えて、ようやく地域の方々とのコミュニケーションが円滑になってきたように思ひます。これもひとえに皆様のご理解の賜物であります。

さて、日本の安全神話の崩壊が憂えられるようになって久しいわけですが、実際、我々の身近で子供やお年寄りの被害者、あるいは加害者となる陰湿で悲惨な事件や事故の報道を見聞きするにつけ、家庭教育や地域社会のつながりといった、ほんの一昔前に日本のどこにでも見られた原風景がいかに重要であるかを感じているのは私だけでしょうか。親がその自覚と責任において子供をちゃんとしつけることに始まり、隣近所が互助の精神で、地域の宝として子供やお年寄りに関心を持つ社会。そうした環境づくりに自治会活動が少しでもお役に立てれば幸いです。



まもなく、班長・役員引継ぎです。基本的には輪番制となっておりますので、どうぞ皆さん快くお引き受けください。一人でも多くの方が自治会活動に携わり、地域社会とのつながりを感じていただくことが、明るい社会づくりへの第一歩だと思います。活動に参加する前は、「なんだか大変そうで嫌だな」と思うのは当たり前ですが、案ずるより産むがやすしです。また、現班長・役員の方々に、約1年間本当にありがとうございました。あと一息ですので、お互いがんばりましょう。

報告

「第23回マンション管理組合実践セミナー」に参加して

岩上由紀

表題のセミナーが以下の内容で開催されました。

日時：平成15年11月24日(月)13:30～ 場所：さいたま市文化センター

主催：NPO法人埼玉管ネット

後援：埼玉県、住宅金融公庫南関東支店、他

テーマ1：給水管延命工法選定に関するパネルディスカッション

ライニング工法（更正工法）

管内をサンドブラストで研磨して錆を取り、管内面にエポキシ樹脂塗料を塗布し、連続した防錆塗膜を形成し給水管を防錆する。

膜脱気工法（延命工法）

中空の極細系の膜を通して水中に溶存する酸素を真空で吸引し鉄の酸化に寄与する酸素を減らして錆の発生を抑えて配管の劣化を遅くする。

流電陽極法（延命工法）

不溶性電極を陽極とし、鋼管を陰極とし鉄の自然電位より高い電圧を与え微電流を流して鉄のイオン化を止め鋼管を守る。

テーマ2：ペット問題を解決したマンションの事例

管理規約にペット飼育禁止事項なし。使用細則の禁止事項。ペット愛好会発足へ飼育禁止から 原則禁止だが 動物飼育特別許可の制度へ移行

セミナーに参加した感想

「給水管延命」、「ペット問題」は、集合住宅で共同生活をする私たちにとって共に関心の深いテーマで、大変勉強になりました。

給水管の一番の問題は、錆の発生による、健康への影響、劣化による漏水です。一般的に築 15 年から 20 年の間に延命・更正工事を行う必要があります。当マンションも築 18 年を過ぎました。一昨年長期修繕委員会において、抜管、内視鏡によるサンプリング調査が実施されました。結果は、共用部分と専用部分の間の管（メータボックス内の継ぎ手の多い部分）に錆が多く発生していました。これを受けて現在、管理組合では、工法の確定、実施時期の検討、住民説明会の開催準備を進めています。

今回のセミナーでは、専門の業者によって工法の紹介、説明がありました。それによると、延命工法は比較的築年数の浅いマンションで採用されているようです。当マンションのように年数が経過している場合は、ライニング更正工法が確実・即効性の点から適しているようです。この工法は、工事会社によって 10 年保証されていますが、塗膜は 15 年以上の耐久があることから更に耐用年数はのびると思われれます。工事期間中は仮設給水での生活となること、作業員の住戸内への出入りがあることから、住民の方の理解と協力が大変重要であると感じました。

「ペット問題」は、いずれのマンションでも避けて通れない問題と感じました。当マンションの「ガーデンハイツ入間 使用細則」第 1 条(専有部分および専用使用部分の使用)の(5)では、ペットの飼育を禁止しています。しかし、何世帯かの方は、飼育されているのが実情です。ひとごとではなく、当マンションでも昨年数件の苦情が管理組合に寄せられ、検討、対応をしましたが有効な解決策を得られないままです。「ペット問題」は、居住者間の感情的トラブルに発展しやすく、またこれに対して第三者が規則を盾に強制的に排除することにも反発があります。高齢化にともない癒しを求めてペットを飼ってられる方もいるし、まったく動物嫌いの方、飼いたくとも規則だから飼わない方もいるのです。

今回のセミナーでは、飼育される方と飼育されない方との強調によって、この問題を解決した 2 つ事例が報告されました。いずれも、両者の意識調査アンケートから始まり、飼育される方の自主的な会の発足、ルール作り、飼育マナーの徹底、強調へと進んでいます。当マンションでも、住みやすい環境づくりのためにじっくりと取り組んでいく必要性を感じました。

私の居場所が見つかりました

～「GH 山歩きの会」に参加して～ 長田悦子

「ガーデンハイツで私の居場所が見つかりました。若い方達と月一度の山歩きの楽しんでいます」 - これは私の今年の年賀状の添書きです。子供達も独立し主人に先立たれた一人の生活。書道に専念している関係で毎週何日か教室で教え、友人と都心で会っておしゃべりするなど多忙な日を過ごしておりましたが、ふと足を止めて周囲を見回すとPTAで共に活躍した友人は足が遠のき、書道の友人は亡くなったり足腰が弱くなって研究会も欠席がちになったりで、私を支えていた壁が少しずつ崩れはじめていたのです。あーあ、これが年をとるといことなのかしら？誰でも通らなければならない道だとしたら、じっと絶えて一人で残された人生を娛しぬ方法を探さなければと、駅や新聞の広告を見てウォーキングや講演会等に一人で参加していました。



そんな時、「GH 山歩きの会」が発足したのを掲示板で見たのです。発行人の方々の年齢は50代で、歩くことに自信があった私でも体力的についていけるかどうか心配で半年迷いました。でも勇気を出して入会しました。会員の皆様の暖かな気遣いのおかげで、入会以来毎月の会が私のストレス発散のよい機会となり、若い方々からパワーをいただいで以前より生活に張りが出てきました。足は第2の心臓と言われているように先ず歩くことが大切です。40代・50代から足を動かす習慣をつけておけば健康寿命を延ばすことが出来るとも言われています。「からだの健康は歩くことから、こころの健康は大勢の人と接すること」を意識してGH 歩く会をベースに今年も元気に生活出来ますよう祈ります。



編集後記

皆様のおかげで、18期はなみずきも無事(?)新年を迎えることができました。これからもより身近な情報をお届けできれば・・・と思っています。叱咤激励大歓迎！もっと気軽に、はなみずきに参加してみませんか。編集部一同お待ちしております。今年もどうぞよろしくお祈りします。



GHニュース

- ・C棟側駐車場で猫が車の上に乗る、泥や傷がついて困るため駐車場の奥で猫に餌を与えるのをやめて欲しいとの苦情あり。
- ・ユニットバスより階下に漏水が発生！お風呂からの漏水は、生活上、事故を起こした方も大変です。保険も被害を受けた方にしか支払われないんですよ。気をつけようもないし、・・・我が家も心配！



GH入間ホームページ URL : <http://gh-iruma.cside.com/>

「はなみずき」は、ガーデンハイツ入間ホームページでもご覧になれます。