

## 新年第1号 充実した情報提供と活動を目指して!



新年明けましておめでとうございます。連絡会の発足から5年が経過し、6年目に入りました。昨年は、初めての新任理事を対象とした実務講座を開設するなど、新たな取組を行って参りました。本年も、様々な活動において、皆様に充実した情報と活動を提供できるように、役員一同邁進する所存ですので、本年も何卒宜しくお願い申し上げます。

### 【第5回通常総会報告】

管理組合会員、個人会員等

43名が出席して、

滞りなく議案が承認されました。

第5回通常総会を去る平成24年11月18日、パルテノン多摩で開催し、会員43名(書面議決書を含む)が出席しました。総会では1、2号議案(議案書参照)を審議し、全て提案通り承認され、総会后、齋藤 實氏の特別講演「切迫する首都直下地震に備えるマンションの減災対策」と懇親会を催しました。



### ◆第1号議案

平成23年度事業報告、平成23年度決算報告、平成23年度監査報告の件

#### (1) 平成23年度事業報告

山崎会長が、「平成24年7月14日、15日の2日間、新任理事実務講座を開講し、各業務分野で必要となる専門知識を学んで頂いた。情報交換・提供の場として、第1回全員集会では、「マンションの長期修繕計画と修繕積立金ガイドラインそのポイントと考え方」について、および「既存マンションの省エネ術」についての講演、第2回全員集会では、「マンション住民の高齢化問題を考えよう」の講演を特集した」と報告。



山崎会長が、「平成24年7月14日、15日の2日間、新任理事実務講座を開講し、各業務分野で必要となる専門知識を学んで頂いた。情報交換・提供の場として、第1回全員集会では、「マンションの長期修繕計画と修繕積立金ガイドラインそのポイントと考え方」について、および「既存マンションの省エネ術」についての講演、第2回全員集会では、「マンション住民の高齢化問題を考えよう」の講演を特集した」と報告。

会員数は平成24年9月30日現在で、組合会員15、個人会員32名、特別会員が組合1、個人1名。この後、各部長が部会活動報告をしました。

#### (2) 平成23年度決算報告

馬野会計担当理事が、「組合員会費259,500円、個人会員会費75,400円など合計353,361円、一方支出として広報紙、総会議案書などの印刷代、総会・交換会費、通信費、備品費など合計363,587円となり、差引き10,226円の赤字となった。従って、前年度繰越金より

赤字分を差引き、268,176円が次年度繰越金となる」と説明。

1号議案では、当連絡の会計年度(10月～翌年9月)と、一般的な管理組合の会計年度(4月～翌年3月)を一緒にできないかとの質問がありました。これに対して、一般的な管理組合は5月～6月に掛けて総会が開催され、その後新体制での組合運営がスタートするため、引継ぎや業務内容を多少把握できた10月頃に連絡会の新年度をスタートさせた方がベターとし、当連絡会の会計年度を決定したと答弁。

また、メンテナンス部会・キャリアアップ部会開催の見学会、および排水管洗浄関係討議など大変に役に立った旨の御礼の発言も頂戴しました。



#### (3) 平成23年度監査報告

小川監事より、「当連絡会の経理執行状況及び業務の適正な執行について、会則および総会決議に従って適正に執行された」との監査報告がありました。

### ◆第2号議案

平成24年度事業計画案、平成24年度予算案、平成24年度役員選任の件

#### (1) 平成24年度事業計画案

山崎会長より、「①情報・資料の収集および整理・提供の強化、②セミナー・見学会等の開催増、③新任理事実務講座の開催、④部会、全員集会の定期開催、⑤組合会員の増強、が重点目標です。賛助会員制度の設置も引き続き検討する」との説明がありました。この後、各部長が部会の活動計画を説明がありました。

#### (2) 平成24年度予算案

馬野会計担当理事より、「収入は、会員会費などで349,260円、一方支出は、広報紙3回発行や総会・交換会に伴う印刷費、会議費など合計446,000円となり差引き当年度剰余金は96,740円のマイナスとなるが、前年度繰越金268,176円を合算すると171,436円が次年度繰越金となる。」と説明がありました。

#### (3) 平成24年度役員選任

役員は山崎会長以下再任10名、監事は再任1名、新任1名。会計担当理事であった馬野氏は連絡会事務局員を委嘱する旨の説明がありました。

第2号議案では、事業計画について、具体的に23年度と比較した月別のタイムテーブルの作成や、会計処理における電子化や効率的で扱い易い管理会計システムの検討などの要望があった。これに対して、いずれも平成24年度の活動の中で検討して行くことと答弁。





## 切迫する首都直下地震に備える マンションの減災対策

東日本大震災以来、防災に対する意識が高まりつつある中で、本広報誌第9号において、各管理組合の新たな防災への取組を紹介してきました。今回は、危機管理勉強会：齋藤 塾の塾長である、齋藤 實氏をお招きし特別講演を開催しました。

今回のご講演では、減災対策の10のポイントについて説明頂きました。以下要旨を掲載します。

### (1) 学校への避難訓練はもうやめよう

マンションでの火の元はガス。マンションでは各部屋にマイコンメータが設置されており、一定の震度以上になると自動的にガスは止まるシステムになっています。従って、学校などへ避難するような訓練は必要なく、むしろ、管理組合としてまず第一に行う事は、マンションで火災が発生しているか否かを確認する事です。このような訓練が必要なのです。

### (2) まず身の安全を図れ、落ち着いたら火の元確認

先に説明したとおり、地震時にマンションで火災が発生する事は稀です。一昔前では、消防庁は地震直後には「火を消せ」と指導してきましたが、現在は、「まず落ち着いて自分の身の安全を図りなさい。家族がいたら家族の身の安全を図りなさい。余震が納まったらそれから火の元を見なさい」と指導しています。

### (3) マンションの安否確認の方法をつくれ

地震が発生したら、まずは自身・家族の身の安全を図る。次に火災の確認、その後に山崩れ、地盤沈下等の確認を行います。次に重要なのは安否確認です。安否確認の方法は色々な方法があります。安全であればドアに白いタオルを掛ける、黄色い旗を立てるなどとして実際に取り組んでいるマンションもありますが、赤や青のマグネットを玄関ドアに付ける方法が有効であると思います。平常時はドアの内側に付けておき、地震発生後に安全であれば、マグネットをドアの外側に付ける方法です。手軽ですし、多額な費用も要しません。また、居住者名簿を組合でも持つておく事を勧めます。

### (4) エレベータ対策、水の確保が重要

一定規模以上の地震の場合エレベータは止まります。今のエレベータは最寄り階に着床して止まりますが、復旧にはかなりの時間がかかりますので、万一エレベータに閉じ込められた事を想定し、エ

レベーター内に防災セット、救急用品を備える事を勧めます。次に重要なのは水の確保です。水の備蓄は重要で特に高層階に居住の方ほど重要になってきます。

給水車等の援助は期待せず、数日間は生活できるだけの水を備蓄しておくことです。また、高置水槽や受水槽のあるマンションでは、それらに蛇口を設置しておく事を勧めます。もし設置が難しい場合は、近くに移動式のポンプとバッテリーを設置しておいてください。

### (5) 火災は電気復旧時に多発する

ガスの復旧は、ガス会社の職員が一軒一軒廻り、全てのガス機器・器具をチェックしてから復旧させますが、電気はそうではありません。マンションの変電室までは電気会社の職員がチェックしますが、そこから先は居住者の自己責任です。阪神淡路大震災で発生した火災の約8割は電気関係が原因です。建物や器具が壊れてそこでのショートが原因なのです。それと、地震後に部屋を離れる際は、必ずブレーカーは切りましょう。

### (6) マンションの弱点を知れ

地震は必ず起こります。どのような規模の地震が来るかは想定できません。そのためにも、自分のマンションの弱点を知る事が、被害を減らす事に繋がります。

す。自マンションの構造・設備等を把握し、どこが弱いのかをチェックする事を心掛けて下さい。

### (7) トイレを活用せよ

震災時は、特にトイレが問題となります。我家では、災害時に用を足す場合は必ずトイレでする事としています。その準備として、トイレに新聞紙、蓋のある容器を設置しています。用を足した後は新聞紙にくるんで、容器に入れば水がなくとも数日間は対応できます。

### (8) 第2第3のゴミ集積場を覚えておけ

ゴミの回収も問題となります。おそらく3週間から1カ月は回収に来ないと考えられます。今のゴミ集積場だけで足りるか、足りなくなった場合どうするか、別の場所を予め確保しておくなどの対応も考えておいてください。

### (9) 死なないためには訓練が必要

震災では、まずは自身が死なない事。これが大切です。そして、居住者の中で亡くなる方が出ないようにするためには、日頃からどのような事に注意し、どのような訓練が必要か考えてみてください。

### (10) 基本はコミュニケーションを良くすること

これまでの話の中で、自身でできる事も多くありますが、居住者が一体となり取り組まなければならない事も多くあります。最初は全員参加は難しいでしょうが、日頃のコミュニケーションを大切にし、輪が広がれば、自ずと全体に浸透して行きます。小さい事からコツコツと改良して行く。これしかないと思います。

## 平成25年 第1回全員集会の開催案内

今回は、「建替えか長寿命化か」の問題と、「外断熱のメリット・デメリット」についての講演会です。前者は、築30年以上のマンションや団地が増える中、エレベーターもない階段室型の建物を多額の費用をかけて維持すべきか、しかし建替えは本当に出来るのかなど、管理組合にとっては近い将来、否応なく選択を迫られる根本的な問題に迫ります。後者は、最近話題になっております外断熱の長所と短所を明らかにするものです。メーカー、施工業者による宣伝活動が活発な中、改めて外断熱の実態を捉え、寒冷地でもない多摩地域での程度のメリットがあるのかについて、連絡会会員の専門家が中立的な立場で解説します。いずれも興味のあるテーマです。皆様の参加をお待ちしています。

### 記

日時： 3月3日(日) 午後2時～5時 (受付開始は午後1時半)

場所： パルテノン多摩・学習室(4階)

テーマ： 「建替えか延命か、迫られる選択」

講師 長谷川 洋氏 (国交省国土技術政策総合研究所住宅研究部室長)

「外断熱の多摩地域での有用性」

講師 宮村 忠夫氏 (連絡会理事・一級建築士)



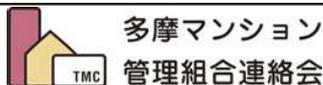
## ■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2013年1月現在・順不同) ☆個人会員(31名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地  
グリーンテラス豊ヶ丘団地  
エステート鶴牧4・5住宅  
Brillia(ブリリア)多摩センター

D'グラフォート多摩センター煉瓦坂  
ザ・スクエア管理組合住宅部分  
ヒルサイドテラス豊ヶ丘1団地  
コスモフォーラム多摩

豊ヶ丘5-1住宅団地  
ホームタウン貝取-2団地  
アルテヴィータ  
豊ヶ丘5丁目3番住宅

エステート聖ヶ丘-3団地  
クオース永山  
諏訪2丁目住宅マンション建替組合※



### 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-rjji@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/>