



11月20日撮影

11月20日(日)、パルテノン多摩にて 当連絡会の第4回総会を開催しました。

今年は、国内外で次々と大きな出来事がありました。
こうした時代の変化のなかで、当連絡会は、管理組合をサポートする
ため、いっそう積極的に活動を展開していくことを確認しました。

**管理組合会員、個人会員等
55名が出席して、
滞りなく議案が承認されました。**

第4回通常総会を11月20日、パルテノン多摩で開催し、会員55名(書面議決書を含む)が出席しました。今年度は、情報や資料の収集・提供の充実や、組合会員の増強を目指します。また特別会員制度を設ける



鈴木和弘氏

ほか、管理組合新任理事の実務研修も立ち上げます。総会の後、一級建築士・鈴木和弘氏の特別講演「大規模修繕工事で出来ること その精度と限界を知ろう」と、懇親会を催しました。



総会では1～3号議案(議案書参照)を審議し、すべて提案通り承認されました。

◆第1号議案

平成22年度事業報告、平成22年度決算報告、平成22年度監査報告の件

①平成22年度事業報告

山崎会長が、「平成23年3月の第1回全員集会は、改正マンション標準管理規約の解説と、会員が少人数のグループに分かれて連絡会の今後の活動について議論した。9月の第2回は、マンションの地震対策をテーマに、立川断層の危険性や管理組合の危機管理などの講演を特集し、盛況であった」と報告。

会員数は9月末現在、組合会員16、個人会員39人。広報紙(多摩マンションフォーラム)は4号～6号を3月、6月、9月に発行しています。

この後、各部長が部会活動報告をしました。

②平成22年度決算報告

馬野会計担当理事が、収入は789,068円、支出は510,666円で、差引き278,042円が次年度繰越金になったと説明。

1号議案では、個人会員から西永山複合施設借料の会計処理に関して質問がありました。

◆第2号議案

連絡会会則一部改定の件

特別会員制度を設けるもので、第4条に、第2項を設けて、「組合会員および個人会員のうちで、特別な事情が功績のある会員を、理事会の決議により、特別会員とすることができる。」を書き加えました。特別会員には諏訪2丁目建替組合などを予定しています。

◆第3号議案

平成23年度事業計画案、予算案、役員選任の件

①平成23年度事業計画案

本年度は、①情報・資料の収集・提供の充実、②管理組合新任理事の実務研修の立上げ、③組合会員の増強、が重点目標です。賛助会員制度設置も引き続き検討します。この後、各部長が部会の活動計画を説明しました。

②平成23年度予算案

本年度の収入は361,250円、支出は453,000円で、剰余金は91,750円のマイナスです。繰越金278,402円と合わせた



186,652円が次年度繰越金となりますが、2期連続で収支は赤字です。

このままでは数年で繰越金も底をつきますので、会員を増やすなどして収入増を図っていく必要があります。

③平成23年度役員選任

理事は山崎会長以下留任7名、再任1名、

新任4名で、監事2名はともに新任。役員陣は4年目を迎えかなり変わりました。

第3号議案では、賛助会員制度について質疑がありました。

個人会員が「同業の複数の企業が入会したい場合どの様に扱うのか。公平に扱えるのか。会員と関わりのある企業に傾斜する恐れがある」と質問。これに対して「個人的な繋がりで賛助会員にすることは、全くない。アピールしてきた企業に、公開・公平に話を聞くのが制度の狙い」と答弁。暫く問答がありましたが、打ち切り動議で終了しました。

以上をもって、議長が閉会を宣しました。



9月4日(日)、第2回情報交換会全員集会を開催しました。今回は、マンションの地震対策特集で、「立川断層」の講演等が注目を集めました。

山崎晴雄先生

東日本大震災以来、多摩直下地震への関心がにわかに高まるとともに、震災対策に真剣に取り組む管理組合が増えていきます。9月4日の第2回全員集会は急きょ地震対策特集として、5名の講師の方に地震関連の話をして頂きました。なかでも山崎晴雄首都大学東京教授の「立川断層は活動するのか?」は、非常に注目されたので、以下要旨を掲載します。

立川断層は、将来必ず起きると想定されている多摩直下地震の震源地になるとみられていますが、山崎教授の講演はその新情報です。

3.11のM9地震により立川断層がどのように動いたかデータを解析したら、断層を動かす力は約0.5%強まったそうです。ただ、この程度の上昇は地震発生確率からすればほんの僅かであり、直ちに活動するような状態とは言えないとのことです。

衝撃的だったのは、多摩丘陵地域の地盤は固くないという指摘です。比較的固そうなイメージを持っていましたが、武蔵野台地(多摩川と荒川に挟まれた都心地域)に比べ、軟弱な沖積層が多い分、多摩丘陵の方が弱いと。関東大震災など過去の例でも、武蔵野台地より震度は大きかったそうです。

いずれにしろM7以上の地震が起きる確率は徐々に高まっている、大地震が発生することを前提に、普段から被害を軽減する対策を強化する必要があると強調されました。

続いて、会員で一級建築士(地震保険鑑定員)の木村茂春氏が仙台などでのマンションの地震被害の現地調査報告を、同じく副会長の西山博之氏が地震で液化化した船橋市内などの管理組合で、どのような緊急対応が行われたか調査報告を行いました。



日本技術士会の山口豊先生は、沖合地震の東日本に比べて、直下地震だった阪神・淡路の方がマンション損壊は圧倒的に多かったとし、細長型、ピロティ型などのマンションは耐力面で問題があるとされました。

また、多摩市役所防災安全課の新倉育夫氏は、「災害への備えと対策」と題し、市の具体的な対応策等について話されました。

Info

◇エステート聖ヶ丘-3団地管理組合が団地内の放射線量を測定

放射線に詳しい住民などと一緒に関線計を使って、8月と11月の2回団地内を計測した。特に11月は高性能の放射線測定器で80カ所もの地表面を測った。ほとんどの場所では0.07マイクロシーベルト前後だったが、集会所雨樋下のみ0.45マイクロシーベルトだった。平成24年3月にはさらに計器を増やして調べる予定にしている。

◇エステート鶴牧4・5住宅管理組合が緊急集合訓練を実施
東日本大震災時の初動体制の遅れを教訓に、10月30日の朝、多摩消防署の協力を得て、理事や防災・防犯対策管理委員会委員の緊急集合訓練を実施した。約40名が駆けつけ、直ちに本部や救護班、安全確保班、調達班、情報班を編成。震度6強の直下地震の発生を想定し、本部が次々と下す指示に従って要支援者を担架で運んだり、各住戸の安否確認や避難通路の確保、消火器を担いで4階まで駆け上がったの初期消火などの訓練に各班が汗を流した。

◇震度5強でも損害保険は適用されると判断

東京地方裁判所は10月、地震被害について新たな判断を示した。杉並区にあるマンションの1室が、東日本大震災の影響で上階にある電気温水器の配管に亀裂が生じ、その水漏れによって室内が水浸しとなったため、上階住人が加入する保険会社に保険金の支払いを求めて提訴していた。判決では免責は「通常想定される範囲を超えた大規模な損害」などに限定されるべきだとして、支払を命じた。(日経BP)

◇東京都が都内全マンションのデータベース作成へ

東京都は24年春から都内にあるすべてのマンションの総戸数や築年数、管理状況などの基礎情報を集めたデータベースを構築する。240万戸といわれる都内分譲マンションの実態を把握し、耐震化や建替えを促すテコとして活用する。(日経電子版)

■管理組合会員(14管理組合・2011年11月現在・順不同) *個人会員(37名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅	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 [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	グリーンメゾン諏訪住宅	
Brillia (プリリア) 多摩センター	コスモフォーラム多摩	アルテヴィータ	

*特別会員 諏訪2丁目住宅マンション建替組合 *個人特別会員 木村茂春氏



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-riji@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/>