

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2018年9月12日発行(不定期刊)・第10巻第3号(通巻27号)



特集 多摩市内分譲マンションの実態

1971年に多摩ニュータウンの最初の入居が諏訪・永山地区ではじまり、今年で47年になります。今でも増え続けるマンション。多摩市内にどれだけの分譲マンションがあるのか調査してみました。

多摩市内には分譲の団地・民間マンションがどれくらいあると思いますか。約290です。調べた限りでの最大はブリリア多摩ニュータウン(旧諏訪2丁目団地)の1248戸、最小はプラザ唐木田の8戸でした。一口にマンションと言っても規模は様々です。市内では戸数49以下の小規模マンションが全体の6割強を占めています。

●民間マンションが数では圧倒

公社公団系団地と民間マンションの数を比較すると、公系66に対し民間224と、民間の方が3倍以上あります。

地区別では、ニュータウン開発地域外の関戸、連光寺、一宮などは当然ながら全て民間です。開発地域の諏訪、落合、鶴牧などでも数では民間が勝っています。川崎街道や多摩ニュータウン通り沿い、それに駅近地区では開発業者が民間マンションを競って建設したのが要因でしょう。

●大規模マンションは1割ほど

マンションを規模(戸数)別に分けると、大規模とした300戸以上は11、200戸以上は19で、計30にとどまっており、全体の11%に過ぎません。数の上では意外と少ないことがわかります。

最も多いのは、戸数29以下の小規模マンションで90あり、31%を占めてトップです。次いで30～49戸が87で30%、50～99戸が43で、15%と続きます。中規模マンションとされる100～199戸は40で、14%でした。



Brillia多摩ニュータウン

●地区別では関戸がトップ

地区別のマンション数では41の関戸地区がトップ。33の落合地区、32の永山地区、29の鶴牧地区が続きます。

関戸は聖蹟桜ヶ丘駅や商店街があり、鎌倉街道、川崎街道も通る極めて便利な

地区です。ただ、市街地であるためマンションは、大規模・複合用途型のザ・スクエア(372戸)と2つの中規模マンション以外、49戸以下の小規模マンションが30と大半を占めます。



表 多摩市内 分譲マンションの規模別表

各地区の規模別(戸数) 団地・マンション数	300≤ 戸数	200≤ 戸数 <300	100≤ 戸数 <200	50≤ 戸数 <100	30≤ 戸数 <50	29≥ 戸数	合計	公社公団系 と 民間の内訳
関戸地区	1		2	8	11	19	41	全て民間
連光寺地区	1			5	6	3	15	全て民間
乞田地区				1	5	2	8	全て民間
和田・東寺方地区			1	1	7	6	15	全て民間
一宮・桜ヶ丘地区			2	3	7	6	18	全て民間
聖ヶ丘・馬引沢地区		1	1	2	8	6	18	公3・民15
山王・中沢・唐木田地区			2	2	1	6	11	公1・民10
諏訪地区	1		1	4	3	7	16	公4・民12
永山地区	1	2	6	4	9	10	32	公10・民22
貝取地区	1	2	5		8	8	24	公12・民12
豊ヶ丘地区		6	5	1	5	5	22	公11・民11
落合地区	1	5	8	7	9	3	33	公10・民23
鶴牧地区	4	2	6	4	6	7	29	公10・民19
愛宕地区	1	1	1	1	2	2	8	公5・民3
合計	11	19	40	43	87	90	290	公66・民224
規模別マンションの割合(%)	4%	7%	14%	15%	30%	31%		(%は四捨五入)



秋のマンション総合ゼミナールを開催します。

「これが大規模修繕の最新技術」を総合テーマに、団地・マンションの大規模修繕、給排水管改修などについて、工事実績のある施工会社10社が最新の施工法や技術を紹介します。

- ・日時 : 平成30年10月14日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2・第3会議室
- ・対象 : 各管理組合役員および居住者
- ・講座内容 : 第1部 「給排水管改修の最新技術」
第2部 「建物・設備改修の最新技術」
第3部 「最新のアスベスト対応及び耐震玄関扉技術など」
- ・費用 : 無料(講演後の懇親会参加者のみ、1,000円)
- ・お申込み : 10月5日(金)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301
FAX:042-339-4992
Eメール:gakugak_tunemitsu@msn.com

平成30年 新任理事実務講座の報告

連絡会は7月4日(日)パルテノン多摩で、平成30年の新任理事実務講座を行いました。理事入門、正副理事長、営繕理事、植栽理事編の4講座に延83名が受講しました。以下は各編の質疑応答の概要です。

Q1. 居住者名簿や要支援者名簿の作成・取扱いについて(正副理事長編)

A1. 管理組合も個人情報保護法の対象になった。規約或は細則で居住者名簿等の作成を総会で決めることは出来るが、使用目的・範囲及び提出を強制しないことの明示が必要である。入居の際の届出書は提出義務があるが、その中に家族構成の記載がある場合、その構成変更があっても更新届出を強制できない。

Q2. 立管、横管等配管の腐食とか詰りとかにどのような注意をすればよいか。(営繕理事編)

A2. 排水管の立管は詰まらない。横管

は詰まりやすい。以前、横管を立管にネジで繋いでいる構造があった。この場合はネジの部分に段があり異物が詰まり傷みやすい。

腐食対応には立管に最近ステンレスを用いる所もある、また立管はライニングで40年持たせる方式もある。

建物より設備は維持管理上面倒なことが多い。今は専有部分と同時に工事を行うことが多く、この場合室内工事を伴うが、事前に入室の了解を得ていても現実には居住者の体調などにより入室が出来ない場合がある。



Q3. 従来、高木や急斜面は業者に委託し、それ以外は自主管理であったが高齢化した。これからの自主管理のやり方について業者に教えてもらいたいと考えているがどのように業者とコンタクトすればよいか。(植栽理事編)

A3. 高齢化すると最終的には業者依存になる。全部任せると高額になる。有償ボランティアやシルバー人材センターを活用する方法がある。また、若い人に興味を持ってもらえるようにしてゆくことも大切。

鶴牧地域の団地では、2ヶ所ほど有償ボランティアを活用している。額は月5,000円位ではないか。管理方法の習得については、鶴牧4・5では樹木医に教わった。団地全体の植栽の在り方から個々の樹木の管理までを計画的に実施する方法を習得した。

Q4. 樫の根上がりりが5~6本あり、歩道が持ち上がっている。対処の体験があれば伺いたい。(植栽理事編)

A4. 埋設管を持ち上げ破損させる恐れがある。根を切るしかない。切っても成長に従い再発の可能性はある。最終的には木を伐るしかない。



『あなたのマンション管理組合も ワークショップで元気になる』

多摩マンション管理組合連絡会 理事 宮村 忠夫氏
(メゾン落合6団地 在住)

ワークショップとはさまざまな立場の人々が集まって、自由に意見を出し合い、お互いの考え尊重しながら、意見や提案をまとめ上げていく場です。……(京都府ホームページから)

例えば、多摩市でパルテノン多摩の大規模修繕工事を30億~40億円で断行しようとした時に、市民からの異議が高まり白紙撤回の状況になり、その後多摩市では何度も市民を集めてワークショップや見学会を開催して時間をかけて再検討を進めている様です。新図書館建設計画も同様の状況でのワークショップが開催されています。

マンション管理組合としても、特に大規模修繕工事や給水管排水管等の大規模設備改修工事を理事会で計画を決める前に、組合員によるワークショップを時間をかけて何度か開催することにより、組合員全員の賛成を得てから計画立案と進める事で、元気な管理組合と元気な理事会により資産の維持と資産の向上にと発展していく事でしょう。



Info

◇スマートロックの新商品

キュリオ(Qrio、東京)がスマートロックの次世代機を発売。スマートフォンの専用アプリを使って鍵の解錠錠ができるIoT(通信機能付き)製品。2万3000円(税別)。(出典=住宅新報)

◇改正民法 配偶者の居住権を保護

遺産相続のさい、残された配偶者が住んでいる自宅を遺産額から除外するとともに、配偶者に居住権を付与する制度。その他の現預金等を親子などで分割相続する。2020年から施行予定。(出典=住宅新報)

◇生産緑地規制を緩和 都市農地貸LOK

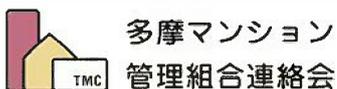
都市農地の貸借を円滑化する法律が成立。生産緑地に指定された農地の貸借を認めて農業継続を促し、農業者の高齢化に伴う都市農地の転用を防ぐ狙い。(出典=住宅新報)

■管理組合員(12管理組合 / 2018年9月現在・順不同) ☆個人会員(23名) / 特別個人会員(1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	アルテヴィータ
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	豊ヶ丘5丁目3番住宅
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	エステート聖ヶ丘-3団地
Brillia(ブリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

■賛助会員(14社 / 2018年9月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩市後援

当広報紙は、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 西山博之)

Eメール tamakanren20921@gmail.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/>