

みどりの街角通信



発行:三輪緑山管理組合 三輪緑山1-2-2
電話 044-987-0831 FAX 044-299-9871
Eメール mkanrikumiai@fork.ocn.ne.jp



景観を人と緑が守る街

管理組合広報

2023年度第1号 通算No.59

理事長就任のご挨拶

大久保 隆弘

今期より新たに理事長を務めさせていただく1丁目の大久保隆弘でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

三輪緑山も分譲開始から38年が過ぎ、ご承知の通り、その間に社会には様々な構造的な変化が生じております。当時は都心郊外ニュータウン全盛の時代、近隣地域も含めて大型団地が次々に誕生し、人口も一気に増加しましたが、活気にあふれた郊外の街々も高齢化が進み、寂れた印象のある戸建て住宅地が生じているのも現状です。

本管理組合はその間、核となる污水处理・共視聴施設の共有化を基盤に住宅地の施設管理と運営を行ってまいりましたが、それらの施設も既に撤去され、組合自体の存続意義も含めて抜本的に方向性を見直す時期に来ております。一方、社会の関心も防犯・安心、医療・健康、バリアフリーなど、高齢者の生活を支えるためのニーズも増えています。

その問題解決の手始めとしまして、管理組合は本年6月に「防犯カメラ」を組合積立金で購入し、自治会とも連携して組合員や本地区住民の安全な暮らしを支えていく役割を担うこととなります。また、次の世代の人が快適に過ごせる魅力ある新たな環境づくりも大切であり、長らく街の風景に溶け込んでいるグリーンベルトにつきましても、今日的な住環境や関連法規、他の戸建て住宅地事例とも照らして、専門家の意見も取り入れながら、管理規約ともども見直していく必要があると考えております。

この1年はそういう意味で組織の本来の意義と役割を見つめ直しつつ、様々な課題解決を進め、組合員の皆さまが公正で平等に恩恵を受けられるような運営と活動を行って参りたいと考えます。

今後とも一層のご協力のほどお願い申し上げます。

2023年度役員と担当のご紹介

理事長	大久保 隆弘	統括・渉外
副理事長	村上 睦明	総務・会計
副理事長	大井 文子	グリーンベルト
理事	北野 妙子	広報・環境の保全と形成
理事	奴間 恭啓	共視聴・グリーンベルト(副)
理事	太田 建夫	広報(副)・防犯カメラ
理事	佐野 陽子	総務・会計(副)
監事	野村 英二	
監事	長谷川 泰久	

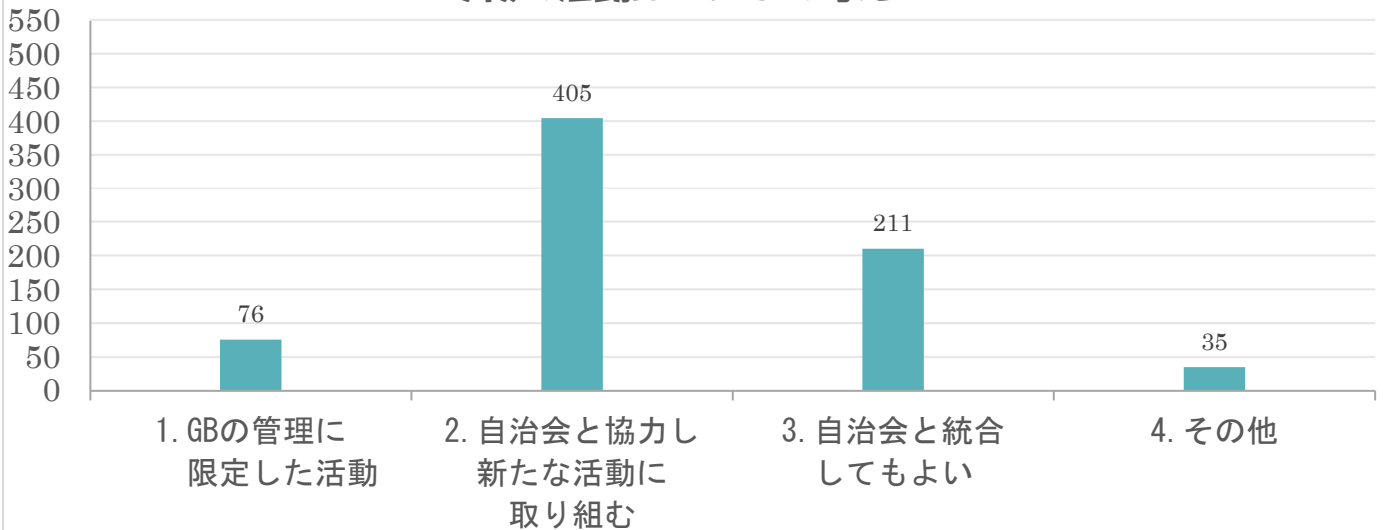


1年間よろしくお願いいたします

～管理組合に関するアンケートについて～

理事長挨拶の通り、管理組合は現在、役割の方向性を見直す時期を迎えております。今回、住民の皆様が管理組合に期待していらっしゃることは何か等を知るべくアンケートを実施しました。577件のご回答と、多くの貴重なご意見をいただきましたこと、感謝申し上げます。以下に、アンケート集計結果及び、お寄せいただいたご意見やご質問のうち特に重要と思われる点についてまとめます。

今後の活動についての考え



自治会と管理組合の違いがよくわからない、とのご意見をいくつかいただきました。

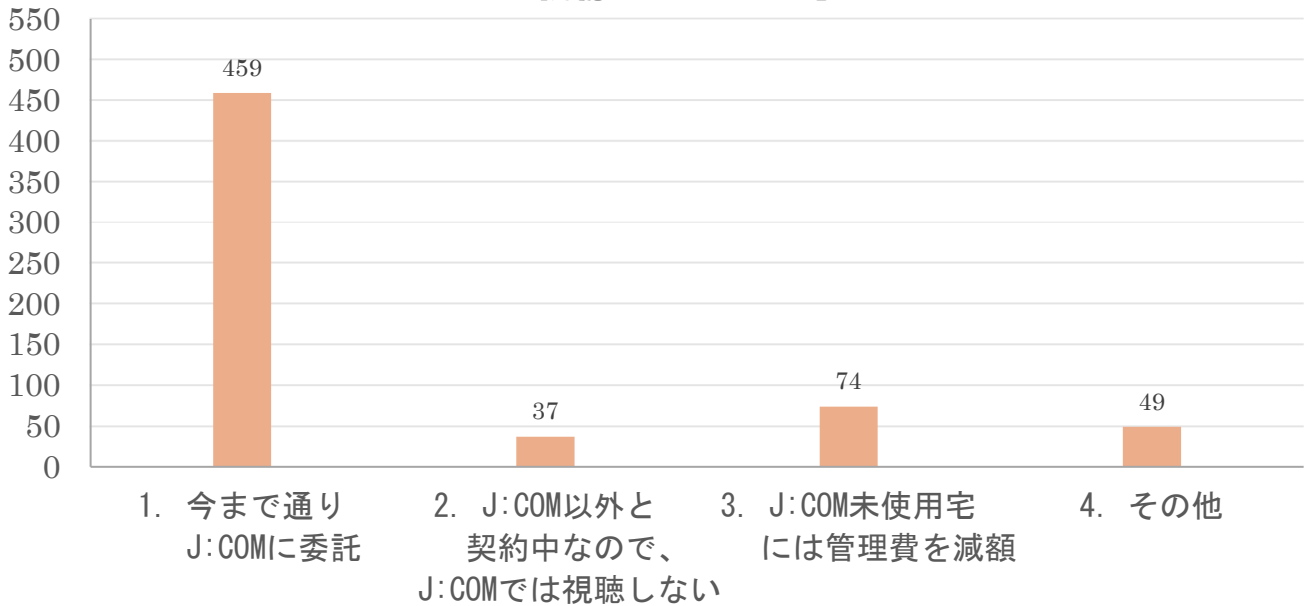
自治会は行政と住民の窓口であり、住民の親睦・環境整備等を目的とした組織として存在しています。管理組合はもともと汚水処理施設、TV共視聴施設及びグリーンベルトの管理のために設立され、運営してまいりました。近年の管理物が順々に組合の手を離れる流れを受け、昨年度より管理組合では組合の今後の在り方を議題に挙げ、現在も積極的に議論を重ねております。

グリーンベルトについての考え



グリーンベルト（以下GB）に関しては現状通り施肥・補植などについて管理組合による維持管理を希望される方が大多数です。しかし少数ながら、GBを撤去したい、あるいはサツキではなく好みに合った植栽に変えたいという方もいらっしゃいます。GBが景観の統一感や住宅の資産価値を支えているとの観点から、GBの存続を望む声も根強い一方、住宅地の資産価値を支えるものは景観だけではないという意見もございます。管理組合では現在、GBの管理の在り方についても、関連分野の専門家を交え、検討しているところです。

テレビ視聴についての考え



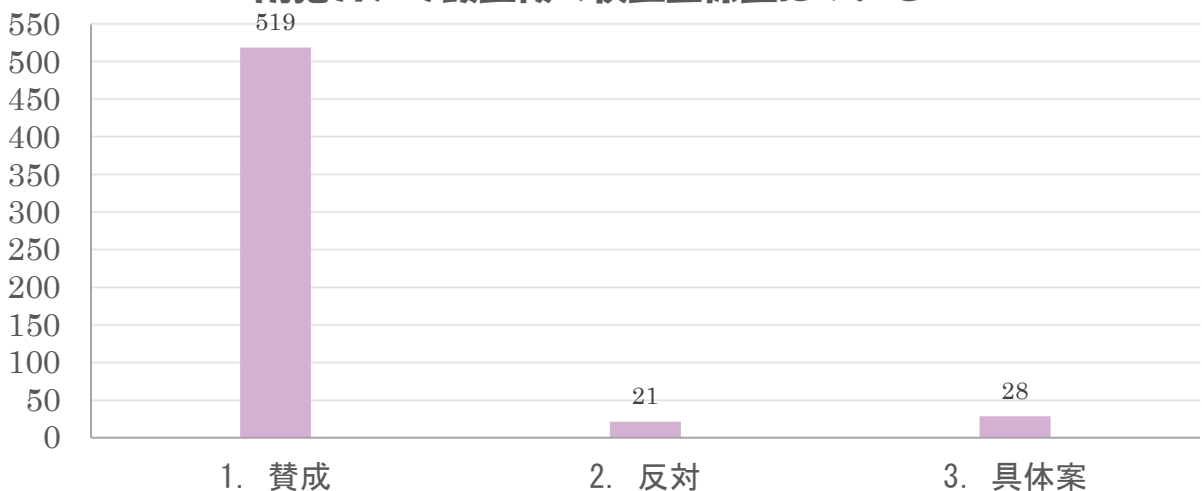
J:COM 社の料金やプランについていくつかお問い合わせがありましたので、改めてご説明いたします。

現在管理組合が加入しているのは、各戸 400 円/月で地デジと BS 放送の視聴ができるプランです。この月額 400 円は、組合員の皆様からいただいている管理費の中から支払いをしております。本来 1430 円/月（地デジ視聴料 880 円+BS チューナーレンタル料 550 円）で難視聴地域向けに提供されているプランですが、加入世帯数の多さを強みに、割引いただいています。

個別契約することで、地デジ・BS の他に、有料チャンネルやインターネットサービスを利用することができます。4K テレビを視聴したい場合には、4K チューナーに変更することでそれが可能です。個別契約を利用した際は、利用料より 400 円が減額されて皆様に請求されています。これらは必要なければ加入しなくてよいものです。

また、J:COM 社のサービスに関して使いにくい点のご指摘もございました。それらについては折に触れ J:COM 社に伝えてまいります。

防犯カメラ設置後の積立金保全について



積立金の残金に関しては、「保全したい」という管理組合の方向性に概ね賛同いただきました。

また、組合員に還元すべき、防犯カメラの追加設置や環境整備、災害のような不測の事態に利用すべきといったご意見もいただきました。

管理組合では、皆さまの貴重なご意見を参考に、運営してまいります。

◆◆総務・会計担当より◆◆

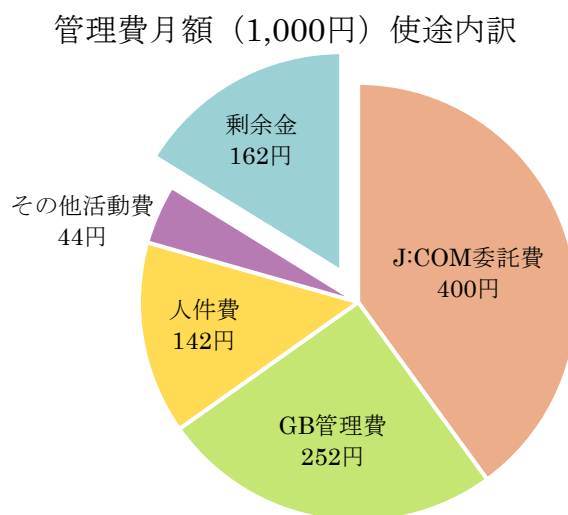
アンケートでは管理費の用途についてのご質問もいただきました。「自分が払った12,000円」がどう使われているのか、決算報告書ではイメージしにくい部分があるかと思えます。2022年度の決算をもとに月額1,000円のおおまかな用途内訳を示すグラフを作成いたしました。数字は簡略化しています。正確な金額は決算報告書にてご確認ください。

J:COM移行後数年の推移をもとに検討を重ねた結果、右のグラフの「剰余金」部分をいただかなくても今までと変わらない管理をすることが可能と判断いたしました。従って2024年度分より管理費が10,000円/年に減額されます。

管理組合では自動引き落としによる管理費の納入をお願いしておりますが、まれにご指定の口座が残高不足等で引き落としできないことがあります。指定口座の変更はいつでもできますので、現在、普段あまりお使いでない口座をご利用の方はご検討ください。ほとんどすべての金融機関のご指定が可能です。管理組合事務局に用紙がございます。必要事項をご記入の上、金融機関お届け印を押印して管理組合事務局までご提出下さい。

また、組合員の名義の変更や引っ越し、売却・建て替え等をするときは届出が必要です。必ず管理組合事務局までご連絡をお願いいたします。

管理組合事務局開所時間 平日 9:30~14:30 ☎ 044-987-0831



◆◆グリーンベルト担当より◆◆



三輪緑山を彩るグリーンベルト。

特に5月はいっせいに花が咲き、これぞ5月（さつき）の美しい景観となります。今日はサツキの病気、害虫、そして最大の弱点のお話しを。

病気には花腐れ菌核病、もち病、灰色かび病、炭疽病、すす病など13種類以上あり、それぞれ花、葉、枝、根に害を及ぼします。害虫にはグンバイムシ、ハダニ、ルリチュウレンジ（昨年発生）、アブラムシ、ハマキムシ、ツボミシンクイムシ、ツツジコナカイガラムシなどなど。自宅や散歩中にさつきを観察して異常があれば管理組合事務局にご連絡ください。専門の委託業者に適切な処置を要請します。

さて、最大の弱点、それは乾燥に弱いこと。特に補植後等の若いサツキは根があまり張っておらず乾燥を嫌います。日照りが続いたときや雑草に水分を取られると枯れてしまいます。ぜひ除草、水やりをお願いします。

除草、水やりも欠かさないので枯れてしまう場合、三輪緑山住宅では発生のお話しはありませんが、しろちんぼびょう白紋羽病の可能性もあります。土の中にいる病原菌がサツキの根に感染し、樹を枯らせてしまう病気です。気をつけて毎日観察をしたいと思います。

5月に咲くからサツキなのか、サツキが咲くから5月（さつき）なのか？元々早苗を植える月だからさつきと言うそうです。それなら何故4月にやるのに皐月賞なのか。考えるときりがありません。

グリーンベルトの定期的な管理として殺虫・殺菌剤散布と剪定作業を6月に予定しております。モニメントのサツキ消毒も4月に終了いたしました。剪定はグリーンベルトと同様に6月の予定です。三輪緑山住宅も38年が経過し、建替えを検討される方も増えてきました。サツキは全組合員の共有財産です。足場の設置や資材等で傷めてしまわないよう、ご協力をお願いいたします。