Vol. 17

今号の内容

- 1P 犯罪対策事例 ①
- 2P 犯罪対策事例 ②
- 3P ごみ置き場の一例
- 6P 川管ネット18年度総会

置で、

ションがある。 強化など、より安心感を高めたマン 最新のセキュリテ 防犯カメラによる監視機能 Ì 機器 0 設

機能の向上には目を見張るものが 老朽化もあり、約1年半前にシステ 初から設置されていた防犯カメラの 管理組合(10戸、築9年)では、 える)したが、 ムをリプレース(違うものと置き換 最近の防犯カメラの 当

こう語る。

に犯行に及ぶケースが多いのです」 カメラの向きを変えたり、 る犯行者はいません。犯行前に監視 が実装されている。 に対応するために、表のような機能 切断するなど、監視を妨害したあ 最近の防犯カメラには、監視妨 「防犯カメラの前で堂々と行動 ケーブルを 害

る際には、機器の機能を生かすシステ このため、単に防犯カメラを設置

犯罪対策 事例①

監視機能をアップ 最新セキュリティー機器で

1

あったという。 ダイアパレス川崎グリーンポー

5 27 a Щ 崎 産業振興会館

産業振興会館で平成18年度 NPO川管ネットは5月27日、

(第6回

通 崎

幸区の川

総会を開きました。 (6ページに関連記事)



契約している警備会社の担当

一者は

しており、薄暗い場所であっても肉 ムの再構築も必要だといえよう。 [像に比べると、 感度が大幅に向上 画像はデジタル処理されているた 数年前の防犯カメラのアナログ

眼よりもはるかに明るい映像で

が現状。 ンであっても、 せるのは大変であり、 で見た目にもすっきりと仕上がる。 配線で接続できることから、 のLANケーブルをカメラ間の渡り ような同軸ケーブルではなく、 できる点も見逃せない。 管理員が常駐しているマンショ また、カメラ機器の設置も従 駐車場など死角は意外と多いの 管理室から最大16台の映像 全館に目を行き届 廊下や非常階 省配線 専用 来

8 0 4 4 · 2 1 1 · 1 3 2 1) レースを予定されている管理組合で を同時に監視できるのも魅力的だ。 、協力:セコム株式会社 老朽化による防犯カメラのリプ () 討材料 .. の 助にしてほし][[

防犯カメラと最新機能

○カメラの位置や向きを変えられた カメラのレンズが覆い隠された ブルや電源コードが切断された ○撮影に十分な明るさがなくなった

- ●異常を感知し警告音を発生、 社へ通報することが可能
- ●異常感知直前の映像を静止画像でモ ニターにアラームとして表示できる

防犯カメラシステム運用規定(例)

防犯カメラシステム運用規定

○○○○○○○○○○○○管理組合(以下、「管理組合」という。)は、次のとおり 防犯カメラシステム運用規定以下、「本規定」という。) を定める。

(目 的)

境の確保と防犯に供するため共用部分に設置された防犯カメラシステム(以下、「本システ ム」という。) が適正に運用されることを目的とする。

第2条 本システムの管理権原を有する者は管理組合の理事長とする。

第3条 本物件の居住者等は、次の各号の事項を承諾する。 (1) 防犯カメラを設置した箇所の共用部分では、居住者等の容姿・行動が常時撮影さ れるとともに、録画されていること

(2) 本システムはその性質上○日間に限り画像が保存されることから、前記日数経過 後においてはデジタルレコーダに録画された画像(以下、「録画画像」という。)の確認が

ただし、管理室に録画画像の保存を申し出た場合にはこの限りではない。

(防犯カメラの設置場所)

第4条 防犯カメラを設置する場所は別紙1のとおりとし、設置場所の変更、増設、撤去 については、総会の決議事項とする。

2. 理事長は防犯カメラを設置した場所について見やすい場所に「防犯カメラを設置して

第5条 本システムにおいて録画画像の利用は、原則として第6条、第7条、第8条の定 めによるものとし、かつ第1条に定める目的以外に利用することはできない

(管理組合による本システムの利用)

第6条 理事長は次の各号の場合には、他の役員―名以上の承諾を得て管理組合を代表し て録画画像を確認し、また、保存した画像を複写する等して証拠として利用することがで

- (1) 落書き等、共用部分等に破損、汚損等の損害が生じた場合
- (2) 敷地内の駐車禁止区域への駐車等共用部分等を不当に占有する行為があった場合 (3) 管理規約、使用細則等に違反する行為のあった場合
- (4) その他法令等に違反する行為等があった場合

(居住者等による本システムの利用)

第7条 居住者等は本システムの録画画像の確認、複写等を行う場合には、あらかじめ理 事長宛に氏名、利用の目的、方法、確認を要する日時等を記載した書面による申請を行い、 理事会の承諾を受けなければならない。 2. 前項の録画画像の確認等を行う場合には、原則として理事長または理事が立会い、次

- の各号の事項を確認するものとし、録画画像の内容については一切関与しない。 (1)録画画像の日時と申請書記載日時の整合性
- (2) 緑画画像の編集、変更等をしているような不審な行動がないこと
- 居住者等が本条に定めるところにより録画画像を利用する場合は、全て自己の責任と 負担により行うものとする。

(法令に規定がある場合の本システムの利用)

第8条 理事長は次の各号による法令に規定のある場合は他の役員―名以上の承諾を得て 警察等の相手方に対し、録師酬像を提供することができる。

- (1) 令状による捜査(刑事訴訟法第2 1 8条第1項)(2) 必要な取調べ(刑事訴訟法第197条)
- (3) 報告の請求(弁護士法第23条の2第2項)

(本システムの利用の記録)

第9条 理事長は本システムの録画画像の確認、複写等が行われた場合、その日時、場所、理由、録画画像を確認等した者の氏名、立会者の氏名、録画時間、カメラの位置等を記載し た書面を作成し、管理室に保存しなければならない。

第10条 理事長および録画画像を確認等したものは画像から知り得た情報を他に漏らし てはならない。

り

揚げ

た上で、

重力により各戸

(本規定の発効)

第1条 本規定は、防犯カメラシステム設置工事 (平成17年度) 完了引渡しのときから 施行する。

※詳しくはNPO川管ネットHPに記載しています。 http://www.kawakan-net.or.jp/

犯カメラ運 用上のトラブルを防ぐために 渾 用 事 規 C 定 の全文は、 あ る。 防 犯 を作 N P 力 メラシ 0 |||管 ス テ

Н Р に記載 して 41

http://www.kawakan-net.or.jp/

確 認ポ 1

② は

Ź ト

面

対

策

ダ

1

P

/۱

V

ス

崎

18

1

ク

+

イ

K

か。 に

> 1 認 犯

 $^{\circ}$ L

ジ お

に

続

き

犯

罪 何

対

策

事

例

確 防

7

くことは

であ

ろう

力

X

ラを

設

置

す

る場

合、

事 部

前 分

組

合

が

7

Ε

共

用

対 **2**

防

運

管理

合

(築 9

年、 Ш

61

芦

6

は

防

1

ば、 が ると ま 防 目 渾 0 犯 的 安全・安心な 用 0 41 力 本 置 . うこと。 が期待できる メラ設 明 目 確 的 0 を 理 理 置 解が得 組 解 住 0 台 目 環 共 員 にやすく 的 境 有 B は を (居 防 確 き 住 保 犯 滑 れ す 7

主なポ

1

ŀ

は がする

以

下

0

通

成 犯

L 力

た。

作 シ

際 運

に

重

要

視

た

メラ 組

ステ 成

4

用

規

定

な

作

を う

持 0

つ

7

シ

ステ

4 用

を

活

用

す

ること

で に機

は

な

運

につ

61

 \mathcal{O} 11

理

解

器

を

設

置

す

n

ば

65

と

61

ネ

3 阃 像 0 利

を

には ŧ) に ま 管 目 立. 定 画 た、 明 漏 ち会って対応す \emptyset 像 理 的 理 記 ら 0 に添 て 組 画 事 提 おくと良 合 L 像 供 な 長のみならず、 7 つ 居住者、 か に分け け は た 5 れ 利 な 知り ば ら 用 Ć ならな Ź な کے 得 捜 必 画 確認 査等に な 11 た情 複数 要 像 秘 る 守 報 が 方 ように 0 あ 法 ょ 義 を 名 確 る。 が る 他 認 を 務

ブ (ライ バ シ Ī ^ 0) 配

2

防 する必 は常時 で、 犯 あ 隠 犯力 力 る。 事 アメラ X 撮 前 要があ 画 加 ŋ ラ クを設置. 像 えて、 設 は 承認を得て が 置 る 撮影• 中 な 設 し 65 置 など 記 7 など 箇 お 録 11 の Ē 所 3 る 表 に 必 箇 配 れ は 要 る 慮 所 示

が

0 で 防

崩

慮

解

知って おくと便 利 な 用 語

め

5

一管理 № 建築士 鈴 木 義 昭

ものがあるでしょうか 給排 説の前にマンションの 水衛生設備と良く聴くが、 設備にはどの その用 様 語

が違って来ます 建物の規模や高さ、 用 途によっても、 内

また、 大きく次ぎの様に分類ができます。 排 熱源や法的 水·衛生· 設置 通 気設備、 義務にもより 給 湯 ・ガス ます

が

万式があります 設備、 話・テ 給水 備 まず 設 備 空調 給水設備です 、機械式 レビ共 消 火 ·換気·冷 (·避難) 、聴等の 駐 軍装 設 が 暖 %房設備、 情 備 置 給水には 報 設備 避 設 雷 備 設 電 次の 防 備 気設 火 昇 様 13

直結給水方式

(1)

により直 道 路内の 接供 水道 給 本 する方式 ·管 から、 水 低 道 層マンシ 管の 水 圧

高架水槽方式 建 ンで利用出 物とは別に建てた給 重力により給 宝来る。 水する。 水塔 中 に水 高 層 槽を設 住

③高置水槽方式 に多く、 め 水道本管から水をいったん受水 物の高位置に設置された高 ポンプによりペントハウス 特に多棟型団地に使用された。 (塔 置 が槽に 水 屋 が槽に

投稿っくううのごみ置き場の

例

❖ シャルム新丸子管理組合法人

理事長筋田 一行 さん

であったため、カラスの被害に悩まな外、無関心な人が多いと思う。ないたちのマンションは分譲当初私たちのマンションは分譲当初がら、ごみをごみ置き場に置くだけがら、ごみをごみ置き場の問題であったため、カラスのが

志の

れたため

「辞めさせてもらい

方もご高齢になり、体調を崩さ

され続け、築15年目以降はカラスよけネットをかぶせるようにした。 ただし、毎朝5時ごろにはプラス これにネットを張らなければならない。管理員は通勤で早朝は不在のため、有志の方に謝礼金(薄謝)を払ってお願いしてきたが、8年が過ぎ、有 てお願いしてきたが、8年が過ぎ、有

たい」という話が持ち上がった。
も、雪の日もほぼ毎日やらねば
も、雪の日もほぼ毎日やらねば
ならず、骨が折れる仕事のため、

さらに早朝出勤する人から、「ごみを捨てるため汚れたネットを触るのは手が汚れ不潔だ」などという苦情。被害は少なくなったとはいえ、カラス被害も絶えず困っていた。

沙岩前了

ジャルム領力不等用ゴミ 置 場 省マンション 同注者以外の 使用はご適度できい シャルム領力子管理者

安全靴・ゴム長靴・ズック・エン

置き場を別にすることが義務に伴い家庭用と事業系のごみ系ごみ収集が有料化され、これ平成16年4月、川崎市で事業

家庭用ゴミ置場 ジャルム対子

MARTINE E



付けられた。

汚れも水洗いで簡単に落とせる。というのが楽になった」と感謝され、近隣マのが楽になった」と感謝され、近隣マのが楽になった」と感謝され、近隣マのでみ収集庫は衛生的で便利で、

している。 痛まず、設置した当初の状態を維持

ごみ収集庫を設置して2年。

全然

(淀川製鋼所東京支社

れている。中高層住宅で多く使用さ

④加圧給水方式

④圧送式

回圧力タンク式(圧力水槽方式) 受水槽に貯水した後、給水ポンプで受水槽に貯水した後、給水ポンプで気を圧縮・加圧して、その圧力により

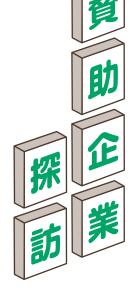
⑤直結増圧給水方式

水道本管からの水を直接、増圧給水ポンプにより、水道管の水圧に加圧し供給する方式。一日最大使用水量が50t以下で、10階建程度までであれば利用できるが、供給側の制約や地域により違いがある。

第20年以上で、高架水槽又は、高置水標方式の場合、揚水ポンプの交換や、受水槽の水漏れ並びに高架水槽の耐震化等に直面している組合では、水質検査や清掃メンテナンス等の維持費の節減や、外気温にシテナンス等の維持費の節減や、外気温にリット等、又建物の耐震化を考慮にいれ、リット等、又建物の耐震化を考慮にいれ、引来を見据えての費用対効果を見て、この方式を採用するのが多く見られるようにあった。

次回は管材等について解説します。

小説 (1871-1908)先駆けとし 8 9 7 題字は島崎藤村が書いたも 武 |蔵野| 国 明 木田独歩の 0) 治30 て名高 など、 碑が溝口緑地内にあ 年、 い国木田独歩 自然主義文学 独歩が溝 0



青木 秋男 常務取締役

目的に、 りとした。 扇島に新築した日本鋼管の広大な製 所の 本社は広島県福山 崎に開設。 塗装工事を手がけることを 関東支店 首都圏進出の足がか (当時京浜出張所) 車 昭 和 50 年、

日塗株式会社 関東支店

044-366-8228

昭和45年6月10日

恭 史

16年度

17年度

メンテナンス工事など

小川

川崎市川崎区渡田1-16-16

資本金

正社員

外壁、鉄部、防水などのマンション

改修、橋梁プラント、JFE構内の

45億円

46億円

5,640 万円

170人

るため、 た。 タート。 改修工事は約5年後に請 それが改修だった」 何かしら特徴を持ちたかっ 「下請け業者から と関東支店 0 独立す 負をス

5

は全員正社員で、

しかも30

代

0

抱負である。

入っていきたい」

というのが今後

深課題。

どんどん管理組合の

中に

らう場をどうやって増やしていく

合の中に入っていき、

実力を見て

「今以上に営業力を高めて、

、管理

所在地

代表者

売上高

主な

事業内容

話

立

電

創

だった。 や改修工 分譲の第1次ブームが終わり、 昭 長を兼任する青木常務は振り返る。 和50 年代後半、 事が徐々に出始めたころ 日本のマンション 修繕

ける人間を鍛えて、そろえて

41 ま

安全第一主義を掲げ、

安全担

当

ど、現場管理が最も重要だと説く。 とは別の、 管理組合とのコミュニケーションが 談を心がけ、住民対応に注力するな うまく取れるかどうかがポイントな に付けていく。 重ねるにつれ、会社として新築工事 んです」と青木常務。 こうしてはじめた改修工事を積み 現場代理人の質が最も大切。 改修特有のノウハウを身 「マンション改修は、 報告·連絡 相 う

うなど、徹底したフォロー

体制

疵(かし) 担保期間は毎年点検を行

物件をデータ管理し、

部位ごとの瑕

践する。アフターメンテナンスは各 抜き打ちで巡回しながらの教育を実

を入れる。

新会員紹介 《団体賛助会員》 ㈱神奈川保健事業社 様(横浜市) 《個人賛助会員》

マンションの設備工事一般

丸山鋼平 様(幸 区)行政書士

川管ネット会員現況報告

口緑地に移設さ 閉鎖 27 回 を訪れ、 れ れ 碑を計画したが、 亀屋に宿泊した。このことは独 前に碑が立てら た。 た。 品 亀屋会館 「忌の記念に有志によって、 モデルとなった亀屋の主人が建 に伴 『忘れえぬ人々』に残されて 2 0 0 2 当時の旅 溝 0) 志半ばで倒れ、 人宿 (はたごや) 、独歩 亀

◆川崎市高津区 溝口4-16-3

《会員	数》	平成18	年5月	31日瑪	在
団体』	三会員	(管理組	合数)…	34 (4	4893戸)
個人』	E会員				4
個人	養助会	:員		• • • • • • • • •	11
団体賛	養助会	:員			28
合	計…	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			····· 77

川崎河原町

分譲共同ビル管理組合

築31年・6棟

693戸27店舗・15階建て

ションは市街地に珍しくありません 入っています。 竣工しました。 市、県公社、 この団地は昭和50年、 当 「時川崎市では先駆けで、 行・郵便局・大型スー

. 市

公社の共同事業によ

神奈川

県

 \prod

現在15階建てマン

ません。 ŧ を集めました。 共同住宅は全国的にも 購 入希望者が後を絶ち 30 年 経 注

賓の るでしょう。 すれば幸区の桜の名 することができ、 管理組合 記念式典 学校体育館 に植樹しました。 昨 しだれ桜10本を西側 参列を賜り盛大に挙行 年 10 を 月 者 自 30 に多数 共 治 H 同 三会•商 記念樹とし 築 で河原 5 年 ゑのご 来 所 30 店 に 緑 周 な ŧ 地 町 年

専有面

積

約 55

 $m^{\!\!\!\!2}$

5

m²

2 L K \ 3 L

K

修繕積立金

,月額50

0 91

円

律

理 輪

、月額1万2000円(一律)

敷地面積 建物構造

Ō,

、鉄骨鉄筋コンクリ

造

車

場

場

無 な

料

管理

形

態

管理員勤務

常駐管理 自主管理

(2人体制

事

会

-構成

理事 月1

34 名、

監

事2名

工

事を今年から来年に 事も、 さて、 ス 管・ 雑排 受変電設 大規模な修 水 管 備 更 埋 か 改 け 新 設 白

任

期

、2年(一年毎に半数改選)。

再任を妨げない

行えば、 模修繕委員会(約20名) 事会に提案されます。 このような大きな修繕は、大規 総て一巡したことになりま で審議され

川崎市指令経産 第7号

中小業等協同組合法に

基づく認可取得

に向

かって徒歩15分、

県と市によ

J

R川崎駅西口から多摩川の

上

て開発した河原町団地350

戸

_ の

うちの

住

6 9 3

舗

27 Ŏ

の複

合型マンションです。

1 店

階店舗

等

が

家の といえます。 応じた国家資格者や熟練し も委員会もありますが、それぞれ 門家や有資格者が随時公募さ この委員会は、その工事に適し これらは大型マンションの強 メンバーが補強されます。 人たちが任務にあたっておりま た専門 他



私どもは"大規模修繕"から "お部屋のリフォーム"まで

お役に立ちます!

責任をもって"行います!

川崎住宅管理保全建築協同組合 FAX 044-230-3874 **00** 0120-828244

〒210-0004 川崎氏川崎区宮本町7-5 川崎建設会館内 URL; http://kjhk.com E-mail; info@kjhk.com

電気

防水 川管保全協ならではの 質。経済的

塗装

造園

な工事を お約束します

設備

土木

建築

異なる業種の工事で |川管保全協||で守ります !!

新任役員



川崎河原町分譲共同ビル 神品勝征氏



日商岩井武蔵小杉マンション 廣 瀬 昇 氏



武蔵小杉マンションから廣瀬 役員選任では、 新たに H 商 昇 岩 氏

総会の後は、正会員、賛助会員合同の懇親会。 こうしたところで、情報交換が行われる

により、 で運営する。 林副会長、理事18 氏 崎 の2人が理 河 原 今年度の役員は緒賀会長、 町 分譲 事 共同ビル 人、監事2人の に就 任し か 5 神 体 品

谷修参事 ンション管理組合ネッ]勝彦会長にご出席いただいた。 敬 総会来賓は、 事 務局 (財) ΪĬ 長 \prod 崎 まちづくり 崎まちづくり NPOかなが トワー · ク・高 局 わ

発行、

朩 実施、

ムペ

]

ジの活用などの

 \dot{o}

川管ネットニュー

-スの

どを主要目標として、

相談会やセミ

ワークとの協力関係の構築な

][[

業を行う方針を決定した。

合の

質的向上 年度は、

上、会員拡大、県内各地

会員マンション管理組

業計画・予算案に関する承認を得た。

度の事業報告・収支報告、

.18年度の事

緒賀博会長の挨拶にはじまり、

17

法

化 か

ら 3

口

目となる本

征

管

コネッ

1

一設立

か

ら

6

口

目

Ν

6

年

目

え

さら

る

飛

躍

を

川管ネットからの お知らせ

管理費滞納テーマにセミナ

崎市まちづくり公社とともに、中原区の川崎市中 原会館(エポックなかはら)で、マンション管理 基礎セミナーを開く。主なテーマは管理費等の 滞納問題。篠原みち子弁護士を講師に、小額訴 訟制度の説明など、トラブル解決へのヒントを講演 してもらう。 2044・222・5136。

まち公、人事異動

住宅相談室長に元木氏 -

関川崎市まちづくり公社で4月1日、住宅相談室 長に元木保氏が就任した。マンション管理相談 は、NPO川管ネットの理事が相談員となり毎週 木曜、まち公で電話予約の上、受け付けている。 相談は無料。 2044・211・7851

の意識の持ち方が、一 書かれたポスターをよく目にする。 策になるのではないかと思う。 悪意の動機付けになるそうだ。防 マンションの自 5Sは、さらに躾(しつけ)を加えた 4Sとは、整理、 ノションは、 安全管理に問題があるらしい。 清掃ができていない35欠陥マ 整理整頓ができていない職 現 私たち居住者ひとりひとり 場などで、4Sとか5Sと 防犯の観点から見ても、 転 整頓、 車置場。 、清掃、 番の防

整理

整

THE 川管ネット NEWS 第17号 2006年6月15日発行

発行元/NPOかわさきマンション 管理組合ネットワーク

犯は、

 $\mp 210 - 0006$

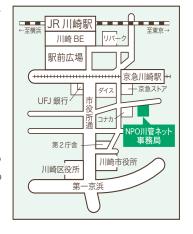
編集人/宮島

犯

川崎市川崎区砂子1-2-4 脚川崎市まちづくり公社内 TEL 044-222-5136FAX 044-211-2509ホームページ

http://www.kawakan-net.or.jp E-mail info@kawakan-net.or.jp 発行人/緒 賀 博

茂



、清潔。

場

編

集

後

記