



吹上コスモス畑

令和元年 11 月 5 日

団地管理組合ニュース

第 28 期第 1 号・通算第 85 号

発行責任



ワコーレ・ロイヤルガーデン北本

団地管理組合法人

定期総会で全ての議案が承認されました

9月29日（日）、午前10時から平成30年度定期総会を開催し、全ての議案が賛成多数で承認されました。以下に、承認された主な議案の今後の予定と、当日質問があった事項についての理事会の対応案を記載します。

○第2号議案： 管理組合保有書類等の整理に関する件

賛成多数で承認されました。理事会では、保有書類の仕分けのための一時保管場所として、集会室洋室を数日間専用し、仕分け整理作業を実施いたしました。この作業を通じて、曖昧な状況にある書類の基準を、具体的に文書管理規則としてまとめ、来年の定期総会に上程する予定にしております。

今回の総会では、定例議案以外には1議案しかありませんでしたが、当日は多くのご質問、ご意見がありました。特に、スポーツクラブの運営や実績に関するものが、多数寄せられました。ワコーレススポーツクラブは市中の営利スポーツクラブとは異なり、マンションの付帯施設であるため、営利的営業を行うには広さが不十分であり、プールも25mでないことから、セントラルスポーツやイトマンスイミングなどのスポーツクラブ運営会社からは運営を断られています。そこで現在は、公的機関や企業などの福利厚生施設に付帯されているスポーツクラブの運営に実績のある日本環境マネジメントに運営を委託しております。総会で寄せられたご意見等につきましては、理事会で検討し、可能なものについては今後対応を行っていきます。



なお、質問事項として玄関扉内側の結露による錆に関するものがありました。結露防止については以前の管理組合ニュースでも紹介しましたが、当マンションは室内の空気循環機能がないため、結露が発生しやすい構造になっています。結露を軽減するには、サッシや壁の通気口を開放にして、浴室のドアを開け換気扇を常時点けておく方法があります。完全ではありませんが、結露が軽減されますので、お試し下さい。

台風 15 号、19 号による被害について

9月、10月に台風 15号と 19号が関東に上陸し、各地に大きな被害をもたらしました。当マンションでも激しい風雨に見舞われましたが、幸い、甚大な被害はありませんでした。台風 19号では10月12日16時15分に当マンションに対して北本市から避難勧告が出されました。避難勧告は当マンションとして初めての経験です。

当時は荒川が氾濫危険水位に達したため、荒川に流れ込む堰を閉鎖したことにより、赤堀川から流れ込む元荒川の水位が上がり、赤堀川の水が流れなくなることによる溢水の危険から発せられたものです。

赤堀川では、午後9時頃に溢水が起こり、学校給食会横まで水が押し寄せましたが、当マンションの冠水は免れました。当日の避難勧告告知後、車の避難に関する要望、問い合わせがフロントに殺到しました。

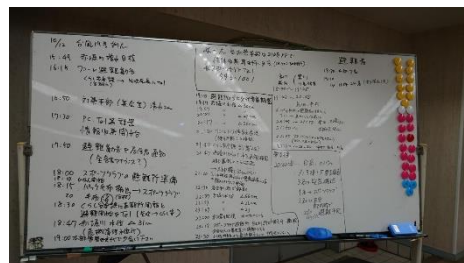
管理組合、防災会では冠水を見込んで近隣に避難駐車をお願いし、別所公会堂や北本市総合公園で避難許可を頂いています。別所公会堂は別所自治会のご厚意により無料でお借りしていますので、利用の際には必ずルールを守って下さい。



2017年10月、台風 21号での
赤堀川溢水による敷地内の冠水

ただし、避難時の駐車場内での事故、事件等は管理組合、別所自治会とも一切の責任を負いません。また、自家用車の管理責任はあくまで所有者であることを忘れないで下さい。

台風 19号では、避難勧告に伴いワコーレススポーツクラブを北本市からの要請もあり急遽避難場所として開放しました。しかしながら、ワコーレススポーツクラブは一昨年並の冠水が起ると、出入りが出来なくなってしまうことと、避難所としての管理運営の問題から、防災会とともに改めてその運用を検討していきます。



災害対策本部における活動と
赤堀川の経時記録(台風 19号)

共用部分火災保険を更新しました

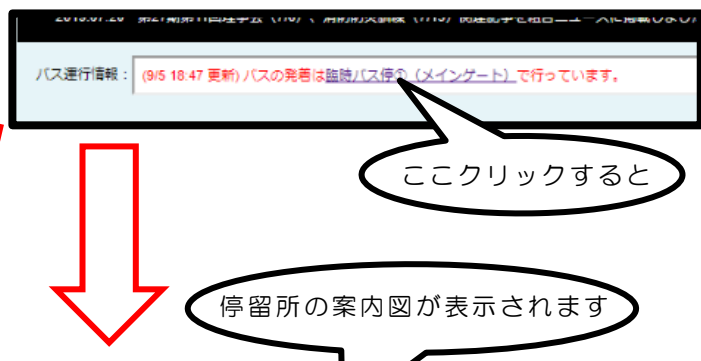
マンション共用部分に掛けている火災保険が本年10月から大幅に値上がりし、さらに来年10月にもさらなる値上げが行われることが示されました。当マンションはほとんどの棟で5年契約の保険を掛けており、最短での保険更新は2年後となっていました。2年後以降の保険料の大幅な値上がりを見越して、9月に保険の見直しを行いました。その結果、現在契約している三井住友を解約し東京海上火災グループの日新火災海上保険(株)との5年契約に切り替えることで、保険料の値上がりを抑えられるだけでなく、600万円強の払戻金があることが分かり、急遽切り替えを9月中に行いました。

本件は、定期総会議案書作成後に決定されたため、議案書には記載できませんでしたが、ご理解のほどお願いします。なお、日新火災に変更後も代理店は管理委託会社のユニオン・シティサービス(株)で変わりありませんので、手続き等は今までとほぼ同様です。

ワコーレHPにシャトルバス運行状況を掲載します

河川氾濫（ワコーレ地区では赤堀川）などの災害（水害）で、シャトルバスの遅延や発着場の変更があった場合に、居住者へ情報を伝える手段として、現地で看板での告知か、もしくは管理棟へ問い合わせをしてもらうしかありませんでした。そこで新たな手段として、ワコーレ管理組合HPにシャトルバス運行状況を掲載する事にしました。

ワコーレ管理組合HPは携帯電話でも見ることができます（<http://www.wrgk.com/>）。また、HPではシャトルバスの走行場所を5秒間隔で地図上に掲示される機能や、赤堀川の水位情報、webカメラへのリンクもつけました。



ムクドリ、スズメ対策

本年初夏に大量のムクドリとスズメが近隣に飛来し、当マンションにも多くの鳥が高木に集まりました。ムクドリ、スズメはこの時期に繁殖のためのペアリングで集まると言われています。鳥にとっては繁殖、種族保存に関する自然な行動ですが、人にとっては糞、夜間の鳴声など生活に影響が及ぼされる迷惑なことです。管理組合ではこれまでも、鷹の鳴き声を流す、LED照明を一定間隔で点滅させる等の対策を講じてきましたが、いずれ

も明らかな効果は得られませんでした。そのため、本年は鳩対策を行って頂いている鷹匠による、鷹を用いたムクドリ、スズメ追い払いを実施し、ある程度の効果が得られました。来年は試行錯誤的に鷹匠による追い払いを早期から開始いたします。

防災会便り

救急隊は助けに来ない！！



7月13日（土）の消防・防災訓練で消防署から講評を頂いた際に「大規模災害時に、救急隊は皆さんを助けません。ご自分で命を守る行動をとってください。」とのお話がありました。“救急隊が助けない”とは“救急隊がたどり着けない”と言う事です。 主な理由は2つあります。

- ① 大規模災害に際し、消防署では救急隊の出動よりも、大規模被害となり得る火災への出動を優先します。また膨大な数の119番通報が同時に発生するため、状況を確認した上で優先順位をつけての出動となります。
 - ② 地面の損壊、落下物・倒壊物による道路の寸断、放置車両や渋滞による通行不能などにより、救急車両が現場までたどり着けない事態となります。
- 「大きな災害が起きた際、救急隊は来てくれない」これは覚えておく必要があります。

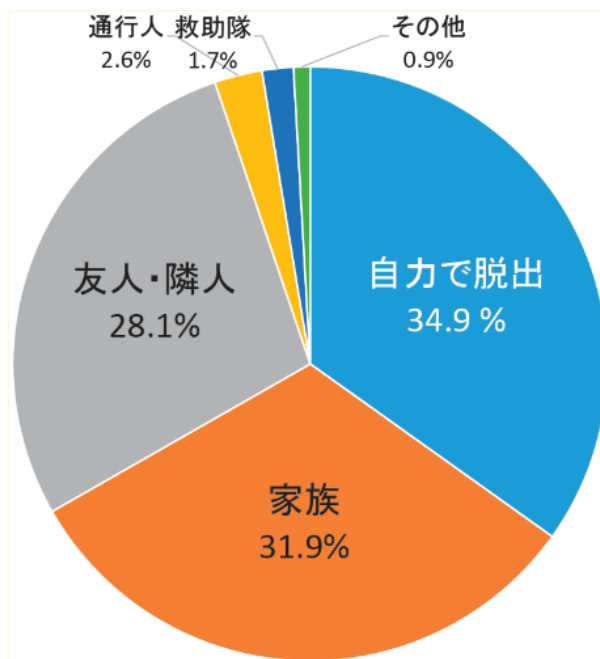
以下は、内閣府の「平成30年版防災白書」より抜粋です。

大規模災害が発生した場合には、公助の限界についての懸念も指摘されている。事実、阪神・淡路大震災では、7割弱が家族も含む「自助」、3割が隣人等の「共助」により救出されており「公助」である救助隊による救出は数%に過ぎなかったという調査結果がある。

～～ 中 略 ～～

減災のための具体的な行動とは、地域の災害リスクを理解し、家具の固定や食料の備蓄等による事前の「備え」を行うこと、機会を活用して避難訓練に参加し、適切な避難行動を行えるように準備すること等が考えられる。また、発災時には近所の人と助け合う等、「自助・共助」による災害被害軽減のための努力も必要である。

阪神・淡路大震災における
生き埋めや閉じ込められた際の救助主体等



出典「内閣府 平成30年版防災白書」

居住者の皆さまには、ご自分とご家族の身を守るために「自助」「共助」の重要性を強くご認識頂き、防災活動にご協力頂きたく宜しくお願い致します。

特集 停電

台風 15 号の被害で千葉県を中心に広い地域で長時間にわたり停電が起こり、日常生活に甚大な被害が及んでいることは皆様も報道等でご存じだと思います。また、去年は北海道胆振東部で最大震度 7 の地震が発生し、広域で停電が生じるブラックアウトが起こり、地震の被害がない地域でも大きな影響を受けました。

当マンションは東日本大震災やその後の計画停電でも停電しなかったことから、実際に停電が起こったらどのようなようになるのか、特集として取り上げてみました。

共用部分

○共用部分の照明は消える？非常用照明は？

共用部の照明は非常用照明を除き、全て消えます。非常用照明は各棟の非常階段部分に設置しており停電時には点灯しますが、バッテリーでの点灯可能時間は約 8 時間です。各ご家庭の照明も消えますので、懐中電灯やランタンなどを常備し、乾電池の予備を用意しておきましょう。

○エレベーターはどうなるの？

当マンションのエレベーターは停電時自動着床装置が付いていないため、運行中に停電が発生するとその場で停止します。照明は消えますが、代わりに停電灯が点灯するので真暗にはなりません。動力電源が復電されるまでの間、利用者は閉じ込め状態となりますが、かご内インターホンで通話はできます（右写真の黄色電話ボタンを押す）。落ち着いて、かご内の状況（閉じ込めの状態、乗客数など）を連絡し、復電あるいは救出をお待ちください（三菱ビルテクノサービス（株））。

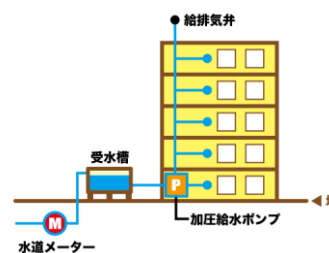


○エントランスの自動ドアは開閉できなくなるの？

各棟エントランスの自動ドアは自動では作動しなくなります。エントランス内の管理室（分電盤室）にある自動ドア制御装置を操作することで、手動で開閉できるようになります。

○断水となるの？

当マンションは停電と同時に断水となります。これは、水槽からポンプで各戸に直接送水（加圧給水方式）してためであり、復電するまでポンプが動かないため水は出ませただし、各棟受水槽には蛇口を取り付けてありますので、槽内の水は使用できますが、衛生上の問題から、飲料水と利用できるのは 3 日間に限られます。



○駐車場の消火設備は動かなくなるの？



第3、第5駐車場の消火設備は、非常用電源がありますので、停電時にも使用可能です。万が一、停電時に駐車場で火災が発生した場合は、慌てずに、使用方法に従って消火に当たってください。

第3,5 駐車場に設置されている移動式粉末消火設備

家庭（専有部分）

○固定電話は使えなくなるの？

一般的なコンセントから電源を取っている固定電話は停電すると使えません。電話機から電話線だけしか出ていないタイプの電話は使用できます。ただし、コンセントから電源を取っているタイプの電話でも最近の機種は、停電時対応の機能を有するものもありますので、自宅の電話が停電時に使えるかどうかは、予め確認しておきましょう。ただし、停電になると、光回線、CATV回線、ADSL回線などを使用したIP電話では、ONU（回線終端装置）、ケーブルモデム、TA（ターミナルアダプタ）等の機器がAC100V電源を使用していることから、UPS（無停電電源装置）や市販のバッテリーなどで電源を確保していない場合は、使用できません。また、マンションでは共用部分の電源が確保されていないと使用できません。なお、公衆電話は停電時でも使用でき、当マンションではメインストリートのAN棟横に1台、設置されています（情報通信ネットワーク産業協会）。

○インターホンで管理事務所に連絡できるの？

インターホンの利用はできません。従って、管理事務所からの一斉放送や管理事務所への問い合わせ等はできなくなります。

○火災報知器は機能しなくなるの？

当マンションの火災報知（火報）システムはインターホンと一体型となっています。停電時でも火報はバッテリーにより約60分間は機能が保たれますが、その後は機能が停止します。緊急事態が発生した場合は、携帯電話でフロント及び消防・警察に連絡して下さい。

○トイレは使えなくなるの？

停電になると断水になり、トイレも通常の使い方はできません。タンクに水を溜めて流す方式のトイレは、バケツで水をタンクに入れレバーを引くことで流す



断水時は、タンク式の便器ですと、タンクのフタをずらして開け、そこからおフロの水などを注ぐと洗浄できます。

ことができます。直接便器に水を入れないで下さい。タンクのない水道管直管式のトイレは、便器にバケツで水を入れて流すボタンを押しても流せません。ただし、最近のこの形式のトイレも手動で水を流せるものが出ていますので、ご自宅のトイレが手動で水を流せるタイプかどうか、また流せるタイプの場合はその方法を確認しておいて下さい。

情報

今回は記事が多く、紙面に限りがあるため、近隣の穴場は休止いたしました。

① 共用部分の電気使用状況

この3か月の使用電気量は、若干上昇しました。電気料金も単価が昨年とほとんど同じであり、使用量の増加に伴い上昇しました。しかしながら、一昨年と比べると使用電気量、電気料金とも低く、LED化に伴う、使用電力量の低下は安定状況になったと考えられます。

	昨年7月	昨年8月	昨年9月	本年7月	本年8月	本年9月
前年使用電力量(kwh)	51,240	48,274	47,822	39,331	38,738	38,417
当年使用電力量(kwh)	39,331	38,738	38,417	39,828	41,245	39,833
前年比電力削減率(%)	-23.2	-19.8	-19.7	-0.01	-0.1	-0.04
前年比電気料金(千円)	-174	-132	-130	+47	+76	+34

② 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数，敷地内）

この3か月は9月にメインストリートで台風により避難した車両のアンテナが持ち去られる事件が起きました。本件は警察に届け出、管理組合も防犯カメラの映像で捜査協力を行っていますが、10月13日現在、未解決となっています。また、8月28日にはヤナイ駐車場から出た車が、第5駐車場前のコンクリート壁に衝突する事故があり、フェンスの倒壊、庭園灯の破損、植栽の損傷がありましたが、いずれも保険対応で工事は終了いたしました。なお、車に乗っていた方に怪我はありませんでした。

北本市内ではこのところ朝日、宮内、古市場などで自動販売機が壊されお金を取られる等の窃盗事件が多く発生しています。家を留守にするときは必ず鍵をかけ、自転車、バイクは二重ロックを心がけてください。不審な人物を見かけたら110番および管理事務所への通報をお願いします。

	7月	8月	9月
車	0	1	1
バイク	0	0	0
自転車	0	0	0

③ 赤堀川水位計の設置とインターネットでの閲覧

一昨年10月の赤堀川溢水を受け、北本県土整備事務所により赤堀川の護岸と土手の嵩上げ工事、水位計とwebカメラが設置されました。水位計とwebカメラはインターネットで公開されており、台風19号の際は、災害対策本部で赤堀川の監視として利用しました。しかしながら、アクセスが集中したためほとん

ど繋がらず、カメラ画像も見ることが出来ませんでした。この状況は全国的に生じたことから、国土交通省が今後見直すことになったと報道されています。

理事会からのご連絡・お願い

○マンションライフ継続支援協会（MALCA）に加入しました

当マンションでは、以前から防災会を中心に災害時の対応指導として、一般社団法人であるMALCAから協力を得てきました。MALCAは災害時にマンション生活を継続するためにマンション生活継続計画（MLCP）の作成を支援する団体であり、多くのマンション災害に関しても造詣の深い団体です。MLCPは本質的に管理組合の対応事項であることから、今回正式に加入することといたしました。

○第3駐車場梁の被覆耐火材改修工事を実施します

昨年度、野鳥により破損を受けた第3駐車場梁の被覆耐火材改修工事を本年度は第3駐車場全面で実施いたします。実施時には駐車車両の移動が必要なため、事前に契約者と日程を詰めて実施してまいりますので、駐車されている方にはご協力をお願いします。

○別所の駐車場のライン引きを行いました



冠水時の乗用車の避難場所として、近隣の別所自治会から別所公会堂の使用を了承頂きました。ただし、別所公会堂は駐車枠がないため、自治会から管理組合に駐車枠のライン引きの依頼があり、理事及び防災会でライン引きと駐車番号を付けました。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

12月中旬 クリスマスパティー（子ども会）

1月中～下旬（日） 新春まつり（自治会）

編集後記

台風19号が去ったワコーレ周辺は風は強いものの、秋の晴天がまぶしく感じられる。今回の台風は幸い大きな被害をもたらさなかったが、10月12日16時にはワコーレ住民に対して避難勧告が出され、避難場所であるスポーツクラブに20数人が避難した。避難勧告は「糠田排水機場が停止し、元荒川および赤堀川の水位上昇がみこまれるため」に出された。これにより武蔵水路に集まってきた洪水が元荒川、赤堀川に流れ込むことになった。大きな被害を、小さな被害にとどめるためであろう。同様の政策が今から400年以上も前にとられている。今でこそ赤堀川、元荒川、綾瀬川は別の流れとなっているが、もとは同じ流れといってもよかった。徳川氏が江戸に移ってきてから、領国内の生産基盤を安定させるため、河川の改修を大規模に進めた。その1つが元荒川の流れを東に移すための備前堤（桶川市）である。堤の下流は綾瀬川となり、東に流れ元荒川に合流するのが赤堀川となった。以後、堤の下流に位置する伊奈・蓮田は洪水の害を受けなくなったが、上流に位置する桶川・北本・鴻巣地域は大雨のたびに冠水に悩まされてきた。禍をもたらす赤堀川だが、水が引けばこれまで溜まっていた泥、ごみが流されているはずである。小魚を求める白鷺、営巣しているカワセミもいずれは戻ってくる。ゆっくり散歩するにはいいコースである。 ㊞