



戸部杉山神社の狛鼠（横浜市）

令和 2 年 01 月 31 日

団地管理組合ニュース



第 28 期第 2 号・通算第 86 号

発行責任

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本

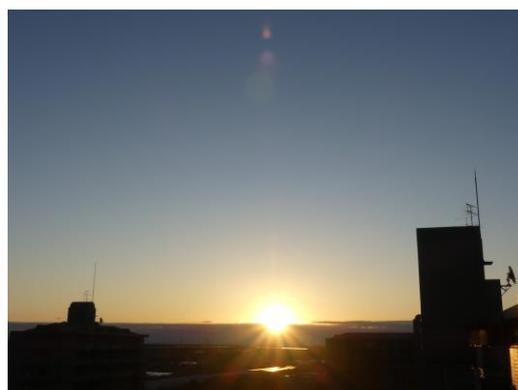
団地管理組合法人

新年のご挨拶

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
団地管理組合法人
理事長 小久保博雅

明けましておめでとうございます。令和初のお正月は穏やかな冬晴れで迎えました。そして、今年には東京オリンピックが開催されます。

さて、当管理組合では以前から第 2 回大規模修繕工事を東京オリンピック後に実施する予定で準備を進めてきました。昨年末には居住者の皆様に対して大規模修繕工事専門委員の募集を行い、2 月には第 2 回大規模修繕専門委員会（仮称）を発足させる予定です。前回の第 1 回大規模修繕工事では、当マンションの規模で一括の大規模修繕工事を実施した事例がなかったことから、安全を期すために設計・施工管理業務は当マンションを管理しているユニオン・シティサービス㈱に委託しました。しかしながら、今回は前回の経験もあることから、設計・施工管理ともコンペ方式で選定する予定です。第 1 回大規模修繕工事では費用の面から見送らざるを得なかった工事もあり、今回の工事ではこれらの実施も重要な検討事項となります。前回の大規模修繕工事では約 6 億円の費用がかかりましたが、今回はそれ以上になることは必至であり、費用面の検討も十分に行わなければなりません。さらに、大規模修繕工事だけではなく、経年劣化に伴うエレベーターのリニューアル、受水槽の更新、駐車場の全面改修など高額を要する工事が控えています。理事会としては、大規模修繕専門委員会と協力して、極力、管理費・修繕積立金の値上げや一時金の徴収を行うことなく、第 2 回目の大規模修繕工事を完遂できるように進めて参りますので、今年も皆様方のご理解、ご協力の程、宜しくお願いいたします。



2020 年 初日の出（G 棟より）

管理組合保管書類等の整理終了

昨年の定期総会で承認をいただいた管理組合保有の書類等の整理が終了しました。当初は作業場所として仮設倉庫の設置、アネックス棟空き店舗の利用等を考えていましたが、11月上旬に1週間にわたり集会室の利用がない期間があったことから、集会室洋室の入口に鍵を付け、ここで仕分け作業を行いました。作業は管理組合役員とユニオン担当者で行い、その結果、段ボール箱約30個超を廃棄処分とし、管理組合役員立ち会いの下で業者により焼却廃棄いたしました。保存書類についても種別に分別し、管理棟倉庫に保管しました。写真を見て頂くと分かりますように、書類の保管場所はかなり確保でき、暫くは新たな保管場所を確保する必要はなくなりました。

今後は、今回の作業で得られた書類の詳細情報を基に、書類保管に関する細則案を作成していきます。また、保管書類についても1年に1度棚卸しを実施し、不用となった書類等を処分していくことといたしました。



整理前



整理後

第3駐車場被覆耐火材更新工事が終了

第3駐車場の天井部被覆耐火材の更新工事が終了しました。工事実施に際し



ては、工事該当区画に駐車されている車両を移動せざるを得ず、駐車場契約者の方々には多大なるご不便をおかけしましたが、ご協力を頂き無事終了いたしました。以前から、管理組合ニュース等でお知らせしておりました通り、以前の吹き付け被覆材にはアスベストは含まれていませんでした。

今回の工事を終えて、吹き付け材の落下による車の損傷はなくなるものと思われませんが、何らかの不具合が発生した場合はご連絡下さい。

なお、第3駐車場、第5駐車場（屋内）で引き続き漏水が認められる箇所がありますが、こちらは現在、原因の究明と工事方法等を検討中です。

防犯カメラのリニューアルを行いました

各棟エントランスホール・エレベーター、学校給食会駐車場に設置している防犯カメラのリース期間満了に伴い、再契約およびカメラのリニューアルを行いました。カメラは以前の物より画素数が上がっています。また、再契約に伴い月々のリース料金は若干ですが下がりました。

今後も、リース期間が満了した防犯カメラについては、逐次リニューアルを行って行く予定です。

防災会便り

台風 19 号活動で得た課題



台風 19 号は、2019 年 10 月 12 日～13 日にかけて各地に大きな被害をもたらしました。当マンションには、赤堀川溢水の危険性があることから避難勧告が出されました。避難勧告を受けて防災活動を開始しましたが、決して十分な活動内容とは言えませんでした。活動をとおして見えてきた課題をお知らせします。

① 水害に関する平日頃の情報提供不足

水害に至る経過状況の把握や避難行動が必要となる事態への備えなど、日ごろの居住者への情報提供が不足していました。

② 今起きている事と今後の見込み情報の提供不足

風雨が強まる中、マンション周辺に現在起きていること、今後起こり得ることの情報提供が不足していました。(避難先の情報など)

③ 避難情報ならびに避難行動を促すお知らせの不足

「避難勧告が出されたので避難開始してください」など具体的な行動を促すお知らせが不足していました。

④ 避難所、一時避難場所に関する情報提供不足

北本市の避難所準備・開設の情報や、当マンションの一時避難場所の制約事項などが適切にお知らせできていませんでした。例えば当マンションの一時避難場所では動物受入れ設備が無い場合ペット同伴避難はできないなどのお知らせができていませんでした。

これらの課題の中で、避難情報、避難所情報は北本市と速やかに情報連携する方法の相談を行っており、方法が確立し次第、お知らせいたします。

居住者の皆様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、今後とも防災活動にご協力頂きたく宜しくお願い致します。

特集 生きのびるマンション<二つの老い>をこえて

2019年12月10日に一般社団法人マンションライフ継続支援協会主催で開催されたマンション生活継続計画検討会に参加し、ノンフィクション作家山岡淳一郎氏の「マンションの法・しくみの変遷 生きのびるマンション<二つの老い>をこえて」を受講してきましたので、その概略を特集として記載します。

○想定外の居住目的

当初、マンションは戸建てに移る前の一つのステップと考えられていました。



高齢者向けマンション

近年、高齢者を対象としたサービス付きのマンションが人気を博しています。

ところが、管理が簡単でバリアフリー化が進んでいるマンションは高齢者の住まいとして適しており、子供が独立した夫婦が戸建てを売却してマンションに住み替えるという事例も珍しくなくなっており、今では終の棲家として永住志向が高まっています（2019年総合調査で62.9%が永住希望）。この思考の大きな変化は専門家でも想定外であり、マンションで人生を全うするたびに空き家が増えるという現象が現実問題化しています。マンションが空き家となった「その後の姿」として

1. 子供たちも、多くは自分の家を所有済み、転売して新しい購入者が住む。
 2. 転売せずに賃貸に出す。賃借人が付くなら、空き家にはならない。
 3. 売るに売れず、貸すに貸せず。固定資産税や管理費等が持ち出しになる負の資産になる
 4. 負の資産として、はなから相続を放棄。管理費等の請求先がない状態へ
- という4通りのモデルが提示されています。1か2なら全く問題ありませんが、3、4は管理組合および区分所有者にとって大きな負荷となります。

○役員のみなり手不足

居住者の高齢化（2025年には60歳以上の居住者が70%を超える）、空室率の高まりに伴い、管理組合役員のみなり手がなく、管理組合の運営に支障が生じるケースが多くなり、社会問題化しています。このような事態に対応できるようにするため2016年に「標準管理規約」が改正され、組合員以外から理事、監事を選任できる第三者管理者方式が導入されました。

しかしながら、第三者管理者方式では、金銭トラブルや組合の財務状況の悪化、マンションの資産価値の低下が懸念される上、管理会社に依存しっぱなしの管理状況が危惧されています。

当マンションでは管理組合役員は組合員あるいは同居する配偶者または成人した親族を選任することはできますが、全くの第三者が役員に就くことは認めてい

ません。また、理事長、副理事長は組合員のみが就任できるように規定しています。

○限界マンションの増加、廃墟化

空室率が高まりマンション役員のなり手不足が進み、修繕積立金の滞納が増加してくると、マンションは管理不全に陥り、健全な修繕、営繕が行われなくなり、修繕が困難な限界マンションが増加して、最終的には廃墟に帰すといわれています。現在、廃墟化したマンションはまだ多くありませんが、年々老朽化は進んでいきます。日常営繕は当然ですが、定期的に足場を掛け通常は出来ない大規模修繕で補修することが、建物の老朽化対策として重要です。さらに、永住を望む居住者が増えてきていることから、快く住めるような改修を行うことが重要になってきています。



廃墟化したマンション

○マンション管理条例の制定

前述のようにマンションの建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

このような状況を踏まえ、各自治体では、良質なマンションストックの形成等を図り、地域生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定する動きが活発化してきています。

北本市でも工藤市議会議員、日高市議会議員を中心に条例制定に向け活動を開始しています。

○コミュニティが資産価値

2つの老いを迎えるマンションにとって、金銭に換算できない資産価値として居住者のコミュニティの形成が最重点課題としてあげられています。京都にある管理組合法人では、管理規約に管理組合法人の目的に「本マンションに生活する全ての者（障がい者や高齢者、介護者、子どもやその親など）が、災害を含むあらゆる状況において無事（生命と安心）に暮らせる環境にするために活動することを目的とする」と定めています。コミュニティの形成、発展は自治会の最優先活動ですが、今後は管理組合でも取り組んでいかなければならない、重要課題となってきています。

二つの老いを乗り越えられるように、皆で活動していきましょう。

近隣の穴場

うどん

埼玉県はうどんの生産量が香川県に次いで全国第2位です。昔、うどんの長さは一尺（約30cm）、そばは八寸（約24cm）といわれ、うどんは途中で噛み切ることを入力に算入した長さ、そばは一息にすすり込んでのどにつかえない長さといわれていました。うどんは、他の麺類に比べて太く長いことから、古来より長寿を祈る縁起物として食べられています。

○ 田舎っぺ 北本店 =45年間守り続ける創業の味むさし野うどん=

定番は肉ねぎ汁、きのこ汁、なす汁の温かい汁でいただくコシの強いつけうどん。これに加えて多くの客が注文するのが、ピリ辛の絶品「きんぴらごぼう」。おしげもなくたっぷりのごぼうが盛られてきます。最近、こくのある肉ねぎ汁にあう半熟卵がトッピングで新登場。

なす汁は1日30食限定。きのこ汁には驚くほど立派な香ばしく焼かれたシイタケが使われています。



住所：北本市深井7丁目159-2（国道17号に面しており、ハイワールの向かい上り車線側）

電話：048-541-4137 定休日：年末年始のみ

営業時間：10:00～15:00

○ さぬき・むさし野うどん水織 =うどん好きのニーズに応える多彩なメニュー=

豊富なメニューから、お好みで讃岐うどん、むさし野うどんを味わえます。麺はつるりとコシが強く、つけうどんの肉ねぎ汁、きのこ汁、ぶっかけうどん、鍋焼きうどん他トマトカレーなどどれも満足の味。サイドメニューも豊富で、ゆっくり味わえるのがうれしい。

住所：北本市本宿4-33-3（国道17号下り車線側、北本四丁目交差点手前）

電話：048-590-1122 定休日：水曜日

営業時間：10:30～15:30、17:00～22:00



○ JA 南彩農協食堂 =県道川越栗橋線沿いでドライバーや地元の人々を中心に人気=

広い店内に非常に多くの客が訪れていますが、手際がよく待ち時間はほとんどありません。隣にJAの農産物直売所があり、買い物も同時にできるので、人気のスポットに。

こだわりの石臼ひき二八そばも人気。盛りうどんは太麺でコシが強く、いっしょに注文した野菜天ぷら盛り合わせには、新鮮野菜がたっぷりで大満足。店の一番人気メニューは温かい天ぷらうどんとのこと。

住所：久喜市菖蒲町下栢間948-6（JAの大きなコンクリーエレベーターが目印）

電話：0480-85-2780 定休日：年始のみ

営業時間：11:00～16:00



① 共用部分の電気使用状況

この3か月の共用部分電気使用量は、10月が昨年より若干増加しましたが、単価の関係で電気料金はいずれも昨年を下回りました。敷地内のLED化工事は一昨年の12月に終了しており、電気使用料は月40,000kwhで、ほぼ一定してきました。今後は大規模修繕での開放廊下照明のLED化でさらに電気使用料の削減が見込まれます。なお、この3か月の単価は昨年とほぼ同じで安定していますが、平成26年度と比べるとまだ、20%近く高い状況です。

	昨年 10 月	昨年 11 月	昨年 12 月	本年 10 月	本年 11 月	本年 12 月
前年使用電力量(kwh)	50,574	41,808	37,983	39,695	39,537	38,827
当年使用電力量(kwh)	39,695	39,537	38,827	40,053	37,435	37,450
前年比電力量率(%)	-21.5%	-5.4%	2.2%	0.9%	-5.3%	-3.5%
前年比電気料金(千円)	-121	47	107	-12	-51	-46

② 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

この3か月は車、自転車、バイクともに悪戯等の被害はありませんでした。

北本市内では、10月以降も窃盗事件が多発しています。窃盗事件の内容は、事務所荒らし、空き巣、車上あらし、自動車盗難など多岐に渡ります。被害地区も西側、東側を問わず北本市全域に亘っています。また、10月末には鴻巣市天神にて刃物で脅して現金を奪おうとする強盗未遂事件が起こっています。犯人は逃走中です。さらに詐欺事件も多発しています。市役所や金融機関を名乗ってキャッシュカードや現金を奪われるケースが多く報告されています。

家を空けるときは必ず施錠し、車の中には物を置いておかないように心がけてください。また、不審な電話にはすぐには応ぜず警察等に相談して下さい。

	10月	11月	12月
車	0	0	0
バイク	0	0	0
自転車	0	0	0

理事会からのご連絡・お願い

○バスロータリーのイルミネーションを実施しました

今年もバスロータリーにイルミネーションを設置しました。北本駅前東口のイルミネーションは北本市からの助成がなくなったことから今年も中止されましたが、以前にホワイトイルミネーション実行委員会（北本）から頂いたLEDイルミネーションがそのまま使用できたため、若干買い足しを行い飾り付けができました。設置直後に激しい雨が一部点灯できなくなりましたが、2月14日まで点灯する予定です。なお、イルミネーションの取り付けは管理組合理事・居住者

有志とユニオンシティ北本事務所で行っていますので、取付け費用の支出はありません。

○A、G棟給水ポンプを更新しました

A棟では、給水ポンプ1台が故障停止し、すでに修理用部品がないため、ポンプの発注を行い1台で運用しておりましたが、無事に交換工事が終了し2台での運用となりました。G棟では不具合は発生しておりませんが、A棟の故障した1台と同様の年数が経過していること、ポンプは発注してから納品まで3か月近くかかること、G棟ではシステム上1台での運用が厳しいことから、故障前ですが交換工事を実施いたしました。これらの工事は予算を確保していた工事で、各棟修繕積立金の取り崩しで実施しております。

○無量寿院の一部敷地が車の避難場所として提供されました

昨年、別所自治会のご厚意により別所公会堂の駐車場を、冠水時のワコーレの車両避難場所として提供頂きました。別所公会堂と隣接する場所に無量寿院の敷地がありますが、この場所はお寺の所有地であるため、別所自治会の管轄外でしたが、無量寿院の総会で住職からワコーレへの配慮を提案頂き、別所自治会長に一任するとの決議となりました。現在、別所自治会長と運用について検討しておりますが、車両の避難場所として使用できる方向で進んでおります。地域の方々のご厚意に感謝するとともに、ルールに従った使用を厳にお願いします。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

3月7、8日（日） 東地区文化祭（自治会、勤労福祉センター）

3月22日（日） 自治会総会（自治会）



編集後記

明けましておめでとうございます。

本年が皆様にとって幸多き良い年となりますようお祈り申し上げます。

さて、平成から令和に元号が変わった2019年、ラグビーワールドカップでの日本代表の活躍で、大いに沸いた日本列島ですが、被害が大きい気象災害が、またしても起こってしまった年でもありました。「備えあれば憂い無し」とは言うものの、「想定外」が起これば備えのない所に甚大な被害が出るのは致し方ない結果とはいえ、防災に関連する関係組織・団体には「想定外」の事まで考えなくてはならないのかと頭の痛い課題を突きつけられた感があります。

そして、2020年は東京オリンピックが開催される年です。このオリンピックでもマラソン・競歩のコースが札幌へ変更されるという想定外の事が起こりましたね。東京オリンピックの成功は想定通りに終わってほしいと思う次第です。（32）