



上尾 榎本牧場

令和3年1月30日

団地管理組合ニュース



第29期第2号・通算第90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

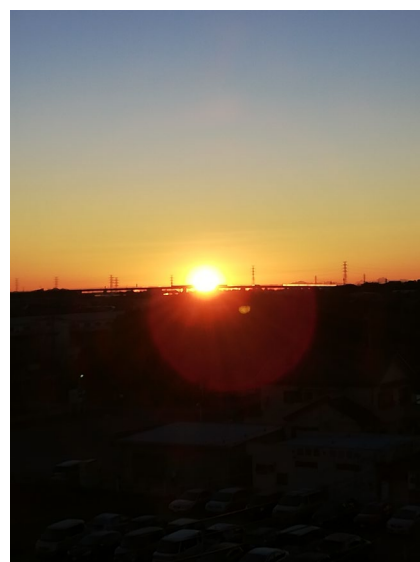
理事長 小久保博雅

新年明けましておめでとうございます。令和3年は気温は低いものの素晴らしい冬晴れで始まりました。

さて、日本を含め世界的に昨年末から新型コロナウイルスの感染者が増加に転じ、我が国でも年明け早々に再び緊急事態宣言が発出されました。医療現場は崩壊の危機に瀕する状況になってきており、北本市でも新型コロナウイルス陽性者の数が増加してきています。一方で雇い止めや解雇などで、経済基盤が悪化し、生活に苦しむ方々の数も増加してきています。ワクチンが普及しても、新型コロナウイルス自体が消滅するとは、考えられません。インフルエンザウイルスや肝炎ウイルスと同様に感染防御を徹底し、新しい共存スタイルを構築していかなければならないのかもしれませんが。

この大変な時期に、当マンションでは第2回目の大規模修繕工事が始まります。皆様のご意見を集約して行かなければならない事業ですので、感染状況を見極めながら、臨時総会の開催、運営方法を検討していきたいと考えています。

また、大規模修繕工事以外にも、インターホン設備、エレベーター、受水槽などの更新工事が必要な時期にきており、皆様方のご協力が今以上に必要となってきました。理事会役員一同、これらの様々な問題に対して慎重かつ真摯に取り組んでいきますので、皆様方もご理解と、ご協力のほど、お願いいたします。



令和3年初日の出

B棟6階より

大規模修繕専門委員会進捗状況

大規模修繕専門委員会では、昨年、設計・施工会社の募集要項をまとめ、現在マンション管理新聞、建通新聞を通じて公募を行っています。応募条件は、以下の通りです。

- ① 1級建築事務所登録
- ② 直近5年以内に300戸以上の分譲マンション大規模修繕設計・監理コンサル業務受注実績が3件以上
- ③ 暴力団・暴力団員が実質的に経営を支配する者もしくはこれに準ずる者でない
- ④ 建材メーカー・施工会社と資本関係がない
- ⑤ 会社更生法・民事再生法の適応申請がない
- ⑥ 応募書類提出期限時点で3か月以上の雇用関係がある技術者を配置できる



応募の締め切りは1月20日でしたが、〇社の応募がありました。今後はこれらの会社を書類選考で数社に絞り、見積もり依頼を行い、最終的な業者選考となります。依頼会社が選考された後は、臨時総会に上程いたします。

鷹匠の鳩追いがNHK 国際で放映

当マンションで鳩、ムクドリ、スズメの駆除を委託している鷹匠さんがNHK国際放送の「3-Day Dare★Devils」という企画番組で取材を受けることとなり、当マンションで撮影を行いました。番組は外国人が日本に来て驚いたことを取り上げる内容で、当マンションには写真のタイ人の男性が訪れました。フェスティバルプラザやA棟屋上から実際の鷹による害鳥駆除が行われました。



NHK国際放送は一部の番組を除き日本ではテレビで見ることが出来ませんが、世界でおおよそ160の国と地域で衛星放送やケーブルテレビ、地上デジタル放送などを通じて放送されています。日本ではインターネットで見ることができ、番組によっては日本語の字幕スーパーもあります。

撮影当時は残念ながら撮影時間前に曇りだし、晴天下での映像ではありませんが、当マンションが多くの国々で放映されることとなりました。なお、放送に当たり、鳩駆除前と駆除後の写真を前理事の岡田氏からNHKに提供頂き、管理会社で当マンション統括管理責任者の新見氏がインタビューを受けました。

防災会便り

冬の災害に備える



災害は真冬でもおこります。冬の災害時は、とにかく防寒対策が重要です。当マンションの災害時は、自宅に危険が無ければ在宅避難が基本です。在宅避難であれば冷たい外気にはさらされませんが、電気・ガスの停止により通常の暖房設備が使えません。また、余震が続けばその都度外に一時避難が必要になることもあります。寒さに耐える備えが必要です。

防 寒 対 策		備 考
防寒着	ウインドブレーカー、帽子、マフラー、手袋、厚手の靴下、腹巻き、長ズボン、ヒートテックなど	
使い捨てカイロ	開封するだけで何時間も温まる使い捨てカイロは、冬の防災対策の必需品です。	<ul style="list-style-type: none"> 貼るカイロと貼らないカイロでは、テープの有無だけでなく、貼らないカイロの方が持続時間が長いという違いがあります。 全身を早く温めるにはおなかに貼るのが効果的です。
暖房器具	石油ストーブ、カセットガスストーブなど、電気・ガスが止まっても使える暖房器具	《電気が止まると使えない暖房器具》 エアコン、こたつ、電気毛布、ホットカーペット、電気ストーブ、石油ファンヒーターなど 《ガスが止まると使えない暖房器具》 ガスストーブ、ガスファンヒーター、ガス暖房など
カセットコンロ	カセットコンロがあれば、ライフラインが止まっても調理やお湯を沸かすことができます。	<ul style="list-style-type: none"> 冷たいレトルト保存食も温めて食べればとても安心できます。 湯たんぽも準備しておけば、こたつや布団を温める防寒器具となります。

※- 火災注意 -※

消毒用アルコールは引火の危険があります。暖房器具やカセットコンロの近くでは使用しないでください。またアルコールを手指に使った場合は、しっかり乾くまで火気に近寄らないでください。玄関でアルコール消毒したあと、手指が冷たいからと言って火気にかざしてはいけません！

阪神淡路大震災が発生したのは、1995年1月17日の明け方、6時前でした。2011年3月11日に発生した東日本大震災も、3月とは言え、寒さが厳しい東北地方では低体温症で亡くなる方もいました。冬の災害に備えましょう。

参考「冬に備える防災グッズと対策」<https://moshisona.com/fuyu/>
 居住者の皆さんには、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します。

特集 マンションと認知症住民問題

近年、マンションに関わる問題として2つの「老い」が指摘されることが多くなってきています。「老い」とは建物の老朽化と居住者の高齢化です。居住者の高齢化については、2018年度の国土交通省の「マンション総合調査」の結果では、世帯主のうち60代と70代以上が約半数（49.8%）に達しており、1999年のほぼ2倍となり、高齢化が進んでいることが示されています。また、2018年度調査では、70代以上の世帯主の比率は22%であり、後期高齢者の比率も高くなっていることがうかがわれます。このような状況で、最近指摘されることが多いが、マンションと認知症の問題です。認知症患者は2015年で525万人ですが、団塊の世代が全て後期高齢者となる2025年には730万人に達すると推定されています。認知症問題は大変難しい問題ですが、放置すれば超高齢時代のマンションの資産価値にも関わることでありますので、今回特集として取り上げてみました。

○マンションにおける認知症住民の問題点

全国各地のマンションから報告されている事例です。

- ・徘徊：認知症患者の最も問題となる症状の1つです。当マンションの様にオートロック式のマンションでは、開け方が分からなくなり中に入れないことがあります。近くの公園で1夜を過ごし肺炎になった例もあります。また、複棟式のマンションでは居住棟が分からず、違う棟やフロアに行ってしまう自宅に帰れないこともあります。
- ・迷惑行為：近隣の玄関チャイムを押して回る。共用部分で排泄を行う。大声で叫び回る、近隣者への暴言、暴力などが報告されています。また、ゴミをきちんと出せなくなり、自治会や近隣者に注意され、注意される怖さからゴミが出せなくなり、ゴミ屋敷になってしまった例もあります。
- ・危険事態：コンロの使い方を誤りボヤを起こす。水道を止めるのを忘れ、漏水が発生し、下階に影響を及ぼす。
- ・管理費の滞納：引き落とし口座への入金を忘れ、管理費等の滞納が続く。



認知症の症状

認知症の症状には、脳の病変による認知機能の低下により起こる中核症状と、それに加えて周囲の環境や対応、その人の人格などが影響して起こる周辺症状（行動・心理症状、BPSD）があります。周辺症状は人によって現れる症状が異なると言われております

○管理組合等の取り組み例

「管理組合は認知症等の高齢者とどう向き合うか」。2010年に名古屋で開催された「日本マンション学会」では、この問題がメインシンポジウムのテーマになりました。シンポジウムでは認知症等の高齢者の「見守りは誰の仕事か?」ということが議論され、そこでは、「誰の仕事でもない」、「管理組合の仕事である」、「自治会の仕事である」、「行政の仕事である」、あるいは「それらの連携である」などの意見が出されましたが、結論には至りませんでした。

このような状況下でこの問題に積極的に取り組んでいるマンションもあります。ここでは、その事例を記載します。

- ・京都府にある戸数 367 戸のマンションでは、かねてから防災会が一人暮らしの高齢者に月 1 回、電話で安否確認を取っていた。2018 年からはこれら的高齢者の方に歩数計と連動している安否確認アプリを導入し、2 日間 1 歩も歩いていない方を訪問し安否確認を行っている。このマンションでは、居住者有志が生活支援グループを結成し、徘徊中の女性を連れ戻す方法を編み出した。認知症の当人と、離れて生活する息子さんの許可を得て、当人の顔写真をメンバーが共有し、徘徊を見かけたら、さりげなく声をかけて家に連れ戻すようにしている。

- ・自治会が、介護予防の体操やお茶会を企画して、認知症予防や見守りにつなげる例がある。非常時に備えて「要支援者名簿」を作り、高齢者に緊急連絡先やかかりつけ医、常備薬、既往症などを書いてもらうケースもある。

- ・管理組合が地域包括支援センターと関連を密にし、対象者の介護予防や援助、介護認定等のサービスを受けるルートを構築している。

- ・管理組合が「見守り業務」を管理会社に委託し、管理会社が対応を行っている。ただし、多くの場合が費用は受益者負担でなされている。

- ・マンション住民の無関心さが「認知症の進行」を助長しているといっても過言ではないといわれており、夏祭りなどの住民のコミュニティを形成する活動を積極的に多く開催するだけでなく、住民に太鼓などのイベントへの参加のため事前に講習会などを行って親睦を図っている。

- ・管理組合が 2、3 年毎に区分所有者名簿（居住者名簿）の更新を行い、その際には最新の緊急連絡先を必須項目としている。

○個人情報保護法との絡み

管理組合の役員の場合は、事業者の立場になり、個人情報保護法の遵守が必須ですが、同意を得られない場合でも個人情報保護法の例外規定、「人の生命、身体または財産の保護の必要がある場合など」に当たる場合は、本人の同意が無くても、情報の提供は可能です。地域包括支援センターなどに通報し、対象者の安全安心を守るための手段を講じるべきであると提言されています。

この問題で重要なのは、マンションでのコミュニティであり、そのキーポイントは「気づき」、「つなぎ」、「支える」だと言われています。

情報

近隣の穴場

コンビニ冷凍食品

新型コロナ禍で外食を控えたり、テレワークで家食が増えた方が多いと思います。そこで今回は最近評判の高い電子レンジで調理できるコンビニ冷凍食品の食べ比べを行ってみました。コンビニは周辺にあるセブンイレブン（以下、7）、ローソン（以下、L）、ファミリーマート（以下、F）、ミニストップ（以下、M）を選びました。順位は広報担当理事7名（男5、女2）で一番美味しいと感じた人が多い順に付けました。

○炒飯

順位：①F：さっぼろ純連チャーハン（¥278）3票、②7：すみれチャーハン（¥267）2票、③M：大阪王将直火で炒めた炒飯（¥267）2票、④L：半チャーハン（¥108）1票と接戦でした。

評価：Fはあっさりパサパサで噛めば風味が出てくる。食感が良い。お焦げが入っていて香ばしい（全部入っているかは不明）。7はFに比べて味が濃い。同率2位のMはネギなど具が多い。味と風味がしっかりしている。胡椒が強い。Lは塩気が強くピラフのよう。

○パスタ（カルボナーラ）

順位：①7：カルボナーラ（¥257）4票、②L：生パスタカルボナーラ（¥278）2票、③M：大盛りクリーミーカルボナーラ（¥159）1票、④F：北海道産生クリームと2種チーズのカルボナーラ（¥258）0票

評価：7は卵黄の味がしっかりしている。1番クリーミー。Lは平麺（フェットチーネ）でソースと麺が合う。味がしっかりしている。Mはスパイジー（商品公開後の感想は大盛りでコスパが良い）。Fはチーズの風味、味が強い。

○焼売

順位：①7：本格肉焼売（6個¥257）4票、②F：肉汁じゅわっと本格肉焼売（6個¥257）2票、③L：肉焼売（4個¥195）1票、④M：ニッスイえび焼売（12個¥194）0票

評価：7は食感が良く、身が詰まっている。筍、木耳など具が豊富。Fは味が濃く、甘みがある。一番中華風の味。Lは肉の味が一番。Mは一般的なスーパーでも売っていて、柔らかすぎる。

総評

炒飯はどれも美味しく、甲乙付け難い。冷凍の割にクオリティーが高く、え〜っというものはなかった。家事の負担が減らせて、うまく使えば利用価値が高い。家で作るよりうまい（・・・大丈夫？）。それぞれ特徴があり、日によって変えてみるのも良いのでは。

以上ですが、評価、感想はあくまで試食した7名のもので、誤解のないようにお願いします。



ローソン



セブンイレブン



ミニストップ



ファミリーマート

① 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

この3か月間は敷地内での悪戯・毀損・盗難等の報告はありませんでした。北本市内では車上ねらい、空き巣、オートバイ盗などの窃盗事件、自動車、自転車などが傷つけられる器物損壊事件が頻発しています。これらの事件が起こっている場所は、二ツ家、中丸、東間、深井、宮内となっています。

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。また、自動車、自転車等が被害に遭った場合は、ワコーレ敷地内の防犯カメラの画像で確認できる可能性がありますので、必ず管理事務所に届けて下さい。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。

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

② 北本市認知症ガイドブック

北本市では認知症ガイドブックを発行しており、インターネットからダウンロード出来ます。内容は認知症に関する知識や、認知症の方との接し方、相談窓口などです。特集の記事にも記載しましたが、北本市にも地域包括支援センターがあり、当マンションの担当窓口は勤労福祉センターとなります。

2018年の埼玉県における認知症で行方不明者の数は1782人で大阪府に次ぎ全国で2番目に多くなっています。今後さらに問題となると考えられますので、正しい知識を身につけておきましょう。

理事会からのご連絡・お願い

○防犯カメラの更新、追加工事が終わりました

前号で記載しました、防犯カメラの更新・追加工事が12月に終了しました。新設場所は第1駐車場入口および第6駐車場の死角部分です。特に第6駐車場入口では、外周道路での迷惑駐車も監視できるように設定しています。

○バスロータリーに恒例のイルミネーション

今年もシャトルバスロータリーにイルミネーションが設置されました。新型コロナウイルスの感染拡大で自粛生活やイベント中止が相次ぐ中、少しでも癒やしになればとの思いから「Smile」の文字が中央に飾られています。イルミネーションは、2月中



旬まで点灯される予定です。

○エレベーター床補修

経年劣化で傷みが激しかった A 棟、E 棟のエレベーター床材の張り替え工事を 11 月 11 日～12 月 14 日に実施いたしました。

○各棟エレベーターホール照明器落下防止工事を実施いたしました

昨年秋にエレベーターホールの照明が落下する事態が発生しました。この照明は大規模修繕工事で更新項目に入っていますが、落下した照明以外の部分も同様に劣化していると考えられること、落下時に人に損傷を与える可能性があることから、急遽応急的な落下防止工事を実施いたしました。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC 等関連団体の予定

3 月 13、14 日（土、日）：東地区文化祭（自治会、勤労福祉センター）は中止となりました。

編集後記

埼玉県ホームページに掲載されている「統計情報館」から、「町（丁）字別人口調査（令和 2 年 1 月 1 日現在）」を見ると、北本市朝日 2 丁目の 5 歳階級別の人口がわかります。朝日 2 丁目の人口は 2,322 人で、そのほとんどはワコーレの居住者です。この時点での高齢化率（65 歳以上人口の占める割合）は 549 人で 23.6%でした。日頃感じている漠然とした高齢化の予想よりは低いものでしたが、同資料でみられる平成 10 年 1 月 1 日現在の朝日 2 丁目の人口が 1,882 人、うち 65 歳以上人口が 49 人で高齢化率は 2.6%でしたから、着実に高齢化が進んでいることがわかります。

ごく最近、成年後見制度を活用するために家庭裁判所に提出する「成年後見開始申立書」を友人を支援しながら作成しました。これは、認知症、知的障害、精神的疾病などで判断能力が十分でない方のために、本人の権利を守る援助者を選ぶことで、本人の権利や財産を守り、本人を法律的に支援する制度です。夫が認知症となった友人は、「ちょっと疲れているだけ。」「まさか夫が認知症になるはずはない。」と不安に思いながらも現実に向き合えずにいるうちに、認知症の診断を受けることになってしまいました。そして、すぐに厳しい現実と直面することになりました。定年退職後の生命保険の継続手続きができなくなったり、夫の亡くなった両親が住んでいた空き家を処分しようにもできなくなったのです。悩んだ挙句に成年後見の申し立てに至ったわけですが、ではどうやったらできるのか、制度のデメリットはないのか、相談窓口がわかりにくかったといいます。

身近になってきたこんな制度も、気楽に相談ができる窓口があれば早めの対応が可能になるでしょう。認知症などの状況に応じて、市役所の高齢介護課や福祉課などに「成年後見制度」について相談したいと申し出れば相談の早道となると思います。認知症になる前に後見人を自分で決めておくことができる制度もありますので、関心をもっていただければと思います。

☺