




洗車場横のレンギョウ

令和3年6月5日

団地管理組合ニュース

第29期第3号・通算第91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



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、1月20日まで設計・施工会社の募集を行い、13社から応募がありました。その後、書類選考で見積もり依頼会社を6社に絞り、すべての会社から見積書が提出されました。その後の委員で6社の見積もり内容を検討した結果、見積もり依頼項目を満たしていなかった1社を除き、ヒアリングを実施することとなりました。ヒアリング終了後、大規模修繕専門委員会として1社を選考し、理事長に答申する予定です。



見積書を検討する専門委員会

理事会では、大規模修繕専門委員会からの答申内容を検討し、妥当と判断した場合は、臨時総会を開催し、皆様方の決議を仰ぐ予定です。臨時総会開催が決定した際には、その内容を掲示いたします。

医療用の非接触体温計を導入しました

新型コロナウイルスの感染状況を踏まえ、集会室の利用や、イベント参加者の体温測定を目的として、医療用非接触体温測定器（右写真）2台を購入しました（1台、約2万円）。この体温計は手で持って測定するタイプのもので、使用する場合は、必ず測定者は1人とし、手袋を着用して行ってください。使用後はアルコール消毒をお願いします。スタンド形式で顔も写るタブレットタイプのももありますが、安価なものは顔の表面温度を測っているもので、寒い日などは、実際の体温よりかなり低い温度となり、正確さに欠けます。また、医療用のタブレットタイプは1台50万円ほどするため、このタイプの体温計としました。

現在、集会室の利用は、管理組合、自治会の会合、一部の塾等ですが、会合や災害での避難時等で必要な場合は、管理棟フロントに申し出て下さい。利用料金は無料です。



書類のPDF化を進めています

平成30年度定期総会で承認をいただいた「管理組合保有書類等の整備」は、不要書類等の処分、必要書類の整備、区分け、収納作業等は一段落がつけました。そこで、必要書類のうち電子化で保管可能な書類を、PDF化し、電子的に保管する作業を開始いたしました。PDF化は既存のプリンターやコピー機でも



PDF化専用スキャナー

可能ですが、書類の量が極めて多く、PDF化には膨大な時間がかかること、業者に依頼すると高額になることなどから、PDF化専用スキャナーを購入し、作業をすすめることといたしました。この機器の導入で、書類入手と同時にPDF化が簡単にできることから、書類等の増加による収納場所不足の解消に役立つものと考えられます。なお、本作業は、管理会社の社員とも共有を進めています。

スポーツクラブの運営が厳しい状況です

新型コロナウイルス感染の影響で、ワコーレススポーツクラブの会員が激減し、運営を委託している日本環境マネジメント(株)から管理組合に援助要請が寄せられました。日本環境マネジメント(株)は様々なコロナ禍での運営見直しを行ってききましたが、運営費不足を解消する状況には達していません。

理事会ではこの要請を受け、援助を行うか否かを検討しましたが、援助を実施するには総会決議を経るべきとの結論となりました。

理事会では日本環境マネジメント(株)と、運営方法などの協議を行い、必要があると判断された場合は、定期総会に議案としてその内容を上程いたします。



敷地内縁石に道路鋏ライトを設置

最近、夜間に照明が暗く敷地内の縁石が見えづらく、歩きにくいとの意見が多く寄せられました。居住者の高齢化による影響とも考えられますが、実際、つまづいて怪我をしてしまった事例も何件か報告されています。理事会の営繕委員会から、少しでも危険性を減らす方策として、縁石の端に道路鋏ライトを取り付けることが提案されました。現在試験的に縁石が見にくいと思われる箇所に11台

の道路鎮ライトを取り付けてあります。ライトは注意を引きやすいように点滅に設定しています。今回の道路鎮はソーラー充電式のLEDライトであり、太陽光の当たらない日が続くと充電切れで点灯しない場合がありますのでご注意ください。また、ほかに設置が必要と思われる箇所がありましたらご連絡ください。

防災会便り

2021年度 防災会活動予定

2021年度防災会は、主に以下の活動を行う予定です。

1. 防災訓練 (7月)
2. 防災備品の点検・補充 (6月)
3. 避難行動要支援者アンケート
4. LED点検点灯[桜ライトアップ] (3月)

各活動は、新型コロナウイルス感染防止対策などの状況により「実施する/しない」を判断してまいります。



赤堀川右岸の嵩上げ工事が行われました

2021年2月赤堀川右岸の嵩上げ工事が行われました。

1. 工事箇所

鯉沼堰付近右岸約100m(右図の点線箇所)

2019/10/12台風19号による赤堀川溢水箇所
付近・鯉沼堰を中心として幅約150m程度

2. 工事完了 : 2月24日頃

3. 嵩上げの高さ

数十センチ嵩上げ。2019/10/12台風19号による溢水は十分防げる高さだと推察します。



防災活動には居住者皆様のご協力が不可欠です。2021年度もご協力のほど、よろしくお願い致します。

特集 大規模修繕工事とは

今回の特集は現在検討を進めている大規模修繕工事（計画修繕工事）について取り上げてみました。

○大規模修繕工事とは

どんな建物でも年月が経つにつれて、あちこちに傷みや劣化が出てきます。これは一戸建てでもマンションも同じです。適切なメンテナンスをしなければ、外観の美しさだけでなく機能面も低下し、場合によっては外壁のタイルが剥がれて落下するなど安全面での問題も発生します。安心・快適に暮らせないだけでなく資産価値の低下にもつながります。そこで必要なのが定期的な修繕です。一戸建ての場合は家の持ち主の考え方や都合次第でメンテナンスのスケジュールや内容を定めることができます。でも、建物の規模が大きく、複数の世帯が暮らすマンションの場合、劣化した箇所をその都度修繕するよりも、計画的に資金を貯め、全体をまとめて定期的に大規模修繕を行うほうが手間もコストも合理的です。

国土交通省では、建築基準法に基づき、マンションの改修・建替え等についての詳細を記載したガイドラインを公開しています。



第1回大規模修繕工事
ベランダ軒下補修

ちなみに国土交通省のガイドラインの中で、大規模修繕は「マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事期間が長期間にわたるもの等をいう。」と書かれています。

ガイドラインでは、マンションの現状や、改修、建て替えについて、現状のデータと法律なども絡めて、さまざまな角度から情報を提供した内容になっています。その内容をまとめると、

1. マンションの経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要
2. 高経年マンションでは、質及び価値を長持ちさせていくために、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要

と、この2点を喫緊の課題として挙げています。

また、ここでは修繕、改良、改修について、下記のように定義されています。

修繕・・・部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為

改良・・・建物各部の性能・機能のグレードアップ（マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなど）

改修…修繕及び改良(グレードアップ)により、建築物の性能を改善する変更工事

○大規模修繕工事の方式

大規模修繕には大きく分けて「診断」「設計」「工事」の3ステップがあります。

大規模修繕工事の進め方(方式)は、前述の3ステップのすべてを工事業者に任せる「事業者発注方式」、管理会社に任せる「管理会社主導方式」、診断と設計を第三者機関(一級建築士など)に任せ、工事は別の業者に任せる「設計監理方式」という3つの方法があります。これらの方式のメリットとデメリットは大まかに次の通りです。

事業者発注方式(施工会社に診断から設計、工事までを一任する方式)	
メリット	管理組合が施工業者を選べるので、費用を抑えられる場合がある。
デメリット	管理組合の独力でよい業者を詳細に比較することは難しい場合がある。
管理会社主導方式(管理会社が主体となって診断、設計、工事までを進める方式)	
メリット	全て管理会社に任せられるので管理組合の負担が少ない。
デメリット	施工内容と費用について不透明になることがある。
設計監理方式(設計事務所やコンサルタントが診断・設計を行い、工事段階では監理者として携わる)	
メリット	第三者専門家が中立的な立場で診断と設計をしてくれる。 専門家のアドバイスを受けながら工事業者を選べる。 第三者のチェックで、手抜き工事を防ぎやすい。
デメリット	設計監理費用が発生する。

(参照:一般社団法人 マンション維持管理機構)

当マンションの大規模修繕工事は第1回、第2回とも工事費が高額であることと、不正防止の観点から、「設計監理方式」を導入しています。

○当マンション第1回大規模修繕工事

当マンションは平成16年11月から17年7月にかけて、第1回大規模修繕工事を実施いたしました。このとき実施した工事の概略は以下の通りです。

・修繕

外壁(タイル、シーリング、吹きつけ壁等)補修工事、屋上・ベランダ防水塗装工事、屋根(アスファルトシングル)塗装・補修工事、鉄部塗装工事、開放廊下等照明改修工事、玄関扉クリーニング工事など

・改良

開放廊下長尺シート貼り工事、縦樋支持金具ステンレス化、換気扇吹き出し口ステンレス化、避難ハッチステンレス化など

第2回修繕工事の設計はコンサルタント会社が決定後となりますが、修繕工事だけでなく改良工事も費用の許す限り検討していきたいと考えています。

情報

近隣の穴場 中山道～その3～

これまで近隣の穴場として中山道は第77号で桶川、鴻巣、北本宿、第80号で板橋、蕨、浦和宿を取り上げてきましたが、今号では第3弾として大宮宿、上尾宿を取り上げてみました。

○大宮宿（第4宿）

大宮宿は、江戸時代に整備され、栄えていた宿場町で、中山道六十九次（または木曾街道六十九次）のうち江戸・日本橋から数えて4番目の宿場です。所在地は、現在の埼玉県さいたま市大宮区にあたります。中山道の前身となる街道は、戦国時代に後北条氏によって整備されましたが、その時代には浦和宿の次が上尾宿となり、大宮は両者の中間点で馬継ぎをする場でした。宿の名は氷川の大宮、すなわち氷川神社にちなむものでした。



道中奉行による天保14年（1843年）の調べでは、町並みは9町30間（約1.04km）。宿内人口1,508人（うち、男679人、女829人）。宿内家数319軒（うち、本陣1軒）、脇本陣は9軒で中山道の宿場としては最多でした。

人口は浦和宿とほぼ同じ規模でしたが、宿場ではなく馬継場を起源としていたこともあり、問屋場が多いことと、当時江戸から1日で歩く距離としては大宮宿までが限界だったこともあり、脇本陣が町の規模に合わないほど多いという特徴がありました。

○上尾宿（第5宿）

上尾宿は、中山道六十九次のうち江戸・日本橋から数えて5番目の宿場です。地名は戦国時代からある郷村名で、高台の田（上田）端の意であろうとされています。後北条時代には、既に宿駅として成立していましたが、近世・江戸時代以降の宿場は慶長8年（1603年）に指定されたものです。複数の脇往還が交差する地点で、米の積み出しの拠点となっていました。

道中奉行による天保14年（1843年）の調べでは、町並みは10町10間（約1.1km）で、宿内人口793人（うち、男372人、女421人）でした。日本橋を七つ（午前4時）立ちしていれば、上尾宿で最初の宿を探すことになり、そのため、周辺の宿場より旅籠が多く、天保の頃で41軒と賑わっていました。また、飯盛旅籠（めしもりはたご）も多く、これを目当てに川越や岩槻あたりからやってくる遊び客も少なくなかったと言われています。上尾駅近くの遍照院に、上尾宿の遊女であったお玉の墓があります。参勤交代で加賀前田家に見初められ江戸入りし、その後悪病で上尾に戻った後も、生家を支えるためにと懸命に働き続けました。遊女の墓は、全国的にも珍しいものです。



① ミニストップ前交差点に西陽対策が施されました

本年1月19日午後4時過ぎ、小学校から下校中の小学生3人がミニストップ前の横断歩道を歩行中に車にはねられる交通事故が発生しました。この場所では3年前にも同じ時期の同じ時間帯に同様の事故がありました。原因は真正面からの西陽で、信号が見えなかったことによるとされています。



このことから、関係者が北本県土整備事務所などに対策を依頼したところ、「横断者注意」の道路標示や看板が立てられました。また、鴻巣警察署から、来年度予算が取れたら、西陽があっても、信号機が見やすくなる遮光板を取り付けるとの回答を得ています。

② 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

この3か月は敷地内での車、バイク、自転車に対する悪戯、毀損、盗難等の事件はありませんでした。引き続き、自転車、バイクは二重ロック、自動車車内には金銭や貴重品を置いたままにしないようにし、被害防止に努めて下さい。

北本市内では引き続き窃盗事件が多発しています。窃盗の内容は住戸への空き巣（主に現金）、車上荒らし（ナンバープレート盗難）などで。自動車、自転車が傷つけられ事件も多発しています。となっています。発生地区は多くが西口側ですが、東口側の朝日、宮内、中丸地区でも起こっています。自宅の戸締りを怠らないようにしてください。

	1月	2月	3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

○シャトルバス一部ダイヤ改正

3月16日にJRのダイヤが改正されました。今回の改正は非常に少なくシャトルバスとの連絡にもほとんど影響がなく、夕刻以降の2便のみ駅発の時間を改正しました。改正ダイヤは4月1日から適用しています。改正したシャトルバスの時刻表は、管理棟フロントにポケット時刻表として置いてあります。また、管理組合ホームページでも見られます。

なお、シャトルバスは非常にタイトなダイヤで運行されているため、最終バスを除き、定時発車となることをご理解下さい。

○桜のライトアップ

理事会では本年も防災用のLED投光器の有効活用と点灯検査の一環として、E棟前グリーンモールおよびA棟管理棟側で桜のライトアップを行いました。また、新たに光色が変わるLEDライト1台を導入し、時計台をブルーライトで照らしてみました。このLEDライトは災害時に、危険な箇所を赤で照らしたり、災

害対策本部が分かりやすいように緑で照らしたりすることができます。なお、今回の点灯検査では4年前に購入した1台が点灯不良でした。修理は購入額より高額となる可能性があり、交換購入を検討しております。さらに実際の災害時のLEDライト、発電機の設置場所などに関して防災会で検討していく予定です。



○ユニオン・シティ(株)の当マンション担当者が変更になりました

ユニオン・シティ(株)の当マンション担当者が村上氏から亀田氏に変わりました。亀田氏はユニオン・シティ(株)北関東支店の支店長も兼ねているため、前職の村上氏に比べ当マンションでの滞在時間は少なくなりますが、電話、メール等を利用し、業務に滞りがないように管理を行うようお願いしました。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

8月21(土) ワコーレ夏祭り(自治会)は新型コロナの状況のため中止



編集後記

東日本大震災から10年が経ち、被災地に住む私の親戚友人知人達の暮らしはほぼ普通に戻りつつありました。コロナ禍で様々な制約はあるこの1年ではありましたが、「震災当時の辛く哀しく我慢我慢の日々を想えばなんのその!」と私の姉は言います。65歳を過ぎ退屈な毎日の中で、過去に大河ドラマを視聴した事がなかったその姉が、今回放送の「青天を衝け」を欠かず事無く楽しみとしています。

明治39年渋沢栄一が大船渡の港を「北東一の良港、他に比肩するもの無し」と東北発展の要とすべくして鉄道設立を企画、尽力の末に大船渡線が開通し内陸との物流拠点となりました。昭和三陸地震・チリ地震の津波による甚大な被害を受け、その度に復興を果たして来たのですが、残念ながら東日本大震災で倒頭大船渡迄の路線復興とはなりません。しかしながら渋沢栄一が良港と見定めてくれた港は少しずつ活気を取り戻せて来ています。

当ワコーレは昨年末からイルミネーションが点灯され、桜の季節頃まではsmileに思わず笑みがでてしまい、続けて桜のライトアップ、時計台のブルーライトアップと、コロナ禍であってもワコーレの春には平穏な幸せが感じられました。

近隣の穴場で掲載の中山道の宿場で最大規模であった深谷は、以前に穴場紹介した渋沢栄一記念館や生誕の家、来春までは大河ドラマ館も開催されている様ですし、その他にも数々の観光スポットがあります。

我慢我慢と暮らしていた姉を平穏なワコーレに招き寄せ、マスクは外せないとしても、自由に渋沢栄一巡りができる日が待ち遠しい!!

HBの四方山話 3