



赤堀川のカワセミ

令和3年9月23日

団地管理組合ニュース



第29期第4号・通算第92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

定期総会のご案内

9月26日（日）、午前10時から令和2年度定期総会を開催します。

本年度の定期総会は、第2回大規模修繕に関して、設計・施工監理会社の選定を重要な案件として上程いたします。

なお、新型コロナウイルスの影響がまだ収束していませんので、総会当日は検温を実施し、37.5℃以上の熱のある方は、参加を見合わせて下さい。さらに、マスク着用、アルコール消毒、ソーシャルディスタンスの保持にご協力をお願いいたします。

本総会は当マンションにとって極めて重要なものであり、開催せざるを得ないものですが、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、議決権行使等の活用をお願いいたします。

○第2回大規模修繕工事設計・施工監理会社選定の件

令和2年2月から活動している第2回大規模修繕専門委員会から今回の大規模修繕工事に関する設計・施工監理会社の候補について答申を受けました。理事会では選定の経緯、妥当性等を検討し、答申を受けた候補会社で問題ないと判断されたことから、議案として上程いたしました。

大規模修繕工事は設計・施工管理会社を決定しないと、工事の具体的な計画ができませんので真摯な審議をお願いいたします。

○ワコーレスポーツクラブ支援金支出の件

新型コロナウイルスの感染拡大で、緊急事態宣言等が発出され、国内で多くのスポーツクラブ、フィットネスクラブなどの経営が厳しい状況にあります。当ワコーレスポーツクラブも委託業者である日本環境マネジメント（株）は休館や様々な経費節減策を実施してきましたが、会員減少による収入減のため支出超過を回避することは



できませんでした。管理組合では付帯設備の維持・管理を行う義務があるため、今回の新型コロナ感染拡大の状況は日本環境マネジメント（株）との委託契約にある、不測の事態に当たるとして、支援金の支出を上程いたしました。

外周道路駐車車両、緊急車両の進入阻害

去る6月上旬にD棟居住者から救急車が要請されました。消防では救急車に先駆けてレスキュー隊を出動させましたが、当マンション南西側の外周道路に駐車車両があり車両の進行が極めて困難な状況で、到着に遅延を来すこととなりました。



外周道路は緊急車両の侵入・活動帯です

当マンション南西側の外周道路はD、E、F、G棟での消防・救急活動における車両の進入路であり、活動場所となります。これまで、管理組合、防災会が掲示や配布物で駐車しないようお願いしてきましたが、残念ながら今回の事態が発生してしまいました。外周道路は当マンションにとって重要なライフラインですので、駐車は控え、荷物の積み卸し、人の乗降等の停車に限定し、

何時でも車を動かせる状況での停車をお願いします。

なお、今回の事態を受け、埼玉県央広域消防本部北本東分署からも再度車両駐車禁止の徹底を要請されています。

大規模修繕工事 今後の予定

今回の定期総会で、工事の設計・施工監理会社が決定された場合、2021年11月に建物調査診断を実施し、2022年4月頃までに工事の実施設計を決定する予定です。工事設計を立てていく中で、適切な時期に設計概要について住民説明会を実施いたします。その後工事発注準備作業に入りますが、来年度の定期総会で工事発注業者決定に関する議案を上程する予定で進めていきます。

新型コロナウイルス感染の状況にもよりますが、住民説明会においては、工事内容、グレードアップ工事等に忌憚のない意見をお願いいたします。

シャトルバス不正乗車防止活動実施

6月20日～6月25日にわたり、ワコーレと北本駅シャトルバス乗降場で理事、管理会社、協同バス社員で朝、夕にシャトルバス不正乗車防止のキャンペーンを実施いたしました。今回の監視実施中には明らかな不正乗車と思われる方はいませんでしたが、不正乗車防止のため今後も継続して実施していく予定です。

バス利用者の方々も、不審な乗降者を見かけた場合は、管理棟フロントにご連絡下さい。

防災会便り

消防訓練は雨天中止でしたが・・・



1. 今年度の消防訓練は7月3日（土）に実施予定でしたが雨天中止となりました。昨年も中止でしたので、2年間消防・防災訓練を行っておらず不安です。防災会では何とか年度内に訓練を実施できないかを検討中です。

2. 災害警戒レベルが5月20日から変わりました。

令和3年5月20日から

警戒レベル **4** **避難指示**で必ず避難
 ひなんかんこく
避難勧告は廃止です

警戒レベル	新たな避難情報等	これまでの避難情報等
5	 <p>災害発生又は切迫</p> <p>緊急安全確保※1</p>	<p>災害発生情報 (発生を確認したときに発令)</p>
~~~~<警戒レベル4までに必ず避難！>~~~~		
4	 <p>災害のおそれ高い</p> <p>避難指示※2</p>	<p>・避難指示(緊急) ・避難勧告</p>
3	 <p>災害のおそれあり</p> <p>高齢者等避難※3</p>	<p>避難準備・ 高齢者等避難開始</p>
2	 <p>気象状況悪化</p> <p>大雨・洪水・高潮注意報 (気象庁)</p>	<p>大雨・洪水・高潮注意報 (気象庁)</p>
1	 <p>今後気象状況悪化のおそれ</p> <p>早期注意情報 (気象庁)</p>	<p>早期注意情報 (気象庁)</p>

※1 市町村が災害の状況を確実に把握できるものではない等の理由から、警戒レベル5は必ず発令される情報ではありません。

※2 避難指示は、これまでの避難勧告のタイミングで発令されることになります。

※3 警戒レベル3は、高齢者等以外の人も必要に応じ普段の行動を見合わせ始めたり、避難の準備をしたり、危険を感じたら自主的に避難するタイミングです。

警戒レベル「3」で避難を開始し、「4」で避難完了しましょう。

詳細は、内閣府ホームページ防災情報「避難情報に関するガイドラインの改定」参照

[http://www.bousai.go.jp/oukyu/hinanjouhou/r3_hinanjouhou_guideline/](http://www.bousai.go.jp/oukyu/hinanjouhou/r3_hinanjouhou_guideline/)

または、「避難情報に関するガイドラインの改定」で検索してください。

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

# 特集 平成30年度マンション総合調査結果

平成31年4月に、ほぼ5年ごとに実施されている国土交通省による「マンション総合調査」のアンケート結果が公表されました（平成30年11～12月実施）。今回のアンケートは全国1,688の管理組合、3,211人の区分所有者から得た結果をまとめたもので、5年前の平成25年の調査より若干少なくなっています。今回は、この結果を概略として掲載し、5年前との比較も行います。

## ① 分譲マンションの規模（管理組合向け調査）

住戸数の平均は107.3戸で、単棟型で69.4戸、団地型で228.3戸であり、当マンションは団地型でも平均の4倍以上の戸数となります。

敷地面積の平均は6304.1㎡でした。最も多かった敷地面積の分布は1,000～2,000㎡で全体の25%以上を占めています。当マンションのF棟の建築面積が約1,057㎡ですので、F棟1～2棟分の敷地面積のマンションが最も多いこととなります。なお、団地型の平均敷地面積は17,832㎡で、当マンションの総敷地面積は約46,300㎡と倍以上になります。

年度	合計	20戸以下	～50戸	～100戸	～500戸	501戸以上	不明	平均(戸)
30年	1,688	107	628	532	349	37	28	107.3
	100	6.3	34.2	31.5	20.7	2.2	1.2	
25年	2,324	139	794	742	582	95	28	101.1
	100	6.0	34.2	31.9	25.0	4.1	1.2	

(上段：戸数、下段：%)

年度	合計	1000㎡以下	～5000㎡	～10000㎡	～20000㎡	20000㎡超	不明	平均(㎡)
30年	1,688	316	918	130	66	52	245	6,304.1
	100	18.7	54.4	7.7	3.9	3.1	10.5	
25年	2,324	417	1190	197	158	117	245	5,400.4
	100	17.9	51.2	8.5	6.8	5.0	10.5	

(上段：戸数、下段：%)

## ② 管理組合活動への参加（区分所有者向け調査）

管理組合への参加状況として、総会への出席状況（委任状、議決権行使によるものは除く）を下表に示しました。

「ほとんど出席している」は58.1%、「ときどき出席している」が30.2%であり、合計88.3%の区分所有者が出席しているという結果で、5年前の調査とほぼ同等でした。なお、管理組合向けの調査では団地型の総会出席率は約27.8%です。当マンションの出席率は10%以下ですので、平均の3分の1以下です。



年度	合計	ほとんど出席	ときどき出席	ほとんど欠席	全く出ていない	不明
30年	3,211 100	1,866 58.1	971 30.2	308 9.6	56 1.7	10 0.3
25年	4,896 100	2,872 58.7	1,327 27.1	547 11.2	85 1.7	65 1.3

(上段：回答数、下段：%)

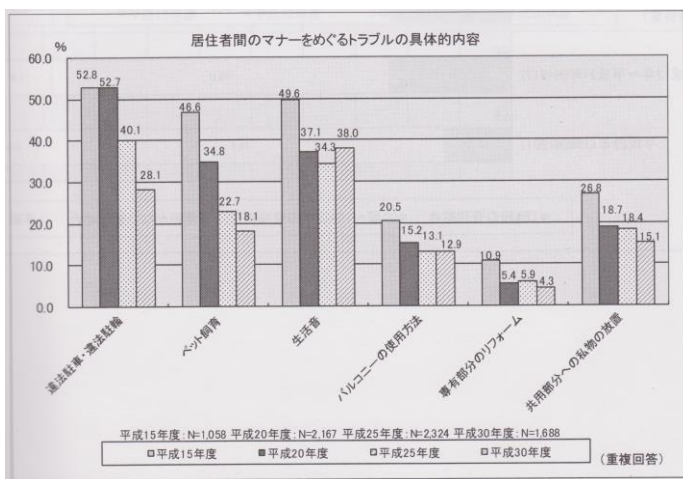
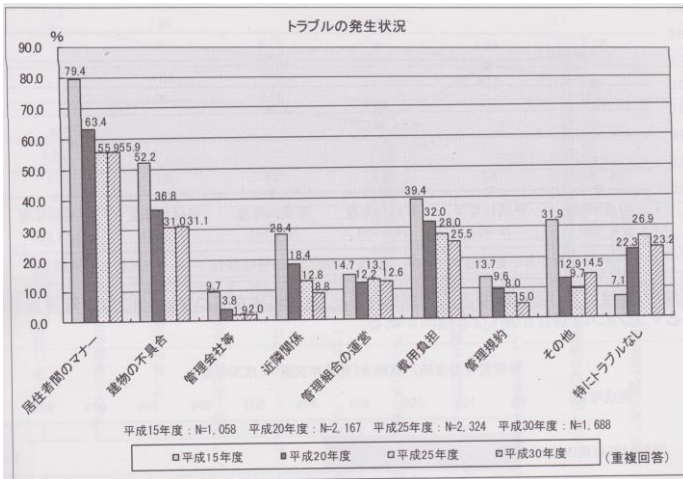
### ③ トラブルの発生状況（管理組合向け調査）

平成25年度と30年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは

23.2%に減少しており、何らかのトラブルを抱えるマンションが増えています。トラブルの内容は「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%と最も多く、次いで「建物の不具合に係わるもの」、「費用負担に係わるもの」の順でした。

トラブルのうち「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の中身を具体的にみてみると、「生活音」が38.0%、次いで「違法駐車・違法駐輪」が28.1%、「ペット飼育」が18.1%でした。これらは【マンション3大トラブル】と言われるものであり、自分さえよければよいと言った身勝手さが背景にあると言われています。

当マンションでも、「専有部分のリフォーム」以外のマナーをめぐるトラブルは発生しています。特に迷惑駐車に関しては、理事会にと



って頭の痛い問題となっています。

マンションへの永住志向は昭和55年度は21.7%でしたが、平成30年度は62.8%と年々高まっています。一方、無関心や自分勝手な行為、他の居住者への気配り、心配りの消失は永住意識と相反する状況と考察している報道もあります。

以上、国土交通省によるマンション総合調査の結果について、概略を記載しましたが、報告書は当管理組合でも入手しております。閲覧を希望される方は、管理棟フロントに、申し出てください。また、国土交通省のホームページでも見ることができます。

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakuhentiku_house_tk5_000058.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakuhentiku_house_tk5_000058.html))

# 情報

## 近隣の穴場

### 公園

今回の近隣の穴場は、北本近郊にある公園を取り上げました。

#### ○北本自然観察公園（北本市）

北本自然観察公園は1992年（平成4年）にオープンしました。埼玉県の「里地里山」の自然環境を残しながら、野生の生きものが暮らしやすいよう、また来園した方が自然に親しめるように整えられた公園です。公園の自然環境は大きくは雑木林（里山の林）、草はら、湿地・池の3つの環境タイプに分かれています。公園内にはニホンアカガエル、ミドリシジミ、キノカワガ、ヘイケボタルなどの生物やタンポポ、スミレ、ワタラセツリフネソウなどの草花が季節ごとに見られます。オオタカ、カヤネズミ、タヌキ、キツネなど多くの野生の生き物が暮らししています。公園内は環境を守るため、園路以外の立ち入り禁止、生き物の持ち出し・持ち込み禁止となっています。

住所：北本市荒井5-200 電話：048-593-2891

交通：北本駅西口からバスで15分。「自然観察公園前」下車。



#### ○城山公園（桶川市）

城山公園はJR桶川駅西方約3.5kmに位置し、14世紀に築城された「三ツ木城」の城跡横に造営された都市公園です。公園内の樹は武蔵野の雑木林をイメージして植えられていて、いくつかの目的別の広場があります。公園の中央には大池という池があり、釣りをすることもできます。また、春には公園南側に植樹された約300本の桜が満開を迎え、地元では知られたお花見の名所です。中池につながるように作られた「じゃぶじゃぶ池」は5月の連休前後～9月下旬まで水遊びが楽しめます。公園内には、バーベキュー広場もありますが、新型コロナウイルス対策として、「じゃぶじゃぶ池」とともに利用が休止されています。

住所：桶川市大字川田谷2839-11 電話：048-786-5881

交通：JR桶川駅西口から東武バス「川越駅行き」にて「川田谷支所」下車 徒歩2分



#### ○丸山公園（上尾市）

上尾丸山公園は「水と緑の調和」をテーマに昭和53年にオープンした、総敷地面積約14.9haの総合公園です。南北に「く」の字の形をした公園内には、適度に起伏があり鬱蒼と茂った樹林や、爽やかな風の渡る水辺があります。また、ワオキツネザル、アライグマなどがいる小動物コーナーや児童遊園地、バーベキュー場、自然学習館などもあります。四季折々の花も見物の一つとなっています。桜の名所でもあり、3月～4月には「桜祭り」が、5月～6月ごろには「花しょうぶ祭り」が開催されています。また、10月ごろには広大なコスモス畑が満開を迎えます。

なお、新型コロナウイルス感染対策のため、水遊び場は利用中止、小動物コーナーは平日のみの開園、バーベキュー場は新規予約受付中止中です。

住所：上尾市大字平方3326番地 電話：048-781-0163

交通：JR上尾駅西口から市内循環バスまたは東武バスで約10分



### ① 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

4月に第4駐車場に止めていた車の車体に傷をつけられる被害が発生しました。防犯カメラで確認等を行いました。加害者は特定できていません。

また、事故ではありませんが、ワコーレ敷地内あるいは周囲の公道に車を止め、敷地内でイヌ（チワワ）をリードなし散歩させている方が、数日にわたり、報告されています。リードなしのイヌの散歩はマナー違反であり、何よりイヌの散歩で当マンションに来ていること自体が不法侵入です。巡回管理人（警備）、統括管理者が退去を求めたところ、5月上旬以降は目撃されていません。

北本市内では4月から6月にかけて、車を傷つけられたり、自宅や店舗の器物を壊される器物損壊事件が多発しています。ワコーレ周辺では前述の第4駐車場以外にヤナイ駐車場でも車が傷つけられました。不審な人物を見かけたら110番および管理棟フロントへの通報をお願いいたします。

	4月	5月	6月
車	1	0	0
バイク	0	0	0
自転車	0	0	0

### ② ミニストップ前交差点の南西側信号機に西陽対策

横断歩道歩行中の小学生が、直進車にはねられる事故が発生したミニストップ前信号機に背面板（ゼブラ板）が設置されました。



最近の信号機はLED化で明るくなったため、背面板はほとんど付いていませんが、今回、西陽対策として取り付けられました。背面板設置の効果は、冬にならないとわかりませんが、ある程度は改善されるのではと期待されます。

### ③ デーノタメ遺跡が「発掘された日本列島」に掲載されました

「発掘された日本列島」は文化庁が近年発掘された注目されている遺跡や出土品をまとめた冊子です。この2021年版に北本市下石戸下地内で発掘された縄文時代の集落跡が残る「デーノタメ遺跡」が掲載されました。

デーノタメ遺跡は北本市の都市計画道路や遊水地等の計画エリアであることから、平成10年に範囲確認調査を実施したところ、広汎にわたる縄文時代中期～後期の集落跡が確認されたものです。

その後、4度の発掘調査が行われ、関東最大級の環状集落を持つ遺跡であること、集落と水辺がセットで残された全国でもまれな遺跡であること、縄文人の植物利用の実態が解明できる遺跡であることなどが分かってきました。現在、北本市は遺跡の保存も検討しています。デーノタメ遺跡の総括報告書はホームページに掲載されています。



発掘された日本列島 2021



## 理事会からのご連絡・お願い

### ○フェスティバルプラザでピンを投げ割るなどの騒動発生

4月の昼間にフェスティバルプラザ（第5駐車場屋上）でピンを投げ捨てて割っている騒動が起きました。また、居住棟の開放廊下では明らかに人によるものと考えられる小水が報告されています。不審な行動や行為を見かけたら、管理棟フロントに連絡して下さい。

### ○鷹匠によるムクドリ対策実施

鷹匠によるムクドリ、スズメ追い払いは昨年、試験的ながら大規模に実施し、かなりの効果が得られました。そこで今年度も7月5、6日と8月2、3日に実施いたしました。鷹匠によるムクドリ、スズメ追い払いは、鳥がある程度集まりだしてからでないとうまくないため、集まり始めは被害を受ける場合もありますが、ご理解下さい。今後も再度集まりだした場合は、追加実施を行います。

### ○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

9月26日（日） 定期総会（管理組合）



### 編集後記

何年か前から物忘れが増えてきました。こんにちは、と挨拶したものの誰だっけ？とか、テレビでこの人の名前は？とか、また同じ話をしているとか、加齢によるものだとはい分かってはいますが心配になります。

健康と聞いて血糖値や血圧を気にすることはあっても、脳を意識することありますか。気づいた時は、認知症であったということは避けたいですね。脳の分かりやすい数値目安はありません。ですので対策は、脳の老化を遅らせることになります。

脳の老化は、①体全体②脳の血管③脳の神経細胞④メンタルの老化だそうです。

- ① 脳が元気でも、体を壊しては元も子もありません。私も総合公園を1時間位早歩きをしています。有酸素運動を日常に取り入れることが必要です。
- ② 生活習慣病の糖尿病・高血圧・肥満などは体の血管を老化させ、脳への血流が低下します。予防、改善、治療に取り組みたいですね。
- ③ 加齢とともに起こる脳内の老廃物がたまることです。対抗するには、意欲・感情・知能です。お勧めは、対人ゲーム（トランプ・将棋・麻雀等）が良いそうです。
- ④ 「ま、いいか」が口癖になり、先延ばしにしてしまう。年齢とともに必ず起こります。指標は難しいですが、やらなければならない役割を全うできているかが一つの判断だそうです。もちろん仕事する。または地域交流で活動をするなど良いと思います。

私も適度な運動をし、暴飲暴食を避け、家族や友人と楽しく食事をとり、仕事や趣味を楽しくできたらと思っています。

