


はなさき公園（加須）

令和3年11月30日

団地管理組合ニュース

第30期第1号・通算第93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26日（日）、午前10時から令和2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。今回の総会は、新型コロナウイルスの状況下での開催のため、できるだけ書面での出席をお願いし、参加者の検温、手指消毒、ソーシャルディスタンスの確保、マイクの消毒等の感染対策を徹底しました。また、議事の説明等のない理事については密を避けるため会場への出席を控え、和室でリモート参加で対応しました。



承認された主な議案の内容を以下に記載します。

○第2号議案： 大規模修繕工事 設計施工監理会社選定（案）承認の件

賛成多数で承認され、第2回大規模修繕工事の設計施工監理については、株式会社 T.D.S（以下、T.D.S）に委ねることとなりました。T.D.Sの会社概要は以下の通りです。

商号	株式会社 T.D.S（ティーディーエス）
創業・設立	1976年6月／1991年4月
本社所在地	東京都中央区日本橋堀留町 1-6-13
資本金	5,000万円
従業員数	54名、内一級建設士23名（2021年5月現在）
登録	一級建築士事務所（東京都知事登録 第35589号他）
ISO9001	品質マネジメントシステム 2015規格 QU130186 大規模修繕工事企画・設計・監理コンサルティングなど
事業内容	マンションの大規模修繕コンサルティング業務 長期修繕計画作成・見直し業務 給排水等設備改修コンサルティング業務 耐震診断・耐震補強設計及び監理業務

総会および事前に頂いた質問で、工事内容を問うものや、コロナ禍の現状で多くの職人が出入りすることを問題視するものがありましたが、今回はその工事内容を企画・設計することが直近の業務であり、実際の工事の実施は、まだ1年以上先となります。ただし、工事実施が決定された場合、コロナの感染状況等を踏まえた実施案を検討していきます。

○第3号議案：ワコーレ・スポーツクラブ支援金支出（案）承認の件

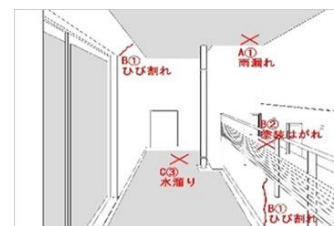
今回、最も多くの質問が寄せられました。事前に頂いた質問については、全て総会の場で回答し、議事録にも記載いたしました。今回の支援は新型コロナ感染禍で会員の減少、営業の自粛等により生じた収入減を支援するもので、委託契約の変更ではありません。スポーツクラブの運営を委託している日本環境マネジメント（株）も様々な運営の見直し、感染対策を実施してきましたが、会員の減少を補うことはできませんでした。緊急事態宣言が解除されて、今後どのように変化していくのか、理事会でも継続して状況把握に努めていきます。

大規模修繕、今後の予定

定期総会での設計施工監理会社承認を受け、10月30日にT.D.Sを交えて、大規模修繕専門委員会が開催され、今後の予定案が提示されました。今後は、T.D.Sを中心に、大規模修繕専門委員会で、修繕の設計を構築していきます。工事の内容作成、費用の算定を行うために、まず、建物の劣化調査を実施いたします。以下に、現在想定されている主な予定を記載します。

- ・11月末 業務委託契約締結
- ・12月上旬 アンケート調査

居住者の皆さんに、自宅のバルコニーや外壁、雨水管、避難ハッチ、玄関ドア等の劣化について、アンケートを実施します。アンケートはその後実施する、専門家による建物調査やグレードアップ工事の参考とさせていただきます。



- ・2022年1月中旬 建物調査

2日間で実施する予定です。この調査時に、バルコニーの立ち入り調査も行います。バルコニーの立ち入り調査を行うためには、自宅内に入る必要がありますので、皆さんのご協力が必須です。バルコニー調査は約100戸、1戸あたりの調査時間は、20分程度ですので、設計の精度を上げるためにご協力をお願いします。

- ・3月 調査診断報告
建物の劣化診断の結果が報告されます
- ・6月 工事基本計画最終案
工事基本計画の最終案を固めます。これと平行して、施工会社選定基準の確認を行っていきます。
- ・8月 住民説明会
工事内容の説明を実施します。また、工事内容に関する区分所有者の意見等を伺います。
- ・9月 工事施工会社公募

- ・12月 工事施工会社選定
- ・2023年 2月 臨時総会

工事施工会社と工事予算の審議を行います。

現在の予定で進むと実際の工事開始は 2023年 5月と見込まれています。皆さんに、お知らせする必要がある情報は随時、掲示してまいりますので、ご確認ください。

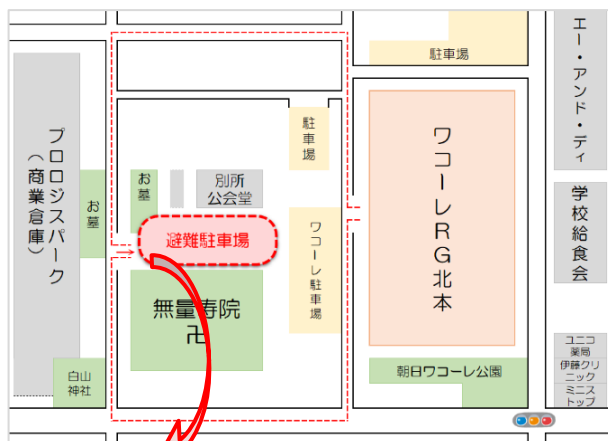
防災会便り

無量寿院さま所有地の 避難駐車区画整備

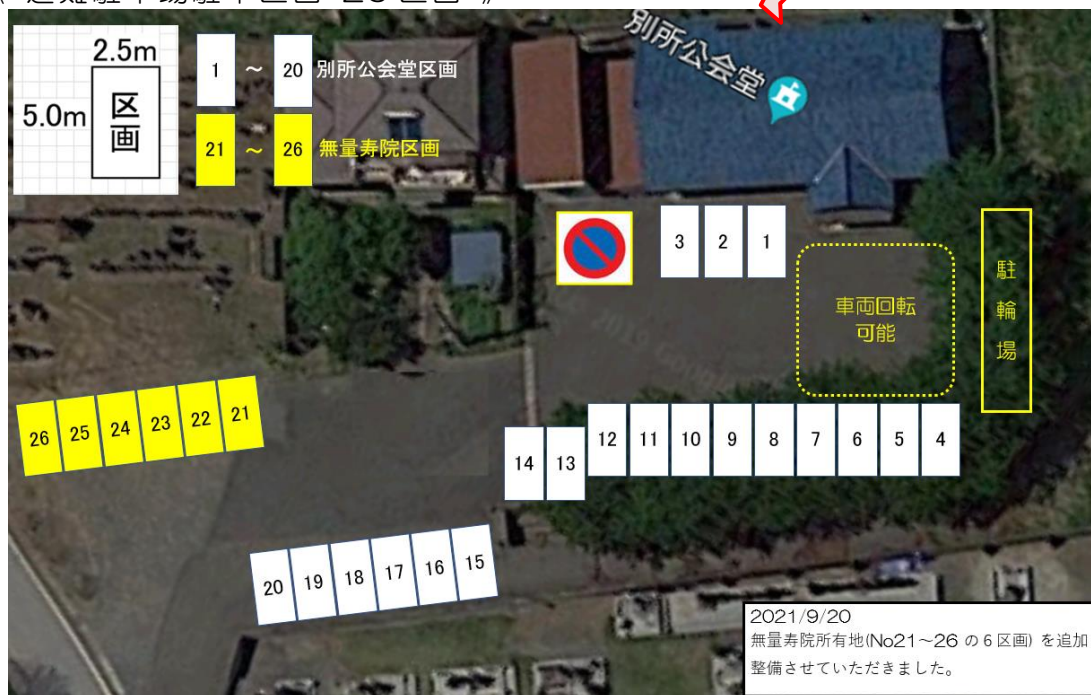


当マンションが台風や集中豪雨の水害に見舞われた際に、別所公会堂の駐車場 20 区画を避難駐車場として利用させていただきます。昨年、無量寿院さまにご相談させて頂き、別所公会堂に隣接する無量寿院さま所有地に避難駐車区画を整備させて頂くこととなりました。9月20日に作業を行い、6区画を整備いたしました。別所公会堂駐車場 20 区画と併せ、避難駐車区画は計 26 区画となりました。

《 別所公会堂 避難駐車場 略図 》



《 避難駐車場駐車区画 26 区画 》

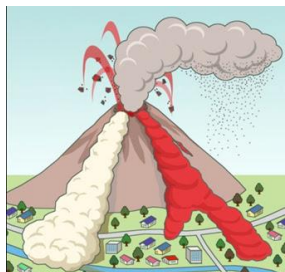


避難駐車場は、別所自治会のご協力と無量寿院さまのご厚意により整備できました。ありがとうございました。

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

特集 火山噴火

近辺で危惧される自然災害といえば、地震、台風、洪水を挙げる方が多いのではないのでしょうか。実は、火山の噴火も甚大な被害が予想されています。当マンションは富士山、浅間山からは、約 100km 離れているため、火山噴火による被害はあまり関係ないように思われますが、実は地震による被災より厳しいと言われていています。噴火による火砕流や噴石による被害は当マンションでは考えられませんが、問題は降灰です。



今回は火山の噴火による災害を特集として取り上げました。

○火山噴火での災害

災害の要因となる主な火山現象は、大きな噴石、火砕流、融雪型火山泥流、溶岩流、小さな噴石、火山灰、火山ガスなどです。噴火に伴う大きな噴石、火砕流、融雪型火山泥流は、避難までの時間的猶予がほとんどなく、生命の危険性が高いため、登山をするときには、噴火警報を確認し、避難計画を活用した事前の避難を心がけて下さい。

噴火警戒レベル

予報		警報		特別警報	
噴火予報		噴火警報(火口周辺)		噴火警報(居住地域)	
Level 1	活火山で あることに 留意	Level 2	火口 周辺規制	Level 3	入山規制
		Level 4	避難準備	Level 5	避難

注1: 避難・避難準備や入山規制の対象地域は、火山ごとに火山防災協議会での共同検討を通じて地域防災計画等に定められています。ただし、火山活動の状況によっては、具体的な対象地域はあらかじめ定められた地域とは異なることがあります。

注2: 表で記載している「火口」は、噴火が想定されている火口あるいは火口が出現しうる領域(想定火口域)を意味します。あらかじめ噴火場所(地域)を特定できない伊豆東部火山群等では「地震活動域」を想定火口域として対応します。

○当マンション周辺で予想される被害



富士山あるいは浅間山が噴火した場合、当マンション周辺で予想される被害は小さな噴石・降灰による被害です。富士山ハザードマップ検討委員会報告書によると、富士山が噴火した場合、埼玉県では県南地域で、最大 2~10cm、その他の地域で 2cm 未満の降灰の可能性が示されています。次ページに示した「降灰予報で使用する降灰量階



有珠山噴火による降灰

級表」によれば、埼玉県で予想される降灰量の名称は「多量」になります。

降灰予報で使用する降灰量階級表

名称	表現例			影響ととるべき行動		その他の影響
	厚さ キーワード	イメージ※1		人	道路	
		路面	視界			
多量	1mm 以上 [外出を控える]	完全に覆われる 	視界不良となる 	外出を控える 慢性的喘息や慢性閉塞性肺疾患(肺気腫など)が悪化し健康な人でも目・鼻・のど・呼吸器などの異常を訴える人が出始める	運転を控える 降ってくる火山灰や積もった火山灰をまきあげて視界不良となり、通行規制や速度制限等の影響が生じる	がいしへの火山灰付着による停電発生や上水道の水質低下及び給水停止のおそれがある
やや多量	0.1mm ≤ 厚さ < 1mm [注意]	白線が見えにくい 	明らかに降っている 	マスク等で防護 喘息患者や呼吸器疾患を持つ人は症状悪化のおそれがある	徐行運転する 短時間で強く降る場合は視界不良の恐れがある 道路の白線が見えなくなるおそれがある(およそ0.1~0.2mmで鹿児島市は除灰作業を開始)	稲などの農作物が収穫できなくなったり※2、鉄道のポイント故障等により運転見合わせのおそれがある
少量	0.1mm 未満	うっすら積もる 	降っているのがようやくわかる	窓を閉める 火山灰が衣服や身体に付着する 目に入ったときは痛みを伴う	フロントガラスの除灰 火山灰がフロントガラスなどに付着し、視界不良の原因となるおそれがある	航空機の運航不可※2

※1 掲載写真は気象庁、鹿児島市、(株)南日本新聞社による
 ※2 富士山ハザードマップ検討委員会(2004)による想定

1mm以上の降灰があると、鉄道、自動車などの交通機関はほとんど機能しなくなります。また、降灰が電線の碍子に付着すると停電が起こる可能性があり、上水道の水質や、給水に大きな影響が出ることが考えられます。特に給水に関しては地震被災時より厳しいとされています。

○健康被害

独立行政法人防災科学研究所によると火山灰が健康に与える事項として、呼吸器系、目、皮膚への影響を上げています。

- 呼吸器系への影響

【症状】鼻の炎症と鼻水。のどの炎症と痛み。息苦しくなる等

【対策】防塵マスクの着用。ハンカチなどで口元を覆う。ドアや窓を閉める等

- 目の症状

【症状】目の痛み、かゆみ、充血。目の異物感。ねばねばした目やに、涙。結膜炎等

【対策】ゴーグルや眼鏡の着用。コンタクトレンズを外す等

- 皮膚への影響

【症状】皮膚の痛みや腫れ。引っ掻き傷からの二次感染等

【対策】長袖など、肌を覆う衣服の着用等

富士山はいつ噴火してもおかしくないと言われています。地震による被災に対する対策と同様に火山噴火による防災意識も心がけましょう。

情報

近隣の穴場

渋沢栄一ゆかりの地

今年のNHK大河ドラマ「晴天を衝け」は「日本資本主義の父」と言われる深谷出身の渋沢栄一です。渋沢栄一は経済だけでなく福祉事業、医療事業、女子教育、私学教育支援、研究事業支援や国際交流、民間外交の実践等にも尽力しました。大河ドラマは佳境を迎えています。今回は、近隣の渋沢栄一ゆかりの地を取り上げてみました。

○旧渋沢邸「中の家（なかんち）」 深谷市血洗島 247-1

渋沢栄一の生誕地です。農業を代々営み、父の代には染料のもととなる藍玉の製造・販売を本格的に手がけ、村で1,2を競う富農となりました。現在の主屋は明治28年に栄一の妹夫婦が上棟したものです。栄一は従兄の尾高惇忠、渋沢喜作らと高崎城を乗っ取り武器を奪い、横浜外人商館の焼き討ちを企てましたが、中止になった後文久3年に家から離れました。しかし、たびたび「中の家」を訪れ、特に晩年は、血洗島村の鎮守である諏訪神社の例祭に合わせて帰郷し、「中の家」に滞在しました。
交通：JR高崎線「深谷」駅からタクシーで約20分



○青淵由来跡の碑 深谷市下手計 1241

渋沢栄一の雅号である「青淵（せいえん）」由来となった淵の跡に建てられた碑です。青淵公園内にあります。この碑は昭和12年に皇太子明仁親王（現上皇）誕生にちなむ史跡保存事業として大里郡八基村青年団により発起・建設されたものです。碑の表面には栄一と交流のあった清浦奎吾（きょうら・けいご）の揮毫で「青淵由来之跡」の文字が、裏面には渋沢治太郎（栄一の甥）選書による「建碑の記」が刻まれています。

この栄一の雅号「青淵」は従兄で学問の師である尾高惇忠がつけたとされています。当時の栄一の家には淵があり、自分の家を淵上小屋と名付けていたこともあり「青淵」の雅号になったと語っています。
交通：JR高崎線「深谷」駅から4.9km



○諏訪神社 深谷市血洗島 117-6

血洗島にある諏訪神社は渋沢栄一の生まれた旧血洗島村の鎮守です。血洗島は旧利根川の川床にできた新しい村で、開村は元龜2年（1571年）、草分け15戸より始まったと言われています。このうち最も古い吉岡一家の氏神であったものが、村の氏神になったものです。

秋の例大祭では、毎年「血洗島獅子舞」（深谷市無形文化財）が奉納されます。渋沢栄一もこの獅子舞を踊りました。神社の境内には、大正5年に氏子たちが栄一のために建てた「喜寿の碑」があります。石碑のお礼に栄一は諏訪神社の拝殿を寄進造営しました。以来、毎年のように大祭に参加し獅子舞を見学しています。

交通：JR高崎線「深谷」駅からタクシーで15分



① 無量寿院冠水時避難駐車場が完成しました

本号の防災会便りにも記載されていますように、無量寿院さまの檀家総会のご厚意により承諾を頂いた、無量寿院の敷地の一部を駐車区画として、防災会、管理組合理事で整備しました。この駐車区画は普段は無量寿院の檀家さんたちが、使用いたしますので、我々が駐車できるのは、あくまで降雨等により当マンションの駐車場が冠水する恐れがあるときに限られます。避難使用に当たっては、隣の別所公会堂の避難駐車場と同様に、管理事務所での手続きが必要です。別所公会堂の駐車区画と同様にご厚意による提供ですので、ルールを守りトラブルが起らないようにご協力下さい。

なお、理事会、防災会ではさらに避難駐車区画を増やすために、地域の方々と交流を続けています。



単管パイプで車止め作製



車止めの高さを検討

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等は報告されませんでした。

北本市内では7月以降、窃盗、器物損壊事件が続いています。窃盗は高尾、西高尾、二ツ家1丁目、中央3丁目、中丸3丁目、中丸10丁目で空き巣、自転車によるひったくり、月極駐車場でバイク盗難、車上狙い、干していた下着の盗難等です。また、器物損壊は、中央4丁目、石戸宿、二ツ家2丁目で、自動車に傷つけられる、ワイパーを折られる、タイヤをパンクさせられる、家や事務所の窓ガラスが割られる、集合住宅の駐輪場で自転車のサドルが切られるなどです。

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。

	7月	8月	9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

○来年2月は敷地内駐車場(自動車、バイク)の一斉抽選・入れ替えです

来年2月は、3年ごとに行っている敷地内駐車場の一斉抽選・入れ替えを実施いたします。手順はこれまで通り、来年1月に申し込み受けつけ、2月上旬に抽選会、2月下旬に一斉入れ替えを予定しております。詳細については、掲示や配布で対応いたしますので、期日を確認し、申し込み漏れがないようご注意ください。

総数400弱の区画の割り当て作業になりますので、ご理解とご協力のほどお願いいたします。

○ゴミ出しルールを遵守して下さい

最近、北本市のゴミ出しルールに従っていないゴミが散見され、自治会では対応に追われています。今般、自治会から管理組合に対して、協力要請があり、管理組合の業務範疇で協力していくこととなりました。一部の方だと思いますが、ルールを守っていただければ余分な労力やお金をかける必要もなくなります。皆様のご協力をお願いいたします。

○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は中止となりました(自治会)
- 1月中～下旬(日) 新春まつりは中止となりました(自治会)
- 2月上旬 敷地内駐車場抽選会
- 2月下旬 敷地内駐車場一斉入れ替え



編集後記

先日愛車のメーターが「111111」kmとなった。急いでコンビニの駐車場に車を止め、スマホで撮影した。初乗りから13年目にしての奇跡？ ワコーレの位置する北緯36度の緯線に沿って愛車で地球を周るとほぼ3周半、西に向かえば中国・イラン・イラク、そして地中海に入り、アフリカ大陸の北端を旅することになる。金と時間、体力と気力、それに世界情勢が許せば挑戦したいものだ。ただし、気になることがいくつもある。13年乗っている愛車はガソリン車で、EVでもハイブリット車でもない。地球温暖化の原因とされる化石燃料の使用を抑えるため、欧米諸国・中国などでガソリン車(ハイブリット車を含む)の使用禁止、生産・販売禁止の動きが高まっていることから、ガソリン車に対して厳しい目が向けられていることである。原因の一つに、高度な技術を必要とする日本のハイブリット車に対抗できないこともあるようだ……。8月以降、同年の知人2人が旅立ってしまった私にとり、残された時間はあまりないようなのだが

☺