




フェスティバルプラザの夜桜

令和4年5月31日

団地管理組合ニュース

第30期第3号・通算第95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



居住者名簿の更新にご協力下さい

居住者名簿の提出は、管理規約で区分取得時あるいは入居時に提出することが義務づけられていますが、更新に関する規定はありません。当マンションも入居が開始されてから、約30年が経ち同居家族、緊急連絡先の状況も当時と異なっています。特に、緊急連絡先が違っていると、緊急時に関係者と連絡が取れません。実際、すでに、緊急連絡先と連絡がつかず、管理組合業務に支障を来たす事態が発生しています。

これらのことから、居住者の安全確保、管理組合業務への支障の回避を目的に、理事会では居住者名簿を最新のものに更新することといたしました。管理規約に規定されていない事項ですが、ご協力のほど宜しくお願いいたします。居住者名簿は個人情報保護法に従い、管理組合業務以外に使用することはございません。名簿の情報に変更が生じた場合も常時、名簿の更新は受け付けています。

大規模修繕劣化調査が終わりました

本年1月～2月に大規模修繕工事設計施工監理会社である(株)T.D.Sにより建物調査診断が実施されました。調査は外壁打診調査、機械式試験で居住棟各棟、管理棟、アネックス棟、外構で行われました。細かい調査場所は各建物の屋上、バルコニー、共用廊下、共用階段、外壁・外構等です。

○屋上

屋上および塔屋の防水、躯体・仕上げの状態、付属品、特に鉄部状況等が、調査されました。屋上に関しては別途、屋根材であるアスファルトシングルの状況も調査しております。

劣化状況の評価は、次頁に示しました。

屋上劣化状況

	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	管理棟	AN棟
防水	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3
躯体・仕上げ	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3
付属物	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3

注：AN棟 アネックス棟

劣化状況

レベル4 (Lv4)：不具合が進行し、早急な対応が必要（修繕実施時期）

レベル3 (Lv3)：不具合が顕著に見られ、早期の実施準備が必要（修繕準備時期）

レベル2 (Lv2)：不具合が散見され、計画が必要（修繕計画時期）

レベル1 (Lv1)：良好な状態であり、定期的観察で対応可能（経過観察時期）

○バルコニー

躯体・仕上げの状態、壁・上裏仕上材・床面防水等、付属品（鉄部等）が、調査されました。

バルコニー劣化状況

	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	管理棟	AN棟
躯体・仕上げ	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
壁、上裏床防水	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
付属物	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—

○共用廊下

バルコニーと同様に躯体・仕上げの状態、壁・上裏仕上材・床面防水等、付属品（鉄部等）が、調査されました。

共用廊下劣化状況

	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	管理棟	AN棟
躯体・仕上げ	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
壁、上裏床防水	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
付属物	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	—	—

○共用階段

共用廊下、バルコニーと同様に躯体・仕上げの状態、壁・上裏仕上材・床面防水等、付属品特に非常階段の鉄部が、調査されました。

共用階段劣化状況

	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	管理棟	AN棟
躯体・仕上げ	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
壁、上裏床防水	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	—	—
付属物	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	Lv2	—	—

○外壁・外構・その他

躯体・仕上げの状態、仕上材、付属物（鉄部等）が、調査されました。

外壁・外構・その他の劣化状況

	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	管理棟	AN棟
躯体・仕上げ	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3
仕上材	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3
付属物	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3	Lv3

今回の調査評価結果ではレベル4の項目はなく殆どがレベル3であり、大規模修繕工事実施時期として、適当であると考えられました。

防災会便り

2022年度 防災会活動予定

2022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 (5～6月)
3. 防災セミナー・講習会など (時期未定)
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」を判断いたします。

赤堀川の護岸工事完了

当マンションでは数年ごとに赤堀川増水に起因する水害に見舞われています。これに対応して行われた赤堀川の護岸工事が完了しました。工事場所は(株)エー・アンド・デー裏の赤堀川左岸側です。残念ながら右岸側（当マンション側）では無いですが、この工事により赤堀川溢水の危険性が軽減されるはずで



(株)エー・アンド・デー裏付近

防災活動には居住者皆様のご協力が不可欠です。ご自分とご家族の身を守るために「自助」「共助」の重要性を強く認識し、防災活動にご協力頂きたく宜しくお願いします。



特集 大地震への備えと災害に強いマンション

東日本大震災から 11 年の年月が流れましたが、本年 3 月には、東北地方で震度 6 強の地震が発生し、東北新幹線が脱線するなど再び大きな被害を被りました。このような状況から、今回は、マンションの防災、特に地震に対する防災について、再度、掲載することといたしました。

なお、本特集の内容は、本年 1 月 22 日（土）、マンションライフ継続支援協会（MALCA）によりウェビナー（オンラインでのセミナー）で開催された、「マンション防災セミナー2022」を参考に記載しております。

○2016 年熊本地震におけるマンションの被害

2016 年 4 月 14 日以降に熊本県と大分県で震度 7 の大地震が起こったことは、まだ記憶に新しいと思います。この地震での被害は 2019 年 4 月時点で、住宅の全壊が 8,667 棟、半壊が 34,719 棟、一部破損が 163,500 棟、床上浸水が 114 棟、床下浸水が 156 棟、確認されています。

熊本地震被害発生状況について(建物被害)

(社)マンション管理業協会による被害状況調査
 九州7県における管理業協会員の業務委託物件7473棟のうち、6月14日時点で6926棟分の被害状況は以下の通り

1. 熊本地震における被害状況(九州7県)

被害程度	(被害内容の概略)	棟数	割合 (%)
大破以上	(倒壊や建替えが必要な致命的被害)	1	0.01
中破	(大規模な補強・補修が必要)	65	0.94
小破	(タイル剥離、ひび割れ等補修が必要)	423	6.11
軽微	(外見上殆ど損傷なし)	172	2.48
被害なし		6,265	90.46
合計		6,926	100.00

(社)マンション管理業協会による被害状況調査 (2016年6月14日時点)

東日本大震災における東北6県を対象にした同様の調査では、「中破」は26管理組合と報告されており、「大破」「中破」被害数は、東日本大震災を上回っています

このうちマンションの被害は左表のようにまとめられています。6,926 棟のうち大破以上（倒壊や建替えが必要な致命的被害）であったのは 1 棟で、中破が 65 棟でした。この被害数は東日本大震災を上回っていました。また、90% 以上のマンションでは被害がなく、熊本地震のような未曾有の大地震においても

マンション居住者は、殆どの家庭が在宅避難となることが分かります。

○これからの防災の考え方

これからの防災の考え方は右図のように、防災+減災+縮災と言われています。ここで、防災とは事前に地震、津波、土砂災害、水害等の対策をすることです。減災とは被害は必ず出ることを前提にして、被害を最小限に留めることです。縮災とは早く復旧、復興できるように努力して、被災している期間を短縮することです。縮災すれば、被災した方々の社会復帰が早くなり、復旧、復興のアクセラートに繋がり、今後考えていかなければならない重要な課題であると言われてしています。分かりやすくまとめると次表のようになります。都市部では被災時のマンション生活継続が企業、自治体、団体等の BPC（事業継続

これからの防災のモデル
防災 = 防災 + 減災 + 縮災

計画)の基盤、社会インフラになることから、少し早く復帰できる「縮災」の考え方、対策が重要であると言えます。管理組合、自治会等の「共助」も重要ですが、災害時の減災の7割は「自助」によると言われています。減災を考えていく前提として「もしかしたら・・・かもしれない?(危険予知)」の考え方で、まずは「自分単位」から始めて、「家族単位」まで考えましょう。被害は自分にとって、「何が災いなのか?」、これらを「自ら考え、家族単位で考えて行動する」ことが重要であると言われてます。「自分たちで考えた危機」をどのようにRisk Management(事前準備)として準備しておくのかで、発災後のCrisis Management(事後対応)につながり、「減災」から「縮災」となって、自分たちの被災生活を少しでも早く日常生活に戻せていけると提言されています。

マンション生活継続の意義

- ◎社員、家族がけがをすれば出勤できない、働けない
- ◎残された家族の生活が困難であれば出勤できない、働けない

⇒都市ではマンション生活継続が、企業・自治体・団体等のBCPの基盤、社会インフラになる

○マンション減災の考え方

自助と同様にマンションの共助においても、Risk Management(事前準備)とCrisis Management(事後対応)があります。マンション自主防災のポイント

マンション減災の考え方「step③」【共助】

Risk Management【事前準備】

マンション自主防災のポイント

- ①マンションを知る(建築・設備)
- ②居住者を知る(どのような人達が居住しているのか)
- ③マンション自主防災に、必要な資機材を準備する

Crisis Management【事後対応】

発災後の「マンション自主防災」のポイント

- ①スピード判断(理事会・理事長の判断力)
- ②団結力(問題解決に向けて、入居者全員が協力する)

は左表に示しました。まず、自分たちのマンションの建物、設備等を知ることです。そして、どのような方が住んでいるか、居住者を知ることです。高齢者や障害者あるいは子供が多ければ、その方々に対する共助としての事前準備をしておく必要があります。そして、マンション自主防災に必要な資機材を準備しておきます。

事後対応としては、まず理事会、理事長によるスピード判断が上げられています。当マンションの管理規約は、発災時に理事会、理事長のスピード判断ができるように改訂されていますが、停電時や携帯電話が使えない状況での、連携方法は1つの課題となっています(管理組合会議室には停電時でも使用できるアナログ電話を設置しています)。次に、上げられているのが、問題解決に向けて、入居者全員で協力する団結力です。

事前準備の「居住者を知る」と事後対応の「団結力」は普段のコミュニティ形成にかかわっています。全国的に町内会、自治会活動への参加は年々低下しており、災害時の「減災」にとって危惧されています。

国の無形文化財として広く知られている秋田県男鹿のナマハゲは各家々を回っていますが、実は同じ共同体の方が、そのグループの家々を災害時の避難経路に従って回り、同時に各家庭の居住者を把握し、災害時の防災として備えているものだそうです。先人たちは素晴らしい知恵で、防災を考え、実践してきたものだと感心させられました。



ナマハゲは(災害)ボランティア!

- 平時は五穀豊穰、家内安全を祈る来訪神
- 災害時は、要配慮者情報(ナマハゲ台帳)に基づいて避難支援

- 避難場所(神社)を日頃から使う
- 避難場所までの参道を整備
- 確実な避難方法(同行避難)

情報

近隣の穴場 「鎌倉殿の13人」ゆかりの地

今年の大河ドラマ「鎌倉殿の13人」が話題となってきました。鎌倉殿を取り巻く武将の中には、現在の埼玉県とゆかりのある人物も少なくありません。今回はそんな武将の中から、近隣に関連のある武将とゆかりの地を取り上げてみました。

○源範頼（みなもと のりより）

源頼朝の異母弟で源義朝の6男。遠州国蒲御厨（現在の静岡県浜松市）で生まれ育ったため蒲冠者、蒲殿と呼ばれていました。源義経と一緒に源義仲（木曾義仲）、平氏追討の大任を果たしました。武蔵国横見郡吉見（現在の比企郡吉見町）のあたりを領し、吉見御所と称されていました。範頼は頼朝から謀反の疑いをかけられ、伊豆で殺されたとされていますが、北本市石戸宿周辺では、生存を匂わす様な伝説が多く残されています。その一つが範頼がお手植えしたと言われている国の天然記念物、日本五大桜の石戸蒲ザクラです。また、石戸蒲ザクラのある北本市東光寺には範頼の墓と言われる墓標があります。



東光寺の範頼の墓

○比企能員（ひき よしかず）

現在の埼玉県比企郡と東松山市は比企氏の本貫地です。この地域には比企氏や比企能員にゆかりの史跡や伝承が数多く残っています。比企能員は「鎌倉殿の13人」の一人で、阿波国または安房国出身とみられています。源頼朝の乳母である比企尼の甥であり、後に養子となりました。平氏追討などの働きから、上野国と信濃国守護となり、頼朝死後の2代将軍頼家に娘の若狭局が側近となり、男児が出生すると外戚として権勢を振るいました。しかし、能員の台頭を恐れた北条時政と対立し、亡びました。東松山市の北端にある宗悟寺周辺が比企能員館（やかた）の跡地と考えられており、宗悟寺境内には比企一族の顕彰碑が建てられています。



比企一族顕彰碑

○畠山重忠（はたけやま しげただ）

畠山氏は武蔵国男衾郡畠山郷（現在の埼玉県深谷市畠山）を領した源氏の家人でした。重忠は当初は頼朝と敵対していましたが、頼朝が安房で再挙後に頼朝に帰伏しました。その後、奥羽合戦で先陣を務めるなど鎌倉幕府設立に功績を挙げました。重忠は知勇兼備の武将として名をはせ、存命中から武勇の誉れが高く、その清廉潔白な人柄から「坂東武士の鑑」と称されました。重忠ゆかりの史跡等は深谷市にある畠山館跡や、畠山館から移り住んだ嵐山町にある菅谷館跡などがあります。菅谷館跡の中には現在、中世の城と武士の博物館である「埼玉県立嵐山史跡の博物館」があり館跡には重忠の立像が立っています。



畠山重忠立像

① 埼玉県における新型コロナウイルス感染症の発生状況情報

埼玉県ではホームページに、県内の日ごとの新規陽性者数について、発表自治体ごとの件数、性別ごとの件数、年代別の件数、市町村別の件数を掲載しています。掲載日当日分は暫定値ですが、前日分は確定値に置き換えられています。ウイルスの拡散状況を知る上での参考として下さい。

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。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）、自動車盗、車上荒らし（ナンバープレート盗難）、色情ねらいなどです。自動車のガラスが割られたりタイヤがパンクさせられる、自転車が傷つけられるなどの事件も多発しています。発生地区は多くが西口側ですが、東口側の朝日二丁目、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12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、夕刻以降のアクセスの悪かった便とともに数便の北本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しているため、最終バスを除き、定時発車となることをご理解下さい。

○敷地内駐車所一斉入れ替え

3年ごとに行われている敷地内駐車場一斉抽選・入れ替えは、皆様のご協力のおかげで、2月27日に無事終了しました。ご協力有り難うございました。次回は2025(令和7)年2月となります。

○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、F棟ジャブジャブ池、フェスティバル

プラザで桜のライトアップを行いました。また、昨年導入した光色が変わえられるLEDライトで、今年も時計台をブルーライトに照らしました。

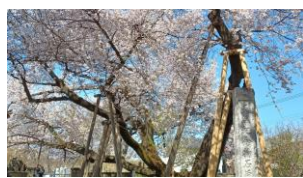
なお、今回の点灯検査ではLED投光器に問題のないことが確認されました。

○リサイクル(譲ります、譲って下さい)に関する掲示について

管理組合指定掲示板使用細則では「居住者等が不要品を無償で第三者に譲り渡したい旨の通知」は掲示できることとなっています。最近、この掲示が行われた際に、居住者から好評が寄せられました。不要品の再利用、資源の有効活用の面からも、掲示を利用しては如何でしょうか。掲示物はA4サイズ以下に限られますが、管理棟フロントで常時受け付けています。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

8月 ワコーレ夏祭り(自治会) 新型コロナの状況により変更



編集後記

心を込めた挨拶、きちんとできていますか？

定年を迎え、年齢相応の常識は身につけているつもりでしたが、日常の挨拶すらきちんとできていなかったことに気づかされました。以下は、書籍「運と不運には理由があります。」からの引用です。

「おはよう」「こんにちは」「行ってらっしゃい」「ただいま」など、挨拶は社会生活を送る上での基本ですが、きちんとできていますか？ 上司には笑顔で挨拶、でも後輩からの挨拶は無表情スルー。挨拶されても顔を向けずに、スマホをいじりながらもごもご。こんなことありませんか。挨拶ができない人、挨拶をしない人、挨拶を軽視する人は「自己中心的」のイメージが持たれやすいです。また、挨拶の言葉をハキハキと気持ちを込めて言えない人は、周囲からの人望を集められません。挨拶の言葉にはとても大切な意味があります。例えば「おはよう」は歌舞伎に由来し、朝から準備をする役者に「お早くから、ご苦労様です」というねぎらいの意味が、「こんにちは」には「今日(こんにち)はご機嫌いかがですか」と相手の体調への気遣いの意味が、「行ってらっしゃい」には「無事に行って無事に戻ってらっしゃい」の心配と安全祈念の意味が、「ただいま」には「たった今もどりました」と、それまでの不在を詫びる意味が、それぞれあるそうです。こうした言葉の意味を理解し、かみしめ、相手に対して気持ちを込めて口に出せるかどうかは重要なのです。パソコン、スマホに向き合う時間が増え、リモートワークで、直接人と顔を合わせて挨拶する機会が減っている今だからこそ、人と人との繋がりを生む挨拶が求められるのではないのでしょうか。

引用：銀座「クラブ由美」オーナーママ伊藤由美 著「運と不運には理由があります。」

私、齢(よわい)60にして「おはよう」の意味を知りました。まだまだ勉強不足おじさんです。

