



こども動物自然公園(東松山)

令和 5 年 1 月 〇 日
団地管理組合ニュース



第 31 期第 2 号・通算第 98 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

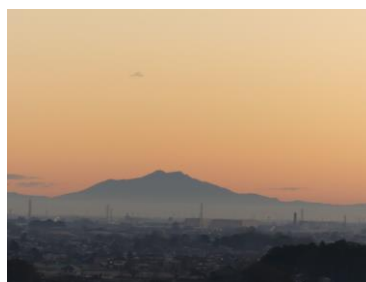
新年明けましておめでとうございます。2023 年は寒いながらも、おだやかな冬晴れで始まりました。2022 年は新型コロナウイルスの感染拡大が終息せず、ロシアのウクライナ侵攻もあり、物価が高騰して大変な 1 年ではなかったでしょうか。そんな中で、サッカーワールドカップでの日本代表の活躍は、日本中に光を射し活気づけてくれたように思います。まさにブラボーでした。2023 年はコロナから脱却し、飛躍の年となることを祈っています。

さて、一昨年から検討を続けている第 2 回大規模修繕は基本計画(案)の最終化に向け大規模修繕専門委員会が進められています。本年 3 月 25 日(土)、26 日(日)には基本計画(案)を中心に区分所有者説明会を実施する予定です(詳細は後述)。その後、説明会でのご意見も踏まえ基本計画(案)を完成させ、施工会社の選定を行い、管理組合法人理事長に答申書が提出されます。答申案を理事会で審議し、理事会で承認された場合、9 月の定期総会に上程する予定です。

新型コロナの感染は続いていますが、with コロナの社会環境も広がっています。寒い日々が続きますがご自愛の上、本年も管理組合の運営にご理解、ご協力のほど宜しくお願いいたします。



2023 年初日の出 (A 棟から)



初日の出前の筑波山 (A 棟から)

大規模修繕専門委員会進捗状況

第2回大規模修繕は大規模修繕専門員会で基本計画（案）の最終化に向け検討が進められています。この基本計画（案）をもとに、本年3月25日（土）、26日（日）に集会室にて区分所有者説明会を実施する予定です。説明会は両日とも午前、午後の2回、併せて4回開催し、参加者の集中を避けるため、各回とも対象の棟を指定しています。しかしながら、指定の会に参加できない方は、参加できる会に出席して頂いて結構です。

現在の予定

- 3月25日（土）10時～ A棟区分所有者
- 3月25日（土）14時～ B棟・C棟区分所有者
- 3月26日（日）10時～ D棟・E棟区分所有者
- 3月26日（日）14時～ F棟・G棟区分所有者

今回の大規模修繕工事は足場がないとできない工事を中心に基本設計を組み立てています。また、足場がなくてもできる工事でも、大規模修繕工事で実施した方がメリットがあると考えられる工事も加えています。一方、大規模修繕工事とは別に実施した方が良いと考えられる工事については、単独実施時の費用等を算出しています。物価など社会情勢の変化が激しく、推定費用の算出が非常に困難な状況にありますが、マンションにとって極めて重要であり、今後の工事等にも影響が大きい事案ですので、できる限り出席頂きますようお願いいたします。

なお、総会承認後、具体的な工事計画が決まりましたら、大規模修繕工事に関する居住者説明会を実施いたします。



タイル欠損



シーリング材の劣化

シャトルバス運行状況

北本駅東口ロータリーのシャトルバス乗降場が昨年11月21日に移設されてから、約2か月が経過しました。バスの運行状況をモニタリングしてきましたが、今までのところ乗降場が移設されたことに起因するバスの遅延は殆どなく、以前の乗降時とほぼ同じ運行状況となっていますので、理事会ではシャトルバスのダイヤは変更せずに、現行のダイヤを維持することといたしました。ただし、土曜日の昼間のみ旧中山道の渋滞による若干の遅延が生じていますので、今後も注視しながら、JRのダイヤ改正時などに、さらに利便性が向上するように見直していきます。



防災会便り

アルファ米炊出し

1月22日(日)自治会の新年イベントに併せてアルファ米炊出しを開催しました。北本市からもらい受けた災害用備蓄食糧アルファ米(わかめご飯)150食分(1箱50食分×3箱)を炊出しました。災害非常食なのに意外とおいしい!



写真

※アルファ米はイベント提供です。ワコーレに備蓄食料は無いいため、災害時の配給はできません。各ご家庭で災害非常食の備えをお願いします。

消毒用アルコールによる火災が増えています

手指の消毒用アルコールは、取扱いを誤ると火災等を引き起こすおそれがあります。適正な取扱いのポイントは、次の3点です。

火気の近くでは使用しない

消毒用アルコールの付近では、喫煙やコンロなど火気の使用はやめましょう。

アルコールの詰替え時は換気を行う

消毒用アルコールの詰替えを行う場所は、通気性の良い場所や常時換気が行える場所を選び、可燃性蒸気を滞留させないようにしましょう。

高温になる場所に保管しない

直射日光の当たる場所等、高温になる場所に保管すると、熱せられることで、可燃性蒸気が発生します。

「消毒用アルコールによる火災の危険性」について映像を公開しています。

YouTube東京消防庁公式チャンネルより



引火の危険性について



アルコールの火災の性質等について

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、よろしくお願ひ致します。

特集

マンション便利機能

最近、当マンションに備えられている機能で常識と思っていたことを知らない方が意外と多くいることが分かり、知らなかった方が多かった事について特集として、取り上げてみました。

○インターホンの使い方

・来訪者の履歴を見る

エントランスからインターホンを使って来られた方の履歴を見ることができます。家庭内のインターホン子機の「画面表示」を押すとインターホンのトップ画面が表示されます。トップ画面の「来客」を押すとエントランスからの来客者の映像が再生されます。録画できる件数は、最大 36 件でそれを越えると古い映像が削除され新しい映像が上書き保存されます。外出時に、トップ画面の「外出」ボタンを押しておくこと、不在時に来客者があった場合、「画面表示」のランプが点滅します。再生する場合は「来客」を押します。

・画像の保存、削除

録画された画像は保存することができます。画像の再生画面で、右側の一番上のボタンを押すと、画像が保存されます。画像が保存されると、一つ下のごみ箱のアイコンが消えます。保存をやめる場合は右側一番上のボタンを押すと保存が解除され、ごみ箱のアイコンが表記されます。画像を削除する場合は右の上から 2 番目のボタンを押します。保存できる画像は最大 16 件です。

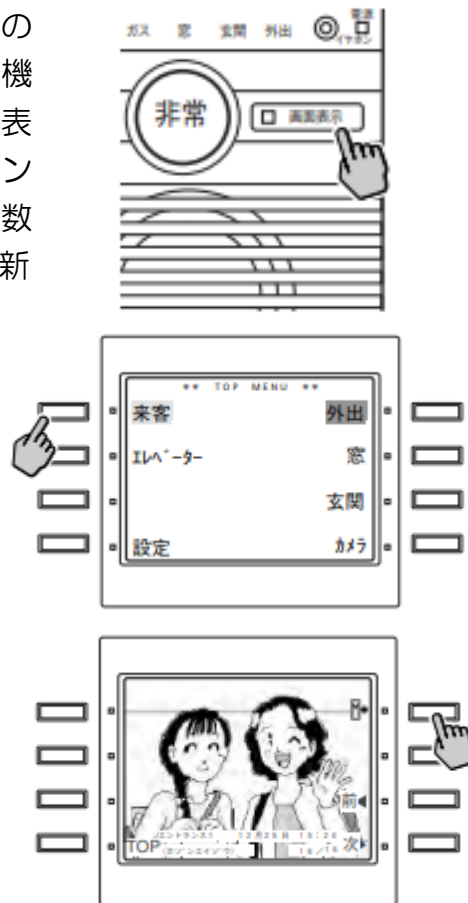
録画画像は、詐欺などの不振な来訪者と思われる場合は必ず保存するようにしましょう。実際、当マンションで時間があつたとき捜査当局はインターホンの画像を確認しに来ております。

・警報音の解除

火災報知機など各種センサーにより警報音が鳴った場合、警報音を解除するには、画面左下にある「警報音停止」ボタンを押します。

・管理事務所を呼び出す

管理事務所を呼び出すには、インターホン最下部の「通話」ボタンを押します。画面の右上に「管理センター」が表示されこのボタンを押すと管理事務所と通ができます。ただし、管理事務所との通話は、3分経つと自動的に遮断されます。途中で終わってしまった場合は、再度接続してください。



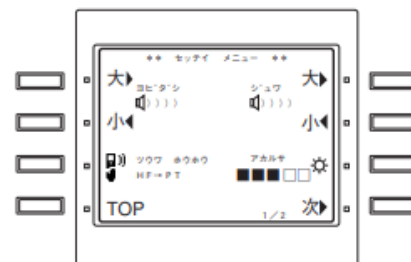
・各種設定

インターホン子機の機能の設定は、トップメニュー画面左下の「設定」ボタンを押します。設定できる機能は「呼出音量」、「受話音量」、「通話方法」、「画面の明るさ」です。

「呼出音量」は管理事務所、エントランス、玄関からの呼出音の大きさを設定します。音の大きさは4段階です。

「受話音量」は通話時の音の大きさを設定します。4段階で設定できます。呼出音はするのに、通話の声が聞こえないという場合は、「受話音量」を確認してみてください。

「通話方法」はハンズフリーかブレストークを設定します。ハンズフリーの場合は「HF→PT」と表示されます。ブレストークの場合は「PT固定」と表示されます。ブレストークの場合は、しゃべる時に通話ボタンを押し続けて行います。室内の音を聞かれない場合などに使用します。



○玄関鍵



最初から取り付けられている各住居の玄関カギは、エントランス非常階段の鉄扉を開錠することができます。よく誤解されているのが、自分の居住棟のみ対応していると思われていることです。この玄関カギは、居住棟だけでなく、A棟からG棟まですべての棟のエントランスと非常階段の鉄扉が開錠できます。玄関カギを替えられた方は当初の鍵も持っておいた方が便利です。なお、当マンションでは全戸の玄関ドアが開けられるマスターキーはありません。また業者などに貸し出している鍵は、エントランスと非常階段の鉄扉しか開けられないものです。



○宅配便のフロント預かり

当マンションでは宅配便などの荷物を、不在の場合はフロントで一時預りを行っています。このサービスを利用する場合は、注文時の備考欄等に、「不在の場合はフロントに届けて下さい」と記載して頂くとフロントでの対応が簡易になりますのでお願いします。花、生もの、期間の短いもの、保冷品、冷凍品は預かることができません。預かり期間は7日間です。それを過ぎると送り主に返品しますので、ご注意ください。なお、最近アマゾンの一部配達業者が、フロントに届けた時の、受取者の書かれたシートを宅配の証拠として剥がしてしまう業者がいます。このような荷物は、フロントで受取者が不明となってしまうため、現在一時預りをお断りしております。配達業者から不在通知に「フロントに預けました」等の記載がある場合は、速やかにフロントで受領いただけますようお願いいたします。



情報

近隣の穴場

外国料理 ダイニングバー

〇イタリアン居酒屋「食らえイタリアン」

とにかくどのメニューをオーダーしても美味しい。クオリティの高い料理を提供してくれる若きシェフは、地元北本市出身で、大学卒業後に愛知県のチーズ料理専門店で3年間修業し、その後北本市にUターンして開業したとのことでした。東口の線路沿いを桶川に向かって徒歩2分です。

メインディッシュの中からオーダーした「本日のアクアパッツア」(1,628円)は、アサリとロマネスクなどの野菜の上に丸ごと柔らかくなった小ぶりの金目鯛がのっていました。食べやすく美味しいのでおすすめです。

また、「本日のおすすめ」から選んだ「牛ほほ肉のタリアータ」は柔らかく仕上げた牛肉をほんのり甘いバルサミコソースで頂く絶品です。他にも、タパス(小皿料理)、サラダ、各種フライ、グラタン、シチュー、パスタ、アヒーショのジャンルごとに、ホタテのマリネ(748円)、自家製ドレッシングのサラダ(858円)、ポテトフライ(528円)、えびとブロッコリーのアヒーショ(1,408円)など、数種類ずつの豊富なメニューがあります。ワインは、グラスワインが550円から。

住所：北本市北本 1-116 エクセラ北本東側 1F

電話：048-501-2266

営業：17:00~24:00 第一月曜日・毎週火曜日定休



ミラノ風カツレツ

〇インド料理 RUDAULI (ルドリ)

北本駅から東中央通りを17号方面に7分程、2つ目の信号を渡って直ぐ右側にあるダイニングバー「ルドリ」。外見は純和風居酒屋、店内も純和風ですが、インド料理店です。

こちらの料理も何を注文しても、程よい辛みと香りが納得できるお味！お薦めは「シークカバブ」。目の前で長さ50cm程の太めの金串にタネを握り付け、釜で焼いてもらえます。一見、焼き鳥屋の「つくね」の様ですが、お肉と混ぜ込んである素材の絶妙な食感と独特なスパイシーさは初めての味わいです。

その他カレーは勿論、食事だけでもよし、お酒のつまみにもなるコスパの良いメニューが様々、テイクアウトも可能です。いずれの料理もリーズナブルな料金でお財布にも優しいお店です。

日本滞在30年になるインド南部出身のオーナーさんと、10年になるインド東部出身の店長さんお二人とのおしゃべりでも楽しい時間を過ごせます♪

住所：北本市北本 4-183 五十嵐ビル 1F

電話：048-579-5183

営業：昼 11:00~15:00 夜 17:00~23:00 毎週水曜日定休



チキンティッカと
シークカバブ

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ていません。ただし、11月25日、ヤナイパーキングで駐車中の車両のタイヤに釘がたくさん刺さっていたとの報告がありました。本件に関しては、鴻巣警察に被害届を提出しています。

北本市内では10月以降も、窃盗、器物損壊、空き巣等事件が続いています。当マンションの近隣では、古市場3丁目の集合住宅で、駐車場にとめていた自動車のハンドルロックを取り外される事件が発生しています。

下表は埼玉県警がまとめている市区町村別の犯罪状況です。北本市の犯罪率は1年前の令和3年では、県内で72地区中46位でしたが、令和4年では29位と悪化しています。近隣の上尾市、桶川市、鴻巣市よりも犯罪率が高くなっています。犯罪率の増減も県全体で0.2ポイント増でしたが北本市は0.4ポイント増と県全体の平均を上回っています。この1年で犯罪率が増加した理由は今のところ不明ですが、現状を把握いただければと思います。

埼玉県市区町村別認知件数・犯罪率（令和4年10月末）暫定値

市区町村	令和4年1～10月				令和3年1～10月				前年対比 (犯罪率)
	順位	認知件数	推計人口	犯罪率	順位	認知件数	推計人口	犯罪率	
越生町	1	109	10,840	10.1	68	23	10,866	2.10	8.0
大宮区	2	982	121,538	8.1	2	983	119,487	8.20	-0.1
八潮市	3	693	93,010	7.5	6	545	93,338	5.80	1.7
.....									
北本市	29	288	64,928	4.4	46	260	65,134	4.0	0.4
.....									
上尾市	47	906	228,105	4.0	44	907	226,904	4.0	0.0
.....									
桶川市	57	268	74,235	3.6	32	320	74,154	4.3	-0.7
.....									
鴻巣市	60	399	116,375	3.4	49	439	116,755	3.8	-0.4
.....									
小鹿野町	72	15	10,449	1.4	72	16	10,657	1.5	-0.1
合計	-	34,335	7,331,256	4.7	-	33,075	7,341,788	4.5	0.2

埼玉県警

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。

理事会からのご連絡・お願い

○管理費等滞納者への対応

理事会では管理費等長期高額滞納者に対する、訴訟、強制執行等を実施し未収金の回収を継続的に行っています。その結果、11月には700万円弱の高額滞納金を満額回収いたしました。訴訟等で時間を要しましたが、管理組合にとっては有益な事例となりました。引き続き未収金の回収に努めていきますが、滞納がある方は高額になる前に、相談いただけますようお願いいたします。

○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が続く中、昨年、日本中に歓喜をもたらしたサッカーワールドカップの日本代表。長友選手が歓喜のあまり発した「ブラボー」の文字がバス乗降場の後ろに飾られました。コロナが終息し、「ブラボー」な年になればとの祈りとのことでした。



イルミネーションは、2月中旬まで点灯される予定です。

○管理組合及び自治会, 子供会, ASCC 等関連団体の予定

3月11、12日(土、日): 東地区文化祭(自治会、勤労福祉センター)。

新型コロナウイルスの感染状況により中止となる場合もあります。



編集後記

午後の交差点

マンションという環境は、寮生活に似た距離感があり、一人でも一人ではないという安心感があります。さらにいろいろな方々と知り合いになるにつれ、人材の豊富さもわかってきました。

新たな視点での地域づくりや様々なカルチャースクールなどがマンション内でいくらかでもできそうです。

きっと、まだまだ素晴らしい知識や技術を持った人がいるはず。

2年前から、ミニストップ前の横断歩道で、小学生の下校の見守り活動に参加しています。午後の時間を少しだけ、子供たちのために貸してくださる方がいましたら、ぜひお待ちしております。何か一つのことに参加すると、そこからまた繋がりが生まれ、意外な展開に発展することもありますよね。仕事を勇退され、少し休養して、そろそろ歩き出そうとしている方など、ぜひ一緒にいかがでしょうか。そして、そこから自宅マンションを違う角度から見てみるきっかけになったりするかもしれません。

午後の交差点でお待ちしております。

