




新緑の中庭

令和 5 年 5 月 31 日

団地管理組合ニュース

第 31 期第 3 号・通算第 99 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



大規模修繕工事進捗状況

○区分所有者説明会

3月25、26日に集会室にて、第2回大規模修繕工事の工事内容について区分所有者説明会を開催いたしました。説明会は棟別に午前、午後に分け計4回開催し、多くの方々にご参加頂きました。

今回の説明会は工事に関する設計内容を中心に報告されましたが、大規模修繕工事とは別に今後予定されている高額を要する工事（給排水管更新、インターホン更新、エレベータのリニューアル工事など）についても説明がなされました。



今後の工事に関しては、実施時期に関する質問が多く寄せられました。理事会では、大規模修繕工事以外の工事についても、実施予定時期が決まりましたら逐次ご案内していきます。なお、これらの工事も全て総会での決議事項となります。

○施工業者の募集

施工業者の募集を4月7日付の建通新聞で行いました。



建通新聞

主な応募条件は

- ・資本金 1 億円以上
- ・設立 20 年以上
- ・主業務が集合住宅改修
- ・直近 3 期首都圏 1 億円以上分譲マンション大規模修繕元請け 10 件以上

などです。

その結果、11社から応募がありました。大規模修繕専門委員会では、応募条件を満たしていない会社や比較的小規模のマンションの修繕工事が多い会社などを除外し、6社に見積もり依頼を行う予定です。

今後の予定ですが、見積もり依頼業者から提出され

た見積もり内容を精査し、施工依頼予定業者を数社に絞り、ヒアリング実施後、入札を行い施工業者を決定していきます。施工依頼業者、工事内容案が決定しましたら、総会を開催し審議頂きますが、9月の定期総会への上程は困難な状況にあり、10月あるいは11月に臨時総会を開催する予定です。

日本環境がスポーツクラブ管理から撤退

ワコーレススポーツクラブの管理・運営を委託していた日本環境マネジメント（株）より本年度の委託契約を継続せず、5月末での撤退の申し出に接しています。撤退理由は、新型コロナウイルス感染症拡大後、会員が激減し、様々な運営努力を行ったものの会員数の増加は殆どなく、経費削減策を講じても収支状況は改善せず、今後も改善が見込まれないことによるものです。



理事会では、会員とスポーツクラブ従業員の雇用を守るために、日本環境マネジメント（株）と運営方法に関する協議を行うとともに、前管理委託者である「NPO 法人あさひ文化・スポーツクラブ」へ

運営の引継ぎを打診しています（5月上旬時点）。

日本環境マネジメント（株）の撤退の意思は堅くなおかつ、あさひ文化・スポーツクラブによる引継ぎも困難な場合は、5月末でワコーレススポーツクラブを一時的に閉鎖し、今後の方策を検討していくこととなります。

現在、円滑な引継ぎに向け、関係者間で協議を進めていますが、決定事項等については適宜、掲示等でお知らせします。

第3駐車場雨漏り補修工事終了

第4駐車場の雨漏りのため第3駐車場の駐車枠の一部を閉鎖していましたが、補修工事の終了後一定期間状況を見たところ、雨漏りが発生しなかったことから、閉鎖していた第3駐車場への駐車を再開いたしました。

しかし、第4駐車場の床面はPC板工法のため、車両が通るたびに振動が起こり、防水部分を傷害するため、一定期間が経つと同様の雨漏りが発生することは否めません。

理事会では、防水効果を長持ちさせるために、構造物自体の補修についても検討しております。



A棟連結送水管が漏水

A棟の連結送水管が漏水を起こし、屋上にある防火水槽に水を送ることができず、高層階の火災発生時の消火活動に支障を来す状態にありました。理事会では、埋設されている連結送水管の掘削調査を行い、漏水箇所の特定ができたことから、

4月19日に補修工事を実施したため、現在は防火水槽に水が満たされています。その後、掘削場所の埋め戻しを行いました。

今回の漏水は送水管の経年劣化により発生したものと推測され、他の棟においても発生する可能性があります、注意してモニタリングを実施していきます。

黄円部が漏水箇所



防災会便り

2023年度 防災会活動予定

2023年度防災会は、主に以下の活動を行う予定です。

1. 防災備品の点検・補充 (5～6月)
2. 防災訓練 (7月)
3. 防災セミナー・講習会など (時期未定)
4. LED ライト点検点灯 (翌年3月)

それ以外の重点事項として以下を予定します。

5. 水害活動手順化 (時期未定)
6. 避難行動要支援者の現況確認 (時期未定)
7. 防災設備類の計画的整備 (時期未定)

桜ライトアップは、LED 投光器の点検点灯です

管理組合では、災害時に夜間停電が発生した場合でも、最低限の照明を確保するためにポータブル発電機とLED投光器を準備しており、年に1回、連夜点灯点検を行っています。3月下旬～4月上旬の桜の開花時期に点検点灯を行うことで桜ライトアップとして、居住者の皆さんにお楽しみ頂いています。



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

特集 当マンションの防災グッズ

当マンションは防災会を中心に、地震、洪水時などに必要な防災グッズを逐次購入、保管を行っています。今回は防災グッズとしてどのようなものがあるのか、一部を特集で取り上げてみました。

なお、当マンションでは食料、飲料水、簡易トイレは備蓄しておりませんので、これらの備蓄は各家庭でお願いいたします。

○発電機

発電機はガソリン式とプロパン式の2台を保有しています。また、燃料であるガソリン、プロパンガスも保管しています。今後は、ソーラ充電可能な充電式発電機を購入予定です。



第6駐車場内の
防災倉庫



ガソリン式発電機



災害対策本部用品を
収納したキャリアー

○投光器

LDE 投光器 16 台、ハロゲン投光器 2 台があります。大きな地震で被災された方々からの報告では、夜間の照明が重大な問題として取り上げられていることから、照明の設置場所を決定し、発電機からの配線等も検討しております。

LED 投光器は毎年桜のライトアップに使用し性能のチェックを行っています。

○かまどベンチ

炊き出し用にかまどになるベンチです。桜通りのB棟側に設置してある4台のベンチがかまどベンチです。座面の板を取り外すと、かまどを作ることができます。外した座板は椅子になります。普段は通常のベンチとして使用していますが、今年の新春祭りでは、焼き芋を作りました。



普段の
ベンチ



かまどに展開
したベンチ

○レスキューキット

災害時に救助を行うグッズのセットです。ショルダー式で担げるようになっていますが、かなり重量があり、子供や高齢者、力の弱い女性で運搬するのは困難かもしれません。セットの内容は、バール、鉄線鋏、ハンマー、ロープ、折畳み鋸などです。

部屋に閉じ込められた人や、タンスの下敷きになってしまった人の救助や、救援物資のつり上げなどに使用します。3セット保管しています。



○ウォーターバッグ

断水時に水を入れて運搬できるショルダー式のウォーターバッグです。容量は10Lと5Lの2種類でそれぞれ10個を保管しています。

ウォーターバッグは再利用可能ですので、各家庭に水を運んで水を容器に移した後、給水場まで戻して下さい。



○胴長

冠水時の被害状況調査や、災害対応などの目的で胴長を保管しています。

サイズはL、M、Sの3種類で女性でも着用することができます。赤堀川の溢水による冠水は最大で60cm強であるため、十分に対応可能です。靴を履いたままでは使用しにくいので、靴下などを着用して下さい。



○リアカー・キャリアカー

災害時あるいは災害対策時の物資運搬用にアルミ製折畳みリアカー3台とキャリアカー1台があります。

リアカーは普段は夏祭りや新春祭りなどのイベントで物資・用具の運搬に使用しています。また、水害が予想される場合は土嚢の運搬にも使っています。キャリアカーは4輪でバッグ式になっていますので、小物などの運搬用に使います。



防災用品は主にアネックス棟管理組合・自治会倉庫、第6駐車場防災倉庫に保管しておりますが、一部の用品は管理事務所、各棟受水槽内、理事会会議室書庫などに保管しています。防災用品としては他に、土嚢、拡声器、ヘルメット、ヘルメットライト、トランシーバー、ホイッスルなどがあります。

情報

近隣の穴場

釣り堀

埼玉県に海はありませんが、川や池は沢山あり、淡水魚の釣りは多くの方が楽しんでます。今回は誰でも気軽に楽しめる釣り堀を紹介します。

【川島釣り堀】比企郡川島町（錦鯉、金魚、ヘラブナ）

子供を連れていくのにおすすめの釣り堀で、キッズスペースがあったり、釣った金魚や鯉を持ち帰ったりすることができます。親切なスタッフが子供にも釣り方を教えてくれるので、経験がなくても釣れるようになります。



屋内には悪天候でも安心の室内釣り堀があり、金魚を釣ることができます。

利用料金：入場券 100 円（土日祝日のみ）、1 時間 1,000 円、1 日 3,200 円
住所：比企郡川島町大字伊草 730 電話：049-297-1040

【風布にじます釣り堀センター】大里郡寄居町（ニジマス）

家族連れにとっても人気のある釣り堀で、屋根があるので雨の日でも楽しむことができます。釣りの初心者や子供でも楽しめるような工夫がされていて、簡単にニジマスが釣れるようになっています。



釣った魚を炭火で丁寧に焼いてもらえ、座敷のある飲食スペースでゆっくり楽しむこともできます。

利用料金：中学生以上 450 円、4 歳～小学生 300 円、4 歳以下無料。
ニジマス 520 円 / 100g

炭火焼代：300 円 / 1 匹

住所：大里郡寄居町風布 1955 電話：048-581-4095

【あしがくぼ溪谷国際釣場】秩父郡横瀬町（マス、イワナ）

芦ヶ久保駅より徒歩 20 分、秩父の自然に囲まれて森林浴もできる釣り堀です。この釣り堀は自然の美しい川を利用しており、餌釣りの他にフライフィッシング・ルアー釣りなども楽しめます。釣った魚は食堂で塩焼きにして食べたり、はらわたを取ってもらって、持ち帰りすることもできます。



利用料金：〈イワナ〉1 日 5,800 円 午後半日 3,800 円
〈マス〉1 日 3,800 円 1 時間 1,150 円

塩焼き代：100 円 / 1 匹

住所：秩父郡横瀬町芦ヶ久保 1028 電話：0494-24-3812

① アマゾン商品置き配業者による不法侵入

アマゾン商品を各家庭の玄関前に置き配を行っている業者が、管理棟フロントを介せずに、置き配を実施していました。侵入方法を確認したところ、各棟エントランスからの暗証番号によるものでした。さらに、暗証番号は住人等からの情報がアマゾンのアプリに入り、配達業者がアプリで簡単に確認できることが分かりました。このアプリを利用すれば誰でも住居棟に侵入できることから、定期的な暗証番号の変更だけでなく、抜本的な対策を講じる必要があります。理事会では事実確認と今後の対策を検討していきます。

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。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。

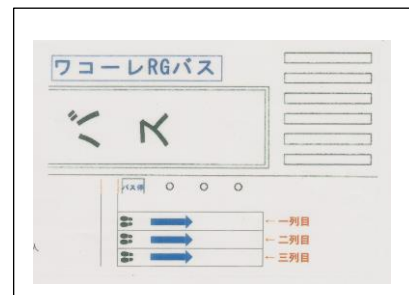
北本市内では引き続き窃盗事件が多発しています。窃盗の内容は住戸への空き巣（主に現金）、自動車盗、車上荒らし（ナンバープレート盗難）、色情ねらいなどです。自動車のガラスが割られたりタイヤがパンクさせられる、自転車が傷つけられるなどの事件も多発しています。発生地区は多くが西口側ですが、東口側の朝日二丁目、中丸地区でも起こっています。自宅の戸締りを怠らないようにしてください。

	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

○北本駅シャトルバス乗降場の並び方についてのお願い

3月のJRダイヤ改正に伴うシャトルバスのダイヤ変更はありませんでした。北本駅シャトルバス乗降場の並び方ですが、すでに掲示していますように3列でお願いします。これはバス待ちの列が長くなると、横断歩道をふさいでしまい、歩行者に迷惑になることを避けるためです。なお、低床バスの場合は、後部ドアからの降車者にご配慮下さい。ご理解、ご協力をお願いします。



○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。

今回の点灯検査により、LED 投光器に問題のないことが確認されました。

○シャトルバス不正乗車防止対策実施

4月13日(木)～14日(金)の2日間、午前7時から午後9時までワコーレバス停にてシャトルバスの不正乗車防止のための監視を行いました。居住者でないのに乗車しようとしていた人は、「乗ってはいけないとは知らなかった」と話しており、さらに「ワコーレ居住者および関係者」以外は利用できないとの啓発活動が必要と考えられます。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC 等関連団体の予定

7月 防災訓練(自治会・防災会)

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

同い年の会社の同僚A子さんが65歳を待たずに退職をした。65を過ぎてしまうと再就職の口などないと、先に定年退職をした先輩方も口々に語ってくれた。しかし65以前であれば雇用もあり、70を超えても働き続けられる可能性もある。A子さんは保育士の資格があり保育士不足のご時世、残りの人生、老後をそれで頑張る事に決めた。退職の時期を同僚B子さんが育休明けで戻って来るはずであった5月に合わせたが、B子さんは復職できていない。学校教材を扱う職場であるため、新年度のこの時期は繁忙期で1人欠けてしまう事で残った者の負担が大きくなる。第三子の育休中であったB子さんが、なぜ戻って来れないかと言うと保育園に入園させる事ができず、待機となってしまったからである。北本市は待機児童ゼロではなかったか？

今回、我がワコーレから新しく市議会議員となった小久保博雅理事長。組合ニュース99号発行の準備、執筆、理事長の仕事など本当に忙しい中での大健闘であったと思う。

その応援演説で三宮市長が、消滅可能性都市だった北本の人口が、若い世代の転入で社会増となったと話していた。子育て期の若い方々にとって待機児童ゼロというのは、大きな魅力となったのだろう。しかしその結果、長く住み続け働きながら子育てをして来た市民にしわ寄せが来てしまった。本末転倒に思えた。

老後の生活不安解消の為とはいえ、不足している保育士の大変な仕事に戻った人
若い人口が増えたと喜ぶ人、想定外に待機児童となってしまう、復職出来ずにいる人
そして奇しくも人手不足となり激忙となった我が職場。

保育所事情をめぐりまるで星新一のショートショートを読んだ後の様な不思議な感覚でいる私。