

発行 2023 年 9 月 10 日

志木ニュータウン中央の森弐番街

管理組合理事会

ファミリータイムズ

第 42 期第 1 号（通算 92 号）



内容

理事長挨拶	2
管理規約の改正について	3
修繕専門委員会	5
防災専門委員会	6
環境整備担当	12
編集後記	12

理事長挨拶

中央の森式番街管理組合理事長 山代和宏

大谷シート作成のすすめ

中央の森式番街にお住まいの皆様、史上稀にみる暑い夏を無事に乗り越えられましたでしょうか。ファミリータイムズ発刊にあたり、少し頭をクールにし、いつもと違う視点で考えてみました。

全米を席卷する大谷翔平選手の活躍は、今まで野球に興味がなかったかたでも注目されているのではないのでしょうか。「走攻守」全てにおいて卓越した記録を残し、加えて日本人離れした肉体と端正なマスク、インタビューにおいても常に謙虚で礼儀正しい。今のところ欠点がないのが欠点のようなスーパーマンである。

そんな大谷選手が高校 1 年生の時に目標達成シートを自ら作成していたのも驚きです。詳しい説明は省略しますが、自らの最重要な目標【夢】を中心に置き、周囲 9×9 の合計 81 マスに目標を達成するための細分化した目標・手段を書き込んだものです。

大谷選手が中心に書いた夢は「8 球団からのドラフト 1 位指名」でした。今やそれ以上の活躍をしています。・・・。

そこで、やや流行に流され気味の私の勤

める会社でも「目標シートを作成して目的意識の向上を図ろう！」となりました。我が社のシートの中央は、ありきたりかも知れませんが「受注」となりました。企業にとっては安定的に仕事を頂くことが大切です。その他 8 マスの目標としては「知識」「営業力」「人間性」「スピード」「技術力」「実績」等の言葉が配置され、その目標達成のための手段が周囲に配置されます。やってみると大変難しいことに気づきますが、目標に向かって何をすべきか具体的に なって きます。

そこで少し強引ですが皆様の生活と結び付けてください。ニュータウンの中では、会社や仕事をリタイヤされてのんびりとお過ごしのかたもいらっしゃると思いますが、例えば中央に「医者いらず」を目標に掲げ、そのためには毎日 1 万歩 等の目標を記入することで具体的な行動を起こしやすいのでは と勝手ながら想像しております。

いかがでしょう、頭を少しクールにして〇〇（ご自身の名前）シートを作ってみませんか。

体のケア	サプリメントを飲む	FSQ 90Kg	インステップ改善	体幹強化	軸をぶらさない	角度をつける	上からボールを叩く	リストの強化
柔軟性	体づくり	RSQ 130kg	リリースの安定	コントロール	不安をなくす	回転数アップ	キレ	下半身主導
スタミナ	可動域	食事 夜7杯 朝3杯	下肢の強化	体を開かない	メンタルコントロールをする	ボールを前でリリース	力まない	可動域
はっきりした目的を持つ	一喜一憂しない	頭は冷静 心は熱く	体づくり	コントロール	キレ	軸で回る	下肢の強化	体重増加
ピンチに強い	メンタル	雰囲気流されない	メンタル	ドラ1 8球団	スピード 160km	体幹強化	スピード 160km	肩周りの強化
波をつくらない	勝利への周年	仲間を思いやる心	人間性	運	変化球	可動域	ライナー キャッチボール	ピッチングを増やす
感性	愛される人間	計画性	あいさつ	ゴミ拾い	部屋そうじ	カットボールを増やす	フォーク 完成	スライダのキレ
思いやり	人間性	感謝	道具を大切に使う	運	審判さんへの態度	遅く落差あるカーブ	変化球	左打者への決め球
正義	信頼される人間	継続力	プラス思考	応援される人間になる	本を読む	ストレートと同じフォームで投げる	スライダからボールに投げるコントロール	奥行をイメージ

管理規約の改正について

監事：安本進

第41期総会(2023年5月28日)で可決された修繕等(リフォーム)に関する管理規約第18条、管理規則2-9条(別紙資料添付)の改定内容をご紹介します。規約は同日有効となっており、総会議事録ではご報告済みです。本来ならばお手持ちの管理規約を差し替えるところですが、国土交通省の標準管理規約改版に基づく管理規約の全面差替が今期予定されており、それに併せて差替を実施するため、このファミリータイムズで内容を共有させていただきます。

本資料でご不明点などあれば、東急コミュニティー中央管理センターにご確認ください。(048-473-7511)

●管理規約第18条(専有部分の修繕等)一部変更

管理規約第18条改正条文 --太字下線部が追記部分。条項全文はお手持ちの管理規約を参照ください。

第1項 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であって棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがあるものを行おうとするときは、別に定めるところにより、あらかじめ、理事長(第41条(理事長))に定める理事長をいう。以下同じ)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

第6項 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を届け出なければならない。

第7項 第1項の承認を受けた修繕等の工事後、または前項の承認を要しない修繕等の結果、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注または実施した団地所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない

1. 改定内容

現行の管理規約・管理規則では、専有部分の修繕等(リフォーム)を行う場合は、承認を受けようとする日の30日前までに理事長宛に申請し、理事会の承認を受ける必要がありますが、申請は遅れがちで規約・規則と実態が乖離しています。今回の改定では、工事内容・規模等から ①申請・承認要、②申請のみ、③申請不要、および ④許可されない工事を明確化し、規約・規則の遵守と運用負担の軽減を図ります。

2. 改定のポイント

- ① 第1項で、承認申請の申請対象を限定するようにしました。具体的な内容については、「別に定めるところにより」として、管理規則2-9に記載しています。→「管理規則2-9 一部変更」をご参照ください。
- ② 第6項(条項追加)で、承認を要しない工事であっても、工事業者の立ち入り、資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等が発生する場合は、他の居住者への周知を図るため、届出制と致しました。
- ③ 第7項(条項追加)で、工事完了後棟の共用部分又は他の専有部分に事後的な影響が生じた場合は、承認を受けた工事であったとしても、当該工事を発注した団地建物所有者の責任や負担は免責されないことを定めています。

●管理規則 2-9(専有部分の修繕等に関する規則)一部変更

- ① 承認申請(工事着手日 30 日前迄)が必要な工事 --- 従来どおり
大規模な工事については、従来と同じ審査期間を確保し審査の厳格化を目指します。
- ② 届出(工事着手日 7 日前迄)が必要な工事(承認申請不要) --- 新設
近隣住民への影響がある工事については、近隣周知のため届出制としました。工事着手日の 7 日前までに「専有部分の修繕等に係る届出書」(様式 5…新規)を理事長宛で提出願います。
- ③ 届出・承認申請ともに不要な工事 --- 新設
軽微な修繕・取替えは、承認申請・届出は不要としました。
- ④ 原則許可されない工事
建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠など、原則許可されない工事を明確化しました。

1. 改定内容

管理規則 2-9(専有部分の修繕等に関する規則)では具体的な運用方法を定めています。

運用面での負担軽減を図るために、届出のみ、届出不要の工事区分を新設しました。

①承認申請(工事着手日 30 日前迄)必要な工事	②届出(工事着手日 7 日前迄)が必要な工事
1. スケルトンリフォーム等間取りの変更工事 2. 床材の張替工事(遮音等級 L-45 以下を確保) 3. 共用部の壁をコア抜きする工事(空調配管、換気配管等) 4. 給排水管を改修する工事 5. エアコン・換気扇の増設工事 6. 工事期間が 1 週間以上に及ぶ工事	1. 既存住宅設備機器の取替え工事(ユニットバス、洗面台、便器の取替え等) 2. 既存エアコン・給湯器・換気扇の取替え工事 3. 塗装工事等近隣に影響が発生する工事 4. 室内手摺等を共用部躯体への固定する工事 5. 各種配管不具合対策工事(高圧洗浄等) 6. インナーサッシ取付工事 7. 内装材(壁紙、じゅうたん、塩ビシート、畳等)貼換工事 ※火気使用室は準不燃以上とする。
③届出・承認申請ともに不要な工事	④原則許可されない工事
1. 団地建物所有者・家族・占有者等による軽微な修繕・取替え(電球・水道パッキン等)	1. 共用部分に影響を及ぼす工事 1) 建物主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等 2) 専用庭内及びバルコニーへの物置等工作物設置 3) 共用部サッシ、玄関扉の変更工事(除く網戸) 4) ガス感知器(オール電化以外)、煙感知器、給気口の撤去工事 2. 申請者の区分所有権が確認できない場合 3. 承認申請に係る書類に記載漏れがある場合、または必要書類を添付していない場合

2. その他の留意事項

- ① 別途定めがある場合はその規定を適用し申請手続きを行うものとします。
例) 管理規則 2-5「給湯器屋外設置規則」
- ② 上記の工事内容の例示に該当しない事例については、理事会で協議の上、決定致します。
- ③ 当管理規則 2-9 に関する申請書・届出書などの書式(様式 1～5)は、理事会が決定・変更可とします。

修繕専門委員会

修繕専門委員会委員長 山代和宏

次の目標に向けて

長期間に渡る大規模修繕工事とサッシ改修工事により中武にお住まいの皆様にはご迷惑とご不便をお掛けしております。しかしながらサッシとガラスのおかげで、この冬はきっと暖かい冬になると思います。(残暑でピンときませんが)

つい最近、サッシ改修工事が完了した住民のかたから「サッシもガラスも網戸も綺麗&クリアになって最高です！皆様のご英断に感謝します」とのメールを頂きました。ここ数年、多くのかたから様々な要望（時にはクレーム）を受ける中で、このような励ましのご意見を頂けることは大変嬉しく思います。



今期の修繕専門委員会の最大の目標は、両工事の無事故完工に他なりません。同時に次の目標を検討し始める時期かと思われます。

つい最近、5号棟にお住まいのかたからご要望を頂きました。車椅子等を使用されているご高齢のお父様とふたり暮らしをされているようで、デイサービスや通院のため外出される際に、1階エレベーターホールから歩道まで7～8段ある階段の昇降が大変なのでスロープや段差解消機の設置を検討してほしい

とのこと。これは5号棟に限らず各棟共通の問題です。恐らく柳瀬川が溢れた際に少しでも浸水被害が少なくなるように設計されたものと思われます。高齢化に伴い、今後もこのようなご要望が増えるものと予想されます。

スロープの場合は建築基準法及びバリアフリー法において勾配が決められており、設置スペース不足の問題があります。段差解消機につきましては、中央の森参番街、南の森寺番街等に設置事例があります。その利用状況やメリット・デメリット等をヒアリングし、慎重に検討すべき課題かと思っております。

修繕専門委員会としては、既存の建物の修繕だけではなく、ひとりひとりのご意見を汲み上げ、各所諸問題について検討～実施に取り組みたいと考えております。

(選挙演説のようですみません)

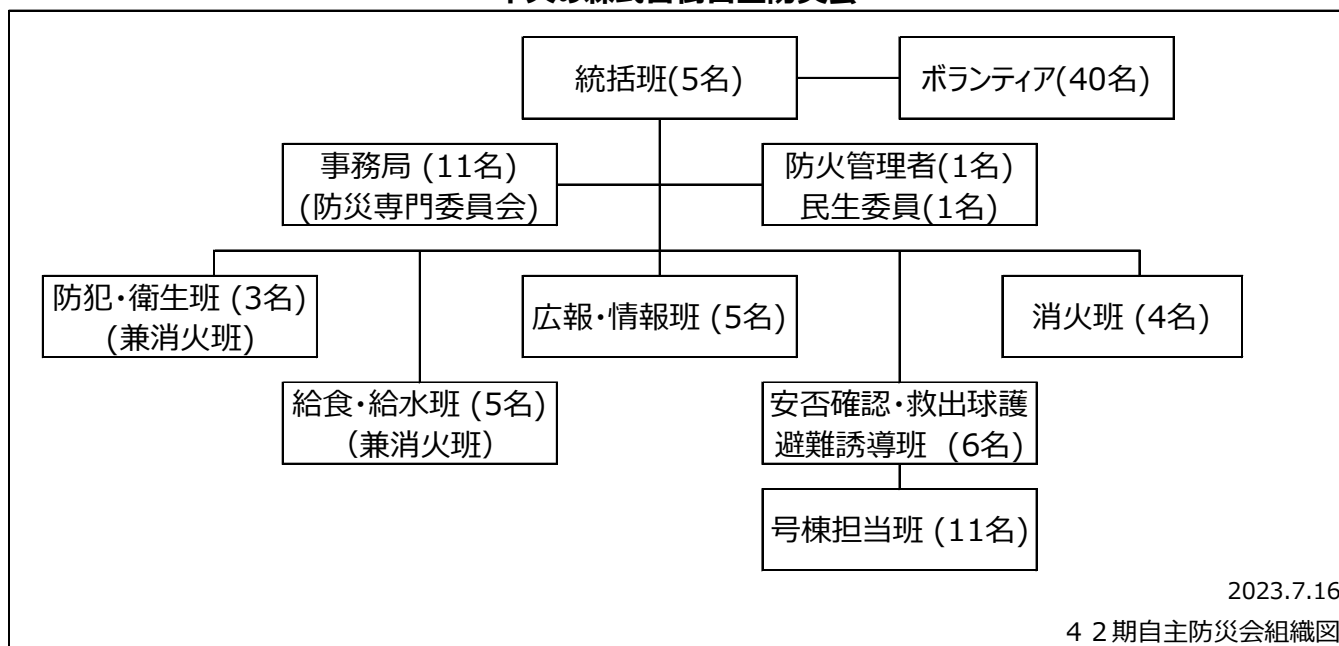


防災専門委員会

防災専門委員会委員長 八尾恵司

中央の森式番街にお住いの皆様。いつも自主防災会の活動にご協力頂き有り難う御座います。これからも皆様の安全な暮らしが続けられますよう頑張りますので宜しくお願い申し上げます。42期の自主防災会の役割担当が確定いたしましたので、ご報告申し上げます。

中央の森式番街自主防災会



自主防災組織化の理由

自主防災組織は「災害対策基本法」に定められた組織で、同法第五条で「市町村の責務」、第七条で「住民の責務」が定められています。

①市町村の責務

住民の生命、身体及び財産を災害から保護する目的で、防災計画を作成し防災活動を実施する。この責務を遂行するため、住民の自発的な組織としての「自主防災組織」の充実を図り市町村の機能を発揮すること。

②住民等の責務

住民は、自ら災害に備えるための手段を講ずると共に、自発的な防災活動に参加する等、防災に寄与するように努めなければならない

い。中央の森式番街自主防災会は「災害対策基本法」に準拠し、志木市の支援の下で、管理組合と町内会が共同して結成した組織です。

中央の森式番街の自主防災組織

中央の森式番街自主防災組織は災害発生時に中核となる「統括班」を中心として、防災専門委員会が実質的な事務局として活動しております。

平時は、事務局が月1回の委員会で、減災・防災の計画を検討しております。

災害時には「統括班（5名）」の上位順位者が指揮を執る事にしています。

中央の森二番街自主防災会
42期役割担当一覧

2023年7月23日

統括班 5名		
災害発生時の組織全体の統括を担います。		
7-407	八尾 恵司	(管・専)(兼)
2-502	中村 智紀	(町)(兼)
5-105	安本 進	(管・専)(兼)
4-102	加藤 日佐夫	(管・専)(兼)
5-206	田島 伸一郎	(嘱)(兼)

ボランティア (登録者40名)		
公募された「災害ボランティア」と「人材バンク」登録者の方々。災害発生時には「ひと声かけて」登録の方々を優先して、安否確認を行います。		

事務局 (防災専門委員会) 11名		
管理組合と町内会の常設機関であり 自主防災会活動の計画立案と実行推進の母体です。		
1-103	本多 公恵	(嘱)(兼)
4-102	加藤 日佐夫	(管・専)(兼)
2-502	中村 智紀	(町・専)(兼)
5-105	安本 進	(管・専)(兼)
5-206	田島 伸一郎	(嘱)(兼)
5-707	朝日 加代子	(嘱)(兼)
6-110	米倉 福男	(管・専)
6-1108	宮川 恵之	(管・専)
7-503	三位 英之	(町・専)
7-310	大石 洋	(管・専)
7-407	八尾 恵司	(管・専)(兼)

防火管理者 1名		
消防法第8条に基づく消防当局へ届け出た 防火管理業務を行う方です。		
5-206	田島 伸一郎	(嘱)(兼)

民生委員 1名		
地域福祉をサポートする身近な相談相手です。		
5-707	朝日 加代子	(嘱)(兼)

広報・情報班 5名		
行政当局の支援情報や周辺情報の収集と 住民・避難者への情報伝達を担当します。		
7-1204	山代 和宏	(管)
2-502	中村 智紀	(町)(兼)
7-208	富澤 守男	(管)
6-1004	舟崎 文博	(管)
7-503	三位 英之	(町)(兼)

(管) 管理組合理事
(町) 町内会役員
(専) 防災専門委員会委員
(嘱) 管理組合委嘱
(兼) 自主防災会組織内兼務
人数合計: 92名(自主防災会+単独ボランティア登録)
※表中の(兼)は人数に合算

安否確認・救出救護・避難者誘導班 6名		
災害発生直後から避難行動開始までを、号棟班と連携して安否確認を集計します。 消防の手が回らない間の救出援護も担います。		
7-602	小金澤 広樹	(管)
6-902	河崎 陽子	(管)
1-103	本多 克己	(管)
6-304	曾我 一郎	(町)
5-801	木村 晴代	(町)
7-505	高橋 節子	(町)

号棟担当班 11名		
各号棟でボランティアが収集した安否確認情報を 集計し、安否確認班に報告します		
①	1-204	齋藤 勝之 (管)
②	2-503	松本 充世 (管)
③	3-201	尼子 共子 (町)
④	4-305	小柴 和之 (町)
④	4-601	井上 智史 (管)
⑤	5-108	菊田 次郎 (管)
⑤	5-306	中村 昌美 (町)
⑥	6-405	阿式 悌二 (管)
⑥	6-807	尾崎 啓子 (町)
⑦	7-707	富岡 信博 (町)
⑦	7-605	田地 勲 (管)

○内の数字は担当の号棟を示します

消火班 4名		
火災発生時の初期消火活動を行います。 延焼を未然に防ぐため、他班の協力を仰ぎ 被害の拡大を防ぐものです。		
	3-403	岩田 宏之 (管)
	7-702	三角 義明 (町)
	7-410	北野 亮 (町)
	7-310	大石 洋 (管・専)(兼)

給食・給水班 (兼消火班) 5名		
炊き出し、食料支援、飲料水確保等、救援活動の 手伝いをします。併せて消火班の補助をします。		
	1-103	本多 公恵 (嘱)(兼)
	4-108	梶原 文彦 (町)
	6-505	鶴見 保之 (町)
	6-702	小塩 ミツ子 (町)
	6-1210	円山 桂子 (町)

防犯・衛生班 (兼消火班) 3名		
災害発生時点からの防犯活動と災害現場の 衛生状態の維持及び消火班を補助します。		
	5-805	本間 暁雄 (管)
	6-1108	宮川 恵之 (管)(兼)
	6-110	米倉 福男 (管)(兼)

「防災トーク」アプリのご紹介

街区に大きな災害が発生してしまった時、町内会・管理組合・災害ボランティアで組織している自主防災会が、活動を開始します。

自主防災会委員は、ご自身・ご家族の安全を確保した後、本部を設営し安否確認をスタートさせる事にしております。

防災訓練では、あらかじめ、災害の発生時刻など定め、安否確認カードの貼り出しをお願いし、安否状況の確認を行ってきました。一定の成果も有りステッカーの張り出し率は前回の訓練では75%になり全戸476戸中357戸の確認が出来ておりました。が、残る119戸は未確認となり、まだまだ確認戸数を増やせる手段がないか課題としてきました。

今回ご紹介させて頂く「防災トーク」はスマートフォンの通信機能を使い、一定の範囲

のメンバー(貳番街のみ)の通信システムで、防災に関する重要な情報を、やり取りする事が出来ます。専門委員会で試験導入した結果から、現在の問題点を解決してくれる、有効な手段と考えており、今期、本格導入を目指しております。

使い方は、皆様が持ちのスマートフォンに「防災トーク」アプリをインストールして頂き、その後貳番街のID/パスワードを入力する事でその機能を使うことが出来ます。

詳細は別途ご連絡いたしますので、しばらくお待ちください。

以下に、「防災トーク」の機能と概要をお伝えしますが、【安否確認】【助けて！】の二つの機能は、すぐにでも使いたい機能とおもっており、準備を進めております。

【アプリトップ画面】

「防災トーク」アプリには、【お知らせ】・【見守り】・【一斉招集】・【情報交換】・【安否確認】・【助けて！】・【被災マップ】・【災害伝言板】・【直接接続】の9つの機能があります。

以下メニューに沿って紹介させていただきます。



【お知らせ】

理事会・町内会・専門委員会などから、生活に影響する事柄などを発信することが出来ます。その事柄への返信や、問い合わせも出来、その内容を住民全員が把握できます。全住民が、正しい情報を一瞬に共有できる掲示板として利用できます。



【見守り】

高齢で独居の方など健康に不安がある方への見守りサービスに使います。予め登録が必要で、個人情報の確保や運営方法など、使い方を精査する必要が有ります。専門委員会で使い方の検証をして行きます。



【一斉招集】

対象役員の方に召集や連絡を行います。連絡を受けた方は招集に対して（参加・遅れる・不参加）などの返信を返せます。未読の方も確認出来、全体の把握を素早く出来ます。



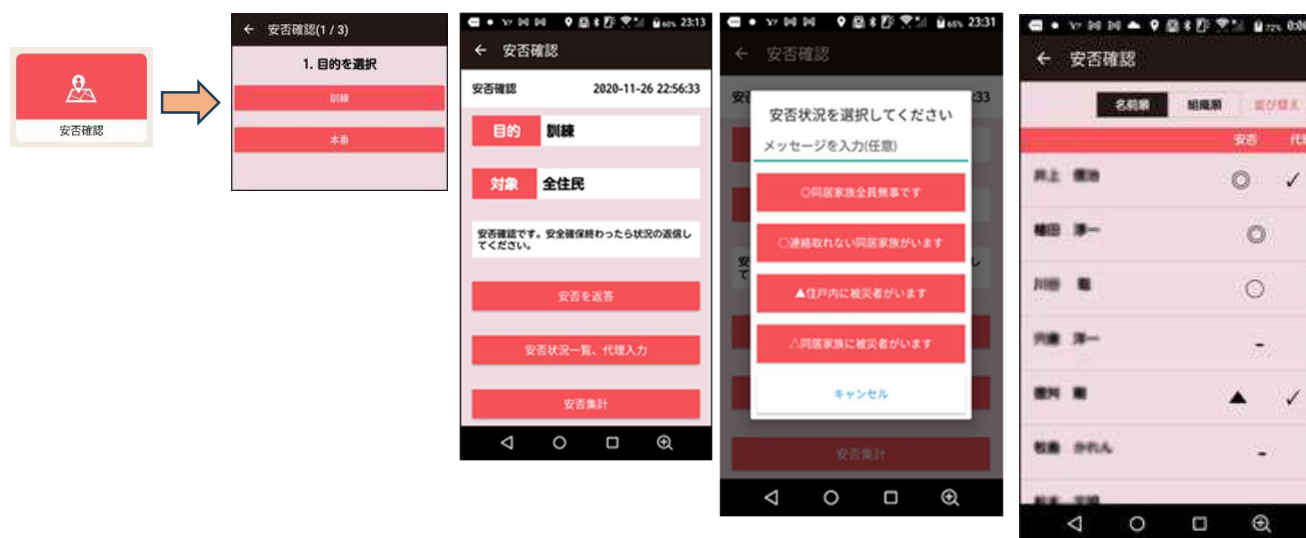
【情報交換】

対象役員（自主防災委員会）の方々との情報交換ツールです。文字・写真・音声ファイルをや取りできます。正確な情報を確認出来るまでの、役員間のツールとして使用する予定です。



【安否確認】

安否確認リーダーが、全戸に対して安否確認依頼を発行し安否確認が行なえます。回答者は、安否確認返答メニューに従い安否状況を入力するたびに、安否確認情報が更新され、全戸の最新の安否確認が行なえます。外出・不在者も回答可能なので、安否未確認住居を減らせると見込んでいます。スマートフォンを持たない世帯に対しては代理入力が可能です。



【助けて】

身動きが取れず誰かに来てほしい時など、助けを呼ぶことが出来ます。テーマ(火災、建物、道路・橋、浸水等)を指定し状況をコメントできるため、以後の対応の準備も取りやすいと考えられます。自主防災会委員全員が「助けて！」を受信可能としておき、近くの委員がすぐに返信、駆けつける仕組みを作る予定です。もちろん大至急の時は、大声で近隣の方に声を掛けて頂くことも重要です。



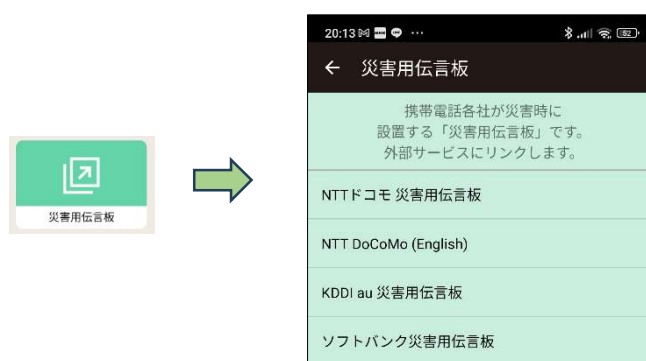
【被災マップ】

被災状況を、地図上に文字または写真と合わせて表示できます。避難経路の確保や、危険場所の確認などに使います。



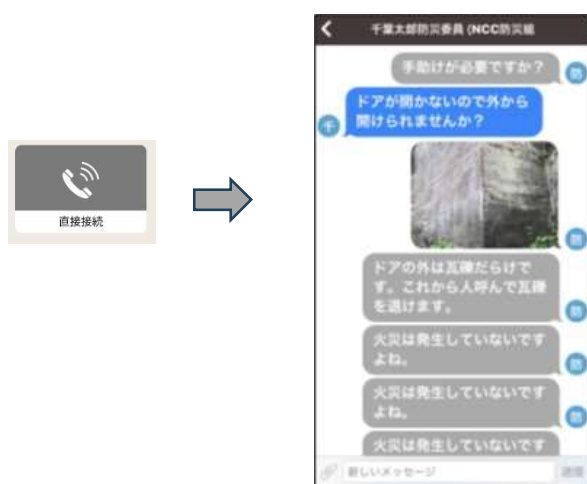
【災害用伝言板】

大手携帯電話会社等が運用する「災害用伝言板」へここからリンクすることが出来ます。



【直接接続】

携帯電話会社のモバイル通信が使えなくなったときに使用します、同じ OS のスマホ同士を Wi-Fi の電波で直接接続します。



環境整備担当

環境整備担当 岩田宏之

今期の活動方針

志木ニュータウンの大きな特徴として豊かな緑が挙げられます。他の街並みには無い深い木々に囲まれた素晴らしい景観です。この中で日々癒されつつ生活されていることと思います。その環境を維持することが管理組合の環境整備の活動です。本年度の環境整備活動は、3名の理事、1名の専門委員、2名のボランティアで行っています。

【環境整備の仕事】

(植栽保守活動)

- ① 定期保守：年間8回 除草、草刈、施肥、灌木刈込、常緑樹剪定、落葉樹剪定、生垣刈込など。本年度も植栽専門業者にて実施。
- ② スポット保守：随時対応（溜まった鉢土の処分、イチョウ・ケヤキ・クヌギ・トウカエデの強剪定、害虫駆除ほか）随時、植栽専門業者に依頼しています。
- ③ 渇水期の水遣り：7月末～9月上旬
アジサイ・ツツジに散水ホースで夜間水遣りをします。

*簡単な作業については、環境整備メンバーで対応しています。

(清掃美化活動)

- ① ゴミ集積所の環境保全：日々の活動は東急コミュニティの清掃員さんにて行われています。

す。また、ほぼ毎日環境整備のメンバー（特に専門委員）が巡回確認しております。

- ② ガラスの活動：5号棟・6号棟・7号棟のエレベーターエリアのガラスを年1回業者に清掃してもらいます。

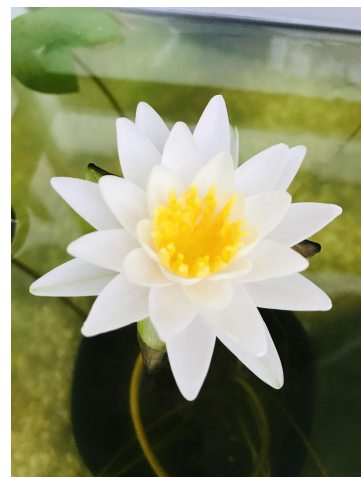
【今年度のその他主な取組】

(植栽保守活動)

- ・高樹木の強剪定及び伐採
- ・樹木・草花の名札の整備取付
- ・植栽活動の中長期計画の策定

(清掃美化活動)

- ・ゴミ集積所の看板整備取付
- ・雨水桝の清掃
- ・ゴミコンテナの取替計画の策定



編集後記

6月に開始した第42期の活動の情報をお届けします。8月半ばに自宅のサッシ更新が完了し、断熱性改善により酷暑が随分過ごしやすくなりました。この文書の編集も過去資料をもとにスムーズに進みました。何れも過去の理事の方々

の成果に感謝するとともに、自分も何か残さねばと感じています。次号ではNT近辺の新たな情報を掲載できればと考えています。皆様の情報提供のご協力をお願い致します。

(総務担当 舟崎：f.funazaki@gmail.com)