

発行 2024 年 9 月 20 日

志木ニュータウン中央の森式番街

管理組合理事会

ファミリータイムズ

第 43 期第 1 号（通算 94 号）



目次

理事長挨拶	2
修繕専門委員会	3
防災専門委員会	4
環境整備担当	6
志木市マンション管理計画認定申請について	8
高速インターネット回線について	9
編集後記	12

理事長挨拶

中央の森式番街管理組合理事長
本多 克己

去る5月の理事会を経て今期理事長に就任し、はや4ヶ月が過ぎようとしています。誠に微力ではありますが精一杯努力する所存ですのでよろしくお願いいたします。

前期には先代理事長はじめ歴代理事の努力により大規模修繕工事の完成やサッシの更新が行われ、建物の外観が一新されて築年数の経過を感じさせない姿に生まれ変わりました。

あらためて歴代理事の方々のご尽力に感謝いたします。

建物の老朽化と住民の高齢化

さて近年高経年マンションにおける「二つの老い」（建物の老朽化と住民の高齢化）が叫ばれて久しいですが、我がニュータウンも例外ではありません。

建物は長期計画の下で修繕等が進められる一方、管理組合を運営する理事の選任については、輪番制システムが、住民の高齢化ゆえに担い手探しに苦勞する様子も伺われます。

この状況を踏まえ今期理事会では管理組合の運営業務の内容を見直し、理事の負担軽減策を検討するチームを立ち上げ、対応に着手しています。

このニュータウンには建築関係をはじめ各分野に精通した方が多く居住されていることは周知のことと思います。現在もその経験と知見とを専門委員会に反映して頂いておりますが、理事会業務の合理化の観点から運営サポート体制の一層の整備を目指すものであります。

景観維持と安全確保

また都会の喧騒を離れ緑豊かなニュータウンの植栽に安らぎを感じる方は多くいらっしゃいます。しかしここにも樹木の「老い」が忍び寄りつつあります。

腐食による倒木、強風による落木、樹液被害等懸念事項は多々あります。良好な景観維持と並行して安全確保をにらむ長期植栽計画が必要な所以です。



これらの事柄はいずれも今期業務計画の課題ですが、問題の根深さや予算の制約等のため解決が容易でないことも確かです。しかし、いつかは解決に向けて立ち上げなければならない事柄です。

従来管理業務の運営にはあまり関心を寄せてこなかった我が身の反省を踏まえ、次期バトンの受け渡しに向けて最大限努力したいと思う次第です。

各方面からの忌憚のないご意見ご指導を頂戴できれば幸いです。

修繕専門委員会

修繕専門委員会委員長
山代 和宏

サッシ改修工事から1年を経て

中央の森式番街にお住まいの皆様、昨年の大規模修繕工事並びにサッシ改修工事から約1年が経過しますが、快適にお過ごしでしょうか。

生活環境に直結するサッシ改修工事は他街区に先駆けて設置したもので、皆様の大切な修繕積立金と政府からの省エネ補助金により改修することに至った訳ですが、その効果がどの程度感じられるものか提案側としては気になっていました。改修工事に踏み切ったのは昨今の地球温暖化がもたらす異常気象、とりわけ猛暑、ゲリラ豪雨、巨大台風等の頻発によるものです。10年前には無かったことが年を追うごとに酷くなっている印象をもっていますが、皆様いかがでしょうか。

ここで改めてサッシ改修による性能の変化について確認したいと思います。下表は工事前の説明会で使用したものです。評価項目として「耐風圧性」「水密性」「気密性」「遮

音性」「断熱性」の5項目が挙げられます。

それぞれの言葉については専門的ですので省きますが、「何かしっかり感があるよね」「風や雨に心配ないね」「騒音や雨の音がいつのまにか聞こえない」「ガラス面がそんなに熱くないわ」という感覚をお持ちではないでしょうか。

それに加えて「網戸がレールから外れなくなった」「サッシは重くなったけど許容範囲かな」といった網戸に関する感想もお持ちかと思えます。ただ気になる点として、「網戸をパチンと閉めるときにコツがいる」「網戸の透過性が良すぎて閉じているのかわからない」という意見も多くありました。

その他、個人的にはサッシ自体が新品になり、色も少しゴールドになったので印象が良くなったのでは、と思えます。

皆様のご意見はいかがでしょうか。ここ1年、あまりクレームを伺ってないので、勝手ながら合格点を頂いたと前向きに解釈しています。

既存サッシ（イメージ）



30年前の初期性能

耐風圧	2400~2800Pa
水密	250~350Pa
気密	15ml/h・㎡
遮音	18dB
断熱	6.51W/(㎡・K) ※1

※1 単板ガラス

改修後のサッシ（イメージ）



イメージ

現在の初期性能

耐風圧	2800Pa
水密	500Pa
気密	2.0ml/h・㎡
遮音	25dB ※2
断熱	4.07W/(㎡・K)

※2 : Low-E複層ガラスを使用した場合

耐風圧性 : S-6

※ : JIS等級

強風時でも安心してご使用いただけます

水密性 : W-5

台風時でも安定した水密性能を発揮します

気密性 : A-4

すきま風を抑え、快適な室内空間を実現します

遮音性 : T-1

外部騒音、室内からの音漏れを遮ります

断熱性 : H-2

室外と室内の熱の移動を抑え冷暖房負荷を軽減します



防災専門委員会

防災専門委員会委員長
安本 進

防災トーク本格導入

防災トークについては、本年 8 月末の全戸登録を目指して、昨年より順次皆様にはアプリの登録をお願いしてまいりました。現状については、以下の通りです。

9 月 2 日現在の登録者 251 名

9 月 1 日の防災トーク訓練応答者 144 名

登録者数は全戸の 52.7%、となっています。訓練応答者の 144 名は登録者の 57.3%、全体の 30.2%にあたります。

これは災害発生時に、全住戸の 30%の安否が自宅訪問することなく確認できるということです。仮に登録者全員に応答を頂けると、半数以上の住民の方の安否がたちどころに判明するわけです。即ち、異常が発生している住戸のフォローにそれだけ力を注ぐことが出来るということです。更に「代理入力」という機能があるので、スマートフォンをお持ちでない未登録の方も、お隣やご近所の方が報告できるという機能があります。そのように運用ができれば、在宅中に連絡を取り合い安否確認が出来ることになります。

防災トークが機能すれば、従来の安否確認方法は変わります。

しかし、まだ問題点は抱えています。

- ・ アプリが登録できない。(これは機種や OS によるところもありますが、それでも未解決の部分があります)
- ・ 今回の防災訓練で発覚しましたが、応答がうまく繋がらない。

- ・ 実は運用する自主防災会もまだ多少混乱はしており、うまく運用できているとは言えません。

そこで次のような対応で、今後のスムーズな運用を目指します。

- ・ 防災トーク訓練：
毎月第 3 土曜日 9 時 30 分頃発信（同日は防災専門委員会の開催日）
応答はどこからでもできます。（海外からでも通信出来れば可能です）
- ・ 防災トーク相談会：
毎月第 3 土曜日 11 時 30 分頃から集会所

勿論、実際の災害時にはアプリの使用は制限されることも予想されます。またスマホのバッテリーが十分でないこともあるかもしれません。

安否確認は迅速にしなければなりません。が、防災トークが全てではありません。実際には人が玄関まで確認に行かなければならないこともあると思います。

今後とも、皆様のご協力を切にお願いします。



災害時の対応について

地震

ご自身が被害者にならないような、事前の対応が大切です。

- ・ 家具の転倒防止（自身の上に物が落ちてこない ⇒ 物の下敷きにならない）
- ・ ガラスの飛散防止（食器棚やキャビネットから器が飛び出さないように）
- ・ 簡易トイレ（熊本地震のアンケートでは3時間以内に4割の方がトイレに行きたくなった）

水は多少飲まなくても我慢できますが、トイレは行きたくなると我慢できなくなります。水洗トイレは使用できないことを前提に、簡易トイレの準備が必要です。（〇回/日 x 7日 x 家族人数 = ???）

- ・ 勿論、飲料水の準備も怠りなく！（3L x 7日 x 家族人数）：飲食物の備蓄はありません。
- ・ 避難は在宅避難が原則です。

台風

台風は何日か前に発生するので、ある程度の準備ができます。

ニュータウンの場合は建物が崩壊することは、まずありません。増水などの場合は、上階への垂直避難となります。高層棟地下には電気設備があるので、止水版の設置が必要となります。作業は昼間のうちに行います。停電が発生することがあるので、エレベーター使用を控えることや、懐中電灯、スマホの充電器などの準備は怠りなく。

線状降水帯などによる短時間の雷雨など

台風と異なり事前情報収集が難しいです。

⇒ 突然襲ってくる。

非常に強い豪雨であっても、長時間継続することは少ないです。（50mm/時間の雨はバケツをひっくり返したような雨）

内水氾濫（荒川/柳瀬川の氾濫でなく、周囲の雨水が集まってくる洪水）が起きる可能性があり、水が低地に流れ込むことも想定されます。（ニュータウンでは、小学校前のマロニエ通りが洪水となることが多い）

しかし、繰り返しの降雨などにより排水能力が追いつかなくなると、内水氾濫が下水道などを逆流し、家庭内の排水設備（トイレ/風呂場/洗面所/台所/洗濯機）からの逆流も想定されます。

⇒ 対応は、2重のポリ袋に水を入れて、水栓が効果的といわれています。（これまでは経験ない）

火災

火災が発生した場合は、まず周囲に「火事だ」と大声で知らせる、聞いた方は消防署へ通報します。

ご自身での消火は、炎が天井に届いたら退避します。（類焼を防ぐために窓/玄関ドアは閉める）

事前準備として、室内消火器を備えたり、ガスコンロは空焚き防止付きが良いでしょう。それと屋外の消火器/消火栓を確認しておくことです。

防災訓練にも是非ご参加ください。（実施時期はご案内いたします。）



環境整備担当

環境整備担当
本間 暁雄

樹木診断について

志木ニュータウンの大きな特徴は武蔵野の森を感じさせる豊かな緑と自然があげられます。沢山の木々に囲まれた素晴らしい景観も貳番街が造成されて 40 数年が経つと木々も大きくなり、昨年に木を腐朽させる 13×20 cm位の大きなベッコウタケ（キノコ）が 4 号棟東側のシンボルケヤキの根元に発生しました。

ベッコウタケによる腐朽

ベッコウタケは根株心材腐朽菌があり感染能力は極めて高く、主に心材部を腐朽させて腐朽が進むと樹勢が次第に衰え台風などの強風で腐朽部から倒木の危険性があります。

腐朽度が 50%以上で倒木の可能性があり 70%を超えると倒木すると云われています。その為、シンボルケヤキは貳番街の大事な資産のシンボル樹であり、倒木による事故防止と樹勢回復処置を調べることを目的に、今年、樹木診断を行います。

樹木診断の方法

樹木診断には樹勢や樹形、木槌打診、キノコ発生などの外観診断に加えて、樹木に細い針を挿入して腐朽部の電気抵抗値の波形から腐朽状態を測定する「レジストグラフ」（貫

入抵抗測定装置）による精密診断を実施します。



4 号棟東シンボルケヤキ

樹木診断の結果は理事会へご報告し皆さまへお知らせしますので、皆さまのご理解とご協力を宜しくお願い致します。

樹木名板について

今年は、樹木に興味を持って頂きたいと思い式番街の「志木市認定保存木」のヒマラヤスギやケヤキ、イチヨウ、シラカシの木に新しく 26 枚の名板を付けます。また、保存木以外にも QR コード付き名板 30 枚を各樹木に付ける予定です。

木々の名前以外にスマートフォンがあれば QR コードで解説を詳しく読むことができますので散歩を楽しみながらいろいろな木々の知識をふやして下さい。



樹木名板（QR コード付き）

花だより

式番街の四季で一番綺麗な時季は円形広場周りの春です。

2 月後半からカンヒザクラが咲き始め、3 月中頃のソメイヨシノの満開はまさに見事な桜花爛漫で木々の新芽の緑とのコントラストはとてもきれいです。4 月にはサトザクラの八重桜が長く咲きます。志木市ゆかりのチョウショウインハタザクラやヤマザクラもあり、式番街のサクラは合計 29 本です。また、ソメイヨシノは志木ニュータウンで一番多いのが式番街で 11 本があります。



志木市マンション管理計画認定申請について

副理事長
富澤 守男

この度、2024年7月1日付けで志木市より区分所有者が自らマンションの資産価値を守り快適な住環境が確保できるよう「志木市マンション管理計画認定制度」が始まりましたので概要をご案内いたします。

1. 志木市マンション管理計画認定制度とは

マンション管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が作成したマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして市が認定をする制度です。申請を通じてお住まいのマンションの管理状況がチェックできるほか、認定を受けることで、適正に管理されているマンションとして売買時に市場で評価されることが期待できます。

2. 管理計画の認定基準について

マンション管理計画の認定を取得するには以下の認定基準を満たしていることが必要です。

(1) 管理組合の運営

- ① 管理者等が定められていること
- ② 監事が選任されていること
- ③ 集会が年1回以上開催されていること

(2) 管理規約

- ① 管理規約が作成されていること
- ② 災害時の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- ③ 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められていること

(3) 管理組合の経理

- ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ③ 修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

(4) 長期修繕計画の策定及び見直し等

- ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し策定され、修繕積立金について集会にて決議されていること
- ② 長期修繕計画の策定または見直しが7年以内に行われていること
- ③ 長期修繕計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- ④ 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ⑤ 計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

(5) その他

- ① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

3. 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間で、有効期間の満了日までに認定の更新申請を行わない場合は、認定は失効されます。

4. 認定申請の流れ

認定申請は以下の流れとなります。

① 管理組合の総会で決議

認定申請するには、総会でその旨の決議を得る必要があります。

② (公財) マンション管理センターへの事前確認依頼

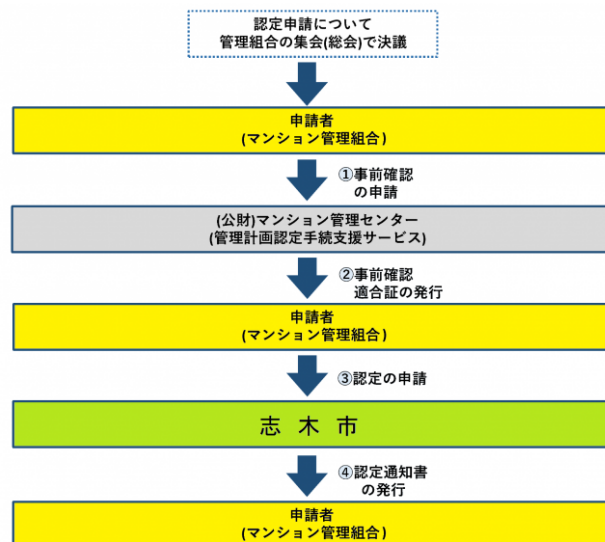
総会の決議後に公益財団法人マンション管理センターへ事前確認依頼の申請をする。事前確認を行えるのは、マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士のみです。よって、事前確認申請依頼者の選任が必要です。

③ 志木市に認定申請

マンション管理センターより事前確認適合証を受領後、市に認定申請を行う。

④ 管理計画認定通知書の受領

審査完了後、市から管理計画認定通知書が発行されます。



高速インターネット回線について

総務担当
舟崎 文博

●インターネットの利用動向

高速な回線があるとそれを共通に使えることから、通信・配信・放送・電話のインフラのインターネットへの集約が進んでいます。

- 1) リモートワーク拡大
- 2) 配信サービス拡大: YouTube, Spotify, ニコニコ動画, TVer, NHK+ 等
- 3) TV: 8K 放送は1Gbps 回線で(※フルツTV)
- 4) 固定電話の光/IP 電話化

インターネット回線の販売の主力は1Gbps 超の光回線となり、集合住宅の賃貸情

報でも利用可能なインターネット回線の情報が記載されるようになっていきます。共通基盤としてのインターネット回線の重要性が広く認識される状況です。

当街区の高速インターネット回線導入は2002 年と、当時としては先進的な取り組みでした。それから22 年を経過した今、次章に示すように、街区全体として通信速度がやや見劣りする状況と感じます。中長期を見据えたインターネット回線設備更新(→光回線)を検討しても良い時期だと感じています。

●インターネット回線現状(93号から更新)

現在街区で契約可能なサービスを下表に示します。何れも各棟までは高速な光回線が来ていますが、棟内回線が速度(実測値を下表に記載)を決めています。

1) Fiberbit(Type E) :

棟外は光回線(Fiberbit)、棟内はEthernet回線(導入時に追加工事)を利用した最大1Gbpsのサービスです。2002年に設備導入(2002/9/15臨時総会決議)、設備更新で通信が向上しました(2022年:100Mbps→1Gbps)。他に比べ企業規模が小さく、メール等のサービスに見劣りがありますが、ギガビット回線を望まれる場合の唯一の選択肢です。2024/8/7時点の契約数は151世帯、宅内にEthernet配線(2004/12/1時点285契約)が残っていれば、配線工事無しに契約が可能です。

2) NTT フレッツ光ネクスト, NTT コラボ 事業者 :

棟外は光回線(NTT)、棟内はVDSL(電話の撚り線)による最大100Mbpsの回線サービスです。2008年に設備導入(2008/5/18総会決議)。高層棟の設備設置状況から、現時点ではFiberbitと同等かやや上回る契約数と思われます。導入当時はFiberbitと同速度で、各種の割引やサービスが充実したこちらへの乗換えが進んだようです。各棟16回線単位の回線増設のため、サービス申込みしても2ヶ月程度待たされることがあります。棟内光回線を利用する1Gbps以上の契約は、現在契約できません。

3) J-COM CATV インターネット :

棟外は光回線(JCOM)、棟内はTV用同軸線による最大320Mbps(上りは10Mbps)の回線サービスです。CATV利用者向けの割引、サービスが充実しており、一定数の方が契約されているようです。棟内光回線を利用する1Gbps以上の契約は、現在契約できません。

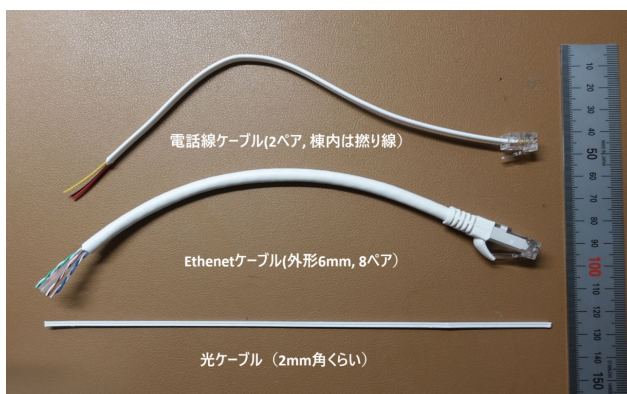
業者:サービス名	参考月額料金	外部回線 /棟内回線	実測速度 [最大速度:下り/上り]	備考
Fiberbit(Type E)	¥3,278(税込) ※プロパティ料込	Fiberbit 光 /Ethernet	130-623Mbps(下り) 107-629Mbps(上り) [1Gbps/1Gbps]	2002年導入(100Mbps)。2022年更新(→1Gbps)。 IP電話 Fiber Phone 利用可能。 285契約(2005年), 151契約(2024年)
NTT フレッツ光ネクスト	¥2,750(税込) ※プロパティ料別途	NTT 光 /VDSL(撚り線)	26-91Mbps(下り) 7-93Mbps(上り) [100Mbps/100Mbps]	2008年導入(100Mbpsは電話撚り線 VDSL 制約) 16回線/棟単位で増設(概ね2ヶ月待ち) ひかりコラボ事業者は各種割引(初期割引, スマホ割等)を提供。 VDSL でもひかり電話が利用可能。
NTT 光コラボ事業者 (Biglobe 光, So-net 光, Softbank 光, OCN 光 等)	¥3,500-¥4,500 ※プロパティ料込			
J:COM CATV インターネット)	¥4,708(税込) ※プロパティ料込	JCOM 光 /CATV(同軸)	120-240Mbps(下り) 9Mbps(上り) [320Mbps/10Mbps]	加入時大幅割引、CATV視聴組合せによる割引が設定されている。 JCOM 電話(Internet 電話)も契約可能。 遅延が長く会議・通話に支障が出た例あり。

※ 実効通信速度の測定には、たとえば <https://www.speedtest.net/ja> をお試し下さい。

●NTT 光回線工事可否調査と結果

各住居まで光ケーブル接続（FTTH: Fiber To The Home）できれば、1Gbps 以上の光回線サービスが利用できます。

NTT は棟単位で「光回線工事可能」の判定を実施しています(Nuro 光等も同様)。棟内全戸に、電力線と接触無しに光ケーブル(下図のように細く省スペースです)の配線が可能な宅内配管があると、標準工事が可能としています。



集合住宅の配管は中長期的に有効利用(利用者を絞る)が必要と思われるため、自社とコラボ事業者による光回線サービスの選択肢が最も多い NTT の協力を得て、7/29, 30 両日に、光回線標準工事可否について宅内立入調査を実施しました。その結果、以下が分かりました。

1) 1-4, 6, 7 号棟：

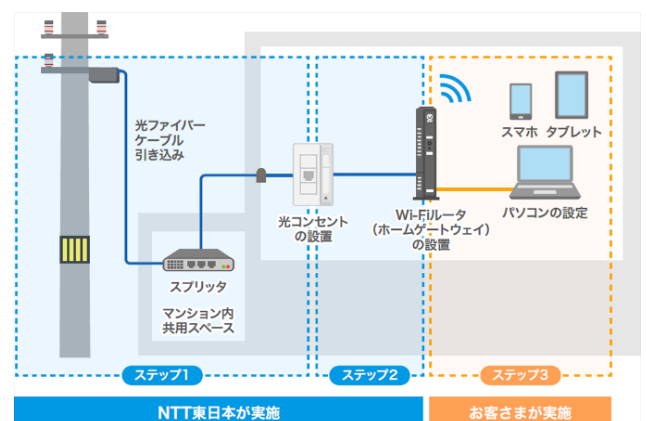
宅内配管無し。宅内配管は専有部のため、棟内の全戸同時に自己負担で宅内配管工事を済ませない限り、1Gbps 超の光回線サービスを契約することができません。使わない住居も配管工事の負担が必要になるのです。検討のために工事費の見積を依頼しました。

2) 5 号棟：

現状のまま NTT 標準工事ができる可能性があります、その確定のために追加の立入調査が必要です。今回の調査宅では、EPS(パイプスペース)から北側室の電話コンセント近くまで線が届くことが音で確認できましたが、電話コンセント前に家具があり、配管出口の確認ができなかったためです。

3) 低層棟で階により EPS 部分の縦配線(共用部上下階間配線)に差異があり、光回線工事時に上下階間の共用部の配管追加工事が必要か追加調査(住居立入り不要)が必要です。調査は後日 NTT が実施します。管理組合が負担の場合は、修繕積立金による共用部工事となる見込みです。NTT 負担のケースもあるようです。

4) 上記の配管が整備済であれば、次の図の” NTT 東日本が実施” の範囲が標準工事(フレッツ光では税込¥22,000)でカバーされます。



●今後の進め方(ご協力願いたいこと)

1) 5号棟が現状のままで NTT の光回線標準工事が可能かを確定するために、部屋タイプ毎に各1室、追加の戸内立入り調査を行います。ご協力頂ける方は、f.funazaki@gmail.com までご一報お願い致します。

- ① Gタイプ(1,8号室)
- ② Fタイプ(2,7号室)
- ③ Dタイプ(3,6号室)
- ④ Eタイプ(4,5号室)

2) 今後街区のインターネット回線の更新(具体的には棟内配線の光回線化)について、皆様のご意見を頂き議論を進めて参りたいと思います。

本件に関してご意見・要望を、要望書、メール、試作中の管理組合ホームページの問合せフォームの何れから頂きたく、ご協力のほどお願い致します。



<https://shiki-nt-c2.org/ご意見・お問合せ>

編集後記

今期、理事に就任しました7号棟の小林靖と申します。総務担当として、この6月に開始した第43期の活動の情報をお届けしました。まだ慣れないことが多く、先輩理事のご指導をいただきながら本誌を無事に発行することができました。改めて、この場をお借りしまして御礼申し上げます。

表紙の写真は、去る9月1日(日)の午後に、当該区にかかった虹の写真です。こんなに見事な虹は何十年ぶりかの遭遇でした。

虹の色の数は日本では一般的に、虹は赤・橙・黄・緑・青・藍・紫の7色と認識されていますが、虹の色の数や認識される色の種類は国や文化によって違いがあるそうです。

たとえばアメリカやイギリスでは、藍色がない6色、ドイツやフランスでは5色、インドネシアでは4色で、台湾の一部の部族は3

色、南アジアの部族の中には赤と黒の2色だと考えているところもあるようです。一方、アフリカには、日本の7色に黄緑色を足して8色だと認識している人々もいるそうです。

なぜ国や地域で虹の色の数に違いがあるのでしょうか。ものごとの事実は1つですが、解釈は人によって無数であるということを使い表しているのかもしれませんが。

気づけば、9月も後半となり、特に朝晩は秋らしく涼しくなってきました。秋は気温が暑すぎず寒すぎず、どんな活動もしやすい季節ですね。美味しいお米や果物が実る季節でもあり、食欲の秋とも言われます。

(私自身も含め、) 食べ過ぎにはくれぐれも注意して、皆様、どうか健やかにお過ごしください。

総務担当 小林 靖