

発行 2025 年 3 月 25 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 2 号 (通算 95 号)



## 目次

理事長挨拶 .....	3
修繕専門委員会 .....	4
防災専門委員会 .....	6
長期修繕計画見直し案の概要について .....	8
環境整備担当 .....	12
高速光インターネット回線の動向 .....	14
編集後記 .....	19



## 理事長挨拶

中央の森式番街管理組合理事長  
本多 克己

「マンションは管理を買え」という言葉は、どこかで耳にしたことがあるかもしれません。

建物が新しく、入居者も若い層中心のマンションであれば、「管理」にはさほど関心を寄せないこともあるでしょう。しかし、建物が高経年化し、数回の大規模修繕工事を経たマンションでは、管理の重要さがクローズアップされるのは当然です。

今後多くのマンションが、いわゆる「二つの老い」に直面することを踏まえ、国土交通省では「マンション管理計画認定制度」を発足させ、志木市において、昨年7月に同制度が開始されたことは前回ファミリータイムズでも紹介しました。

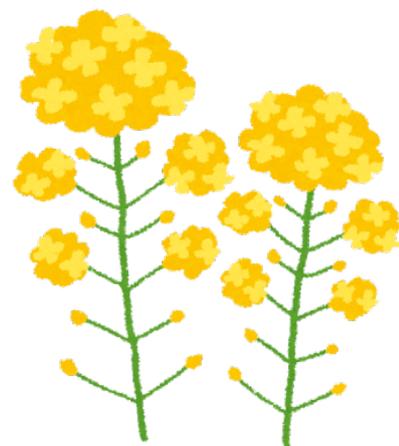
マンション管理の実情は、外部から把握することが容易ではないことから、この認定制度は管理を「見える化」したものと云えます。この認定を取得することで、外部の購入希望者はマンションが適正に管理されていることを知ることができ、内部の居住者からは、管理の適正性が公的に認められたことを確認できます。

認定取得にあたっては、管理組合活動に関する各種の要件を満たすことが必要です。特に長期修繕計画の策定と修繕積立金の管理は重要なポイントとなります。詳細は別に譲りますが、この両者の関係の重要性は言うまでもなく、別稿では現在の当街区の長期修繕計画と修繕積立金残高の見通しの概略を示

しています。ただしこの計画は一定の条件を置いた一つのシミュレーションであり、将来の社会変化の影響を受けるものであることに留意する必要があります。認定制度においても、認定の有効期間を5年として、その都度見直すことを要求する所以でもあります。

昨年度、志木市では認定案件がありませんでしたが、志木ニュータウンの他街区では申請に前向きなところもあるようです。市の認定を獲得することは、中式街区が、売買市場において優位性が高まる効果が期待できるものです。しかしそれ以上に、管理組合活動の適正性が認定されることは、良質な住環境が公的に評価されることであり、売却を予定しない居住者においても有意義なことだと思われれます。

今後とも居住者が協力して管理組合活動を充実させ、より良い住環境を大切にしていきたいものです。



## 修繕専門委員会

修繕専門委員会委員長  
山代 和宏

### 各室の非常警報設備システムの廃止等について

いつも管理組合活動にご理解ご協力頂きありがとうございます。

さて、私たちの建物も竣工後 45 年近くとなり、建築設備として無用の長物も見受けられるようになりました。各住戸内の「非常警報設備システム」がそれに該当いたします。

現在では多くの住戸のかたが玄関のインターホンと共にリニューアルされているようで、この器具をお持ちのかたは 30 戸/476 戸程度、実際使用されたかたは、ほぼゼロに近い状態です。

台所付近の壁に昔ながらのダイヤル式の電話機+非常警報ボタン+ガス漏れ警報+フロ水位警報の 4 機能をひとつの盤の中に収めたシステムのうち、少なくとも右上の赤い**非常警報システムを中止とする提案**です。  
※添付図は高層棟タイプを示します。低中層棟は違うタイプとなります。

現在でもこの赤いボタンを押すと、各棟 1 階にある受信機盤に信号が届き、1 階外部に大きな警報ベルが鳴動するしくみです。ただしこれは、何号室からの非常警報なのかを判別することもできず、大音量で鳴動するだけで、手がつけられない代物となっています。当然、警察や消防を呼ぶシステムではありません。

問題なのはこの非常警報は、落雷等による

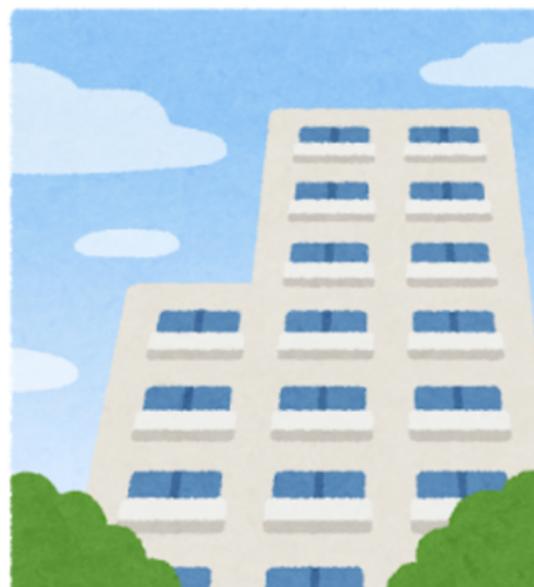
停電時にも鳴動し、復旧後も鳴動し続けるシステムのように、1 階パイプシャフトの扉部分にある停止ボタンを押さないと停止しません。昨年の落雷シーズンには何度か鳴動し、近隣の皆様にご迷惑をおかけしました。

そこで今回はこの**警報システムを中止することの確認**をお知らせいたします。

なお、同様のシステムである 6~7 号棟地下倉庫・駐輪場に設置済みの非常用押しボタン (15 台×2 棟) について、残すか廃止するか、または簡易的な器具に変更するか協議中です。こちらは日々の防犯対策にも役立つ可能性もあり、慎重に検討を重ねて参ります。

この廃止計画について異議のあるかた、ご意見のあるかたは、中央の森式番街管理事務所まで意見書を頂戴できればと存じます。

何卒よろしくお願い申し上げます。



## 住戸内・地下駐輪場 防犯警報設備システム図



## 防災専門委員会

防災専門委員会委員長  
安本 進

### 防災訓練を終えて

日頃は自主防災会の活動にご理解・ご支援をいただき有難うございます。

自主防災会の本年度最後の行事として、3月9日に防災訓練を行いました。前日は大雪予報だったので開催が心配されましたが、当日は好天に恵まれ無事終了いたしました。



参加者は約 80 名（役員含め）でした。

今回は防災トークを活用した初めての安否確認訓練でした。詳細な分析はこれからになります。代理入力を含め 253 名の方から返信があり、25 名の未確認（外出等の不在）が確認できました。

志木消防署からは、地震体験車（起震車）、初期消火（水消火器使用）などの訓練を指導していただきました。志木市防災危機管理課からは、通報訓練をご指導いただきました。

起震車体験・初期消火・通報訓練は 3 班に

分かれそれぞれを体験して頂きました。単調な訓練かもしれませんが、イザというときに迅速に対応できるように繰り返して行う必要があります。

そのほかに自主防災会の独自訓練として、狭い階段でも対応できる「軽量フレキシブル担架」の実演（実際に担架に乗り移動しました）。

トイレの重要性と自宅トイレ使用方法について。90%の人が 12 時間以内にトイレに行きたくなる、というデータもあるくらい重要なものです。家族間での（小用）であれば 1 袋の凝固剤で 1L 程度までは使用できるということを実感いただきました。

パーティーシヨンのけ破り訓練は、実際のパーティーシヨンと同等の機材を使用し、女性含め 6 名の方に実際に実行していただきました。

初期消火訓練は水消火器を使用して行いましたが、別途使用期限経過後の実際の消火器を使用し、どのようなものが、どのくらいの時間、噴射されるかということを実感していただきました。

本物の消火器は水ではなくピンク色の細かい粉末が噴射されることを見ていただきました。



今回の防災訓練の大きな目的は、防災トークの「安否確認」を活用して、一刻も早く支援の必要な方を見つけ出すことです。つまり街区からは犠牲者を出さないということです。安否確認はご本人が送信する場合と、周囲の方が「代理入力」といって当事者の代理として送信するものがあります。この代理入力ができるようになると、飛躍的に安否確認のスピードが高まります。今回は防災訓練の一環として行ったので、短時間で結果を出そうとしましたが、災害時には対応できる方も限られ、時間はかなりかかると思われます。集計方法など改善すべき点は多々ありますが、一つ一つ解決していきたいと思っています。

マンションで地震時に想定されるご自身の大きな被害の一つとしては、倒壊物の下敷きになって動けなくなることです。下敷きになり3~5時間経過してしまうと「クラッシュシンドローム」といって、圧迫された部位が解除後に急性腎不全やショックを起こし、死に至ることもある病態を発症してしまいます。これを防ぐためにも少しでも早く危険な方を見つけ出さなければなりません。また、そうならないための事前対策として家具類の固定や配置を工夫するなどの対応が求め

られます。

昨年同様のアンケートも実施しました。結果は集計中ですが、この一年でどれだけの変化があったのかを確認いたします。毎年同じアンケートを実施することで災害に対する皆様の意識の変化が分かります。意識の向上が少しでも図れるように自主防災会も活動していきたいと思っております。

皆様の安否確認を促進するために、「災害ボランティア」を募集しています。出来るときに出来ることを、ということでイザという時に少しでも結構なのでお力をお貸してください。それでは、と手を上げられる方は周囲の管理組合理事か町内会役員の方にひと声かけて下さい。

最後に、

- ・ 一番大切なことは、ご自身・ご家族が無事であることです。(被害者にならない)
- ・ そのために必要な準備をしておきましょう
- ・ お隣近所の方々とのコミュニケーションを大切にしましょう。

今後とも地域の防災活動に努めて参りますので、皆様方の暖かいご指導・ご支援をお願い致します。



# 長期修繕計画見直し案の概要について

副理事長  
富澤 守男

大型工事のサッシ改修工事と第 3 回大規模修繕工事は幸い建設費高騰の影響は回避出来ましたが、昨今の物価上昇に伴い建設費が高騰しております。



そこで下記表 1 に記載した現状の修繕積立金額に対して長期修繕計画の見直し案を(株)改修設計に依頼し、修繕専門委員会で検討してきました内容をご報告いたします。

次頁の表 2. 長期修繕計画総括表の工事金額については、以下の条件にて算出しました。

- ① マンション管理計画認定取得の条件である計画期間 30 年(2024 年～2053 年)としました。
- ② 近年の建設費高騰を考慮して工事単価を見直しました(2012 年度比で 1.5 倍)。また、物価上昇 率を毎年 1%と想定しております。

- ③ 修繕・補修周期については大規模修繕工事 14 年、他は国交省推奨年ならびに過去劣化実績を鑑み算出しました。

上記条件にて資金計画を行った結果、次頁の表 2. 長期修繕計画総括表の通り以下の傾向となりました。

- ④ 1. 2051 年に予定している第 5 回大規模修繕工事実施時に 326,500 千円程度の資金不足が発生します。(次頁の表 2. 長期修繕計画総括表の 2051 年度の次年度繰越金③を参照下さい)
- ⑤ マンション管理計画認定制度の取得条件である 30 年後(2053 年度)の最終年において 157,000 千円程度の赤字になるためマンション管理計画認定取得が出来ません。

よって、計画期間中において資金不足を起こさないために修繕積立金の改定案として、2027 年度より各戸平均月額 2,392 円/月(29.4 円/専床 m<sup>3</sup>・月)に増額した場合のシミュレーションを行いました。

その結果 2051 年度の第 5 回大規模修繕工事実施後に 15,000 千円程度の繰越金残高になり資金不足は回避されます。  
(次頁の表 2. 長期修繕計画総括表の改定案次年度繰越金⑤を参照下さい)

しかし、今後の物価上昇に伴い一般会計繰入金 21,000 千円の確実性や社会的性能向上策への投資等 を考えると各戸平均月額

2,392 円/月の増額(暫定額)よりプラスする必要がありま

また、一方で高齢化に伴い過度の増額は慎重を要する必要があるため、来期は双方を鑑み積立金の改定方法を検討していく必要があると考えております。

なお、第 8 回定例理事会議事録において、

最低限各戸平均月額 2,018 円/月の増額が必要であると記載しましたが、同金額は受変電設備の更新工事費を見落とした金額でしたので改めてお詫び申し上げます。

各年度の修繕工事内容ならびに積立金推移については、次頁の「収支計画グラフ」をご覧ください。

表 1.現状の修繕積立金内容と国交省ガイドライン目安額との対比

区 分	現 状			暫定改定案	国交省ガイドライン目安額
	年度額	各戸平均月額	専床㎡当月額	専床㎡当月額	
修繕積立金	81,868,000円	14,332円/月・戸	176円/専床㎡・月	250円/専床㎡・月 (221+29=250円)	190 - 325円/専床㎡・月 平均 255円/専床㎡・月
一般会計繰入	21,000,000円	3,677円/月・戸	45円/専床㎡・月		
合 計	102,868,000円	18,009円/月・戸	221円/専床㎡・月		

特記：1).専床㎡・月とは、住戸内の専有床面積1㎡当りの月額を示す。また、各戸平均専有床面積は81.3㎡にて計算した。

2).現状の221円/専床㎡・月は、国交省ガイドライン目安額の平均 255円/専床㎡・月を大きく下回っています。



# 収支計画グラフ

収支計画グラフならびに表2.長期修繕計画総括表の見方を以下に記載致します。

- 表2.長期修繕計画総括表は、縦軸に工事項目、横軸に年度を記載し、表中の記載数値は、記載年度に行う工事項目の推定修繕費用（千円）を示しております。主な修繕工事内容は最下段に記載しておりますが軽微な補修工事内容は記載しておりません。
- 表2の推定修繕工事費年度合計は各年度の各工事項目の合計で、推定修繕工事費累計①は年度毎の工事費累計です。また、修繕積立金累計②は現状の前年積立金累計に年度修繕積立金と一般会計繰入金を加算した金額です。次年度繰越金③は②と①の差額です。現状の修繕積立金額では次年度繰越金③は2051年度に326,499千円の赤字となり2053年度に157,306千円の赤字となります。
- 表2の改定案の修繕積立金累計④と次年度繰越金⑤は、2027年度に各戸平均月額 2,392円/月に増額した場合の金額です。2026年度までは現状の②、③の金額ですが増額によって2051年度以降は赤字が回避されます。大切な事は繰越金が黒字になる事です。
- 収支計画グラフは、表2の現状の「推定修繕工事費 累計①」、「修繕積立金累計②」、「次年度繰越金③」、暫定改定案の「修繕積立金累計④」、「次年度繰越金⑤」の金額をグラフにしたものです。棒グラフは推定修繕工事費年度合計と工事項目別費用割合を示しています。

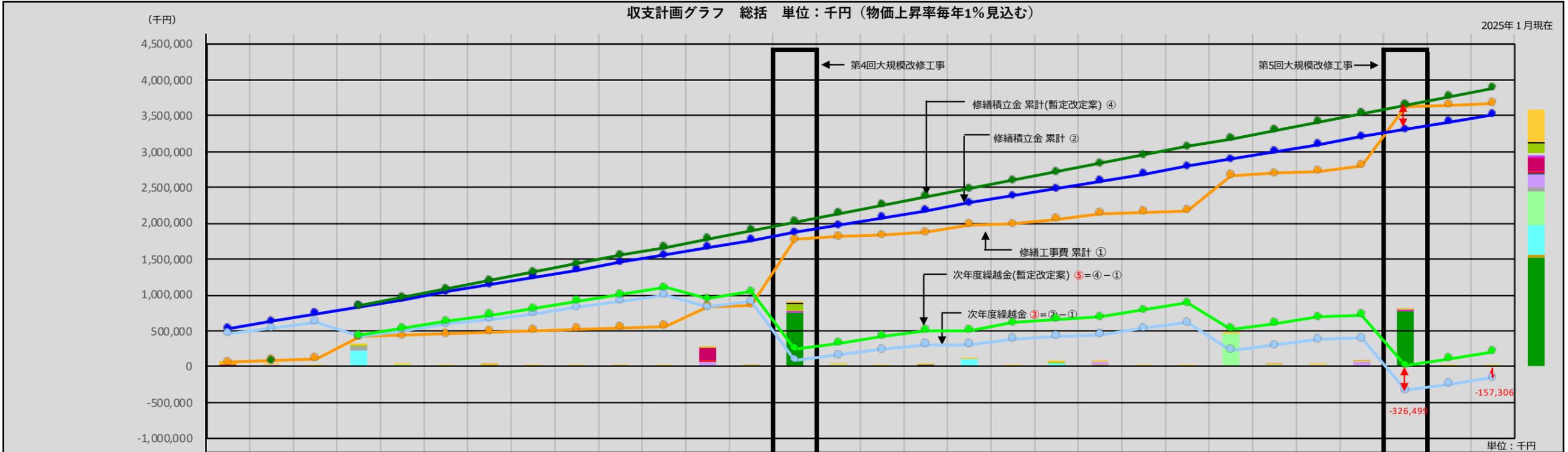


表2.長期修繕計画総括表		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	計	
建築	1 大規模改修工事														773,857														790,159			1,564,015	
	2 鉄部塗装等							13,157														15,124										28,281	
設備	3 給水設備		1,778	1,795	229,029	1,832	1,850	1,868	1,887	1,906	1,925	1,944	1,964	1,983	2,003	2,023	2,044	2,064	94,337	2,105	47,978	2,147	2,169	2,191	2,212	2,235	2,257	2,279	2,302	2,325	2,349	424,780	
	4 排水設備					9,766										10,788									464,648	11,916						497,118	
	5 ガス設備				61,629																											61,629	
	6 電灯設備		12,470											49,524			9,957						32,702						57,496			162,149	
	7 情報・通信設備													773				20,293														21,066	
	8 消防設備													30,602																		30,602	
	9 昇降機設備	18,999												178,930													6,348					204,278	
	付属施設	10 建築							190			4,239				6,457							219				4,923			6,991		23,019	
		11 設備										2,517															2,922					5,438	
外構	12 電気		5,287						4,230													15,369		4,910							29,796		
	13 外構				2,092			872	2,177				2,266		112,307		2,357				2,453	1,002			2,553				3,731		131,811		
その他	14 調査・診断・工事監理等	100												5,330	5,633													6,127	6,476		23,665		
	15 長期修繕計画作成費	1,320					2,312					2,430					2,554				2,684						2,822				14,122		
現状	16 その他(経常修繕予備費他)	44,000	12,120	12,241	12,364	12,487	12,612	12,738	12,866	12,994	13,124	13,255	13,388	13,522	13,657	13,794	13,932	14,071	14,212	14,354	14,497	14,642	14,788	14,937	15,085	15,237	15,389	15,543	15,698	15,855	16,014	449,416	
	推定修繕工事費 年度合計	64,419	31,654	14,036	305,114	24,085	16,774	28,826	21,159	14,901	21,805	17,629	276,674	21,608	913,913	36,562	20,887	36,428	108,549	16,459	64,928	83,889	16,958	22,039	484,498	37,233	26,816	81,445	825,356	18,181	18,362	3,671,184	
現状	推定修繕工事費 累計 ①	64,419	96,073	110,109	415,223	439,307	456,081	484,907	506,065	520,966	542,771	560,400	837,074	858,682	1,772,595	1,809,157	1,830,044	1,866,472	1,975,021	1,991,480	2,056,408	2,140,297	2,157,254	2,179,293	2,663,791	2,701,024	2,727,840	2,809,285	3,634,641	3,652,822	3,671,184		
	修繕積立金累計 ②	530,706	633,574	736,442	839,310	942,178	1,045,046	1,147,914	1,250,782	1,353,650	1,456,518	1,559,386	1,662,254	1,765,122	1,867,990	1,970,858	2,073,726	2,176,594	2,279,462	2,382,330	2,485,198	2,588,066	2,690,934	2,793,802	2,896,670	2,999,538	3,102,406	3,205,274	3,308,142	3,411,010	3,513,878		
現状	次年度繰越金 ③ = ② - ①	466,287	537,501	626,333	424,087	502,871	588,965	663,007	744,717	832,684	913,747	998,986	825,180	906,440	95,395	161,701	243,682	310,122	304,441	390,850	428,791	447,769	533,680	614,509	232,879	298,514	374,566	395,989	-326,499	-241,812	-157,306		
	修繕積立金累計 ④		81,868		852,973	969,504	1,086,035	1,202,566	1,319,098	1,435,629	1,552,160	1,668,691	1,785,222	1,901,753	2,018,284	2,134,815	2,251,346	2,367,877	2,484,409	2,600,940	2,717,471	2,834,002	2,950,533	3,067,064	3,183,595	3,300,126	3,416,657	3,533,188	3,649,720	3,766,251	3,882,782		
暫定改定案	次年度繰越金 ⑤ = ④ - ①				437,750	530,197	629,954	717,660	813,032	914,663	1,009,389	1,108,291	1,207,193	1,306,095	1,405,000	1,503,902	1,602,804	1,701,706	1,800,608	1,900,510	2,000,412	2,100,314	2,200,216	2,300,118	2,400,020	2,500,922	2,600,824	2,700,726	2,800,628	2,900,530	3,000,432		
	主な修繕工事内容	16年次修繕 UGS 給水埋設管 照明器具 第4回大規模改修 第3回大規模改修残 外灯盤他 ガス埋設管 エレベーター 給水ポンプ 自火報 第5回大規模改修																															

2027年度に各戸平均額 2,392円/月 (29.4円/専床㎡・月)に増額した場合の修繕積立金累計額です

資金不足

## 環境整備担当

環境整備担当  
阿式 悌二

### 高木の強剪定について

豊かな緑のある自然を感じさせる志木ニュータウン中央の森式番街も40年が経過しました。たくさんの木々が植わっていますが、大きさで高木・中低木・灌木生垣に分類し管理しています。

中低木や灌木生垣は成長に合わせた樹形の乱れが景観や日常生活に大きく影響することから、毎年定期的に剪定・消毒・施肥などの保守作業を行っています。(桜の木々や一部樹勢が弱い木は剪定していません。)



大きくなったシンボルシラカシ

高木は経過年数とともに高さだけでなく横にも広がり全体的に大きくなりました。またケヤキに木を腐朽させ最悪倒木させるベッコウダケも2か所確認しています。

また温暖化の影響で台風が増々強力になると予測され、強風による倒木も懸念されています。



強風で落下したケヤキの枝

これ等のことから、大きく分けて安全面と生活面に問題があると考えています。

#### 1. 安全面・・・

強風による倒木及び枝落下による事故、根上がりによる舗道の破損

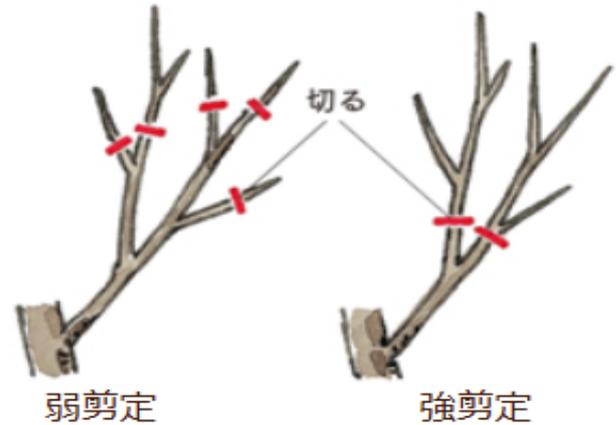
#### 2. 生活面・・・

樹木大型化による日当たりの悪化、ベランダへの枝の接近・侵入、大量の落ち葉処理、駐車場車両に対する糞害、樹液による被害の拡大

## 強剪定計画について

強剪定とは、太い枝を短く切りつめたり、多くの枝や芽を切り落とすような剪定のことをいいます。

高木の中で特に樹高の高いケヤキ、シラカシについて、安全面のリスク低減および生活環境向上のため、昨年より3か年計画で強剪定を実施しています。



## 具体的な強剪定計画

高木にはイチョウとヒマラヤスギも含まれますが、直近で実施済みの為、今回はケヤキとシラカシの剪定計画を立てました。

2023年以前 実施済	2021年1月 2023年3月	イチョウ14本 ヒマラヤスギ1本	
2024年3月 実施済	1号棟西側 2号棟東側	ケヤキ2本 ケヤキ6本	合計 8本
2025年3月 実施決定	3号棟南側 4号棟東側 5号棟南側 5号棟西側 5号棟南西側	ケヤキ2本 シンボルケヤキ1本 ケヤキ5本 ケヤキ1本 シンボルシラカシ1本	合計 10本
2026年3月 実施予定	4号棟西側 6号棟南西側 7号棟東側 7号棟南側 4号棟ゴミ集積場周り 6号棟南側 6号棟東側	ケヤキ 3本 ケヤキ 2本 ケヤキ 1本 ケヤキ 3本 ケヤキ 5本 ケヤキ 2本 ケヤキ 6本	合計 22本



25年3月実施シラカシ、ケヤキ マップ

## 高速光インターネット回線の動向

総務担当  
舟崎 文博

### (1) インターネット回線の動向と当該区の状況

当該区のインターネット回線は、通信量の増加(TV 会議等)に対応できなくなっています。

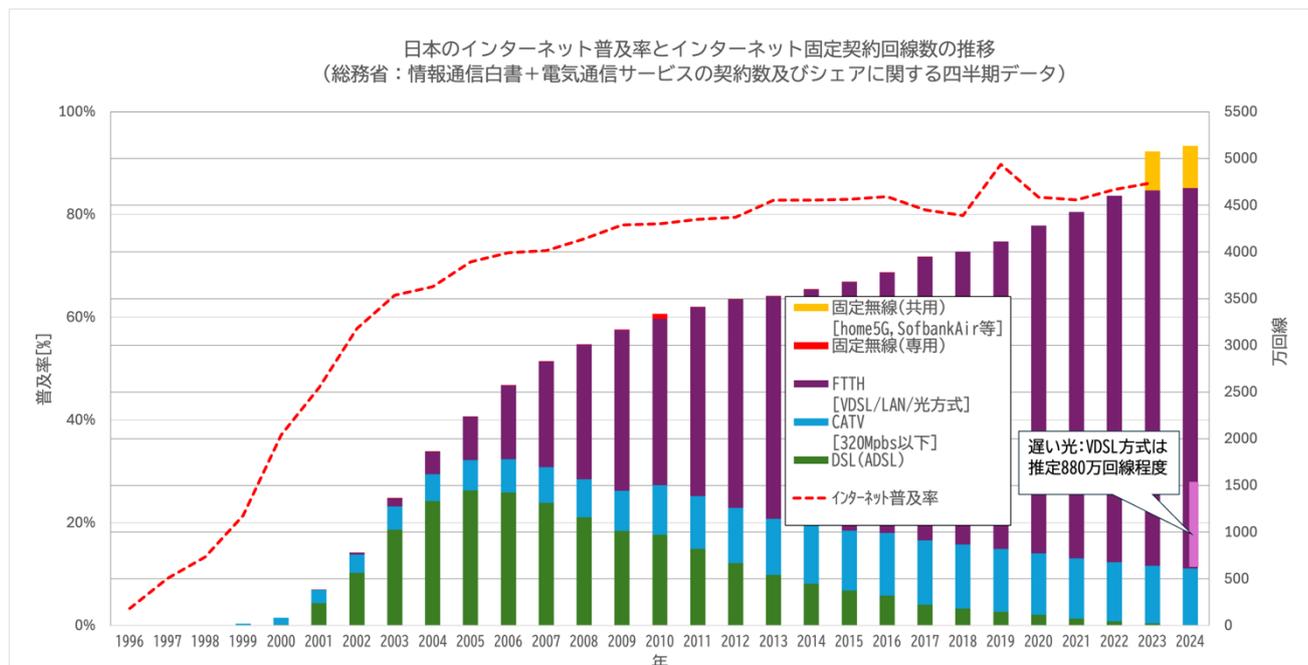
- 1) 当該区で契約できる3方式の回線の中で、現在高速通信(動画再生, TV 会議等)に問題なく対応できるのは Fiberbit だけです。
- 2) Fiberbit 以外の中低速回線(街区の270戸が契約)は、下表のように通信に問題が発生しています。回線減(下図参照)により機器製造が中止となるなど、使い続けるには懸念があります。
- 3) Fiberbit は、LAN 配線が追加できない約2割の住戸は契約できません。さらに今後の通信量増加(総務省予測は年率45%)により、5-10年で中低速回線と同様の状況が発生する見込みです。

- 4) 現在通信量増加に対応できる最も高速な回線(光:光方式)は契約できません。大手の回線会社(NTT, AU 等)は、古い集合住宅では棟内全戸で MJ(光コンセント)迄の配線経路が無いと契約を受け付けないため、棟内全戸で配線経路を確保する予備工事を済ませて置く必要があります。直近では予備工事無しで契約を受ける業者が出てきましたが、上記の Fiberbit 同様、後から契約出来ない住戸が出る可能性があり、全戸一斉で予備工事を行った方が良いと考えています。

回線仕様		使い勝手(現状)			業者・契約可否・現状			市場動向			回線評価 (現在→将来)
方式 (棟外:棟内)	最高速度 [Gbps]	Web 閲覧	動画 再生	TV 会議	業者	契約可能 戸数	現在 契約戸数	国内回線 シェア (推定)	契約数 推移	今後の 保守見込	
光:光方式	高速: 1-10	○	○	○	NTT他多数 (含J:COM 光)	0 (宅内配線出来 ないため)	0	約60%	増加	○ 速度向上可能, 保守懸念なし	○ → ○ 最高速回線
光:LAN方式	高速: 1	○	○	○	Fiberbit	約8割 (LAN配線済 住居に限定)	151	数%	減少	△ 速度向上不可, 業者撤退傾向	○ → △ 当面は使える速度
光:CATV方式 (同軸)	中速: 下り0.3 上り0.01	○	○	× 通信が 切れる	J:COM	全戸	111	約10%	減少	△~× 速度向上不可, 光:光切替推進	△ → × リネットワーク対応不可
光:VDSL方式	低速: 0.1	○~△ 混雑時 極端に速度低下			NTT, NTTコホ* 事業者	全戸	159	約20%	減少加速	× 機器製造中止, 保守終了見込	△ → × 保守できなくなる

(参考)

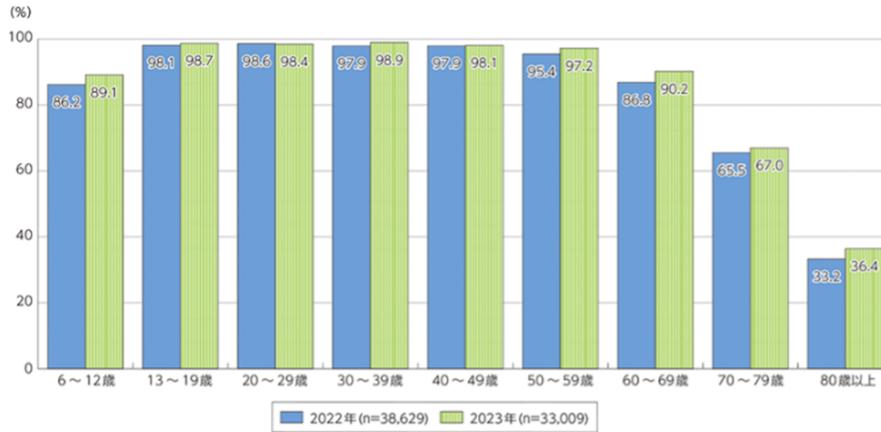
- 国内のインターネット回線の約6割が光:光方式の高速回線となっています。
- 戸建用は、低速回線(下図の緑色)は終了。総務省の補助金政策により田舎でも光:光方式が普及済み。
- 集合住宅(マンション, アパート等)の低速回線(下図のピンク色)も少数派で、光:光方式への切替が進行中。



## (2) インターネットの利用状況と世代交代

以下のようにインターネットの利用が進み、若年層では必須の状況となっています。次世代の入居を促進する観点でも高速回線への対応が必要と考えます。

- 1) インターネットの利用率はTV並となっています。  
年齢別のインターネット利用率（令和6年度情報通信白書）



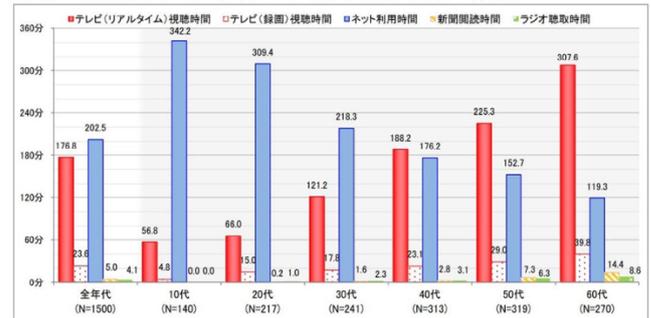
- 2) 若年層はインターネット重視。  
① 40代以下はTVよりもインターネットを利用する時間が長い。

総務省情報通信政策研究所「令和5年度情報通信メディアの利用時間と情報行動に関する調査報告書」令和6年

【令和5年度】[平日]主なメディアの平均利用時間(全年代・年代別)



【令和5年度】[休日]主なメディアの平均利用時間(全年代・年代別)



- ② 賃貸住宅においてもインターネット回線(コロナ後は高速インターネット)が重視されている。

【单身者向け】この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まるランキング(全国賃貸住宅新聞社)を元にプリンシプル住まい総研が発表

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1位	インターネット無料	インターネット無料	インターネット無料	エンタランスのオートロック	インターネット無料								
2位	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック	インターネット無料	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック	宅配ボックス	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック	宅配ボックス	エンタランスのオートロック	エンタランスのオートロック
3位	TVモニター付きインターホン	浴室換気乾燥機	エコキュート	ホームセキュリティ	浴室換気乾燥機	浴室換気乾燥機	宅配ボックス	エンタランスのオートロック	宅配ボックス	宅配ボックス	エンタランスのオートロック	高速インターネット	高速インターネット
4位	浴室換気乾燥機	ウォークインクローゼット	ホームセキュリティ	浴室換気乾燥機	ウォークインクローゼット	ウォークインクローゼット	ホームセキュリティ	備え付け家具・家電	浴室換気乾燥機	浴室換気乾燥機	高速インターネット	宅配ボックス	宅配ボックス
5位	ウォークインクローゼット	TVモニター付きインターホン	ウォークインクローゼット	ウォークインクローゼット	ホームセキュリティ	ホームセキュリティ	ウォークインクローゼット	浴室換気乾燥機	ホームセキュリティ	ホームセキュリティ	浴室換気乾燥機	浴室換気乾燥機	浴室換気乾燥機

### (3) 光配線経路を確保する予備工事について

このような状況を鑑み、修繕積立金拠出で全戸一斉の光配線経路を確保する予備工事を検討中です。予備工事後はNTT系の光:光方式の回線契約が可能になります。予備工事後も現在の回線契約を続けることも可能です。本件について、別途アンケートをお願いする予定です。

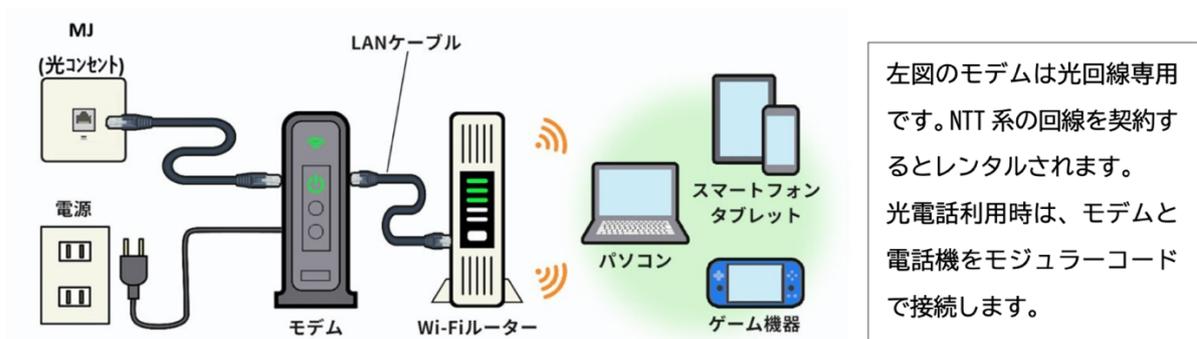
- 費用見込：約2,900万円(約6万円/戸) ※修繕積立金より拠出の想定
- 内容：
  - 宅内に①点検口1個を設置し、その近辺に②MJ(光コンセント)を設置します。
  - 点検口の位置は住居条件により異なります。高層棟は玄関口になる模様です。
  - PS(パイプスペース)からMJまで経路を作り、光ケーブルを通すための紐を配置します。
  - MJを点検口から離れた場所に設置する場合は、オプション工事(個人負担)となります。



1号棟 x03室 (※元画像制約で文字反転)

6号棟 x04室

標準工事(点検口1個)の点検口位置(昨年調査宅の例、□が点検口)



左図のモデムは光回線専用です。NTT系の回線を契約するとレンタルされます。光電話利用時は、モデムと電話機をモジュラーコードで接続します。

MJ(光コンセント)周りの機器設置イメージ

【参考】過去の不具合対応集

この2年間のインターネット関連の不具合対応情報です。参考にしてください。

利用回線	問題	原因	対策
光:CATV (JCOM)	リモートワーク時に TV 会議が途切れる。通信が不安定。	CATV 方式の通信遅延の長さ、上り通信速度の低さ。	遅延が少ない, 高速な回線を契約する。Fiberbit に契約変更し解決。
光:VDSL (NTT 系)	通信が度々途切れてしまうことが多い。	時間帯, 頻度等の詳細不明。 ※同じ現象の方、詳しい条件を教えてください。	原因は明確でないが、高速な回線に切り替えることで解消すると思われます。
光:VDSL (NTT 系)	インターネットが混むと 極端に速度が落ちる。朝夕に起きることが多く、スマホのテザリングに切り替えている。	通信の混雑による速度低下と推定。ベストエフォート契約なので契約条件どおり。	より高速な回線を契約する。街区内で利用できる回線では Fiberbit を推奨。
光:LAN (Fiberbit)	迷惑メールが沢山来る。	Fiberbit メールが暗号通信未対応のため、メールアドレスを抽出して迷惑メールが届く。	無料の暗号通信対応メール (Gmail) に切替 ⇒ 解決
光:LAN (Fiberbit)	23 時頃に新たなブラウザウィンドウが数分開けなくなることもある。開いているウィンドウの動画再生は止まらない。	Fiberbit が多数の外部ネットへの直接アクセスを提供しておらず、ネット間の関所で滞留するため(推定)。管理するネット規模が小さい業者で起きがち。	大手のネット回線提供事業者 (NTT, KDDI, IJ 等) と契約すると解決されると思われます。
光:LAN (Fiberbit)	Wi-Fi 接続が遅い。Fiberbit(概ね 1Gbps)なのに 100Mbps も出ない。	低速な通信規格 (802.11g など) のアクセスポイントに接続しているため。	高速なアクセスポイントを使う。802.11ac のアクセスポイントで Wi-Fi で 400Mbps 程度の速度を確認しています。
不明	WiFi 通信が途切れる。	近隣に多くの WiFi ルーターがあって同じ通信チャンネルを使う混信が起きている可能性があります。	WiFi ルーターと接続機器の距離を短くする。 WiFi ルーターの別のアクセスポイントを使う。

## 編集後記

春の訪れとともに、暖かな日差しが心地よい季節となりました。道端や河原では菜の花が鮮やかに咲き誇り、ふと足を止めて眺めたくなるような風景が広がっています。春というだけで、何となく気落ちがワクワクしてきますね。皆さまはいかがお過ごしでしょうか。

今回も、当マンションの最新情報や皆さまのお役に立つ話題をお届けできるよう、試行錯誤を重ねながら本誌を作成いたしました。お楽しみいただけましたら幸いです。

今後も、皆さまのご意見やアイデアをもとに、より良いものへと発展させていきたいと考えています。

例えば「こんな情報を知りたい」「このテーマを取り上げては？」など、お気軽にお声をお寄せください。

河川敷の菜の花が春風に揺れるように、本誌が、皆さまの暮らしにそっと彩りを添えられる存在となれるよう努めてまいります。次号もどうぞお楽しみに！

総務担当 小林 靖



