

ファミリータイムズ

1995年 3月 No. 26

ファミリータイムズは中央の森式番街管理組合の機関紙で、当組合理事会の活動内容を組合員の皆様にお知らせするものです。月一回の定例理事会の議事録も回覧させていただいておりますが、それよりやや長期的な視点で当街区について記してあります。ご一読の上、大切に保管して下さい。

内 容

1. 理事長挨拶
2. 大規模修繕工事の進捗状況について
3. 理事会役員より一言
4. 街区内の環境問題について



第13期理事会は「大規模修繕工事」という大事業を最優先に取り組む事を申し合わせてスタートしました。いま、工事も終盤をむかえ、2月末には完工する予定です。これも、組合員の皆様のご協力と、何よりも長期にわたり調査・研究いただいた専門委員の皆様ののおかげと心より感謝しております。

今回、理事長をつとめ、日々起きる「環境」という名の様々な課題の多さを痛感しております。この「環境」問題とは、突き詰めれば「毎日の生活」の問題であり、一人一人の自覚と責任のもとに初めて対処できるという感を深くしました。

残る任期、微力ですが引き続きつとめて参りますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

2. 大規模修繕工事の進捗状況について

“大規模修繕工事を終えて（集合住宅で快適に暮そう）”

建物設備に関する専門委員会委員長 田 畑 貞 和

拝啓 立春とは名ばかりの寒い日が続いていますが、皆様お変わりなくお過ごしのことと存じます。

昨年夏、暑い盛りに組合員の皆様に修繕工事について説明したことが遠い昔のようでもあり、つい先日のことのようにも思われる今日このごろです。

工事もほぼ順調に進み、ファミリータイムズが発行される頃には修繕工事も管理組合からメーカーに直接発注するエレベーターの内部を残し終了していることと思われます。工事を進めながらの設計変更（組合員の要望・仕様の見直し等）も当初の予想額で納まる予定ですが、工事完了報告会を開催し、皆様の了解を得る必要があると思われます。この件につきまして、現理事会と協議の上決定させていただきます。

そこで組合員皆様にお願ひがあります。それは、装いも新たになった建物を愛着を持って丁寧に使用していただきたく思います。それは次回の修繕工事において無駄な出費を無くすることにつながります。

これを機に今一度、皆様方は集合住宅に住んでいることを考えてほしい、すなわち戸境の壁・床の向側には他の家族が同じく生活をしてみえます。建物をいつまでもきれいに、かつ快適な生活をするためには、集合住宅で住むモラルを各自が守ってこそ実現されます。

“我家だけは。我家くらいは”という考えは捨てていただきたく思います。

一部の人により不愉快な思いをしながら当街区内で住んでみえるとの話を聞いております。

ここで、お互いが気をつけ合って楽しい快適な生活を送っていただけるようなコミュニティを形成して行きたいものです。

今回の大規模修繕工事の計画から実施完了まで、理事会をはじめ多くの人々のご援助、ご協力、ご助言をいただき心よりお礼申し上げます。又、専門委員会の皆様には、長期にわたっての活動、本当にご苦勞様でした。感謝申し上げます。

大規模修繕を終えて

建物設備に関する専門委員会委員 宮 下 昌 久

このファミリータイムズが発刊される頃には、今回の大規模修繕も終わりを迎えていることと思います。是非、無事終わっていて欲しいと念じています。

1月には、阪神大震災に見舞われ、今さらながらに直下型地震の怖さを眼のあたりにすると共に、マンションにおける問題点やら色々勉強させられる毎日です。今回の修繕は、通常の劣化に伴う周期的な大修繕であり、地震対策ではありません。6・7号棟で軒高45メートルですから、動的解析は実施していないと思いますが、基礎杭をはじめ丁寧に建設されていることを信じるしかありません。それでも、日常の最低の備えは必要でしょうし、受水槽の日々の残存水量設定とか、全体としてのチェックの事項もあると思います。

さて、今回の大規模修繕は、建物の劣化防止・補修及び美観の修復がその主なものでした。7棟がそれぞれの個性を有するなか、今やらなければならないもの、足場を架設する以上同時にやらなければならない無駄の生じるものを中心に、全体のバランスの中で修繕積立金と相談の上、実施項目を選択しました。いわゆる『雨がかり』を主要部分とし、前述の足場との関連を重視したため、同じような素材や構成部分であっても今回見送らざるを得なかったところもあります。それらについては、今後、計画的に順次施工していく必要があります。又、今回実施した部分についても、10年後ぐらいには、再チェックの上で再施工が必要と考えられます。更に、次回の大規模修繕においては、設備系（配管や昇降機等）も俎上に上ってくるでしょう。

幸いにして、配管については定期的に高圧洗浄を行うなど、メンテナンスの考え方が当初より取り入れられております。このように、建物は日々の手入れや管理によって、その寿命や美観は大きく左右されます。今後とも、管理会社である東急コミュニティーのノウ

ハウや組合員の方々の意見を集約して、よりよい環境保全が行われることを願っております。

ところで、大規模修繕を実施するには費用が必要です。今回の施工により、修繕積立金の残額は、緊急時のための数千万円になってしまいました。今後の計画的修繕及び次回の大規模修繕の想定に基づく必要資金の算定と資金調達計画が必要でしょう。居住するにしても売却する際にしても、保全状態の良好さは必要なことと思われますので、理事会を中心に検討賜わりたいと存じます。

専門委員として、—— しかし、決して専門家ではなかったのですが —— 他の専門委員の方々に教えられながらやって参りました。又、南の森の委員の方々のご教示には、ずいぶん具体的アドバイスとして助けられました。組合員の皆様にも、ご自分の資産の修繕とは言え、日常生活の支障をがまんして頂きました。これからも、地縁(?)として、具合良く暮らしていきたいと思っております。

それにしましても、専門委員長として先導して頂いた田畑さんは、本当にご苦労さまでした。

“志木ニュータウン中央の森式番街外壁他大規模修繕工事竣工にあたって”

工事担当
㈱東急コミュニティーリフレッシュ工事部 後 藤 光 悟

昨年9月1日に始まった外壁他修繕工事も残り数日で竣工となりました。本工事が新築工事と大きく異なる点は皆様お住いの中での作業があるという事です。これについては、極力御不便をおかけしないよう私共管理センターと連絡をとりつつ注意を払ってまいりました。特に貴マンションは敷地内に緑が多く、すばらしい環境です。樹木の移植、枝払いには最小限度に止めるよう努力致しました。

又、改修工事であるがゆえに調査が進むにつれ、工事内容の検討・確認が必要となりました。毎月1回行われる建物設備専門委員会では、荒川理事長、田畑委員長をはじめ役員の皆様、工事監理の㈱東京建物リサーチセンターの清水先生、並びに私共工事スタッフを交えた活発な意見が交換され、工事を進めていくことができました。適切な御指導をいただきありがとうございました。

最後に、お住いの皆様には多大なる御理解並びに御協力をいただきありがとうございました。この場をお借りして御礼申し上げます。

3. 理事会役員より一言

10年前に続き、2回目の理事会役員をしています。

昨年からの大規模修繕によって建物の外装の化粧直しがなされ、竣工時と変わらない様相を見せています。街路樹も10年の歳月を経て、すっかり落ち着きを見せています。

個人的な願いとして、舗装の補修や緑化に投資を願いたい。

..... 【1号棟 前 田】

共有建物と連帯意識

阪神大震災で不幸にも住宅を失なった人達のなかに、我々と同様共同住宅に住み街区の一部でマンション倒壊という不幸にあわれた人も少なくなかったようです。

街区の一棟が使用不能になったとき、街区全体でその修復費用の分担が話題になっているようです。全ての棟に区分所有者の共有部分が存在しているために、このような事態になるのですが、この機会に私達自身の問題として考えてみる必要がありそうです。

自分の建物に被害のない人たちには感情的には割り切れない部分もあると思われますが、共同住宅の宿命といってよいでしょう。私達も日頃から強い連帯意識のもとに共同管理にあたる必要を痛感した次第です。

..... 【4号棟 苗 代】

阪神大震災では、行政の防災体制の重要性と合わせて、住民一人ひとりの“万一に対しての備えや隣り近所の助け合い”が重要であることを再認識させられました。

振り返って、わがニュータウンは大丈夫でしょうか。消火設備は？ 避難場所は？ 救急病院は？ 食料・水は？ 連絡体制は？

今年こそ、防災訓練を実施したいものです。

..... 【5号棟 岡 部】

去る1月17日に発生した阪神大震災は、戦後最大の大惨事となりました。電気・ガス・水道といったライフラインが瞬時に破壊され、衣食住その他どれひとつとってもパニック状態といえると思います。「安全な高速道路」という安全神話も崩壊致しました。

災害で亡くなられた方々に心より御冥福をお祈り申し上げますと共に、被災者の方々に
お見舞申し上げます。

私達の住む志木ニュータウンは教育・文化・環境も整備され、比較的恵まれた地域といえると思いますが、今回の兵庫の地震を見るにつけ、まさに人ごととは思えない問題を多

々教訓として感じとることができたと思います。対岸の火事として見るのではなく、まず私達ができる事、家族会議でもしながらいざという時の備えをしっかりとやっていきたいものです。

そして、管理組合・町会等を通して地域の協力団結が大事であると思います。更に安全で住みやすい街づくりに対してお互いに協議しながら、決定事項に対しては速やかに反応しながら前進していきたいと思います。

【6号棟 斉藤】

.....

常日頃から隣り近所とのコミュニケーションがいかに大事であるかということが、阪神大震災のニュースで痛感しました。地域の輪を広げる為、理事会の積極的な参加を是非お願いします。

一年間ありがとうございました。

【7号棟 守山】

.....

《居住者の皆様に守っていただきたい事》

昨年9月着工以来、工事関係者のご努力と居住者全体のご協力のお蔭で、予定通り無事故・無災害で工事完了を迎えることが出来、本当に良かったと思います。皆様に深く感謝申し上げます。これからは、折角綺麗になったこの建物を汚さないで、永く快適な住環境を保っていくことが肝心と思います。

そのためには皆様に是非次のことを守っていただきたいと存じます。

- (1) エレベーターの扉や壁に落書きをしたり、押ボタンに傷をつけたりしないでください。
- (2) 開放廊下手摺の腰パネルにも落書きや傷をつけないでください。
- (3) 外壁にボールをぶつけてキャッチボールの練習をする、等はやらないでください。
- (4) 外部足場が撤去された後は、道路ぎわに自転車を放置しないでください。

大量の放置自転車と、自動車の不法駐車は、大型の消防梯子車の進入に支障を生じますので、防災上重要事項の一つです。

- (5) 避難用通路や階段室にダンボール箱など延焼の媒介となるような可燃物を置くことは消防法第10条1項で禁じられていますので自粛願います。
- (6) 阪神・淡路大震災、オランダ・フランス・北米の大水害など天災は何時やってくるかわかりませんので、災害拡大防止上お気付きの点は、今後理事会などへ反映願います。

毎年梅雨時や台風の時期に柳瀬川堤防の一部、テニスコートの小屋北側土手の一部に低くなったところがあり、万一其所から本流が流れ出た場合、6・7号棟の地下室に浸水することが必定ですので、この附近堤防の整備を市へ陳情せよという声があり、取り

敢えず土嚢作りの袋は管理事務所に用意してもらうこととしても、市への陳情などは、これからの管理組合の仕事の一つでしょう。

4. 街区内の環境問題について

環境問題：自転車について

6・7号棟の地下の自転車置場（地下駐輪場）とトランクルームの防犯＝安全性に関することと、現在歩道上にある自転車を地下駐輪場へ移動するようにすること、この二つの問題点について考えて見たいと思います。

先づ前者は、犯罪を惹起しないよう安心して地下駐輪場が利用できる環境作りが必要と思います。そのため 1. 挙動不審者にご注意の掲示、 2. 不要自転車の撤去、 3. トランクルームの屋根の物の整理、 4. 安全区域（セイフティゾーン）の新設を実施してきました。幼児から高校生（女子）までを対象にしたセイフティゾーンを6号棟にA～Cゾーンを、7号棟にD～Fゾーンを各出入口近くに設置、我々大人は少し遠慮して子供達に便利なゾーンを確保してあげ、多少の不便は我慢してでも弱者保護の立場から、子供達が安心して自転車を置くことができるよう、やさしい環境を作り上げたいものですネ。

多くの皆様方のご理解とご協力をお願いします。

今後もしば引き続き環境整備の充実の一環として、例えば 1. セイフティゾーンまでの誘導路とゼブラゾーンの明示とか、 2. 各ブロックの梁にナンバーリングを貼り付けて安全管理を図るとか、 3. 既存の非常ベル並びに非常ボタンの位置の明確化など明るい環境を絶えず考えの中に取り入れ、一人でも多くの人びとが“ちえ”を出しあって、よりよい地下駐輪場であり、よりよいトランクルームにしたいものです。

一般的に地下室は暗い・汚い・湿っぽいものという先入観がありますが、ここの地下室はよく管理されていると思えました。この機会に管理人および掃除のおばさん達に謝意を表し、今後とも維持管理についてよろしくお願いします次第です。

次に後者の路上駐輪のことですが、今まで大修繕工事のため、とにかく地下までの出し入れが不便でしたから、やむを得なかったと思います。建物も美しく化粧直しをしたので、これと併行して路上の自転車も地下駐輪場へ移動をお願いしたい、声を大にして叫びたい気持ちで一杯です。

もともと歩道は歩行者の通行路としてあるわけで、一人ひとりが地下駐輪場へ入れることの自覚が大切であり、ひとにやさしい自転車乗りでありたいと思います。