

中央の森三番街管理組合

ファミリータイムズ

2006年1月26日発行第68号

*****68号のおもな内容*****

- 理事長よりごあいさつ
- わが家の安全はだいじょうぶ?
- ブロードバンド専門委員よりお知らせ
- 緑化委員会より
- 駐車場専門委員会より
- 駐車場増設説明会における意見・質問
- 駐車場増設計画の変更について
- F案・F案修正案の地図

理事長より

— ごあいさつ —

あけましておめでとうございます。昨年から寒波の影響で北の方では記録的な大雪で大変なことになっているようですが、幸い私たちの住まう関東地方では穏やかな正月を迎えられました。さて、昨年12月に実施いたしました駐車場増設に関する説明会には多数の方にご出席いただき貴重な意見を拝聴できました。この場をお借りして御礼申し上げます。今回いただいたご意見をもとに当期理事会で再確認を行い駐車場問題に対する改善策のご提案ができるよう努力していく所存です。

2006年1月

第24期理事長：小林(晃一)

わが家の安全はだいじょうぶ?

防犯対策チェック

水と安全は無料(ただ)といわれた日本はどこへ行ってしまったのか。悲しいことですが、新聞やテレビで毎日のように事件の報道がされています。

志木市の近隣地区でも窃盗事件、リフォーム詐欺、振り込め詐欺被害などの報道があったのを記憶している方も多と思います。理事会としても防犯対策上、これまでに外灯の設置や植栽の定期的な手入れによる死角の削減などに努めてきたところではありますが、今回は、紙面をお借りして、中央の森2番街の皆さんが気になる個々のお宅ごとの視点から「わが家の安全チェック」を用意してみましたのでぜひ試してみてください。

☆「わが家の安全チェック」☆

さて、お宅はいくつあてはまりますか?

- ☆☆YESかNOで回答してください☆☆
- ☐ ご近所とはいつも挨拶を交わしている。
- ☐ 我が家では平日の8時から16時の時間帯にも誰かが家にいることが多い。
- ☐ 隣や向かいの家も平日の8時から16時に誰かが家にいることが多いようだ。
- ☐ 侵入経路となりうる窓にはいつも鍵をかけている。
- ☐ 侵入経路となりうる窓に、補助鍵や防犯フィルムなどの侵入を遅らせる工夫が

してある。

□侵入経路となりうる窓の面格子（専有部分）は簡単に外せないようにねじ穴をつぶしたり、より外しにくいものに交換するなどの工夫がしてある。

□ドアにはメインの鍵のほかに違うタイプの補助鍵がしてありツーロックになっている。

□ドアのメインの鍵と補助鍵には高低差をつけてある。

□ドアの隙間は金属製のガードプレートで補強している。

□ちょっとした買い物やゴミ出しでも必ず鍵をかけて出る。

□夜はドアにチェーンをして寝る。

□訪問者があってもすぐには出ていかずにインターホン越しに相手を確認する。

□知らない訪問者でも玄関に出る必要がある場合はチェーンをしたまま出る。

□留守電のメッセージは「ただいま留守にしています」を使わずに、留守であることがわかりにくいように工夫している。

□親子間、夫婦間で振り込め詐欺にあわないように本人と確認する方法を決めてある。

☆☆お疲れ様、結果を確認しよう☆☆
YES はいくつあったでしょうか？

＜YES が0～5個のご家庭＞

防犯意識、対策水準も低く、このままではどうぞ入ってくださいといわんばかりの状況です。まずは、ご近所とのコミュニケーションを大切にすることからはじめ、徐々に防犯対策を施していきましょう。

＜YES が6～10個のご家庭＞

まだまだ狙われる余地があります。できる防犯対策を少しでも多くとることが、泥棒が下見段階で入るのをあきらめてし

まうことにつながります。

＜YES が11～13個のご家庭＞

泥棒が狙うのをためらう防犯対策がある程度施してあり、評価することができます。ただし、万全とは言い切れません。最近の窃盗犯にはちょっとした隙でもつかれてしまいます。今後もこの調子で防犯対策に取り組みましょう。

＜YES が14個以上のご家庭＞

お宅に入るのにはさぞ泥棒も苦勞することでしょう。この調子で街区内の防犯リーダーを目指してください。

結果はあくまでも参考ですが、防犯はまず意識からです。各家庭での防犯意識の高まりと住民同士の横のつながりが犯罪者を寄せつけない街づくりにはかせません。みなさんの意識でもっと安全で住みよい街にしていきましょう。

ブロードバンド専門委員よりお知らせ

明けましておめでとうございます。
昨今のネット企業台頭に表されるように、ブロードバンドもいよいよ本格化しADSL から光ファイバーに移行しつつあります。

大変長い期間お待たせしておりましたが、いよいよ当該区の光回線も Gigabit 回線へ進化することになりました。切り替えに際しては加入者側で接続設定の変更が必要となりますが、今回は Gigabit 光回線移行の概要についてお知らせしたいと思います。

なお、接続設定の変更方法につきましては、後日 FiberBit から配信されます「お知らせメール」及び配布物の『ご利用の

手引き』をご参照ください。(切り替え工事に合わせ配布予定)

1. 現在の加入状況と回線の状態について

○加入数：昨年12月22日現在

285契約(全戸の約60%に相当)

回線としては特にトラブルもなく安定している状況にあります。

2. Gigabit 光回線導入工事予定について

昨年12月にGigabit光回線引き込みに関する設備調査を終え、1月から2月にかけてGigabit光回線引き込み工事及び構内設備更新工事を実施する予定で進行させております。

改めてFiberBitよりご案内致しますが、構内工事実施後にはいよいよ待望のGigabit光回線での運用が始まります。(構内回線は100Mbps仕様：月額基本料金は変更なし)

3. Gigabit 光回線導入によるメリット

構内が100Mbps仕様であっても光回線がGigabit(100Mbpsの10倍の速度)になるため、インターネット接続の際のボトルネックの部分が解消され回線速度の安定化が図れます。

また回線速度の安定化により、新規有料コンテンツであるビデオ・オン・デマンド(VOD：映像配信、カラオケ)の開始、無線LAN Hotspot 会員資格取得等のメリットがあります。

特にVODに関しましては月々1,700円(税別)程度のオプション料金で指定された100タイトルの映画等が見放題になりますので、映画の好きな方には極めて有益であると思います。(指定外のタイトルは都度課金扱いになり

ます。)

詳しくはFiberBitのホームページにてご確認ください。

VOD関係

<http://www.fiberbit.net/gigatown/index.html>

4. Gigabit 光回線導入に伴う接続設定の変更について

※構内工事完了後にFiberBitから配布される『ご利用の手引き』を参考にしています。

基本的な接続方法が、DHCP方式からPPPoE方式に変更されます。

この変更に伴い加入者側で設定変更を行って頂くことになりますが、各戸の接続機器の状態により大きく3つの設定パターンに分かれます。

a. パソコン単体で接続されている方(ルーター、Fiberphone等の使用なし)

パソコン本体の設定変更が必要となります。FiberBitから送付される『ご利用の手引き』を参考に設定を行ってください。(WindowsXP、MacOSX以外のパソコンは、FiberBitから送付される設定変更用CD-ROMの「接続ツール」をインストールして頂くことになります。)

b. 無線または有線ルーターを使用されている方(Fiberphoneの使用なし)

ルーターの取り扱い説明書を参照の上、ルーターの「接続先設定」をPPPoEに変更して頂きます。

FiberBitから送付されるご案内を参

照の上、PPPoE接続上の「ID、パスワード」の設定をお願い致します。パソコン本体の設定変更は必要ありません。

c. Fiberphone (IP電話) を使用されている方

TAの「接続先設定」の変更が必要となります。FiberBit から送付される『ご利用の手引き』を参考に設定を行ってください。パソコン本体の設定変更は必要ありません。

5. Gigabit 光回線導入に伴う接続設定の変更期間について

構内工事完了後最低1ヶ月の【接続設定変更猶予期間】を設けますので、その間に接続変更を行ってください。猶予期間後はPPPoE以外の接続は不可能となり、インターネットへのアクセスができなくなります。

※設定変更につきましてはFiberBitのカスタマーセンターがご相談に対応致しますが、ブロードバンド専門委員も常に待機しておりますので、お困りの際にはお気軽にご相談ください。

6. Gigabit 導入の説明会開催について

現在日程は確定しておりませんが、構内工事日付近でFiberBitによる説明会を開催する予定で進めております。設定変更の方法やビデオ・オン・デマンド(VOD)のご案内を行う予定です。

7. 無線LAN使用時の暗号化設定について

以前にもご案内させて頂きましたが、無線LANシステムは配線が簡略化さ

れるため非常に便利で有効なシステムである反面、電波が戸外に漏れて外部から不正アクセスされる可能性が高くなります。

暗号化を設定の上ご利用頂きますようお願い致します。

ブロードバンド専門委員は、本年もパソコン全般に関する次のようなご相談に対応していきたいと考えております。お悩みの際はお気軽にご相談ください。

- ・ 加入方法が分からない。
- ・ どんなサービス内容なのか具体的な説明が聞きたい。工事方法が分からない。
- ・ 開通工事後のパソコンの設定方法が分からない。
- ・ パソコンが不調だが寿命なのかどうか判断がつかない。
- ・ 新規にパソコンを購入したいが機種選定に困っている。
- ・ 原因不明でトラブルを生じ、復旧方法が分からない。

連絡先： 4-506 櫛谷(くしや)
kushie@ja2.so-net.ne.jp

※管理事務所にご相談頂いても連絡が入る体制になっています。

緑化委員会より

「春を待つ」 梅本幸子

(緑化委員一年目の感想)

円形広場北の花壇に、今年も忠実に水仙の花が一つ、又一つと咲き始めました。寒さで例年よりは遅いようですが、しっかりと深緑の葉をまっすぐに伸ばし、乳白色の花びらの真ん中に鮮やかな色合い

の黄色と濃い橙色の花を日差しの方に向け、すっと咲いている様子を眺めるたびに、“早春”の二文字が心を過ります。

緑化の手伝いを初めてからはや一年たちました。何もかも始めてなので、戸惑うことは沢山あり、他の方に迷惑を欠けたかもしれませんが、この一年とても楽しく過ごす事ができました。

振り返ってみますと、一昨年深秋、腐葉土鋤き込みから初め、その年の枯葉をネットに詰め込み翌年の腐葉土作りの仕込み、春から夏にかけての草とり、腐葉土の発酵を促す為に、気温の上昇に合わせてネット袋ごと天地替え、ハーブ園の植物、草花の剪定等々、の作業をその時の季節、気温、状況に合わせて計画し、皆で作業をしてきました。晴れ渡った空の下で土や草花の香りを胸一杯に吸い込みながらの作業はとても気分がいいもので、毎回自然と気持ちがおおらかに、豊かになっていくのが感じられます。今まで会社と自宅との往復を何十年も続けて、土に触れる暇と機会と、又その事すらも考えもしなかった自分を考えると、なんと貧しい時間を過ごして来たかと自分自身反省させられました。

緑化委員二年目の課題（希望）としてハーブ園の活用を考えていきたいとおもいます。ハーブ園は先輩が苦勞して砂場に土をいれて作ってから今年で5年目になり、ローズマリー、ミント、ガーデンセージ、ラベンダー、レモングラス等が大きく成長し、四季折々に美しい花をさかせ芳香を放っております。時期を見計らって枝鋤き、剪定を行いますが、その都度大量の枝葉を捨てますが、ハーブは本来“葉”を料理等に利用しますので、希望する方に分けて差し上げたいと思い

ますが、その手だてがわかりません。

私たちの街区は、他では見かけられない共有の財産であるハーブ園を持っています。いまの目的は“花の鑑賞”になっておりますが、その対象を“鑑賞と活用”に一步進めたいと願っております。そのためにはハーブの知識と、一緒に作業する何人かの有志の方々が集まらないと実現しません。

“ハーブ園のハーブを活用して豊かで健康な毎日をすごしましょう！”、をキャッチフレーズと一緒に考え、行動して下さる方（老若男女問わず）、は下記までご連絡ください（専門知識を持っている方大歓迎）。私自身ハーブの知識は未熟です。皆で一緒に考え、学び、行動していきたいと思っております。

連絡先 6号棟 1408 梅本幸子

電話： 471-1473

メール： mnb322@fiberbit.net

“若者よ書を捨てて街に出よ”ではないのですが、“皆さん外にでて土と親しもう”緑化委員になるかた募集中！！

駐車場専門委員会より

平成18年、明けましておめでとうございます。

1. 多数の駐車場増設期待の皆様の声を背に受けて、老人3人組（5号棟森さん、6号棟和田さん、と7号棟村尾）と女性パワー3人組（3号棟尼子さん、7号棟佐原さんと、7号棟永家さん）の専門委員メンバー6名は、昨年5月から、この街区内で1台でも2台でも駐車場が増やせないか、素人の集まりですが、ない知恵を絞って、それなり

に一生懸命考えて増設案 A 案～F 案を理事会に提案しました。(11 月 30 日付ファミリータイムズご参照下さい)

2. そして、昨年 12 月 18 日に理事会主催で駐車場増設案の説明会が開かれました。増設案は 4 台と当初の計画より少なくなりましたが、熱心な質疑と貴重なご意見交換がありました。

3. この意見を受けて専門委員会は、増設台数は変えず、設置場所を歩行者の安全上の理由で一部見直し、理事会に再度提案したいと考えています。

4. アンケートで駐車場増設のために、草木が減るのは反対と言う声があります。

緑の多いことはよいことで誰も否定しません。20 年前に入居したころと比べると樹も随分大きくなり、円形広場の周りには、ヒマラヤスギ、ハナミズキ、しだれ桜、桜、源平桃、白もくれんなどなど、多くの木々が植樹されました。私事ですが、以前は 6 階のベランダから円形広場で遊んでいる子供たちの姿が見えましたが、今は、樹が大きくなって子供の姿が見えなくなりました。

5. 最近世の中が、物騒になり子供を不審者から守るためにも、大人の目の届かない所の砂場や遊具の移設、転用の検討。そして、見通しの悪いところの樹の移植の検討など、緑と治安の問題や、駐車場の利便性も持ち合わせた、バランスのとれた 2 番街でありたいと希うものです。

6. 過去に歴代の理事長が、他の街区で成立している同じような増設案を提案されても、また、多数の増設希望者がいても、なぜかこの 2 番街では成立していません、なぜでしょう。

正直言って、私たちのこの 2 番街は、駐車場に関しては、昨年 11 月 30 日発行のファミリータイムズ臨時発行版に記載の通り、他の街区と比べて充足率(82%)が 1 番低く、後れを取っていると言いますか、なんと言いますか、このニュータウン内で、取り残されているような感じがいたします。

私たち駐車場検討専門委員会 6 名のメンバーは、残された任期を精一杯努力いたしますが、もし、「総会で提案が否決されたときには、余程の環境の変化がない限り、以降は増設案の検討を中止する」ことになっています。(H16 年 10 月理事会議事録添付資料)

◎どうか、駐車場増設を希望されている皆さん。

総会には、白紙委任ではなく総会に出席されて、貴重な 1 票を投じられんことを切望する次第です。

駐車場増設説明会(12/18)における 意見および質問について

12 月 18 日(日)に、理事会主催で行われた駐車場増設説明会において、増設案に対するさまざまな意見および質問がございました。理事会としても組合員からの貴重な意見として受け止め理事会で検討しましたので、ここにその内容を議事録より抜粋し、ご報告します。

(1) 増設案への意見・質問等

- ①「F 案の 1 号棟の前に 2 台増設するのは、歩道を横切ること、歩道と車道がフラットであることから危険が大きい。安全性についてどう考えているのか。」
- ②「あの歩道は、子供が自転車であっ

ちゅう飛び出してくる。非常に危険である。また、1号棟前に駐車した車が出て行くときは、歩道におしりを突っ込んで反転している。それができなくなりバックして出て行くようになれば危険。インターロッキングブロックの手前のカーブのところにしてはどうか。」

③「入り口すぐに2台駐車すると圧迫感がある。また危険でもある。」

④「1号棟に住んでいれば私も反対していたはず。4台（1号棟前2台）ということなら手前のところにしたらどうか。」

⑤「消防署の意見はきちんと聞いたのか。」

→①～④まで多くの安全性にかかる疑問の意見が出されたことを考慮し、1号棟の奥に2台並べて駐車場を設置する案を修正し、提案のあったカーブ付近に2台分確保することを再検討することとした。なお、奥に2台とする案は消防の理解を得ていたが、カーブ付近に変更する案の是非を再度消防に確認することとした（その後、このカーブ付近への変更案について再度消防に確認したところ、カーブ付近でなく、歩道手前に2台とした方が望ましいとの意見を受けましたので、1月の理事会にて、消防の意見を重視し、歩道手前に2台とする案に変更して1月29日の説明会に諮ることとなりました）。

（2）決議方法についての意見・質問等

①「F案（線引きのみによる増設）が普通決議（1/2）との考え方だが、特別決議（3/4）でないのか。共用部分の用途変更でないのか。この手続きを間違えると将来に大きな禍根を残す。理事会

として根拠を再確認してほしい。また東急コミュニティーの弁護士が普通決議で良いと言ったのなら議論させてほしい。」

②「元々駐車場は190台分だった。私が理事のときに線引きして14台増やしたのだが、そのときは通路を駐車場に変えるというが用途変更だから3/4以上の賛成が必要な特別決議でやった。やはり、F案も用途変更ではないのか。」

③「決議方法（特別決議なのか普通決議なのか）については、よく確認して欲しい。」

④「道路に線をひくだけなのに用途変更とはどういうことなのか。」

⑤「駐車場問題は車をもっていない人は関心がない。白紙委任状方式について今まで意見を述べてきたがきちんとした回答をもらっていない。公平性を保つために白紙委任はやめてみんなの意見を聞いて欲しい。」

⑥「異議あり。白紙委任方式は規約にのっとっている方法。これを変えるというなら総会にかけて特別決議を経るべきでは。」

⑦「白紙委任について弁護士の意見を聞きたい。」

→①～④については、管理規約において定められる議決事項について3/4以上の賛成が必要な特別決議として「敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）」とある。この部分は国交省が出しているモデル規約と同様であり、その考え方によれば、特別決議を想定しているのは大規模修繕等の多額な費用を伴う用途変更の場合で、今回のような少額の改良にあたる場合は用途変更であっても、特別決議事項には当たらないとされ

るそうであり、管理会社はそういう考え方で対応をしているとのこと。この点につき、以前の線引きによる増設のときは、特別決議で行ったというのは事実であるが、このときは、縁石等をいじったため、現状復帰が容易な今回の提案よりも慎重を期して敢えて特別決議としたのではないかとのことである。⑤～⑦については、白紙委任をやめることはできないが、「理事長に委任する」等、誰に委任するのか、組合員にわかるような委任状とすることで対応する。

(3) 別の増設案の提案等

①「ガーデンの駐車場に 10 台ほど空きがあると聞いている。外部を有料で借りるくらいならその融通案を考えたらどうか。」

②「A 案の場所については、自走式駐車場というのは考えなかったのか？」

③「カーシェアリングをやっていて、全街区からの参加があるが、駐車場が遠いことが課題。理想としては各街区にカーシェアリング用の駐車場が 1 台分ずつ欲しい。全街区の規約を変えてカーシェアリングの用の駐車場を他街区の人も使えるようにして欲しい。」

→①については、以前にガーデンの理事会に打診した経緯がある。ガーデンの理事会としては、新規購入者や転入者を待機させることになるかも知れないので、他街区に貸すことについては組合員の同意を取りにくいとのことであった。総会決議、税金処理など「ガーデンの管理組合」での煩雑な手続きが生じるため先方しだいとなるが、今後も打診はしていく。②については、自走式に必要となるスペースが確保できるのかどうか検討したが、

道路幅、歩行スペース、日照権等の観点から難しいとの判断となった。③について、カーシェアリングの検討は、過去に理事会と切り離す決定がされた経緯がある。そのため、意見としては理解したが、理事会への提案ということであればもう少し具体的にまとめて頂くほかない。

(4) スケジュール・進め方についての意見

①「スケジュールに無理があるのではないか。1 月 29 日に臨時総会とおしりが決まっているのでは、十分な検討ができないと思う。」

②「時間がないとか言っているが、このスケジュールで進める必要があるのか。やっつけ仕事のような印象を受ける。」

③「1 月 29 日の臨時総会にはこだわらなくてもいいのではないか。」

④「ほかの案をたった今提案されて検討しますと言っているが、これでは、説明会としての用をなさないのではないか。考え得るあらゆる案についてまず理事会で検討し尽くしてから組合員向けの説明会を開くべき。」

⑤「この説明会で 1 号棟の人の貴重な意見が聞けた。この意見を元に今後の段取りを考えて欲しい。」

⑥「駐車場問題はずっと続くのだからどこかであきらめないと。足りないことで何が問題かという抽選のときに外れるのではないかとときどきすること。抽選方式でなく順番制にするべきではないか。」

⑦「今回の説明会で意見が色々出たが、理事会にはあまり消極的になって欲しくない。全員の意見を聞いていたらまとまらないのだから、規約にのっとっ

た議決を御願いたい。」

- ⑧「駐車場は、いくら増やしてもキリがない。これしかないものと割り切った方がいい。」

→①～⑤の意見で、スケジュールがあわただしいとの印象が多かったようであるが、理事会として抽選会に間に合わせることで、少しでも抽選漏れする組合員を減らしてあげたいとの思いがあってスケジュールリングした点を理解していただきたい。委員会や理事会で準備してきた案ではあるが、今回の説明会場で多数の貴重な意見が出たこともあるので、理事会としてその点を再検討し、もう一度組合員向けの説明会をすることとしたい。⑥については、昨年実施されたアンケートで、現在の抽選方式が支持されている結果が出ているので、従来どおり抽選方式を前提に進める。今後、同様の提案が増えた場合は検討する。⑦、⑧について、対照的な意見があるが、理事会としては昨年度の理事会が行ったアンケートで3戸に2戸が「増設が必要」となった結果に基づいて、増設提案をさせていただいているが、規約に沿って進めていく予定である。

駐車場増設計画の変更について

☆☆☆ スケジュールの変更 ☆☆☆

○1/29(日)ー第2回駐車場増設説明会

○2/12(日)ー臨時総会

☆☆☆ 内 容 の 変 更 ☆☆☆

F案を修正、4台中2台の場所を変更

*

2005年11月30日の臨時発行版フ

ァミリータイムズで、1号棟前のインターロッキング部分の利用(2台分)を含む4台分の駐車場を増設する〈F案〉を実現可能性の高い案として提案しましたが、12月18日に開いた増設案説明会で出ましたご意見を考慮して、〈F案〉の修正案を作成しました。

1、1号棟前のインターロッキング部分の利用場所を地図(別添)に示したように変更するものです。

前回、説明会〈F案〉でのインターロッキング部分の利用場所について、1号棟の居住者の方から、駐車する車がフラットな歩道を横切ることになることなど、いくつかの理由から危険であるといった意見が出ました。

2、こうした意見を考慮して、消防署にも相談した上、危険のない様に車止めを設置し、一部修正を加えた案を作成しました。(別添地図をご参照ください)

3、今回の修正案について、1月29日(日)に第2回増設案説明会を開き、組合員の方からご意見を伺いたいと思います。

臨時発行版ファミリータイムズの日程表では、1月29日に増設案についての臨時総会を予定していましたが、拙速を避けるため、臨時総会は2月12日(日)を予定してします。

4、駐車場抽選会は、予定通り2月5日(日)に実施いたします。

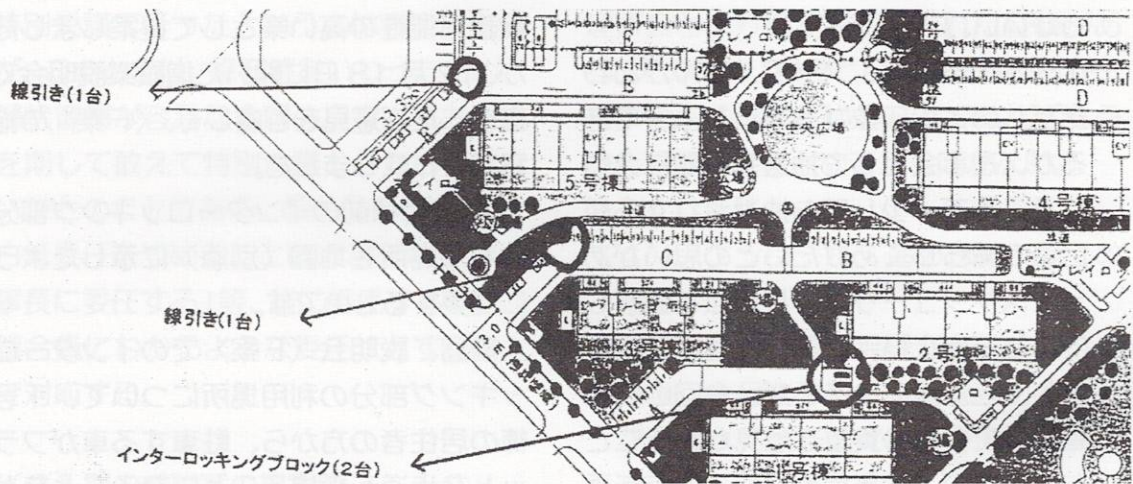
.....

組合員の皆様のご意見をお寄せ下さい。

中央の森弐番街管理組合では、ファミリータイムズに掲載する目的で、皆様からのご意見や地域での暮らしに役立つネタを広く募集したいと考えております。皆様のご協力をお願いいたします。

<F 案>当初案

- ・1号棟インターロッキングブロックに2台



<F 案>修正案

- ・1号棟インターロッキングブロックに2台とする案を歩道手前に移動する案
- ・あわせて歩道通行者の安全のため車止めを設置

