



～ Family Times ～



ファミリータイムズ

2006年9月22日発行 第69号

1. 今年度の理事の抱負

＊ 理事長 ＊ ーご挨拶ー

個人的な話で恐縮ですが、私は26年前、家探しのため当時まだ建設中であった中央の森式番街を出身地である清瀬市の実家から自転車で見物にきました。志木ニュータウンについては予め入手していたパンフレットで概要は知っていました。実家に近いこともあり、また柳瀬川の名前は母校の小学校校歌に歌われていて懐かしい思いでもあったので、広々とした静かなこの地が気に入り、即、購入を決心して現場の鹿島建設の受付まで申し込みに行きました。ひとつ懸念があったのは、巨大煙突からもくもくと煙を大空に噴き上げているゴミ焼却場でした。今は、免震マンション(ガーデンプラザ)が立っています。鹿島建設の担当者からゴミ焼却場は必ず取り壊すとの確約を得て契約書に拇印を押しました。拇印を押したのは、その日、家を出るとき購入することは全然考えていなかったのも実印をもっていなかったからです。

当時はまだ志木ニュータウンの周囲には畑、田んぼ、雑木林がたくさんありました。一方、開発途上にあったニュータウンは各街区に「森」の名前がつけられていましたが、今のように樹木が生長した森ではありませんでした。四半世紀以上を経て志木ニュータウンの森が成長する

のとは反対に、近隣地域が住宅地に変貌し、樹木や草花が段々と減少していきました。近い将来、志木市およびその近辺では志木ニュータウンでしか樹木がみられなくなるのではないかと思います。

このような美しい緑の樹木に囲まれた志木ニュータウンですが、街区による築年数の違いはあれ、住居施設は経年により老朽化しつつあります。共有部分の私物化も一部みられるようになってきました。IT化やデジタル放送に対応するための情報通信施設の整備が必要となってきました。依然として粗大ゴミ問題や迷惑駐車問題があります。志木ニュータウンでは犬・猫などの動物は飼ってはいけないことになっているにもかかわらず、年々増えています。ニュータウン内外を通過する自動車やオートバイの数が増加し、道路に面している棟は騒音に悩まされています。また、外部からの柳瀬川の見物人等の増加により川沿いの環境が悪化しています。

このような問題ひとつひとつに効率的、効果的に対処してくには管理組合の活動が不可欠であり、かつ管理組合と管理会社との間の友好的で信頼関係のある連携が重要な役割を果たすものと考えます。しかしながら、管理組合は組織としては半永久的なものですが、管理組合の理事は公務員や会社員と異なり、居住者(組合員)自身が一年毎に輪番で引き受けることになっており、大半が理事になってから初めて管理組合

の諸々の事を学ぶことになります。したがって管理組合の活動には自ずと限界があることは否めません。

今期(第 25 期)理事会の理事長として、この事実を十分認識した上で、歴代の理事会が残された業績を手本にして、また前期からの懸案事項の継承と新たな問題への対応を活動の中心として、他の理事及び協力者並びに管理会社と共に中央の森弐番街の居住環境の維持・改善に少しでも貢献できるよう努力したいと考えます。

(平山 記)

* 副理事長 *

この度、管理組合の副理事長を引き受けることになりました 2 号棟 203 号の岡和田と申します。志木ニュータウンに住んで約 13 年になります。東の森弐番街に約 10 年、中央の森弐番街には 3 年になります。

今迄、管理組合の活動内容には全く興味はありませんでしたが、理事会に 3 回出席し今迄、理事をやられた方々の御苦勞が少しは理解出来て来ました。本音の所、共同施設を維持、管理していく事の難しさを改めて感じている所です。

第 25 期の理事会として主な活動は、皆様最大の関心事である駐車場問題を少しでも改善するのと建物の老朽化に伴う修繕関係かと思えます。その他にも、植栽、ゴミ問題もあると思いますが、各担当理事さん、東急コミュニティーさん、そして組合員の皆様と協力し、素晴らしい「中央の森 弐番街」にしたいと思しますので、宜しくお願い致します。(岡和田 記)

* 副理事長 * -志木ニュータウンのイメージ-

遠方の知り合いから、手紙が来た。あて先住所が縦書きで「埼玉県志柿館…」と書かれていた。郵便番号も書かれているので、我が家には届いた。手紙は、こちらから出した葉書への返事であった。住所の表示がそんなことになっていたのは、私の出した葉書の住所地の書き方のせいである。私は、葉書の宛名は、住所地も含

め、横書きにする。それが、あまり上手ではない文字で書いてあるせいで、「志木市」が「志柿」と見え、これを先方は縦書きにしているため、「志木」には見えない「柿」の文字に化けていたということである。今では、年賀状を手書きでなく印刷するため、「志木市」が「志柿」に見えることはないの、知り合いは間違えることはないし、私も手書きにするときは、「木」と「市」をあまりくっつけないように気をつけている。それにしても、「埼玉県志柿館…」と書かれているものを見る方がどうかしているようには思う。「志木市」は、小なりといえど、「市」であるから、仮に、「志柿」に見えても、「志木市」と書いてあるのではないかと推察しそうなものである。いまでは、かなり知られているのであろうが、「志木市」をもっと PR する必要があるように思う。

志木市内では「ニュータウン」といえば通用するし、東上線沿線では、「志木ニュータウン」で通じる。ところが、この「志木ニュータウン」は、住民であるわれわれが、住所の肩書地として使用したりするものではないから、年賀状などでその呼び名とか、文字表示が全国に広がっていくということはない。最近、ニュータウン内でいろいろなできごとが起きるため、ニュータウンの評価が下がる、という話が出ている。変な評判が流れると、住んでいる人の評価も、また、環境も含めてマンションの評価も下がることになるという端的な指摘であろう。現在のところ、「志木ニュータウン」がどこまで通用するか知らないが、よい評判によって、その名が広がるように皆で努力すべきものであろう。これだけは、住民自身しかやれないことである。

(石川 記)

* 会計 *

今回初めて理事になりましたが、これまでニュータウンの諸事はどちらかというと家内任せでありました。

会計を担当しますので、皆さんからお預かり

している大事な積立金の資金管理と支出内容をきちんと把握していきたいと思います。それと、理事会を構成する一員として様々な決定事項、組合員からの要望事項、問題点などに対して有用な意見を出すようにしたいと考えておりますので、宜しくお願い致します。（曾我 記）

* 環境整備 *

今回、植栽担当理事に選ばれました。

志木ニュータウンは、緑に恵まれた環境のいい団地です。

私は、今まで森林・林業に関する仕事に係わってきました。庭木や庭園のことは分かりませんが、少なくとも、ケヤキ・イチョウ・クスノキなど高木のことは分かるつもりです。

樹木は、景観の美化だけでなく、騒音の防止、空気の清浄化、気温の緩和、ひいては地球温暖化の防止にも役立ちます。その意味で、団地内の樹木を適切に管理していきたいと考えています。

しかし、今年から緑化委員会がなくなり、どういうやり方で組合員の要望やご意見を徴収するか迷っていますが、環境の維持のために、精一杯努力したいと考えています。

（春永 記）

* 環境整備 *

この度、駐車場と植栽を担当させていただくことになりました。

私は志木ニュータウンに移り住んで二十数年になりますが、ニュータウンの良い環境をこれからも維持できるように努力したいと思います。よろしくお願いします。（秋山 記）

* 環境整備 *

この度、駐車場・自転車バイク置場を担当させていただくことになりました。総会で駐車場の増設、駐輪場の運営規則改正でいろいろ意見があり、大変で責任の重さを痛感しています。いたらぬ点も多いかと思いますが組合員皆様のお

力をお借りし、がんばりたいと思います。よろしくお願いします。（佐々木 記）

* 環境整備 *

この度、環境整備/駐車場を担当させて頂くことになりました森山と申します。どうぞ宜しくお願い致します。

昨年までは、理事の方々の活動をひとつとながら大変だなと感じていましたが実際に担当させて頂きまして、その活動の重要性・規模の大きさを改めて痛感しています。

私が担当させて頂きます駐車場につきましては、他の街区と比較して充足率が低いと聞き前期までの担当の方々のご苦勞がわかりました。また、その継続的な活動のお陰で今期に3台分の増設が実現しております。感謝致します。

志木ニュータウンは、とても緑の多い住みやすい環境だと思います。このすばらしい環境を、皆様のご理解・ご協力を頂きながら1年間微力ではありますが環境整備担当として努めていきたいと思っています。宜しくお願い致します。

（森山 記）

* 環境整備 *

中央の森式番街のごみ問題は、歴代担当理事、町内会役員、かつてのごみ専門委員会のご尽力もあって、一見落ち着いているようにも思えます。しかしながら、概ね整然と行われている当街区のごみ処理の現状は、有志ボランティアの絶え間無いご努力に負うところが少なくありません。持続性、普遍性のある状況を作る必要があるように思えます。

今年度は、まず町内会と緊密に連携し、東急コミュニティーを含めた三者の役割分担を明確にし、個々の問題に、必要に応じルール化を図りながら、対処していきたいと思っています。ごみ問題の解消には、個々の居住者の意識の向上が欠かせないと考えられますので、組合員に対する継続的な啓蒙活動が活動の柱となります。その具体的方法については、町内会と共に検討し、

実行に移していきます。

この式番街を引き続き住み心地のよい環境に保つために、皆様の一層のご協力をお願いいたします。

(武本 記)

* 建築設備 *

東の森から中央に越して3年がたちました。駅前に住んでいてニュータウンの中を歩くということがほとんどありませんでした。越してはじめてこんなに緑が多く美しいのだということを実感しました。特に銀杏並木は大好きで時々立ち止まって見上げたり、振り返ってみたり、森林浴で癒されている気がします。

この環境の良さを大事にし、老朽化して来た設備等(腐食・劣化・漏水その他)皆様の御意見がいち早く修理・補修につながる様、対応して行きたいと思います。

全く素人で専門的な事はわかりませんが、皆様の立場に立って問題点を早い対応で解決出来ればいいなと思っています。(萩野谷 記)

* 建築設備 *

7月8日に理事全員が中央式番街の共用部分施設を見学させていただきました。

給排水や防災設備等で各棟、各戸は一つに結ばれた運命共同体であると改めて認識すると同時に、築後20年以上を経過したわが街区は、さまざまな箇所で経年劣化が進行しており、建築設備担当理事としての責務は益々重くなるものと痛感しております。

今年度も「修繕に関する委員会」が設けられ、建物・設備に関する修繕提案について審議を行い、その検討結果が理事会に報告されます。

建物・設備の修繕に関して、街区の皆様からさまざまなご意見、ご要望が寄せられておりますが、できるだけ多くの皆様にご満足いただけるよう、理事会を通じて調整していきたく思っております。

また数年後に控えた大規模修繕への道を付けることにより、皆様がこれからも安心・快適に

暮らせますよう、お役に立てれば幸いです。

(川瀬 記)

* 文化厚生庶務 *

本来、文字を書くのは苦手なので建築設備担当に就きたかったのですが、土日の都合がうまく調整できそうもないので、時間外を使える庶務を担当させていただく事にしました。

文章力の不足など、議事録を読まれる際はご理解の程宜しくお願いいたします。拙い文章ではありますが会議の内容を出来る限り、会員の皆様にお伝えしたいと思います。文章で表現しにくい処は写真などの視覚に訴える形もいかなと考えますが費用の関係で駄目かな?議事録ももう少し読んでもらえるかも。

(福永 記)

* 文化厚生庶務 *

“子育てに最高”というこの街に越して参りましたのは、子供が幼稚園に通っていた頃です。その後16年間、四小の校庭や円形広場、中央公園など、恵まれた自然環境を子供ともに楽しむことができました。

今回、議事録、広報誌などのお手伝いをさせていただくことになったものの、わからないことばかりで毎回の理事会も戸惑うことが多いのが実情です。

この一年、理事や管理組合の方々にご協力いただきながら、精一杯努力していきたいと思っております。

何かお気づきの点などありましたら、どうぞご遠慮なくお知らせいただければ幸いです。

(清水 記)

2. 前期(第24期)理事会からの継続案件

<家庭用火災警報器設置および自動火災報知設備の取り扱いに関する方針について>

4月の理事会で家庭用火災警報設備の設置に関する方針を以下の通り決定いたしました。

1. 設置理由とその概要

最近火災に伴う焼死者の増加が著しく、これにともない消防法の改正があり、自動火災報知設備（以下自火報という）の設置されていない一般住宅（マンション等を含む）に対し、本年6月以降の新築物件では家庭用火災警報器（以下警報器という）の設置が、既設物件は平成20年5月末までに遡及設置することが義務づけられました。中式街区に関連する法的概要は

- 寝室に使用する部屋に警報器を設置する。
- 警報器の使用期間は10年間を限度とする。
- 設置後の保守点検は法的に不要である。

となっています。

2. 警報器

警報器は自火報の感知機とほぼ同じような形体をしています。次の点で異なっています。

- 警報器は自火報が設備として構成されているものとは異なり、単独で警報設備の機能をもっている。
- 自火報の感知機は煙、熱等を感知するに留まるが、警報器はこの他警報を発する機能を持っており、天井、壁面に設置することができる。
- 電源として直接家庭内のコンセントに接続できるもの、通常の乾電池を持つもの、リチウム電池を持つもの（10年間継続使用可能）等がある。
- この他、非火災報対策として警報を停止する機能をもっているもの等がある。

以上警報器はその持つ機能によって機種が多く、価格面で大きな差がある。

3. 問題点

警報器および自火報の当街区における問題点は次のとおりです。

1) 警報器は単体で機能するものであり、基本的には各戸が自主的に設置すべきものであ

るが、当街区では6号棟、7号棟に全戸自火報が設置されている。

2) 自火報の管理は組合で実施しており、保守点検および補修費用は組合の負担となっている。今後設備が更新される時は組合の費用で実施すべきと考えられる。

3) 自火報の点検報告等によると戸内の破損箇所等の設備不良のケースがあるが、その原因は室内の改修、その他自己による破損と見られるものがある。

4) 現在の消防の見解として自火報を警報器に取り替えることは認めていない。（警報器に切り替える費用は1/5に留まる）

5) 警報器は現在各メーカーが改良中であり、現在の製品を早急に取り付けることは問題がある。従って製品の改良、安定化を待って設置すべきであるが、遡及設置時には品薄となり混乱がと予想される。

6) 現在警報器の機種が多く、製品の性能、価格、デザイン等の差が極めて大きく、管理上製品の統一が望ましい。

7) 遡及設置時となると不良業者の草刈場となることが予想される。この場合、価格、製品および非火災報等による管理上の問題を生ずる。

4. 基本方針

以上の観点から次の基本方針を理事会として決定いたしました。

1) 平等の原則にもとづき1～5号棟に対し、部屋数に応じて各戸に警報器を組合から支給する。（状況によっては取り付け工事を含む。）

2) 支給後の管理は各戸の責任とし、破損等の場合は各戸で同等の機器を自費で設置する。

3) 10年後の交換時は再度組合から支給する。

4) 自火報の設備更新は組合で実施する。（実施時再度消防に警報器に取り替えることの可否を確認する必要がある。）

5) 自火報は引き続き組合で担保するが、各

戸内の設備は機器、設備の経年変化によるものを除き、各戸の責任とする。

6) 警報器の配布は平成 19 年中とする。

以上が第 24 期理事会からの引継ぎ事項です。

(前期理事 小林孝)

.....

皆様からのご意見・ご要望をお寄せ下さい。

なお、次号からのファミリータイムズに載せて欲しいと思われる記事を募集します。皆様からの情報をお待ちしております。

中央の森式番街管理組合 第 25 期理事会

.....