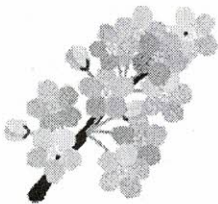


志木ニュータウン中央の森貳番街

ファミリータイムズ

～Family Times～



2008 年 3 月 17 日発行 第 72 号

～目次～

理事長挨拶

理事会内作業部会報告

- 1 プレイロット担当
- 2 長期修繕計画担当
- 3 管理組合同規約改正担当
- 4 駐車場担当

理事長挨拶

いよいよ待望の春を迎えますが、皆さま如何お過ごしでしょうか？第26期の管理組合理事会の任務も残すところ3ヶ月足らずとなりラストスパートに入りました。この紙面では現在まで理事会として活動してきました大まかな内容を報告させていただきます。

まず長期的な活動として「管理規約の改定」「プレイロットの更新」「第2回大規模改修工事」があり、それぞれWG(ワーキンググループ)をつくり皆さん忙しい中にも会合を重ね検討をしていただいております。詳しい内容は後述される各グループからの説明を参照していただきたくお願いします。

次に短期的あるいは日常的な活動として次のようなものがあります。

- ・理事会の開催: 毎月第2土曜日に開催し、各担当理事より定例の報告や、問題点の審議を実施してきました。特に住民より寄せられたご意見書への対応としては、出来るだけご趣旨に沿うように検討し、審議の結果をご本人に直接回答すると共に当期実施可能なものはその実現に努めてきました。
- ・ゴミ出しマナーの啓蒙: 毎週のゴミ出し日に、理事会と町内会の担当役員とお手伝いしていただける方との協同で集積所の巡回を行い、又、毎月「ゴミ出しワンポイント」を発行することにより、分別収集の徹底や望ましいゴミの出し方をお知らせするとともに、気持ちよく使えるゴミ集積所の維持に努めています。
- ・施設修繕: 毎月修繕委員会を開催し、当期予算化されている修繕項目や突発的に生じた修繕工事の検討などを行ってきました。当期予定されていた工事は、時期を延ばすべき事柄を除きほぼ達成する予定です。
- ・腐葉土作りへの対応: 腐葉土作りは昨年度中止になりましたが、当事者グループの要請もあり、再度問題点の調査・検証・アンケート採取などを行い検討した結果、現時点では住民に与える大きな問題点はないものと判断し今年度は実施することになりました。
- ・臨時総会の開催: 11月25日に「1～3号棟屋上防水工事」、「修繕積立金会計修正」及び「住宅用火災警報器設置」について、審議をいただきすべて可決しました。
- ・駐車場の抽選会実施: 抽選会は周到な準備により無事終了することが出来、契約手続きを残すのみとなりました。
- ・ファミリータイムズの発行: 今期は2回の刊行となりました。

以上が現在までの主な活動内容ですが、このほか時間的に議論が尽くせなかった課題として、「棟別会計の導入」「高齢化への対応(バリアフリーなど)」「駐車場不足

問題」「増殖していく樹木の管理」などがあります。これらの問題は多方面より検討をし、価値観の異なる意見をまとめていかなければならず、一朝一夕に解決するものではありません。従いまして次期以降の理事会にて引続きご検討のほどをお願いしたいと思います。

(塚本朝一)



理事会内作業部会報告

1 プレイロット担当

プレイロットの更新作業進捗状況について

昨年9月に発行された「ファミリータイムズ」ではプレイロット遊具の更新の必要性和その経緯について報告いたしましたので、今回はその後の遊具更新作業の進捗状況についてお知らせいたします。

(1) プレイロット内旧遊具の撤去

前期理事会が国土交通省の「遊具の安全確保に関する指針」に従って検査した結果、「使用禁止」にしていた全ての遊具について昨年10月24日～25日にかけて撤去いたしました。撤去費用(約33万円)は一般会計予備費から支出しました。

(2) プレイロット遊具更新の基本的考え方

前期理事会で行われた「プレイロット(遊具施設)調査アンケート」によると、用途変更して駐車場や花壇などにしてはとのご意見もありましたが、老朽化したプレイロットは基本的にはそのまま新しいプレイロットに更新することが筋であるという考え方から、また多額の更新費用の面も考慮して、とりあえず4ヶ所あるプレイロットのうち、利用頻度の少ない5号棟脇プレイロットを除く3ヶ所のプレイロットについては次回総会で予算化をはかり、来期早々に新しい遊具に更新することにしました。そして一日でも早くプレイロットを再開し、街区内の遊具施設で安心して遊んでいただけるようにしたいと作業を進めております。

(3) 遊具の選択のポイント

遊具を選ぶに当たって、志木市や新座市の市営公園及び近隣の幼稚園、保育所などにある遊具類を見て歩いて、直接市役所職員や保母さんにもお会いしていろいろお話をお伺いしました。また、遊具メーカーからも専門的な立場からのご意見なども参考にしました。

① 安全対策—— 安全領域の確保について

国の「遊具の安全確保指針」では遊具を安全に利用するために必要な空間が決められており、遊具の高さが60cm を超える場合には、遊具の外形からあらゆる方向に 1.8m 以上確保することが必要とされております。

現在のプレイロットの敷地は約 56 m² (7.5m × 7.5m) ですが、その周囲は高さが約40cm のレンガブロックでがっちり囲まれておりますので、安全領域を確保するにはあまり大きな遊具設置は不可能になります。

② 「リスク」と「ハザード」の関係について

「遊び」の最も大切な要素として、冒険と挑戦、チャレンジする気持ち、好奇心、決断と勇気、そして判断力、達成する喜びなどが挙げられます。「リスク」は「善の危険」とも言われ、子供が予知可能な危険で、「リスク」を経験していくなかで判断力を養い、子供の成長にとって必要なものです。また「ハザード」は「悪の危険」とも言われ、子供が気づかない危険とされています。

従いまして、プレイロットに導入する遊具は(社)日本公園施設協会に加入しているメーカーで国の安全基準を確保した遊具を選択いたします。

③ 街区内自然環境との調和に配慮

④ 材質と耐用年数及び補償期間の検討

⑤ 遊具更新費用の検討

(4) 遊具の選択

組合員の皆様からも理事会の方に貴重なご意見が寄せられました。参考にさせていただき有難うございました。近隣にある志木市の公園や市営体育館の利用などを勘案しながら街区内プレイロット遊具の種類について検討しました。来期更新する予定のプレイロットには次の遊具で選択作業を進めております。

① すべる遊具 ----- すべり台コンビネーション

② のぼる遊具 ----- ジャングルジムコンビネーション

③ スプリング遊具 健康器具 ----- 同じプレイロット内に両方設置を配置する予定です。

また、3ヶ所のプレイロット遊具更新費用としては約500～600万円の予算化を考えて検討を進めております。

(5) 志木ニュータウン(NT)住民の公園環境の満足度は？

プレイロットの遊具更新とは直接関係はありませんが、遊具更新に当り志木市と新座市が管理している公園の実態調査を行いましたので、その一部をご紹介します。

志木 NT の敷地に隣接している市の公園は5つ(館第1～4児童公園、館近隣公園)あり、面積は15,290 m²あります。従って、ガーデンプラザ含む1世帯あたりに換算すると 5.10 m²の面積になります。志木市民の1世帯当り公園面積は 5.46 m²なので若干少ないように思われますが、志木市公園面積には遊具類が備わっていない秋ヶ瀬運動公園が含まれていますので、その面積(約10万m²)を除いた市民1世帯当り公園面積 1.87 m²と比較すると、志木 NT 住民は非常に恵まれた「遊具完備の公園」環境にあることが分かりました。

(菊池、今野、安西一文責)



2 長期修繕計画担当

長期修繕計画について

式番街の皆様こんにちは。今期の理事会も残り少なくなりました。我々長期修繕計画のワーキンググループも今回が第2回目となる大規模修繕計画の推移についてご報告させていただきます。

式番街も築25年を経過し、大規模修繕する時期となりました。25年経過したとは思えない作りの良さ、都心まで30分の通勤圏内という立地条件、また駅まで5分、太陽と緑に恵まれたすばらしい環境の中で生活できる喜びを感じています。我々ワーキンググループではその環境の中でいかに心地よく生活できるかをテーマとしこれからの大規模修繕の計画を立てることと致しました。

私達の住む建物は、やはりなんといっても安心して暮らせる建造物であることが

第一条件と思います。来る修繕計画の根本は建物診断を第一に行うことはいうまでもなくまた、高齢化に伴い安全第一を考えた計画も必要と思います。たとえば雨の日の歩行時にはすべる共用廊下やエレベーターホールの見直し、また手すりの改善などがあります。その他防犯、防災対策も必要と思います。外壁、階段、バルコニーなど改修する箇所は沢山あると思います。

理事会議事録等にてご報告してありますように3月には大規模修繕の専門委員会の委嘱を行う予定にしています。専門委員会としてまず最初に行うことは大規模修繕の基本である建物診断です。そしてアンケートにてご意見を聞かせていただく予定にしています。476世帯という大所帯の貳番街です、皆様のご意見も色々あるかと思いますが何よりも大切にしていきたいと考えていることは、緑が多く快適で住みやすい環境と、このマンションで生涯を過ごせる安心感です。

いよいよ専門委員会の立ち上げとともに大規模修繕計画がスタートいたします。2年後の大規模修繕工事実施を目指し、ワーキンググループも大規模修繕について皆様のお声をお聞きしながら計画を推進したいと考えています。ご意見、ご希望等がありましたらお聞かせ下さい。よろしくお願いいたします。

(塚本、前田、池田、中島一文責)

3 管理組合規約改正担当

管理規約の改正案について

・規約改正の必要性

管理組合の根本かつ最高の自治規範であり、「管理組合の法律」とも言われるものが管理規約です。中央の森貳番街管理規約は昭和57年に制定され、昭和61年に全面改正が成されました。さらに、昭和62年に修繕積立金に関する条項の改正、昭和63年に管理費に関する条項の改正が成されました。その後は、管理規約付属規定の改正や運営規則の制定、細則の制定はありましたが、管理規約そのものは変更されることなく現在に至っています。

この間、平成12年のマンション管理適正化法制定や、平成14年の区分所有法改正、平成16年建替え円滑化法制定などマンション管理に関連する法律が大きく変わってきています。こうした状況に対応するため、志木ニュータウンの各街区で管理規約の改正が進められています。当街区も、法改正や国土交通省版標準管理規約に適応するために管理規約の改正が必要な時期にきています。また現行規約は、昭和63年の定期総会で決定された電波障害対策費の徴収停止が反映されていないなど、不合理な点もあります。

以上の理由から規約改正の必要性は否みがたいものがあると言えます。

・改正の基本方針

管理規約改正を検討するために、第26期理事会は7月14日の第2回理事会で「規約改正ワーキンググループ」(規約改正WG)設置を決定し、理事会の中から中島、梅木、増田を担当者に選出しました。規約改正WGは月1回のペースで検討会を開き、理事会の審議を経て、このたび組合員の皆様に規約改正案を提案するにいたしました。

改正案の策定に当たっては、法改正への対応と不合理な点の是正を基本的な目標とし、改正は必要不可欠な範囲にとどめることとしました。リフォームに関わる専有部分の修繕規定や窓ガラスの規定など、いくつか新設条項を設けた部分もありますが、それらの条項が法改正の趣旨から言っても必要となっていると判断されたためです。

改正条文を具体化するさいには、国土交通省版「改正マンション標準管理規約(団地型)」(以下、標準管理規約)と東急コミュニティ版標準管理規約改正に準拠し、さらに、近年策定された他街区の規約改正案(東壺、東貳、南壺、南貳)を参照しました。

・改正案の具体的内容

ファミリータイムズ第72号別冊として、現行規約との対照表の形式で示しました。

●改正案のポイント その1ー標準管理規約への対応ー

区分所有法や標準管理規約の改正に従い文言の変更(敷地→土地など)、文言の付加、項、号の新設、及び条項の新設を行いました。

①窓枠、窓ガラスについて = 現行規約では専有部分となっていますが、標準管理規約に従い専有部分に含まれないものとししました。第7条、第14条、別表第4。

②棟別会計を導入 = 現行規約の修繕積立金は、長い議論を経たすえに「全体が全体を見る」という全体会計方式が昭和62年の臨時総会で決定され、今日にいたっています。しかしながら、標準管理規約では団地全体の修繕積立金と各棟ごとの修繕積立金とを区分経理することとされており、修繕経理の各棟ごとの明確化が必要と考えられます。また、将来の建替えという事態を想定すると、早目に棟別会計に移行しておいた方が良いと思われます。よって、改正案では棟別会計を導入することとしました。

志木ニュータウンの他街区の状況について報告いたしますと、東壺は全体会計のままですが、東貳、南壺、南貳は最近の改正で棟別会計を導入、中壺とガーデンはすでに棟別会計となっています。中参は現在、規約改正の検討中です。会計方式変更に関係して、現行第24条(管理費等)の修繕積立金の文言を変更し、エレベーター管理費用について昭和63年に削除される以前の文言を復活させました。また現行第27条(修繕積立金)を団地修繕積立金<改正案第30条>、各棟修繕積

立金<同第 31 条>、区分経理<同第 32 条>の3つの条項に分割しました。その他に改正案第 36 条や同第 47 条等の修繕積立金に関わる部分も変更しています。なお、修繕積立金の団地修繕積立金と各棟修繕積立金への割り振りは、大規模修繕実施後に行うのが良いと考えます。具体的には管理規約附属規定の改定によることになります。

③建替え決議に関わる部分の改正、付加＝改正案の第 36 条、第 47 条、第 48 条、第 51 条、第 52 条、第 56 条、第 71 条、第 74 条。

④管理組合の活動を充実するための改正、付加＝改正案の第 36 条で 業務内容を拡充、それに関連して第 69 条で管理組合消滅時の財産の清算規定を新設、第 38 条・59 条で専門家の活用、第 51 条で団地総会の議決事項の拡充。

⑤理事会の機能強化＝改正案の第 42 条、第 58 条で議決事項の拡充、第 59 条で専門委員会の設置、第 64 条で管理費等の徴収に関わる法的措置、第 78 条で義務違反行為者に対する法的措置。

⑥手続面での整備＝改正案の第 47 条で団地総会の開会通知を「1週間前までに」から早めて「2週間前までに」変更、第 52 条で普通決議事項を「過半数で決する」と変更、第 53 条で団地総会の書面による決議について整備、第8章で棟総会関連の手続を整備、第 85 条で規約原本の規定について整備。

⑦棟総会の機能強化＝第8章。

◆条項の新設＝第 18 条(専有部分の修繕等)。第 23 条(窓ガラス等の改良)。第 25 条(事故等の調査)。第 31 条(各棟修繕積立金)。第 32 条(区分経理)。第 38 条(専門的知識を有する者の活用)。第 59 条(専門委員会の設置)。第 69 条(消滅時の財産の清算)。第 78 条(義務違反者に対する措置)。

●改正案のポイント その2ー現状にそぐわない条文の改正ー

借り上げの駐車場も導入されているので、現行第 15 条の「専用使用権」という用語を適切な表現に変更。現行第 26 条(管理費)第十号の削除。テレビ電波受信障害問題は平成元年の協定により(改正案 28 ページ協定書参照)一括処理して解決しているので、現行第 72 条(市及び近隣住民との協定)の第2項、3項を削除。

●改正案のポイント その3ー条項名の付加ー

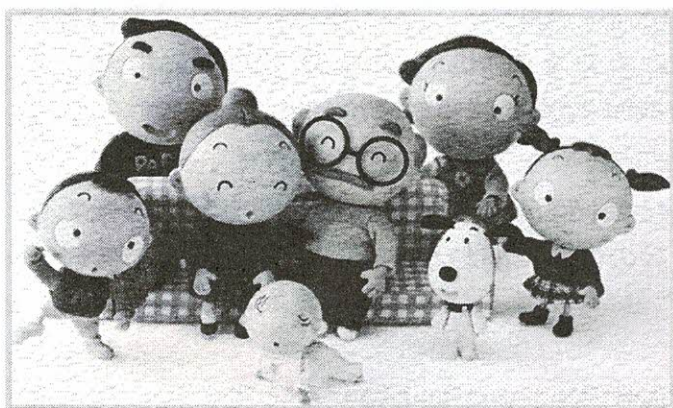
本文中の引用条番号の後に、明確化のために条項名を付加しました。(例)第6条

中の「第1条(目的)に定める」。第14条中の「第22条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)」。その他。

改正案説明会

3月30日(日)午前10時より、中央の森式番街集会所で行います。多数の方のご参集をお願い致します。

(中島、梅木、増田—文責)



4 駐車場担当

当街区の駐車場数と駐車場の問題について

去る1月27日の駐車場抽選会では、何のトラブルもなく、スムーズな進行が出来ました。これも、皆様のご協力によるものと感謝しております。この場をお借りして御礼申し上げます。ありがとうございました。

さて、右も左も分からない私が駐車場担当になり、半年以上が過ぎました。駐車場にまつわる問題・課題は様々あると思いますが、私は今回、「駐車場数」について、述べていきたいと思います。それは、駐車場数が不足していることによる問題・課題が多いように思えるからです。数とは関係なく問題になるケースもあるかもしれませんが、数の不足が一番オーソドックスな問題であると思いますので、この点をご報告させていただきます。

当中央の森式番街(以下、当街区)の総世帯数は476世帯、そのうち賃貸の方を除いた組合員世帯数は441世帯(平成20年2月1日現在)です。今回、駐車場を希望された方は247名、これに対し、駐車場数が215台、(うち、8台はサミット裏の鹿島ビル立体駐車場)となっております。

つまり当該区では、住んでおられる方の50%強の方が駐車場を希望され、87%の駐

車場充足率(希望者に対する駐車場の数)という特徴になっております。

2年前の他街区との駐車場充足率比較データですが、当街区:82%、中壺:106%、中参:87%、東壺:100%、東武:125%、南壺:96%、南武:100% (2005年11月1日ファミリータイムズより)となっており、当街区が充足率を100%に達するには、あと30台くらい駐車場を増やさなければなりません。

また、当街区の直近8年間の駐車場抽選希望者数は、平成12年は268人、平成14年は258人、平成16年は242人、平成18年は247人、そして今回は247人でした。将来、この人数が増えていくのか、それとも減っていくのかは予想が難しいところですが、2年に1回の抽選で、約30世帯の方々が抽選に外れ、独自で外部駐車場を借りているという事実、抽選に当たった方々も2年後は再び抽選があり、末永く安心はできないという事実があります。

組合員の意見書に「是非駐車場の増車を」という希望があります。仮に、当街区内で新たに駐車場を建設しようとした場合、一般的な考え方として、駐車場でない場所を駐車場にするという行為になりますので、「用途変更」の手続きが必要になります。「用途変更」を行うには、毎年5月に行われる「定期総会」において「特別決議」(全組合員数441人の3/4以上の賛成で承認)が必要になります。また、「これ以上駐車場を増やさずに今の緑を満喫したい」という意見もあるようです。こちらも貴重な意見であると思います。

開発行為と環境維持はなかなか両立が難しく、皆様のいろいろなお考えがある中で、「どうすれば、車を持っている人も、車を持っていない人も、そして、当街区の全ての人々が快適に過ごせるか？」

というのを考えがとても大切に思えます。その中で自分達には何が出来るのか？

駐車場の問題というのは、立場によって解釈が違うように思えますし、長期展望で対応していくケースが多いように思われます。今、わたしにできることは、まず、何が問題・課題なのかを整理し、その解決が短期的か長期的かに分けることです。そして短期的問題は任期内に対応していき、長期的問題は次年度の方に正確に引き継ぎをし、継承していきたいと思えます。

(備前、大村一文責)

