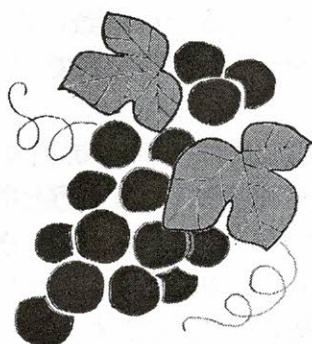


ファミリータイムズ

～ Family Times ～

第 73 号



目 次

1. 理事長あいさつ
2. 副理事長あいさつ
3. 各担当理事あいさつ
4. 大規模修繕専門委員会よりのお知らせ
5. 規約改正WGよりのお知らせ
6. ブロードバンド専門委員よりのお知らせ
7. 防火管理者あいさつ
8. プレイロット遊具設置のお知らせ

1. 理事長あいさつ

理事長 塩田 孝一 (7-304)

第27期管理組合理事会の理事長を仰せ付けられました7号棟の塩田孝一と申します。1年間という短い期間ではございますが、中央の森貳番街にお住まいの組合員住民の皆様方に微力ながら少しでもお役に立てればと願っております。

前期理事会の皆様には、色々と重要な課題に取り組んで頂きましたが、とりわけ管理規約の改正は、法改正等に伴うものとはいえ、大変骨の折れる仕事ではなかったかと拝察致します。膨大な時間を割いて検討を重ねて頂いた前期理事の皆様様に改めて感謝申し上げる次第です。

着任後、歴代理事会の議事録やファミリータイムズ等を通覧してみますと、理事の方々や組合員住民の皆様の志木ニュータウンに対する愛着と安全で快適な住環境にしていこうとする熱意が改めて伝わって参ります。生まれ故郷が九州で2度の海外在住経験のある私自身、志木ニュータウンに戻ってきた時のホッとする気持ちは何者にも替え難いものがあります。それだけに住民の皆様の代表機関である理事会メンバーとして責任の重さを痛感しております。在任期間僅か1年とはいえ、問題を先送りしないよう、また目先のことばかり考えず長期的な視野に立った解決を図るよう努力し、次期理事会にバトンタッチするつもりです。

今期理事会が対処すべき課題は、①来年度実施の第2回大規模修繕工事への準備、②管理規約改正に伴う諸規則の改定、③プレイロットの遊具更新、④ゴミ出しマナー啓蒙、⑤駐車場問題、⑥植栽管理、⑦棟別会計導入、⑧バリアフリーなど高齢化への対応等があります。何れも476世帯という大所帯の貳番街住民の皆様には切実なものばかりです。組合員の皆様のご意見・ご要望をよくお聞きし、他街区との情報交換も図りながら、理事会メンバー全員が一致協力して対処して参る所存ですので、何卒よろしくお願い申し上げます。

(塩田 孝一)

2. 副理事長あいさつ

副理事長 鈴木 正 (1-101)

今年度、副理事長をさせていただくことになりました1-101の鈴木でございます。

家業の都合で他所に居住していた関係で、このニュータウンの事情に疎く、部外者でいたことへの負い目を感じながら出席する定例理事会の中で、今理事会が取り組んでいる問題や各理事が担当すべき仕事の内容を少しずつ学ばせて頂いている状態です。

建設後四半世紀を経た志木ニュータウンも、同時期に建てられた多くの共同住宅に共通する建物の老朽化や居住者の高齢化等の問題を抱え、それらの解決(主に建物の補修、建て替えに関わるもの)が管理組合の主な役割なのだろうという漠然とした認識しかなかった私が、さらに、世

界的な「エコロジー」の波に応えてのゴミの分別、リサイクル 又、植栽、駐車駐輪に関する環境整備等、現在の理事会が担っている様々な仕事や、歴代の理事の方々のご努力の賜物である活動の成果を知るに及び、理事という任務の重さや責任をあらためて感じている次第です。

これから、理事会の方々、組合員の皆様のお助けを得て少しでも内側の人間に近づくよう努力し、この一年理事会の一員としてニュータウンのより良い環境作りに微力ながら関わっていくつもりでございます。

どうぞ宜しくご指導の程お願い申し上げます。

(鈴木 正)

副理事長 鈴木 正敏 (7-1406)

この度、副理事長を引き受けることになりました、7号棟1406号の鈴木でございます。志木ニュータウン内の社宅に入居して3年、自然に恵まれた環境に魅せられ中央の森式番街に転居して9年になります。先々月には副都心線が開通して益々便利になり、快適な生活に一層満足しております。数年前に町内会の役員をお受けし、多少ではありますが地域のことを学ばせて頂きましたことは、今となっては良い経験だったと感じております。

理事会の一員となってまだ数ヶ月ですが、管理組合の活動の大変さを感じており、歴代の理事会の方々のご苦勞には頭が下がる思いが致します。現在、理事会々議は三回目ですが、資料の多さには驚くばかりで不安で一杯です。

この大好きな志木ニュータウンがいつまでも美しくあるために、微力ではありますが精一杯頑張りますので、よろしくお願い致します。

(鈴木 正敏)

プレイロット内の遊具設置について

プレイロット内の遊具は、平成 19 年 10 月に撤去されましたが、撤去後の遊具設置について、前期理事会のワーキンググループにおいて新たな遊具が選定され、総会で予算 (6,000,000 円) が承認されています。これに基づき、今期、遊具を設置することになりました。遊具の設置場所は、①中央広場脇、②2・4号棟間、③1・2号棟間のプレイロット3箇所です。詳細は、最終ページの図面をご参照下さい。

3. 各担当理事あいさつ

会計担当理事 三重野 孝信 (2-403)

会計を担当させていただくことになりました三重野と申します。宜しくお願い致します。

この志木ニュータウンに住むようになって12年が過ぎました。まったく縁がなかったニュータウンですが、名古屋から転勤してきて、たまたま社宅として住み始めました。地図を片手に柳瀬川駅に降り立ったことを覚えております。

その後退職を迎え社宅を退去することになりましたが、住みやすさを感じていたのでしょうか、他を探すことなくニュータウンに自宅を定めました。終の住処になるかわかりませんが、人生の第4楽章は当面ここで過ごしそうです。

住み始めて改めて緑が多いのと都心へ出るのに意外に便利なのが気に入っています。欲をいえば、商店街にすし屋さんと小料理屋さんがあるといいですね。

いまは家内と二人暮らしですが、60才を過ぎた身で一旦退職した銀行でまた働いております。週末には一人だけの孫がよくまいりますし、またご多分にもれず介護世代のため九州と行ったり来たりの生活でいささか落ち着きがなくやや忙しく暮らしております。

会計は金融機関に38年勤務している経験もあり担当させていただいたものです。言うまでもなく貴重な預かり金ですので厳正に誠意をもって務めさせていただきます。皆様のご指導もあわせお願いいたします。

(三重野 孝信)

環境整備植栽担当理事 小山 美智夫 (4-705)、亀山 南 (5-102)

この度、環境整備植栽担当になりました4号棟の小山です。今回初めて理事をやらせて頂きましたが、こんなにもたくさんの決めごとがある事にびっくりすると同時に歴代の理事の方々の大変さを痛感しています。

また志木ニュータウンは街区の名称に『森』が使われるようにとても緑豊かな地域なのでこの素晴らしい緑の木々や花々がより良い状態で維持されるように見守りたいと思います。

(小山 美智夫)

志木ニュータウンは、管理の良さも魅力の一つだと思っておりましたが、歴代の理事の方々が永年培ってきたものであることを、改めて再認識いたしております。

植栽担当理事として一年間微力ではありますが、美しい景観、生き生きとした木々や草花が、いつまでも保たれていきますように、その役割を担ってゆきたいと存じます。

簡単ではございますが、理事就任の挨拶とさせていただきます。

(亀山 南)

環境整備ごみ問題担当理事 三枝 寛 (3-301)、菅谷 純子 (6-309)

今年度環境整備・ごみ担当理事を担当させて頂く事になりました6-309 菅谷と3-301 三枝です。どうぞよろしくお願いいたします。

中央の森式番街は、管理組合と町内会の双方にゴミ担当役員が置かれゴミに関する問題に常時対応できる体制が整っており、ボランティアの方も積極的に且つ定期的に目配りをして頂いております。

このような体制のもと皆さんも家庭から出すゴミの分別についても大部慣れてきて使用状況は、比較的良好の状態が維持されていると思われます。後述しますが私達の貳番街は、志木市の中でもゴミの分別、ゴミ集積所の状態が良くトップクラスとの評価を志木市ではしているとのことですよ。

今年度も、引き続き「皆で気持ちよく使える集積所」の維持・発展のための「ゴミだしマナーの啓蒙」活動を実施していきます。

家庭から排出される一般ゴミの中では、プラスチックで出来ているものが多種類あり、その処理についても多くの課題を抱えております。リサイクル出来るものは積極的にリサイクルして資源の節約に努め、ゴミの排出を少なくする工夫を心がける必要があると思われます。

今年2月、町内会に「プラスチック容器包装リサイクル推進協議会」から容器包装に関する出前講座(勉強会)開催の申し入れがあり、町内会から管理組合も合同で検討して欲しいとの申し入れがあり共同主催することになりました。私達の貳番街に白羽の矢が立ったのは、先述のトップクラスの評価による市役所からの推薦があったからだそうです。

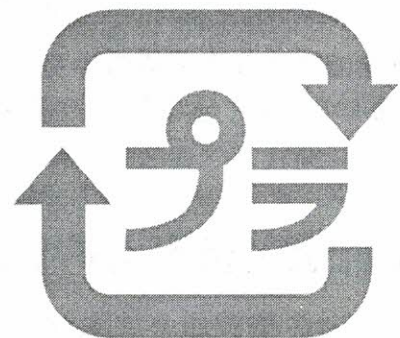
「ゴミだしマナーの啓蒙」の一環として、「プラスチックをもっとよく知ろう!」の勉強会を町内会と一緒に取り組んでいきたいと思えます。勉強会の開催スケジュールは、9月～2月まで月1回予定しています。現在予定している日程は、下記の通りです。詳細は、掲示板等でご案内しますが、お子様も含め大勢の皆様の参加を宜しくお願いいたします。

(菅谷 純子・三枝 寛)

志木市 プラ容器包装に関する出前講座(勉強会)
(開催予定スケジュール)

- 一回目: 9/21(日) 10:30～11:30
- 二回目: 10/11(土) 14:00～15:00
- 三回目: 11月 中式秋祭りと同時に開催
- 四回目: 12/13(土) 14:00～15:00
- 五回目: 1/18(日) 10:30～11:30
- 六回目: 2/08(日) 10:30～11:30

開催場所: 中央の森貳番街集会所



プラスチック識別マーク

プラスチック容器包装リサイクル推進協議会

文化厚生庶務担当理事 小澤 昭子 (5-503)、福井 崇道 (7-609)

この度、管理組合理事会において文化厚生庶務を担当させて頂くことになった5号棟の小澤と7号棟の福井です。1年間、よろしくお願い致します。

文化厚生というと町内会に大きな役割があると思うのですが、理事会では主に、毎月の理事会議事録の発行と、機関誌「ファミリータイムズ」の編集を担当致します。

理事会議事録は、皆様と私たち理事会とを結ぶ唯一のツールですので、理事会の議事の様子を迅速に正確に、しかも読みやすくお伝えすることをモットーにしていく所存です。

町内会の活動に「防犯・防災対策の取り組み」というテーマがありますが、管理組合の文化厚生庶務の分野にも、その取り組みと共通する部分があります。担当理事としましては、町内会の文化行事や福祉面の活動、更には防犯防災対策活動に協力するとともに、毎年、ニュータウン合同の管理組合と町内会で共催されている防災訓練も継続していきたいと思っております。

志木ニュータウンを、そしてこの中央の森貳番街を、これからも一層住み心地のよい街として維持していくことを祈念して、理事就任の挨拶とさせていただきます。

(小澤 昭子・福井 崇道)

建築設備担当理事 西山 寛 (4-704)、井上 敏文 (6-403)

この度、管理組合理事会において、建築設備担当理事を担当させて頂くことになりました4号棟の西山と6号棟の井上です。1年間宜しくお願いします。

当街区も竣工以来24年以上経過し、建物の重要部分にも経年劣化が確認される様になり、これからますます、修繕、手入れが重要となりつつあります。これから大規模修繕計画をまとめ、皆様方の承認を得て、1年後の来夏工事着工となる予定で活動しております。

また、エレベーターについても、リニューアルに向けて具体的な検討を加えてまいります。

安全で快適な住環境の中央の森貳番街を維持するため、微力ながら努力いたします。簡単ではございますが、理事就任の挨拶とさせていただきます。

(西山 寛・井上 敏文)

駐車場問題担当理事 乃木 正 (6-806)

このたび、管理組合理事会において、駐車場問題を担当させて頂くことになりました6号棟の乃木です。

駐車場問題といいますと、まず迷惑駐車・駐輪が浮かんできますが、最近は一時程の違反も少なくなり、比較的すっきりしているように感じられます。今後もマナーを守って美しい街を維持できるよう願っています。

又、駐車場につきましては、現在、中央の森貳番街は希望者のうち30名余が抽選に外れる状況になっております。敷地内では増設出来ないようですので、理事会にて外部駐車場を借り上げ、台数の追加を計るよう検討しています。

ニュータウンの敷地内を美しく快適な環境に維持できるように、微力ですが頑張っております。どうぞよろしくお願い致します。

(乃木 正)

4. 大規模修繕専門委員会よりのお知らせ

大規模修繕専門委員会

委員長 中島 康彦(4-702)、委員 中嶋 昭彦(4-106)、委員 松本 公治(4-804)、委員 佐野 安伸(5-704)、委員 西水 一男(6-906)、委員 岡和田 尚幸(2-203)、委員 三宅 健司(3-104)、理事 西山 寛、理事 井上 敏文、理事長 塩田 孝一

第2回大規模修繕計画について

中央の森式番街の皆様こんにちは。前回のファミリータイムズ、理事会議事録等にて報告しています様に大規模修繕計画も専門委員会が発足し活動を開始しています。7月には低層階から2名の専門委員を増員し7名にての活動となりました。3名の理事の方と合計10名のメンバーで大規模修繕を担当させていただいています。

活動内容は第2回目となるベランダ、廊下、外壁等共有部分の修繕計画です。ニュータウンでも他街区はすでに完了した街区また、今年行う街区などあります。活動内容は修繕計画予定表を作成し2年後に改修を行う基本計画の立案と実行です。進行状況は8月の理事会議事録にて報告のように建物診断の業者を決定いたしました。

建物診断とはコンクリートの劣化状況、外壁塗装の状況、ベランダのひび割れ状況、その他雨漏れなど建物の基本となる箇所の診断が中心で診断内容に基づいて補修箇所の基本方針を作成いたします。築25年経過したマンションの健康診断です。建物診断を行うにあたって皆様に事前アンケートを実施させていただき不良箇所の報告をお願いし希望者の方には業者に立ち入り検査をしていただきます。

アンケートは9月初旬に行います。正確な診断を行うためにも多くの方のご協力をお願いいたします。アンケートの集計、分析にて修繕箇所等の基本計画を作成いたします。アンケートの他に大規模修繕の基本設計を立案する前に各棟ごとに皆様と直接意見交換を行う機会を設定することも予定しています。

マンションに対する考え方も時代とともに価値観が変わってきました。防犯、安全は当然の事ながら緑があり会話があり愛着のある心地よく住みやすい街にすることが大切と思います。また、時代とともにバリアフリー化等も大切な事です。修繕予算等の関係もありすべての事を反映することは不可能と思いますがマンションは大切な資産です。多くの方の意見を参考にするシステムを考えました。当然の事ながら専門委員会だけでは判断できない内容、また気のつかないことも多々あると思います。皆様のご意見をぜひお聞かせ下さい。意見交換会は建物診断の結果報告の後を予定しています。日時等は追ってご案内いたします。多くの方の参加をお願いいたします。

また、大規模修繕には多額の費用が必要です。当然物価高騰の影響を受けます。予算案につきましても真剣に取り組まなくてははいけません。大規模修繕の終了後には修繕積立金の棟別会計の移行も総会にて決定しています。

今回の大規模修繕は皆様一人一人の意見を反映し、中央の森式番街の全員による大規模修繕を基本方針としています。修繕計画が立案できた後には施工業者の選択があります。この件につきましても多くの方のご意見をいただき慎重に決定したいと思います。大規模修繕が完了するまでに2年近くの歳月がかかりますがよろしくお願いいたします。

専門委員会の活動は以上のような内容を中心としています。至らないことも多々あると思います。専門委員会メンバー、理事会と共に真剣に取り組めますのでよろしくお願いいたします。

(中島 康彦)

5. 管理規約改正ワーキンググループ(WG)よりのお知らせ

管理規約改正担当 WG

理事長 塩田 孝一、 副理事長 鈴木 正敏、 理事 乃木 正、 理事 三枝 寛

管理組合の“憲法”とも言える管理規約の改正・新設が前期(26期)の定期総会で承認されました。これを受けて今年度は、次の項目を最優先課題として取組んでいきます。

新設された管理規約第18条「専有部分の修繕等」と第23条「窓ガラス等の改良」に関する運営規則の新設、その他運営規則・細則の見直しを検討します。

現在皆さんお持ちの緑色の「管理規約」は、昭和61年に配布されたものであり、その間の更新分が配布されていない等十分な状態にあるとは言えませんでした。

付属規定も含めた最新の「管理規約集」を印刷・製本してに全戸に配布する予定です。

また、会計方式を全体会計から棟別会計へ変更しました。棟別会計は、修繕積立金を、全体共用部分と棟ごとの修繕積立金とに分けて管理運用する方式です。大規模修繕を実施した後に移行予定ですので、今年度はどのような問題が発生するのかを検討していきます。

(三枝 寛)

第1条 この規約は、志木ニュータウン中央の森式番街内の土地、附属施設及び建物の管理又は使用等に関する事項について定めることにより、団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

新しい管理規約集は加除式バインダーとなります

(画像は、現物とは異なります)



6. FiberBit 担当ブロードバンド専門委員よりのお知らせ

FiberBit 担当ブロードバンド専門委員 櫛谷 基之 (4-506)

FiberBit 導入から約6年が経過し時代の流れと共に当街区にも他回線の導入が決まりました。

導入当初より一貫してお伝えしている通り、ブロードバンドで最も重要な条件は「安定した高速回線」と「接続料金の安さ」です。年月は経過しておりますが回線の品質とそれを守る専門委員としての志には全く変化はありません。これからも FiberBit 加入の皆様安心して使用していただけますよう全力での取り組みを継続していきたいと思ひます。

導入後の年月の経過と共に、ご使用中のコンピュータも蓄積されたデータで速度が低下してきているものと思ひれます。「古いから」「どうにもならないのでは」とあきらめる前に、是非一度ご相談ください。

FiberBit 利用環境整備の一貫としてリフレッシュを含めたサポートも行っておりますので、特殊な処理により動作が大きく改善されて本来の高速回線の能力が最大限に活かせる可能性があるものと思ひます。

○ 活動状況についてのご報告 -----

【活動実績】

- ・26期(前期)における活動実績 : 35件 80時間
- ・導入から現在までの累計活動時間 : 590時間
- ・累計対応件数 : 385件 (個別対応のみ... 導入時の準備活動は除外)

【現在の加入数】 - 2008年4月現在 -

- ・286加入(加入率60%)

【今期の活動計画】

加入者からの相談は昨年度同様に落ち着き傾向を示しているため、27期中の対応件数は40件程度ではないかと予測されますが、従来通りの手厚いサポートを継続していきまひす。

昨年は FiberBit との交渉により当街区のみに限定した月額利用料金700円の値下げが実現し、加入の皆様にとって大きなメリットを示すことができました。

今期につきましては特に大きな動きは想定しておりませんが、NTT Bフレッツ開通も予定されているため、情報収集を継続しながら将来に向けての FiberBit 加入者への更なる有効なサポート方法も検討していきまひす。

【将来に向けての計画】

光ファイバーを直接家庭に引き込む FTTH は確実に進行しており、加入者が意識しない中で100MBを越える大容量のファイルをダウンロードすることがあたりまえになりつつあります。

2011年の地上波放送停止を前に様々なネット配信も実用化されつつあり、インターネット回線も今以上に高速な、ハイビジョンクラスの動画を安定して伝送できる能力が求められるものと考えられます。

FiberBit は接続線にイーサネット方式を採用しており、近い将来の実効速度が100Mbps を越えるギガビット仕様にも容易に対応することができるため、NTT Bフレッツ等他方式(VDSL)に対して大きな優位性を保っている状況にあります。国内における次世代ネットに向けての動きを把握しつつ、FiberBit と連携しながら完全ギガビット接続への切り替えタイミングを検討していきたいと思います。

【システム構成・実効速度】

- ・Gigabit(1,000Mbps)光ファイバーにより回線を引き込み、構内は 100Mbps の Ethernet(イーサネット)により分配中。(現在の配線ケーブルを使用し、将来構内機器の交換のみで容易に Gigabit 対応が可能)
- ・現在の実行速度: 下り平均65Mbps 最大:72Mbps (※4号棟回線での測定値)

※FiberBit に関する加入相談、接続上のトラブル、パソコン不具合等のご相談は

連絡先: 4-506 櫛谷(くしや) kushie@ja2.so-net.ne.jp まで!
※ 管理事務所に相談頂いても連絡が入る体制になっています。

(櫛谷 基之)



7. 防火管理者あいさつ

防火管理者 乃木 正 (6-806)

このたび、理事会において、防火管理者を担当させて頂くことになりました6号棟の乃木です。よろしくお願いします。

中央の森式番街の防災・防火対策活動にお役に立つことができるように関わっていくつもりでございます。どうぞよろしくご協力をお願い申し上げます。

(乃木 正)

【編集後記】

9月に入りましたが、残暑が続いております。今年は意外と台風が少ないような気がします。夏休みも終わり、子供たちは元気に学校に通い始めていることでしょう。

初めてファミリータイムズの編集を手掛けましたが、第27期理事会発行の第一号をようやく組合員の皆様にお届けできてほっとしています。夏休みを利用して、理事の方々に原稿の内容確認で東奔西走したり、イラストの書き込みやレイアウトの構成などを行いました。結構手間隙のかかる仕事でした。でもこの仕事を通じて、原稿をお書きいただいた理事の皆様がそれぞれ大きな問題意識をお持ちだということを実感できました。

お忙しい中、原稿をお寄せいただいた大規模修繕専門委員会委員長の中島康彦様、FiberBit 担当ブロードバンド専門委員の櫛谷基之様には、誌上をお借りして厚く御礼申し上げます。

(福井崇道 記)

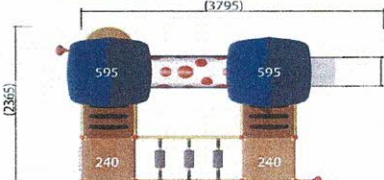
8. プレイロット遊具設置のお知らせ

前期プレイロットワーキンググループで検討した遊具を今期予算に基づき設置いたします。
設置する遊具は以下の通りとなります。工事中はご迷惑をおかけいたしますがご理解とご協力を宜しくお願いいたします。

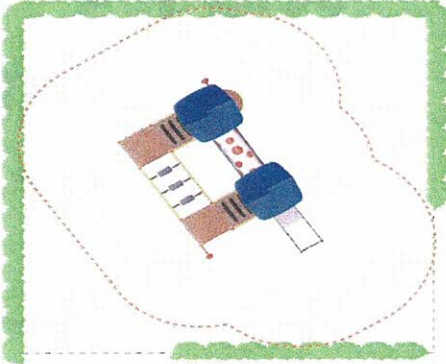
遊具の紹介 / 配置計画

Aプラン
HAGS608 255
アムリス

7号棟プレイロット
中央広場

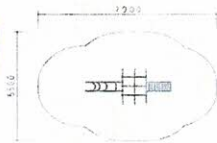



※床上の数値はG.L.からの床の高さ (mm) を示します。
層構造での高さ・・・2.06m



・・・安全領域を示します

Bプラン
2号棟、4号棟間

安全領域 3.110m
※ 構造: 1.193m バナナジャングルコンクエスト

NO. 1193 パナナジャングルコンクエスト

NITTO SANGYO CO., LTD

遊具の紹介 / 配置計画

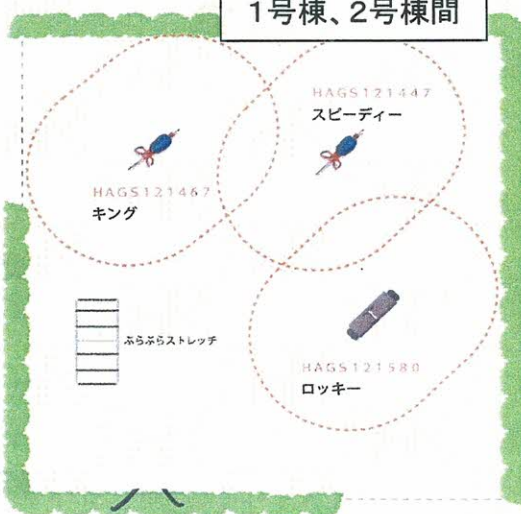
Cプラン

HAGS121467 キング
HAGS121447 スピーディー
HAGS121580 ロッキー

2号棟プレイロット
1号棟、2号棟間







・・・安全領域を示します