

ファミリータイムズ

Family Times

第 75 号

目 次

1. 新理事長あいさつ
2. 大規模修繕専門委員会
3. 防犯・防災専門委員会
4. BS・CS ワーキンググループ
5. 各担当理事より
6. 28 期理事名簿



臨時総会を終えて

28期理事長 田村 慶則

去る5月17日(日)に開催された第27回定期総会において、理事長に選任された田村です。

今年は平成7年の第1回大規模修繕以来の第2回目の大規模修繕工事が着工される年となり、今後進捗する工事の無事を祈念したい気持ちで一杯の昨今です。今回の大規模修繕工事が実施に移される端緒は平成20年3月、大規模修繕専門委員会が発足したことにあります。その後、委員7人へと体制を整備し多様な角度から大規模修繕についての討議を重ね、まず東京建物リサーチ・センターに全体的設計図を描くための調査を依頼し、その結果に基づいて議論を進化させてきました。専門委員各位は、組合員が積み立てた修繕積立金の範囲内で最善を尽くすため工事の優先順位に配慮しながら、27期理事会との間で時には厳しい議論を交えつつ、工事全体の設計図を描いてきました。

こうした経過を経て、7月12日(日)、大規模修繕工事の施工会社を決定する臨時総会が開催されました。当日の出席者数は59名～66名でしたが、事前に議決権行使書が167、委任状が213提出されていたため、議決総数は439名～446名に達しました。この数を中式の全世帯数である476で割ると、その提出率は92.2～93.7%に達する高い数値となります。昨年、11月29日(土)から12月6日(土)にかけて各号棟ごとに行われた大規模修繕工事にかかわる意見交換会の出席者が予想より少なかったことと比較すると、その関心の高まりには驚嘆させられます。因みに私の居住する7号棟の意見交換会の参加者は、7号棟選出の理事長を含む3名の理事を加えてもわずか8名だったと記憶しています。意見交換会は、株式会社東京建物リサーチ・センターによる建物調査診断結果を踏まえたものだったことを考慮すると、この段階で臨時総会開催時点の関心の高さが認められれば、様々な改良点を盛り込むことも可能だったのに、と残念な気持ちになります。意見交換会の開催については、ファミリータイムズや理事会議事録で周知されていたことを考えると、組合員と理事会の間の垣根を取り払う方法について、日頃から細心の注意を払う必要性を感じています。そこで、この臨時総会の高い議決総数を、最近5年間の通常総会の第1号議案議決時点の数値と比較してみることにしました。

	出席数	議決権行使書数	委任状	提出総数
第23回定期総会	56	152	203	411
第24回定期総会	63	137	179	379
第25回定期総会	56	132	189	377
第26回定期総会	68	156	208	432
第27回定期総会	74	148	215	437
今回の臨時総会	66	167	213	446

上表の示す通り、大規模修繕専門委員会が設立された26期理事会の下で開催された第26回定期総会を境として、総会に対する一般組合員の関心が著しく高まる傾向が見て取れます。この意味でも、大規模修繕工事の施工会社が決定した今回の臨時総会を担った我々28期理事会に対する期待の高まりを感じ取ることができましょう。実際、8月2日(日)の「工事説明会」の参加者は、理事・専門委員を除いて午前が80名、午後が47名に達しました。実は、これほどの出席者があるとは予想していなかったため、椅子の調達に四苦八苦しました。しかし、期待の大きさは失望の深さにも通じます。今期理事会としては日常的な業務を着実にこなしながら、等身大の力を発揮することしかできないと思っています。いずれにせよ、理事会は理事13名と監事2名の共同作業の結果として、その実績が評価される場だという共通の認識の下で、残された期間を堅実に過ごしたいものだと考えています。

第2回大規模修繕工事いよいよスタート

中央の森武番街の皆様こんにちは。第2回大規模修繕工事も8月24日(月)工事がスタートいたしました。我々専門委員会はこれまで大規模修繕工事に向かって活動をしてまいりました。1年半にわたり皆様のご協力のもと理事会の皆様と月に1~2回のペースで専門委員会を開催いたしました。専門委員会を設置し工事計画にては当マンションは25年経過した建物の経年劣化等を心配をしていましたが志木ニュータウンは基礎工事始め仕上げの状態が良く建物診断等の結果についても理事会議事録、定期総会、臨時総会等にてご報告させて頂きました様にこれといった建物のダメージはありませんでした。まずは一安心いたしました。

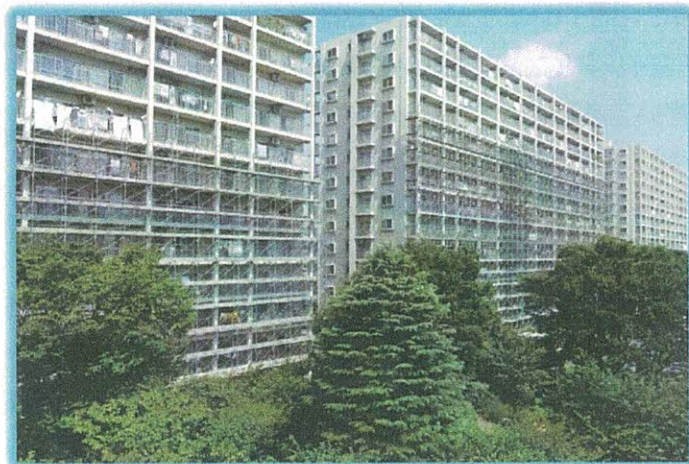
今回は皆様に行ったアンケートの他に棟別意見交換会を開催させていただき皆様のお声を直接お聞きさせていただきました。基本計画として基本となる延命工事を中心に組立てさせていただきました。さらに意見交換会等にてお聞きした意見を参考に一部世帯の面格子、全世帯の南側窓の戸車、クレセント等を交換させていただきました。また、6,7号棟地下駐輪場の出入り口の快適化、全棟の各階段の手摺の設置、マンション出入り口のタイルをスリップ防止化等安全面にも気を配り実施させていただきました。皆様のご意見を最大限取り入れさせていただきました。限られた予算にて大規模修繕工事を行う為ご要望をすべて実施させていただくことは出来ませんでしたが工事項目のご理解を頂き大変ありがとうございました。施工業者は既報の様に(株)東急コミュニティリニューアル事業部にお願いすることとなりました。

工事期間は各棟共に足場を組む事により開放感、洗濯物や布団干し、衛星放送の不受信、その他等のご不便をおかけいたしますが何卒ご理解の頂けます様よろしくお願いいたします。

今後の工事実施計画は各戸に配布させて頂きました工事計画書をご参考にして頂き、その他工事予定の掲示板を設置させて頂きます。工事内容のご不明点や問い合わせ、ご意見等は意見箱と工事問い合わせ窓口を設置させて頂きますのでご利用して下さい。工事は年末までに足場の解体を行い、その後南側窓の戸車、クレセント、面格子の交換工事等を行い2月末には終了させる予定です。

専門委員会メンバー7名はこの1年半一生懸命取り組ませていただきました。いよいよ工事が始まり完了するまでは打ち合わせ等を行い最後まで責任をもって工事計画の確認作業等を行います。工事期間中は無事故にて完了させたいと思っています。大規模修繕は危険が伴いますので皆様の安全管理、防犯等については万全を尽くします。皆様のご協力なくしては出来ない大規模修繕ですご理解ご協力をよろしくお願いいたします。

(大規模修繕委員会 中島康彦)



(大規模修繕工事スタート・足場組立て中 H21. 9)

一年を振り返り、そしてこの先を考えると・・・防犯防災委員会

昨年9月に初めて町内会代表が理事会の席上で、自主防災組織立上の説明を行ってから早一年が経ちました。その後早速管理組合の下に、町内会と理事会との合同ワーキンググループが結成され、自主防災組織立上について検討が開始されました。途中で理事会・町内会を経験なさった方々や一般の方々にもお集まりいただき、今年の3月までに都合6回の会議を重ねました。そして3月の末にやっと町内会より自主防災組織の規約・消防計画を志木市に申請し、承認されました。

ワーキンググループは、今期は管理組合下で、防犯防災専門委員会として新たに発足しました。専門委員会のメンバーは、立上に関わった理事・町内会役員を中心に、民生委員・地域コーディネーターなどの諸氏を加え、7名で二年間の任期になります。通常管理組合理事・町内会役員は一年で交代してしまうことが多く、継続した課題を検討することが困難であることから二年の任期となっています。

6月に入りやっと正式な、委嘱状をいただきました。課題は山ほどあります。そのなかから、身近なものとして次の2点があります。

1. 自主防災組織を立ち上げたことにより、志木市から補助金が出ます。理事会からも予算を頂いているので、まずはそれを使って備蓄倉庫を集会所付近に設置し、出来るだけ役に立つ備蓄防災資機材を購入したいと検討しています。
2. このファミリータイムスが発行される頃には既に終わっていますが、街区にお住まいの方すべてを対象に防災に関するアンケートを実施しました。この結果を基に何が必要なのか、何をしなければならぬのかなど分析した上で、今後必要な手立てを検討したいと思っています。

防犯・防災に関しては、地域にお住まいの方のコミュニケーションが第一と思います。ニュータウンは比較的に個人のプライバシーを尊重した構造になっていますが、これが逆にお互いのコミュニケーションをとる上での障害になっていることは否めません。今年は大規模修繕があり、例年の中式・秋祭りが円形広場では行えそうもありません。しかし年に一度のコミュニケーションの場です。集会所をベースにして何とか創意工夫をして何とか開催したいと思っています。

【新型インフルエンザについて】

天災は忘れた頃にやってくるといいますが、最近では地震などの天災のみならず、新型インフルエンザが大きな脅威になってきました。この原稿を書いているのはまだ夏休み中ですが、発行されるのはもう新学期が始まった後だと思います。被害が広がっていないと良いのですが・・・。

防犯防災専門委員会の範疇からは少し逸脱するかもしれませんが、新型インフルエンザの対応として言われていることは、外出から帰ったらまず、**入念な手洗いと、うがいを励行**するということです。そして症状が出た場合、マスクの着用や外出の自粛など感染防止について適切な対応をすることが求められています。但し対応については今後新たな方針が出てくることもあるので、いたずらに騒ぐのではなく、落ち着いて情報を集め対応することは、他の災害でも変わりません。

最後になりましたが、この防犯防災活動を通じて、皆様と一緒に住みやすい中武にしていきたいと思っています。

(防犯防災専門委員会 安本進)



BS・CS ワーキンググループ設置について

この度、28期副理事長を拝命いたしました源田です。宜しくお願い申し上げます。

さて、当期理事会では、第27回定期総会での「BS・CSデジタル用共聴アンテナを設置したい」という要望に対し、ワーキンググループを設置し、合理的な共聴システムの立案と実施時の問題点について検討を進めていくことにしました。このスペースを拝借し、本活動に対する理事会の取り組みについてご説明いたします。

現在、中央の森式番街においてBS・CS放送を視聴する場合は、J-COM東上殿とケーブルテレビの受信契約を結ぶか、私的にベランダに設置されたアンテナを利用されていることと思います。この共聴システム化への基本的構想は、既に各宅内に設置されているTVアンテナ端子を利用することで、現在視聴している地デジ放送やケーブルテレビ放送はそのままの環境で継続できることに加え、BSと110度CSデジタル放送の受信も可能にすることを想定しています。昨今、BS・CS用チューナー内臓のテレビが急激に普及しており、マンション資産価値からしても、地デジ放送やCATV放送、BS・CSデジタル放送に対応した受信環境の配備について見直すべきよい機会かも知れません。

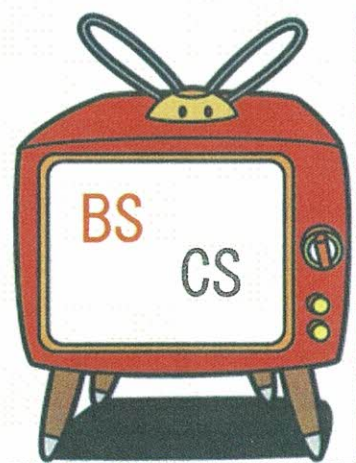
しかしながら、既設の同軸ケーブルや増幅器にはBS・CSの周波数帯域に対応していないものが含まれており、設備構想を進めていく上で慎重な対応が求められています。特に、専有部分である宅内の同軸ケーブルの多くは、竣工当時の状態で壁内配線がされており、抜き交換が困難な上、劣化等によるBS・CS帯域の受信レベル低下も懸念されます。

まずは各宅が公平に受信することが可能なものか？等、サンプリング調査を実施し総合的な見地から実現化に向けた見極めを行うことが必要です。近々、専門業者による現地調査を計画しており、皆様方のご理解とご協力をお願い申し上げます。

(源田)

2011年7月24日で

地上波アナログ放送が中止になります！



各担当理事より

① 会計担当

5月に理事になって3ヶ月、毎週のように会議があつて忙しい。今期は大修繕工事があるので忙しいとは思っていたが、予想以上である。私はリタイヤしているので時間がとれるが、現役の理事は大変だと思う。昨年度(27期)の理事は多忙だったと聞いたが、今年の理事も大修繕工事、BS(CS)アンテナ設置工事、エレベータ更新工事、環境整備(植栽、ごみ)、防犯・防災、更に今後は、駐車場、長期修繕計画などと業務が多くて忙しい。

管理組合の業務をまだ十分把握していないが、各理事が就任後できるだけ早期に管理組合の業務を円滑に実行できるように組合の業務の進め方に更に工夫が必要である。例えば、理事会の次期への申し送り内容の充実、二番街で過去に実施してきた主な工事内容の記録の整備の充実などである。東急コミュニティーによる業務サポートをベースとするが、各理事が速やかに効率的に管理組合の業務を実行できるように組合も書類や記録などをもっとよく整備することが必要であり、できることから取り組んでいきたい。

私は会計を担当することになったが、組合員の皆さんが納入された管理費・修繕積立金を適正に有効に使用するように努めていきたい。7月の理事会に組合員の1人から、「中央の森二番街の(管理費+修繕積立金)が 28,200 円に対して中央の森三番街の同じ間取りでは 24,340 円で、東の森では更に安い」との意見を頂いた。これらの費用は、管理規則と過去の定期総会の資料から見ると S63、H1、H2、H10、H12 年などに改定されている。街区によって戸数、東急コミュニティーへの管理委託業務の内容、駐車場などが異なるので、管理費は異なると思う。その差異をできるだけ分析して削減策を検討し、削減が可能であれば皆さんに提案していきたい。田村理事長の提案でこのファミリータイムズを理事会と組合員との意見交換の場にすべく必要に応じて発行するので、タイムリーにいろいろと提案し皆さんからご意見を頂きたい。

(細見)

③防犯・防災担当

月日の過ぎるのは夢のように早く定年を過ぎた私は無駄な人生をと思っていたら管理組合のお話、軽い気持ちで受けてしまいました。

ところが入居後2回目の大規模修繕、参加していろんな問題が山積みしていました。何もわからず皆さんの足を引っ張ってしまいますが優しい役員の皆様と一年楽しくやれたらと思います。よろしくお願いいたします。(難波)



②建築・設備担当

今回で理事3回目となります。仕事内容は、おおよそわかっているつもりでしたが、実際に始めてみて、忘れていることも多く、また、新たな課題(たとえば、BS・CS 共聴アンテナ設置の可否など)も次々と起こってくるものだと思います。今期は大規模修繕の年に当たり、業者選定の提示など理事会は大きな責任を背負っています。初心にかえて、気を引き締めなければと心を入れ替えているところです。

建築・設備担当ということで大規模修繕専門委員会に理事委員として途中から加わっています。建築関係は全く素人なので、一生活者の目線で、普段の生活に支障がないようにとの注文をつける係りと思っています。

式番街もあつという間に築27～25年となり、大規模修繕も2回目をむかえました。これだけ経てば建物・設備も老朽化していつているのですが、しっかりと修繕してこれからもずっと住み続けられるようにしたいものです。

ところで、建物の色をどう塗り替えるかを検討するに当たり、改めて式番街の街並みを眺めてみました。建物の老朽化は仕方ないとしても、緑の木々はよくここまで育ったものだと感心しました。貴重な財産として守っていかなければとの感を強くした次第です。

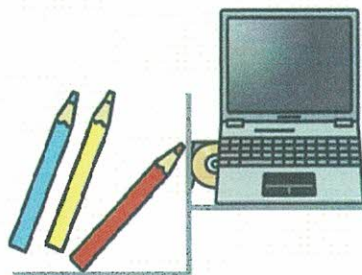
(伊沢)



④広報・庶務担当

この度、第28期理事会の広報・庶務担当を務めさせていただくことになりました。この春、式番街の住人になったばかりでわからないことも多く正直なところ少々戸惑っています。理事会の議事録発行、ファミリータイムズの発行が主な役割となります。今年は大規模修繕工事の年に当たり、大規模修繕委員会との合同委員会も開催されるなど、理事会の役割も大きいと感じています。理事会議事録、ファミリータイムズなどできるだけ判りやすい内容を心がけ、理事会と組合員皆様の橋渡しができればと思います。

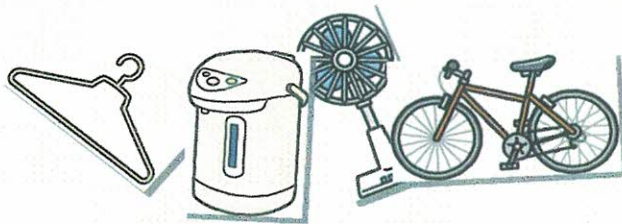
(衛藤)



⑤環境整備—ゴミ問題担当

今回環境担当理事になった西島です。ゴミを住民の皆様がきちんと出されているかをチェックする仕事を行っていますが、その中で感じたことがあります。まず、完全に分別できずに迷って出されたゴミが沢山あるという点です。例えば傘の場合、布の部分はすぐ分別できるが、プラスチックの柄の部分と金属の骨の部分はなかなか分別が難しいものです。結局は柄と骨の部分が分けられずに人によっては燃えるゴミ、又は金属ゴミになってしまいます。次に瓶や食品トレイにおいて、果たして消費者はこんなに多様なものを望んでいるのかと思うほど多くのバリエーションがある点です。様々な色の瓶、そしてトレイについてはプラスチックや発泡スチロールさらには木目模様や寿司樽のような黒の塗装が施されているものまで様々な食品トレイがあります。これらの状態をみて思うことは、いくら消費者が頑張って仕分けを行っても製造者や販売者が製品を作る段階でゴミを減らすように、そして楽に分別ができるように考えて頂かなくては上手にリサイクルができないと感じました。昨今はどうやらCO2削減ブーム？のようで「わが社はこんなにCO2を削減し環境保護に貢献しています」というようなPRをしている企業が多くあります。しかしながら私個人としては二酸化炭素削減が環境保護の全てと勘違いさせるPRが多くおかしいエコがはびこっていると感じます。例えばハイブリットカーで二酸化炭素が減るのはいいけど社内に積んである巨大な電池が古くなったらどう処理するのか。製造者や販売者は二酸化炭素削減だけに目をとられず、従来どおりゴミ問題にもきちんと目を向けて頂きたいと感じました。

(西島)



⑥環境整備—植栽担当

.....28期理事になり、総会なども全部出席しておられる伊沢さんと違い何がどうなってるかもわからないまま 理事長さん・田村さん（ニュータウンを熟知）のもと 植栽委員になり信頼おけるパートナー花田さん、BS、CS、WG、統括源田さん《全部お任せ》で やってきていますが =他の皆様方も一生懸命=この一年何もわからないまま終わらないようにしていきたいと思っています。よろしくお願いします。

(平田)



1985年、発足して間もない緑化委員会に加わって20年。その「緑化委員会」が解散して数年がたちました。それ以来、もう植栽のことに関わることは無いと思っていた私でしたが、今回図らずも理事を仰せつかり、植栽を担当させて頂くことになりました。今年度は大規模修繕を控えており、その際には皆様の大樹木や景観を損なうことなくお守りし、しかも作業が円滑に進むように互いに主張することは主張し、協力できることは協力して、工事の順調な進行を図れますようにと、平田理事共々尽力させていただきます。また日頃腐葉土や花壇の手入れに精出して下さっているボランティアグループの方々にもお世話になることと思います。宜しくお願い致します。さて、緑化委員会発足の翌年のこと、樹木に名札をつけたことがありました。折りよく夏休み中だった子供さんたちに参加して貰い、100枚もの名札をつけることが出来ました。

あの時の子供さんたちは元気でしょうか？立派な大人になられたことでしょう。ご褒美のジュースを美味しく飲む姿が写真に写っています。もうひとつ、円形広場の脇に植えた「ヒマラヤ杉」を守ろうと柵を設け、玉竜という草を植えたのですが、その草が一夜のうちに全部消えてしまうという事件が起きました。今年久しぶりに育ち具合を調べようと両手を広げましたが届かず、紐をまわして計ったところ幹周りが145cmありました。12年前の調査では高さが11m、幹周り88cmでしたから約60cm近く太くなったことになります。全形を見てみると、太陽の当たり方の違いで左右が不揃いになっています。正直なものだと思います。マツ科の常緑樹、高さは20mにもなり樹形が美しいといわれます。中武の庭にたった一本のヒマラヤ杉をシンボル樹のひとつとして大切に守りたいと思います。そのためにも私達みんなの共有財産である樹木の定期的な調査の必要性をあらためて感じた次第です。

(植栽担当理事 花田順子記)



(名札付けを手伝ってくれた当時の子供たち)

中央の森式番街 第28期管理組合役員一覧

役職	号棟	号室	氏名	担当
理事長	7	502	田村 慶則	会務全般
副理事長	6	402	和田 雄二	環境整備 (駐車場自転車・バイク置場)
副理事長	3	302	源田 享二	BS・CSWG統括
会計理事	6	105	細見 紀幸	会計
理事	4	708	嶺田 新太郎	「防犯・防災」 (広報・庶務)
理事	5	502	衛藤 敦子	(広報・庶務)
理事	5	407	三浦 佳代	環境整備 (駐車場自転車・バイク置場)
理事	2	304	平田 史子	環境整備 (植栽)
理事	7	610	花田 岳美	環境整備 (植栽)
理事	4	706	西島 芳子	環境整備 (ごみ問題)
理事	6	1110	長谷部 節子	環境整備 (ごみ問題)
理事	1	203	伊澤 和平	建築・設備
理事	7	1306	難波 孝子	建築・設備 「防犯・防災」
監事	5	503	小澤 昭子	
監事	7	609	福井 崇道	

ご協力よろしくお願いいたします。