

中央の森式番街
管理組合ニュース
第9号

発行日:2012/2/25



1) 初の「長期修繕計画」を策定へ

修繕専門委員会（委員長・榎木副理事長）が取り組んできた中央の森式番街で初の「長期修繕計画」策定が具体化の一步を踏み出しました。前期から方針は決まっていたましたが、大規模修繕工事の1年点検や3・11東日本大地震の補修工事で設計会社の選定が今期半ばにずれ込んだものです。

しかし修繕専門委員の集中的な絞り込み作業で、発注先が近日中に決まります。発注先が正式に決まれば、「長期修繕計画書」の完成は7月頃の見込み。取りあえず高・中・低層棟の3棟モデルで計画書を作り、将来の計画修繕から資金計画などに、大筋の見通しを付けたいところです。

2) 6号棟の玄関ドアガラスが大破、犯人不明

2月7日未明に6号棟第3階段の入り口、玄関のドアガラスが何者かに大きく破壊されました。1階住民にはガラスの割れる音も聞こえなかったようですが、相当強い衝撃で、上下のガラス面全体が壊されており、故意の破損は明らかです。朝霞警察に被害届を出して現場検証も行なわれました。

6号棟では昨年12月20日にも、同じ1階の第5階段で、やはり玄関ガラスドアの下面が大破される事件がありました。この時も、夜

中の事件なので目撃者がなく、周辺住民からは、物音を聞いたという報告もなかったので、犯人は不明のままです。

集合住宅では一步室内の入ると、外部で何が起きてもよく分からない、という閉鎖性の問題が、プラスにもマイナスにも働きます。住民の皆さんには、建物の周りで異様な物音や、不審な動きに気がついた時には、真夜中でも東急コミュニティー中央管理センターに通報をお願いいたします。

センターには当直者がいます。電話番号は048-473-7511です。

3) 給水プラント・ポンプ2台の分解整備完了

集会所の地下にある給水プラントのポンプ2台の分解整備が完了し、2月9日に検収が済みました。低層用の1号機と高層用の6号機。いずれも故障したわけではなく、やや異音がするので安心安全のための分解整備を、組合で発注しました。業者は地元・下宗岡のサタケポンプ商会。

初めての業者なので部品調達などで手間取り、日程に遅れが出ましたが、最終的にはメーカー（日立産機システム）の協力も得て無事作業を完了しました。ポンプ自体が特注品なので、今後とも部品調達の課題は残ります。

給水ポンプは高層棟用3台、低層棟用3台が順番に稼働しています。計6台ともに平成17年に一斉に更新したものです。残りの4台についても稼働状態を見つつ順次分解整備を実施します。

4) 便利で使いやすい集会所に改善

理事会はこれまで、集会所の和室にカーペットを敷いて、いす腰掛式に改め、エアコンも新たに買い替え、玄関には行事・会合予定表ボードを設置、トイレには暖房便座を設置、さらに洋間の壁には絵画を3点飾るなど、便利で使いやすく雰囲気の良い空間作りを目指してきました。

そして今回、新たに玄関入って右側の壁面、予定表の横に新たにホワイトボードを設置しました。組合員の皆さんのサークル活動などの掲示、行事案内、伝言板などにお使い下さい。掲示などは管理員の富重さんか渋谷さんに声をかけてから利用して下さい。

また、高齢者に厳しい冬場の超乾燥した空気を考えて、洋間に加湿器を置きました。会合の際には、タンクに水を補給してから電気のコードをつなぐだけで、少し室温が上がり、空気が湿って呼吸が楽になります。

5) 植栽保守で組合が直接契約

植栽保守は従来、東コミが元請けで間に入り、実務は桐屋造園に発注して来ましたが、今回初めて、組合が桐屋造園と直接契約を結びました。ただし、東コミの役割がなくなったわけではなく、従来通り、街区の随時見回りや、植物の病虫害の監視、枯死・倒木の注意、保守作業関連の掲示などを続けてもらいます。

植栽についてはもともと管理会

社が元請けに入る理由が特にない上、理事や専門委員が業者と連絡を取り合って、保守作業を改善していけるのでこの際、直接契約に切り替えました。

東コミには植栽保守の監理料を支払いますが、それでもなお、業者に対する年間保守料を5.43%引き下げることができました。また、保守契約の仕様書には、予定や工程だけでなく、作業の範囲や主な対象樹木の名前、主要作業に要する概略の日数・人数を書き込むなど、これまでなかったことも実現しました。

6) 東電から共用部の電気代値上げ通告

東京電力から共用部分の電気料金大幅値上げの通告がありました。中央の森式番街では3カ所の変電設備で6千6百ボルトを受電し、低圧に変えて配電していますが、この3カ所についてそれぞれ、4月1日から14.6%、17.6%、17.9%の大幅アップで、総額にすると年間74万1千円の値上がりになります。

これらは、エレベーター、給水ポンプ、廊下・階段・地下室・街灯ほか各種の照明等の電気代で、昨期の決算では年間6百万円以上かかっていますが、それがさらに10数%支出増となります。各家庭の電気代についても、東電は値上げを考えているようですが、今回は共用部分だけが先行しての値上げです。

突然の全く一方的な「通告」なので、理事会としては納得がいかず、2月21日に東電志木支社の担当課長を呼んで、値上げの理由、背景などについて詳しく話を聞きました。しかしなお、説明が不十分なので、再度の説明を求めています。以上