

ファミリータイムズ

31期第1号 (通算84号)



5号棟西側から

【目次】

- | | | |
|---------------------------------------|-------------------|----------|
| 1. 折返し点の中央の森式番街 | 理事長 | 木村 征司 |
| 2. 長期修繕計画について | 修繕専門委員会委員 | 石橋 登 |
| 3. 環境整備(ゴミ・清掃)担当より | 環境整備(ゴミ・清掃)担当副理事長 | 小原 典子 |
| 4. 植栽の老朽化対策なども検討へ | 環境整備(植栽)担当理事 | 津田 真吾 |
| 5. ガーデンプラザ管理組合との駐車区画(機械式)借上げ契約の締結について | 駐車場借上げ交渉作業委員会委員 | 監事 中川 和也 |
| 6. 防災専門委員会より | 防災担当理事 | 今村 卓 |
| 町内会だより | 町内会長 | 菊田 次郎 |
| 7. 管理費と修繕積立金のバランスについて | 理事長 | 木村 征司 |
| 8. 専門委員会設置規則の見直しについて | 理事長 | 木村 征司 |
| 9. 編集後記 | | |
| 10. 第31期管理組合理事会役員・専門委員名簿 | | |

1. 折返し点の中央の森式番街

理事長 木村 征司(5-801)

中央の森式番街は、一般的に言われるマンションの耐用年数60年の半分を経過したところで、マラソンに例えれば折返し点をちよつと回ったところとなりましょう。建物、設備そして外構の植栽等の維持管理の状態は、良好で美しい景観であると、建築や不動産販売に携わる方々の評価も高いようです。

しかし、建物や設備の状態は、外から見えない給排水設備、電気、ガス等の配管・配線、そして地下に埋設されている配管・配線の老朽化が、特に心配な時期を迎えています。

<自宅までの配線配管は誰のもの？>

ところで、みなさんをご存じでしょうか？自宅に通じている電気は、東京電力が自室のブレーカーまで配線・配電してくれているものと思いませんか？ガスはどうでしょうか？階段室または廊下のメーターボックス内に各戸用のガス弁がありますが、そこまでは大東ガスが配管・ガスの供給をしてくれていると、お思いませんか？当然、水道水もガスと同様にメーターボックス内の各戸用の水道弁があり、そこまでは志木市ものと思われているのでは、ないでしょうか？

私自身も当然のように一戸建ての家ならば、たとえ集落から外れた場所の家であっても、家の敷地までの電気や水道の配線・配管は、電気会社、ガス会社、そして市町村の地方公共団体が、準備してくれるものと思い込んでいました。

ところが、私達が住んでいる団地形式のマンションに於いては、ほとんどのインフラ設備は、中央の森式番街の敷地に入るか、入らないかの所までは、供給会社・団体が彼らの管理資産として設置していますが、それ以降の各戸までの設備は、管理組合の管理対象資産、つまり我々のお金で維持管理する対象の設備なのです。恥ずかしいことに、この事実を知ったのは、先期管理組合の理事に就いて

からで、修繕専門委員に選任されたことから、街区内の諸設備の実態を勉強する目的で、泥縄ですが現物を自身で確認したことによります。

<電気は？>

では、一例ですが、電気は1～5号棟の場合、各棟の並びにある変電室の内部の変圧装置までが東電のもので(因みに、変電室そのものは、私たちの共有財産で東電に無償で貸しています)、それ以降の各部屋のメーターまでの配線の全ては、我々の共有財産です。6、7号棟の電気は、高圧受電(6600ボルト)していますので、変電室も変圧器等の設備も共有財産であり、東電のものではありません。



6号棟変電室内

<水道は？>

水道にいたっては、志木市の管理資産である給水管は、集会所管理棟地下の給水プラントの入口の直前までで、給水プラントと街区内の地下埋設配管、各棟の配管、そして各戸用のメーターまでの配管の全てが、我々の共有資産です。



給水プラント (集会所地下)

<ガスは？>

ガスも管理棟の西側道路沿いにある整圧器室の直前までが、大東ガスの資産で、整圧器室とその中に設置されているガスの圧力を一定に保つ装置、街区内に張り巡らされたガス配管、各棟内配管、そして各戸のメーターに至る配管は、全て我々の共有資産です。



ガス整圧室内部 (中央の球形の装置が整圧器)

<折返し点で考える修繕計画>

これまでで、何が言いたか、お分かりかと思

以 上

2. 長期修繕計画について

修繕専門委員会委員 石橋 登(4-710)

1) 長期修繕計画とは

長期修繕計画とは、マンションを長期にわたり適切に維持保全していくために必要となる大規模修繕、設備修繕工事等の項目、期間、金額等について取りまとめるものです。

平成9年2月には中高層共同住宅標準管理規約(国土交通省通達)が一部改正され、長期修繕計画の作成・変更が管理組合の業務として追加され明文化されましたが、当管理組合では、有効な長期修繕計画が作成されていませんでした。そこで、竣工後約30年が経過し、各種設備の更新に伴う大幅な修繕工事費の増加が、予想されるこれからの30年を見据えて、長期修繕計画を作成することになりました。

いますが、これら私たちの共有資産は築30年を経過し、そろそろ耐用年数を超える時期に来ていると言うことです。今期の理事会では先期に引き続き、今後30年をターゲットとした、長期修繕計画を信頼できる建築設計会社とタイアップして策定中です。今年末には、街区全体の計画が、出来上がる予定ですが、長期修繕計画は建築設計会社で作ったままでよい・・・とは、絶対になりません。何時、何を、どの様に修繕改修して行くかは、我々の選択です。

長期修繕計画が完成した後は、みな様との対話の機会を設け、多くのご意見・ご要望を資金計画と睨み合わせながら摺合せて、みんなの長期修繕計画にすることが肝要であると考えています。その長期修繕計画が、私たちの街の未来を形作って行くものになるのです。長期修繕計画の説明会・対話集会を計画しますので、是非お知恵をお借りしたいと思います。



2) 長期修繕計画の目的

1つ目は、「マンションの生涯費用を把握し、計画的に適切な維持保全を行う」ことです。

すなわち、

- ア) 修繕時期の目安(いつ、どのような修繕を行う必要があるのか)
- イ) 資金の目安(どの程度の費用を要するの

か)

等をあらかじめ把握し、修繕積立金残高との調整を図りながら、計画的に必要な修繕工事を実施することにあります。加えて、本計画を通じて維持管理に関わる区分所有者の共通理解を深めることが期待されます。

2つ目は、棟別会計への本格移行の可否を検討するための資料とすることです。

中央の森式番街は複数の住棟によって構成される「団地型」であることから、数年前より「棟別会計」への移行が検討されてきましたが、「棟別に維持管理費がいくらかかるのか」ということに対する基礎的な資料がなかったため、議論が前に進まなかった経緯があります。そこで長期修繕計画では、今後の修繕費用を全て棟別に分けることにより、棟別の長期修繕計画としても検討できるように構成しました。



3) 長期修繕計画の内容

具体的には、次のような内容によって構成されます。

- ・修繕対象部位と工事項目の整理
- ・修繕仕様(品質やグレード、工法など)
- ・修繕周期の設定
- ・概算工事費の算出
- ・計画修繕費の支出計画

なお、本計画はあくまでも現時点で想定される一定の条件設定に基づくものであり、今後の建物や設備の劣化の進行状況や社会経済情勢の変化(物価、諸税、居住者ニーズ等)等に合わせて適宜適切に見直しながら、現実的

に調整していく必要があります。



4) 作業の進捗状況と今後の予定

長期修繕計画の作成作業は、最初に低・中・高層から各1棟を抽出して全体像を把握し、次段階で残りの棟を含めた全体計画を作成する、という形の2段階で進める方向でスタートしました。第1段階は、「2、5、7号棟及び全体共用部分」を対象として、平成23年11月に準備を開始し、平成24年7月末に成果がまとまったところです。

今後は、引き続き残りの棟(1、3、4、6号棟)の長期修繕計画作成を行い、その後2段階で行われた成果を1つに集約した「中央の森式番街長期修繕計画」を、本年末を目途に完成させる予定です。



5) 2、5、7号棟及び全体共用部の長期修繕計画の概要

【主な前提条件】

- ① 計画期間30年(2012～2041年)とする。
その後の建替えは考慮しない。
- ② 修繕積立金額は、現状のままとする。
- ③ 一般会計からの繰入があるものとする。
(第30期実績の28百万円を毎年繰入)
注)繰入無しの場合は、修繕積立金が大幅に不足する。
- ④ 修繕工事項目の一部削減、工事内容の簡略化、工事時期の後送りなどにより、計画期間内に資金収支のマイナスを生じさせないように調整する。
消費税率は5%(計画期間内一定)とする。

【結果の概要】

- ① 修繕工事費は、棟別の特性でばらつきが大きい。特に、棟により設備の違い(消防設備や昇降機設備等)が大きいことを反映して、設備関係工事費の金額差が大きい。
- ② 棟別の工事費単価(専有面積1㎡当たり、建築関係工事費と設備関係工事費の合算)は、低層棟に比べて高層棟の方が高いという結果となった。

* これは、高層棟の方が設備関係工事のウェイトが高いことによるものと考えられる。

* さらに、工事費を建築関係と設備関係に分けてみると以下のようなことが言える。

建築関係工事費: 高層棟の方が少なく低層棟の方が大きい。これは、高層棟に比べて低層棟の方が、外壁や屋上防水等に関係する単位専有面積当たりの建物の表面積が大きいためと考えられる。

設備関係工事費: 逆に高層棟が多く低層棟が少ない。これは、高層化する程、消防設備やエレベーター等に関わる高層棟特有の工事項目が増えるためと考えられる。



- ③ 今回の長期修繕計画は、前述の通り、計画期間を今後30年とし、さらにいくつかの前提条件を置いた場合の試算です。

従って、この結果のみを捕えて、棟別の修繕工事費の大小を論ずることは早計であり、「生涯修繕工事費」{竣工からの過去約30年の実績(過去の修繕実績値の試算には、低層棟の方が高層棟に比較し割高な結果となっている)及び「今後30年からさらに、先の見通し」を加えた修繕工事費の総額}の視点を踏まえた「総合的な評価と判断」が必要です。 以上



3. 環境整備(ゴミ・清掃担当)より

環境整備(ゴミ・清掃)担当

副理事長 小原 典子(7-106)

いつも、ごみの分別など、ご協力ありがとうございます。きれいに保つためのお願いと、資源ゴミが出された後、役立っている様子を2つご紹介したいと思います。

1)きれいに気持ち良く暮らすために

清掃が終わった後は、きれいになり気持ちがよいものです。しかし、清掃回数には限りがあります。また、どんな洗剤や道具、機械を使っても残念ながら、取りきれない汚れがあるのも事実です。特に生ゴミからの汚れた水が、床

材にしみこんでしまうと、汚れを取りきるのはなかなか困難なようです。生ゴミの汁が垂れないようにゴミ袋を二重にするなどして気をつけていただきたいと思います。

靴底の泥汚れを建物内に入る前にはらったり、たばこのポイ捨てはしないなど、まずは汚さないというのが、きれいさを保つ一番簡単な方法ではないでしょうか。また中には、お家の前の廊下をいつも掃き掃除されている方もおられます。皆さんのちょっとした気遣いで、きれいな状態を少しでも長く保ち、気持ちよく暮らせるのではないかと思います。

2) エコキャップについて

ペットボトルキャップをいつも分別し、出してくださいありがとうございます。ペットボトルキャップを集めるようになってから、2年以上になります。出していただいたキャップは、志木ニュータウン全体で集められて、「NPO法人エコキャップ推進協会」へ送られます。だんだんと集まる量が増えてきているようで、8月には志木ニュータウンで48,000個も集まったそうです。「NPO法人エコキャップ推進協会」はキャップを売却し利益を、「NPO法人世界の子どもにワクチンを 日本委員会」へ寄付をします。

地球に愛を 子どもに愛を
ペットボトルのキャップを集めて
世界の子供たちにワクチンを届けよう!

ゴミとして焼却処分されると
キャップ430個で3,160g
のCO₂が発生します。

ペットボトルのキャップで世界
の子供たちにワクチンを届けます。

あなたの行動が世界の子供と地球の未来を創ります!

- 小さなキャップでも、分ければ資源!
リサイクルして価値ある材料に。
- ペットボトルのキャップをみんなで集めよう!
キャップは430個で10円になります。
- ポリオワクチンは1人分20円!
キャップ860個で一人の子供の命が救えます。

※ 飲料メーカー各社の環境配慮活動によりキャップの重量が1個約2.5gから2.3gに軽量化されました。

キャップ回収 → リサイクルメーカーへ 売却 → 南関東ワクチン 寄贈助成へ 寄付 → 南関東NPO「世界の子どもにワクチンを」 日本委員会 (JCV) → 地球上に ワクチンが 届きます

NPO法人(内閣府認証) エコキャップ推進協会 **ECOCAP**

TEL: 049-909-0284 FAX: 049-909-0285
協力: 日本労働組合総連合会、公益社団法人 日本青年会議所、労働者福祉中央協議会
http://ecocap007.com

860個のキャップでポリオワクチン 1 人分に相当し、今までに957人分のワクチンをミャンマーなどへ送ることができています。こういう活動は続けていくことが大事かと思えます。

これからも皆様のご協力をお願いいたします。

3) 志木第四小学校もくせい会による古紙回収について

毎月黄色い紙の志木第四小学校もくせい会によるポスターが掲示版に貼られているのをご覧になられていると思います。昨年度は館地区で、61,472kg集まり171,475円が「芸術鑑賞教室」の補助金となっています。おとしは「プティット・オーケストラ」、昨年度は「アラビアン・ナイト」を、子供たちは鑑賞できたようで、皆さんが出されたごみが、子供たちのすてきな時間になります。

1 階のエレベーターホール、または、郵便受け前に、回収日に、朝9時までに出してください。雨の日でも出せます。新聞・チラシ(新聞用の袋に入れ、ひもで十字に縛る。テープ不可)、雑誌・本(ひもで十字に縛る。テープ不可)、アルミ缶(洗って水きりし、つぶす。スチール缶は不可)、ぼろ布、衣類(透明もしくは半透明の袋に入れ口を閉じる)などが出せます。よろしく願いいたします。

4. 植栽の老朽化対策なども検討へ

環境整備(植栽)担当理事
津田 真吾 (1-104)

早いもので私もこの中央の森式番街に来て20年になります。戸数の少ない1号棟ということもあり、既に3回目の理事会を経験しており、駐車場増設・管理会社の再検討など、その時ごとにいろいろな諸問題に取り組んでまいりました。

昨年、第30期より3回目の理事となり、はじめて植栽を担当することとなりました。昨年1年

間は前理事長の佐々木さん、植栽担当理事の岩田さんに助けられ式番街での植栽活動を何とか理解することが出来、今まで興味のなかった植栽の名前を覚え、現状起きている問題点には随時対応してまいりました。

この31期には新たに環境整備植栽担当の横田さんと一緒に引き続き植栽問題に取り組むこととなります。高齢化が進んでいるこのニュータウンにおいて、管理費を抑えながら修繕・改善・保守・管理をしていくために、以前より一層のコストダウンが必要となります。

昨年度には、植栽保守管理については、長年に渡って管理会社の元請けを通じて間接契約していた造園業者との保守管理を、管理組合が造園業者と直接契約することで、保守管理費の削減に成功しました。しかし、いままで以上に造園業者と細かい打ち合わせをしなければならなくなり、緑豊かな街づくりをしていくために、環境整備専門委員・植栽ボランティアの方々のサポートがより一層必要となります。

日ごろの植栽の状態(病虫害の発生や老朽化、倒木や枯死など)について、見回り監視を続けている管理会社の植栽担当者との緊密な連絡、造園業者との細かい打ち合わせ(どこにどのような植栽を植えるかなど)など平日でないとできないことを中心に担当理事に代わって関わってきてもらい、その内容を植栽担当理事に連絡していただくことで助けられています。



** 業者による作業 **

(柵の設置)



(昨年の枯れ補償による無償補植)



**** ボランティアに支えられる植栽 ****

専門委員会・ボランティアと理事会の関係について、前回の総会のようにまだ、一部の方に誤解されていることもありますのでここで再度、管理組合の皆様へ現在の式番街の植栽状況をご説明させていただきます。

理事会が専門委員・ボランティアの方へお願いしていることは日常の管理会社、造園業者との交渉・街区内の見回り(枯れ補償による補植対応、害虫の状況、植栽の枯れ状況等)・簡単な修繕(キー水栓の補修、植栽名板の補修等)及び、一部植栽保守管理(ハーブ園、ボタン園、老朽化した植栽状況確認、夏の渇水対策等)などです。専門委員の方には管理組合で定めた報酬(年額¥20,000-)を支払っておりますが、ボランティアの方は無償で対応していただいております。細かい補修、植栽保守に必要な経費については、実費を支払っていますが、年間数万円という少ない金額です。すべて、担当理事が理事会に報告し、承認をもらって行っております。

また、大掛かりな植栽の植え付け・補植(3~5号棟間の歩道沿いのフィリヤブランなど)や、高木の大規模剪定といった大きな金額を必要とする内容については、担当理事が専門委員や植栽ボランティアと一緒に造園業者と現場の状況を確認した上で原案を作成し、必ず理事会の討議、承認を経て業者に作業を発注することにしていきます。

理事会の担当が変わっていく中、専門委員・ボランティアの協力は絶対に必要不可欠です。管理組合の皆様も常に街区内の植栽状況を確認しアドバイスしていただけると、より一層素敵な緑豊かな街になっていきますので回覧板の意見欄及び、担当理事にどんどんご意見等をお願いします。

**** 今年の植栽懸案事項は次の通り ****

- ① 街区内の老朽化植栽の植え替え計画
- ② 老朽化した植栽の管理・伐採
2号棟南側プレイロット前の植栽(老朽化のため撤去が必要)
- ③ 管理棟入口横の荒れた斜面への補植
- ④ 大きく成長し、枝が張った植栽の管理
- ⑤ 枯れ枝除去(通常剪定とは別です)

**** 専門委員・ボランティアによる 植栽管理 ****

(ボタン園・ハーブ園)



(ブロックによる土留め)



5. ガーデンプラザ管理組合との駐車 区画(機械式)借上げ契約の締結に ついて

監事 中川 和也(6-908)

<慢性的駐車場不足解消へ向けて>

理事会は、中央の森式番街の慢性的な駐車場不足を解消するため、隣の街区ガーデンプラザ管理組合(以下GPと略します)と、空き駐車区画(機械式)の借上げ契約を結ぶことを第30期定期総会(5月27日)に提案し、承認いただきました。理事会は、直ちに駐車場借上げ交渉委員会(7名)を設置し、価格その他の条件について、GP側と具体的な交渉に臨みました。

ニュータウンで唯一駐車区画が絶対的に不足している当組合としては、従来からの外部(駅前鹿島ビル)の8台分借上げに加えて、GPから新たに何台分かを借上げ、駐車区画不足の問題を解消したい考えです。

<実を結んだ交渉>

理事会は、組合同士の「共助」の一環として「GPの空き駐車区画を当組合に貸してほしい」との非公式交渉を2年越しに続けてきました。そういった中で、GP側は、3月25日開催の臨時総会で、「空き駐車区画のうち最大20台分まで他組合に貸し出すことができる」との特別決議を採択しました。

GPとの公式交渉は、双方とも役員が改選されたため、準備期間をおいた後、メールでやりとりを数回行い、8月5日(日)にGPの集会所にて両理事会理事長出席の下、最終交渉を行い、合意に達しました。そして8月26日(日)の理事会において「駐車区画の利用に関する契約書の締結」が全会一致で可決されました。なお、本件は第30期定期総会の2号議案で承認されていることから、本理事会においては、管理規約第58条(議決事項)の十項「団地組合から付託された事項」として是非を採決いたしました。組合同士の駐車区画の

貸し借りは初めてです。

<交渉の概要>

交渉の概要を報告いたしますと、最大のハードルは、駐車場利用管理費でした。GPの管理組合員は、大型機械式は月額11,000円、中型機械式は月額10,000円ですが、中式側にはこれより高く、各々1,000円の上積み要求がありました。当方は、GP側と同額にしてほしいと要望しましたが、先方は、「メンテナンス料は管理費から支出している。計算をすると1,000円アップでも足りない位である」とのことでしたが、その後先方から「中式側もGP側と同額でよい」との回答がありました。その結果、鹿島ビル(消費税込12,600円)より、かなり割安になりました(ただし、個人が支払う区画の使用料は、街区内区画も外部の借上げ区画も同じ月額8,000円で差額は組合が負担しています)。このほかには、特に大きな相違はなく、合意にいたりました。

<9月から使用開始>

駐車場の使用開始は9月1日からです。当街区からの当面の利用希望が、5台であったため、5台分を借りることにしました。これにより駐車場の待機者は4名となります。なお、5台分のうち2台分は鹿島ビルからの移行です。おいおいGPへの移行が増えていく様に思えますが、鹿島ビルの空いた駐車場は順次解約していきます。また、機械式駐車区画は下表の通り駐車可能サイズが決まっています。輪番制の下では、順番が回ってきても機械式の区画には入れず、待機者リストで空きが出るまで待つしかない方が出てくるのは、残念ながら、現状では変わりません。

<下表は駐車可能な車の最大値です>

	長さ cm	幅 cm	高さ cm	重さ kg
鹿島立体駐車場	505	185	150	1600
GP機械式中型	490	177	155	1700
GP機械式大型	530	190	155	2000

6. 防災専門委員会より／自主防災会の活動強化へ

防災担当理事 今村 卓(7-706)

本年度の委員会は、管理組合関係:9名、町内会役員:3名、計12名で活動しています。昨年度の8名に対し、町内会役員の増員、号棟の偏りを減らす等の対策で増員されています。

中式の防災活動は、共助(自分の身の安全が確保された後に、地域・近隣の住民同士が協力して行うこと)として何を事前準備していくか、被災時に何をするかを主体にしていますが、自助(自分の身を自分の努力で守る)に対する支援も含めた活動をしています。

今年度の防災活動は、東日本大震災後に行ったアンケート結果を踏まえて立案した種々強化策をベースにして取り組んでいます。

下記が強化策として纏めた項目で、重要度順は(2)、(1)、(5)と捉えています。

- (1) 広報活動の強化
- (2) 声かけ方法の改良
- (3) 防災資機材の充実
- (4) 防災訓練の充実
- (5) 防災組織の強化

昨年11月に「中式の防災を考えよう」と題して集まって頂きその強化策内容の説明をしました。今回は(2)、(1)、(5)項について、現状の進捗状況などを説明致します。

1) 声かけ方法の改良

災害ボランティア・災害時にひと声かけての登録を頂いてから2年近くが経過しており、再度災害ボランティア・災害時ひと声掛けての登録を行うことに加え、災害時に更に色々な方々のお力をお借りしたく「人材バンク」登録も行うことになりました。

8月末までに登録用紙の配布、9月22日までに結果集計、10月13日にボランティア集会開催を計画しています。

町内会だより

町内会長 菊田次郎(5-108)

今年の夏は大変暑い日が続きました。降雨量も少なく11年ぶりに取水制限が実施されています。志木ニュータウン森の祭りも猛暑のなかで開催されましたが、たくさんの方の参加を頂き盛況に終わることが出来ました。

中式の秋祭りは10月28日(日)に開催されます。いざという時にご近所が顔見知りでお互い助け合えることが大切です。そのためコミュニケーションの場になってほしいと思います。いま役員一同で一所懸命企画し準備しているところです。追ってご案内しますが、皆様のお越しをお待ちしています。

「森の秋祭り」

日時：10月28日(日)

場所：円形広場

出し物：手品、演奏会他

お楽しみ：恒例の抽選会

当日は、地震災害と洪水災害の規模を想定して、災害発生1時間後まででボランティアの皆さんのお力をお借りしたい安否確認内容と手順を説明し、ご意見も頂く予定です。

今までボランティアに応募頂いた方へのコンタクトが少なく、防災組織が何を考えて何を準備して何をお願いしたいのかの説明が不十分であったことを反省し、募集実施後の集会は早めに行い、何をお願いするのかの明確化、また1回だけに終わらせないようしたいと考えています。

2) 広報活動の強化

2.1 震災マニュアル中式版の作成

昨年東日本大震災を経験し、各家庭での備えも一段と整えられてきていることを想定して

いましたが、今年3月の中式防災訓練の際に行った家具転倒防止対策のアンケートでは、75のご家庭の回答で、必要な家具は実施済みが16%、一部は実施済みが55%、30%がまだ何も対策をしていないでした。ご回答数が多いわけではないので中式全体を示す数値ではないのかもしれませんが、自助でもっとも重要な家具転倒防止対策が必ずしも十分ではないご家庭が相当数あると思われる結果でした。

また今年1月に「我が家の震災ハンドブック」(発刊:NT町内会連合会防災委員会、社会福祉協議会)が全戸に配布されましたが、個々の内容は希薄と思わざるをえませんでした。

そこで、広報活動強化の一環として「我が家の震災ハンドブック」を補強する「震災マニュアル中式版」をテーマ別に発行することを新たに計画しています。フォーマット作成第1弾(案)は、今村が担当することが決まっていますが、遅延しています。

10月以降、「防災訓練」、「防災資機材の充実」、更に「防災組織の強化」のテーマが控えていること等もあり、現状は案提出日程さえ出来ていませんので、今年度中に1~2件(当初目標は4件)の発行が出来ればという状況です。

なお、防災専門委員会で、題目案として下記項目を提案しています。

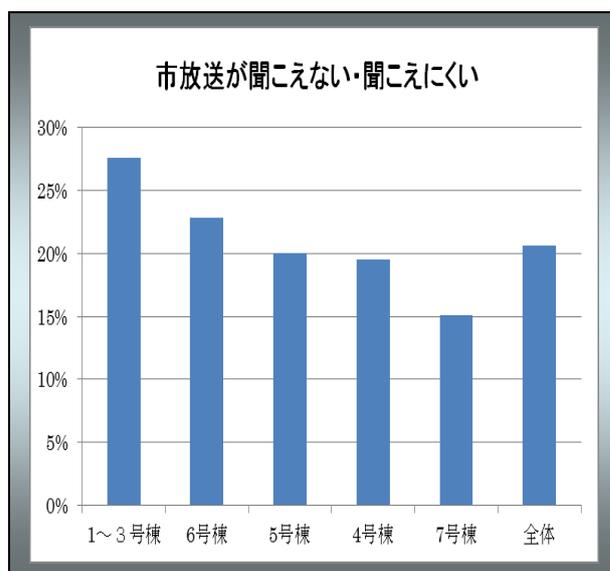
- (1)家具転倒防止
- (2)ガラス飛散防止
- (3)中式の水道水供給、家庭での水の確保
- (4)中式の電気、ガス供給
- (5)エレベーター
- (6)災害伝言ダイヤル
- (7)市、中式などの災害時の広報
- (8)各家庭で備えておきたい防災グッズ
- (9)中式の「一声かけて」の体制

2.2 市放送(防災行政無線)が聞こえないことの対策

東日本震災後アンケートで、市放送が聞こえない・聞こえにくいとの回答が多く寄せられ

ました。

号棟別の比率は以下でした。



災害直後の皆様の不安を少しでも減らすための「広報」が重要と痛感しています。

市では、2011年9月に聞き取りにくい区域を特定する音達調査を実施して、現在、聞き取りにくい区域での子局増設やスピーカーの方向調整、音量調整等の整備を進めているとのことです。但し、防災行政無線は家の外で聞こえる範囲の想定で、建物の高層化、住宅の防音機能強化により限界が来ています。これを補完するため、携帯電話モバイルサイトやホームページ、エリアメールサービスの活用などで情報発信しているとのことです。補完する情報発信の課題は、携帯電話もしくはパソコンがいることです。やはり、住宅近くからの拡声器を用いた防災組織からの情報発信を準備していきたいと考えています。

今後の防災訓練等で、どの場所から、どの程度の音量なら室内でも聞き取れるかを検証する予定です。その際には、色々な住居位置での聞き取り調査にご協力を頂けますようお願い致します。

3) 防災組織の強化

平日、休日、昼間、夜間を問わず機能する防災体制の構築を目指しています。中式防災組織役員は、今までは町内会役員と管理組

合理事で構成してきました。

3. 11の震災のアンケートで、ご家庭の35%、住民数では60%の方が不在でした。この数字からは、平日の災害発生では、防災組織・災害ボランティア活動が十分行えないことが想定されます。また当時の防災会会長、副会長 1名は帰宅困難者で不在であったことも不安な事です。

この経験から、自主防災会メンバーの平日在宅者率の向上、役割の代行順をきめておくことなどの案を昨年11月の「中式の防災を考えよう」で説明しました。しかしこの9月までの専門委員会では具体化検討は進んでいません。恒久的な組織実現には時間を要するとの私の判断で、まずは暫定組織案を委員会で提案し、検討すべく毎回議題で挙げていますが、優先度から検討課題として積み残しています。

但し、災害は待つてはくれません。災害発生時には、防災専門委員会メンバーで平日在宅可能性が高い人を含めた3つの役割グループ構成とした暫定組織案での活動は出来ると考えています。

遅いとお叱りを受ける進捗状況ではありますが、確実に強化計画の遂行を図っていきたいと思いますので皆様のご支援をお願い致します。

以上

7. 管理費と修繕積立金のバランスについて

理事長 木村 征司(5-801)

管理費問題に関する理事会へ届く組合員の声は、

- ① 他街区の中古マンションの売り出し広告に示されている管理費は、中式と比べて安い。中式の管理費は、高すぎるのではないか。
- ② 毎期の総会で報告される管理費(一般会計)収支報告では、高額な余剰金があり、

管理費の取り過ぎではないか。

の2点に集約されます。勿論、歴代の理事会は、この問題に手を拱いていた訳ではなく、例えば、先期第30期理事会は、この長いデフレ経済下で、全くと言って良いほど値下げもされず支払われてきた管理委託費は、管理会社が提供しているサービスに見合った額なのだろうかとの純粋な疑問から、東急コミュニティーとの大変タフな交渉を重ねて、本年1月1日から年額約500万円の契約金額の引き下げを実現しました。

私達第31期理事会は、先期までの成果を組合員のみなさんへ、如何に返すべきか、そしてそれを実現すべきかの責任があるものと自覚し、理事会内に「管理費と修繕積立金徴収額の適正化作業委員会」を立ち上げ、実際の作業に着手しております。

では、前記2点の組合員の声に対する今のところの中間検討結果を、かい摘んで披露いたします。

他街区比較における中式管理費

志木ニュータウン8街区(病院棟街区を除く)の管理費の専有面積1㎡当たりの単価比較では、中式は高い方から2番目です。しかし、修繕積立金を加えた月額合計で比較すると、同第4位となります。中式は、志木ニュータウンの中でも3階建ての低層から14階建ての高層までが混在した街区であることを考えると、決して高い管理費を払っているとは、言えないようです。 下表参照

■志木ニュータウン街區別
月額管理費+修繕積立金比較
(専有面積1㎡当たり)

費目	単位	中式	A	B	C	D	E	F	G
管理費	円/㎡	148.33	147.31	100.17	107.37	117.42	119.52	126.86	171.54
	指数	1.00	0.99	0.68	0.72	0.79	0.81	0.86	1.16
修繕積立金	円/㎡	119.85	140.22	119.99	143.01	153.20	119.95	161.92	63.52
	指数	1.00	1.17	1.00	1.19	1.28	1.00	1.35	0.53
合計月額	円/㎡	268.18	287.53	220.16	250.37	270.63	239.48	288.78	235.05
	指数	1.00	1.07	0.82	0.93	1.01	0.89	1.08	0.88

注: 他街区の値は、東急コミュニティーによる。他街区データは、街区外秘扱い。他街区名は、記号で示す。

合計月額が低い B、C、E、G 街区は、低中層棟で構成されている街区と思われます。

一般(管理費)会計から修繕積立金会計への繰越金について

毎月の管理費を集め過ぎているために、毎期末に一般(管理費)会計から大金を修繕積立金へ繰り入れているのではないかと。管理費を目的外に使っているのではないかと、この疑問があるようです。

まず、確認したいことは、管理規約第33条(使用料)では、「専用使用料、駐車場使用料、その他使用料は、管理費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。」とあり、使用料類の大半は、修繕積立金へと繰り入れているのが現状です。

つまり、使用料合計額程度の金額が、每期修繕積立金へ繰入されることは、自然であり健全と言えましょう。

下表は、過去5期に渡る使用料合計額と修繕積立金への繰入額の実績を表したものです。

一概には言えませんが、一般論としては、使用料収入より多い金額を修繕積立金へ繰入しているのは、一般(管理費)会計において相当の余剰金があったと解釈できそうです。これは、一般会計の支出に影響するところの管理会社への管理委託費用の減額の実現や、管理会社経由発注の修繕工事を管理組合の直発注に切替える等で、経費削減努力を続けてきた第29期理事会以降の活動が、実を結びつつあるものと考えられます。

一般会計の支出の削減効果は、もう少し詳細に検証する必要がありますが、管理費問題の2点を総合すると：

- ① 最近の一般会計支出の削減効果を反映した管理費に修正する。
- ② 管理費と修繕積立金のバランスを現実に近づける。
- ③ そして、他街区と比べても同等のレベルにする。

このあたりを狙って更に作業を進め、総会には今期理事会の結論を提案いたしたく思います。

以上

■一般会計から修繕積立金会計への繰入(第26期～第30期収支報告書から)

収支	費目・項目		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
収入 (修繕積立金会計へ繰入対象)	専用使用料	専用庭使用料	318,000	318,000	318,000	318,000	318,000
		倉庫使用料	690,720	690,720	690,720	690,720	690,720
	その他使用料	駐車場使用料	20,611,470	20,600,100	20,617,060	20,538,400	21,071,740
		自転車置き場使用料	772,100	802,300	802,300	802,600	810,400
		バイク駐輪使用料	98,700	105,050	87,400	83,800	86,300
		集会所使用料	414,550	386,850	380,650	402,250	400,300
A 小計		22,905,540	22,903,020	22,896,130	22,835,770	23,377,460	
支出	外部駐車場賃貸料(注1)		1,209,600	1,209,600	1,209,600	1,209,600	1,209,600
	修繕費(注2)		5,261,415	6,768,968	7,443,025	1,723,586	3,262,770
	B 小計		6,471,015	7,978,568	8,652,625	2,933,186	4,472,370
C=A-B	修繕積立金会計繰入可能金額		16,434,525	14,924,452	14,243,505	19,902,584	18,905,090
D	修繕積立金会計繰入実績金額		10,000,000	10,000,000	10,000,000	38,000,000	28,000,000
E=C-D	差(注3)		-6,434,525	-4,924,452	-4,243,505	18,097,416	9,094,910

(注1) 駐車場使用料収入から外部駐車場賃貸料を差し引いた額が、ネットの駐車場使用収入となる。

(注2) 管理規約第30条(団地修繕積立金)第2項の二は、修繕積立金の積立目的を「不測の事故等の事由により必要となる修繕」としている。よって、修繕費は修繕積立金会計への繰入対象収入費目から支出することを許容しているため、表中の「C 修繕積立金会計繰入可能金額」のネット金額算出する上で、ここに示す。

(注3) 差の解釈: プラスの値=積立金繰入対象費目外の収入も含めて修繕積立金へ繰り入れられた。(一般会計の余裕収入からの繰入金もあった。) マイナスの値=修繕積立金繰入対象費目の合計金額よりも少額を修繕積立金会計へ繰入れた。(修繕積立金繰入対象費目の金額が、一般会計に使われたとも解釈できる。)

8. 専門委員会設置規則の見直しについて

理事長 木村 征司(5-801)

今年の管理組合は第31期です。つまり私達の建物や設備は満30才で、それらの維持管理においては、従来にない技術的にも大変難しい時期を迎えていると言えましょう。

また、ここ2, 3期前からの理事会は、管理会社任せの管理組合活動から管理組合主体の活動に方向転換することで、漸く管理費の低減の効果が始まっていますが、その反面、理事達自らがやらなくてはならない作業は、増えてきています。過去の総会・理事会議事録、修繕記録、竣工図面等の情報の整理・管理等、今までは比較的力を入れなくて済んでいた、作業が増加しています。

いずれの作業も専門性を要求される分野であり、かつてよりスピーディーな問題解決が、求められてきています。ところが、現在の管理規約の第19条(附属規定)および第59条(専門委員会等の設置)に基づく専門委員会設置規則では、今日の複雑化、高度化した問題解決に、対応できているかと言うと疑問があります。

例えば、

1. 専門委員会に諮問する事項や内容が、限定しすぎるのではないか。もっと広範囲の問

題が現実起きています。理事会が認めたテーマで専門性の高いものであれば、専門委員会または専門委員へ諮問しても良いのではないかと考えます。

2. 専門委員会とすると複数委員で構成される事項に限定されているように解釈されますが、少人数(場合によって1人)の専門委員のみの活動であっても良いのではないのでしょうか。広報がこの分野でしょう。パソコンを駆使して編集やデザインが出来る人は、専門性を生かして理事会の支援をしてくれるでしょうし、何も委員会でなくてもよいでしょう。

3. 専門委員会設置規則には、専門委員会は諮問する機関であることは明示されていますが、よりスピーディーな結論を出してもらうためにも、権限範囲を明確にしてはどうかと思います。つまり、最後の予算執行に当たっては、理事会の承認が必要であることは、異論はないところですが、そこに至るまでの作業は、専門委員会に一任しても良いのではないかと考えています。

その他の点も含めて、本年末の臨時総会(東急コミュニティーとの管理委託契約の更改が、主な議案で開催予定です)には、改定の内容を明らかにして、みなさまに提示提案いたしたく、改定作業を進めています。

以上



臨時総会開催予定のお知らせ

日時：平成24年12月23日(日)
午前10時～

場所：集会所洋室

主題：管理委託契約更改と契約期間

編集後記

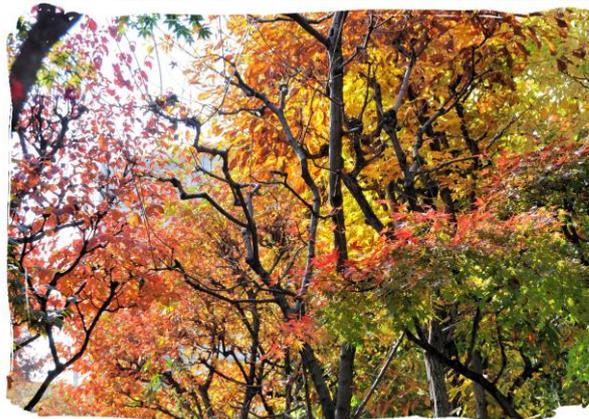
猛暑の夏もお彼岸を迎え秋めいてきました。「暑さ寒さも彼岸まで」とはよくいったものです。

7月にファミリータイムスの企画を立て、関係各位の寄稿を頂き、何とか発行にこぎつけることができました。見よう見まねでの編集は、校正したつもりが、行が飛び意図せぬ文章となったり、挿入した画像が消えたり、行頭や行間が不ぞろいになったりと悪戦苦闘、ワードの扱いにくさを痛感した次第です。

聞くところによりますと、当街区では、毎月の理事会議事録回覧、管理組合ニュース発行、年2回のファミリータイムスの発行と他街区に比べて広報活動が活発であるとのことでした。これまでの先達のご尽力に敬意を表するとともに、担当として責任を感じています。堅い話題が多いのですが、管理組合ニュースやファミリータイムスでは、趣味の会とかサークルなどの話題をもっと取り上げてはどうかと思っています。幅広い話題を取り上げることで、高齢化が進むニュータウンのコミュニティ作りに、少しでも役立つのではないかと思います。

(広報担当理事 近藤正二)

春から夏へ、夏から秋へ



第31期管理組合理事会役員・専門委員名簿

【理事会役員】

理事長	木村 征司	5-801	再任	業務総括
副理事長	小野 耕道	6-1301	再任	会計総括/理事長代行
副理事長	小原 典子	7-106	再任	環境整備/契約/広報/理事長代行
会計理事	木村 豊茂	4-808	新任	銀行印保管/予算・決算/保険/入出金確認
理事	津田 真吾	1-104	再任	環境整備(植栽)
理事	草間 日出夫	2-402	新任	渉外/防犯/建築設備・経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	磯野 玖満子	3-502	新任	環境整備(清掃・ゴミ集積所管理)/広報
理事	近藤 正二	4-802	新任	書記/広報/建築設備・経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	中村 慎司	5-306	新任	書記/駐車・駐輪
理事	鶴見 保之	5-801	新任	駐車・駐輪
理事	横田 正子	6-610	新任	環境整備(植栽)
理事	岩崎 悦夫	7-207	新任	建築設備・経常修繕/長期修繕計画 [修]
理事	三角 義明	7-702	新任	防災担当[防]/建築設備・経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	今村 卓	7-706	新任	防災担当[防]/建築設備・経常修繕/長期修繕計画[修]
監事	佐々木 坦	2-303	再任	業務・会計監査/環境整備[環]/広報/[修]/[防]
監事	中川 和也	6-908	再任	業務・会計監査/[防]
				[修]修繕専門委員会委員兼任 [防]防災専門委員会委員兼任 [環]環境整備専門委員兼任

【専門委員】

修繕専門委員会

- 委員長: 棚木 義彦 (7-307)
 委員(理事監事兼任): 佐々木 坦 (2-303), 草間 日出夫 (2-402), 近藤正二 (4-802), 岩崎 悦夫 (7-207), 三角 義明 (7-702), 今村 卓 (7-706)
 委嘱委員: 三宅 健司 (3-104), 石橋 登 (4-710), 細見紀幸 (6-105), 植田政明 (6-1101)
 オブザーバー: 木村 征司 (5-808), 小野 耕道 (6-1301)

防災専門委員会

- 委員長: 今村 卓 (7-706)
 委員(理事監事兼任): 佐々木 坦 (2-303), 中川 和也 (6-908), 三角 義明 (7-702)
 委嘱委員: 安本 進 (5-105), 菊田 次郎 (5-108), 田島 伸一郎 (5-206), 関 哲也 (7-202), 伊藤 京子 (7-405), 福井 崇道 (7-609), 遠藤 きよ文 (7-803)
 オブザーバー: 木村 征司 (5-808)

環境整備(清掃・植栽)専門委員

- 委員(理事監事兼任): 佐々木 坦 (2-303)
 委嘱委員: 永野 つね (4-410)

広報担当専門委員

- 委嘱委員: 福井 崇道 (7-609)

【理事会作業委員会】

今期は次の作業委員会を設け、プロジェクト活動をしています。

- 駐車場借上げ交渉作業委員会 (※本作業委員会は、8月31日契約締結により解散いたしました。)
- 棟別会計移行検討作業委員会
- 管理費と修繕積立金徴収額の適正化作業委員会
- 専門員会設置規則改定作業委員会
- 管理委託契約更改交渉委員会

