

志木ニュータウン中央の森式番街

管理組合理事会

発行 2021 年 3 月 25 日

ファミリータイムズ

39 期臨時号（通算 88 号）



【目次】

管理組合

安本進（理事長）

修繕専門委員会

山代和宏（副理事長・委員長）・清水幸信・中井賢太郎

防災専門委員会

加藤日佐夫（委員長）・酒井貴也・八尾恵司・安本進

会計

古賀純（副理事長）・黒崎忍

環境整備

渋谷治美

駐車・駐輪

亀澤徹・加藤路子

監事

北澤輝夫

編集後記

高橋節子

志木ニュータウンは昨年亡くなった「三上祐三氏」がマスタープランを作ったそうです。同氏はシドニーにある世界遺産のオペラハウス設計チームにも加わった建築家（元東京芸術大学客員教授）です。樹木が適度に配されて、生活インフラも整っています。ニュータウン全体で約3000世帯ありますが、中式は476世帯あります。皆さんが毎日生活をしていくために、管理組合では皆さん（区分所有者＝組合員）からお預かりした管理費・修繕積立金を適切かつ有効に使い、私たちの財産の維持管理を行っています。管理組合はこの共有財産の維持管理が一番の大きな責務となっています。

それでは共有財産とは一体何でしょうか？それは私たちの住居内（専有部分）以外の全てです。これはベランダ・玄関の外側で建物躯体・付属設備・土地等を含む敷地内の全てとなります。専用庭のように共有部分ではあるが、居住者の専用部分となっているところもあります。玄関外の通路・階段・エレベーター・道路・樹木・円形広場などは全て共有財産です。その共有財産を組合員の利益のために運営を行うのが管理組合です。しかしながら、選出された管理組合理事だけでそのすべてを行うことはできません。よって管理組合では管理の継続性を担保するために、その業務を管理会社（株式会社東急コミュニティー）に委託しています。管理会社はその業務を外部に再委託したりはしますが、管理組合に対して適切なアドバイスをするとともに、財政健全化のリスク管理などを行っています。発注する側（管理組合）と受注する側（管理会社）という、相対する（対立ではなく）立場にはなりますが、緊張感をもった友好関係を築き、円滑な運営をしていかなければなりません。

しかしながら問題もあります。これまで管理会社は24時間の完全フォローをしていましたが、一昨年より夜間業務を警備会社に再委託しています。管理組合としては2期前（第37期）にこれを総会で承認しています。全組合員の共有部分の住環境がこれまで通り担保されていれば良いのですが、一部（特に水回り）が従来のサービスを下回ることが想定されるようになりました。管理組合としても対応を迫られています。今期の定期総会で詳細をご説明したうえで、皆様の判断を仰ぎたいと思っています。

この紙面をお読みになっている頃には、当街区の共有部分は全てLED化されている筈です。LED化は修繕専門委員会で2年に亘り検討し、従来製品の製造中止と光熱費の削減ということを踏まえて、2023年に予定されている大規模修繕に先立ち実行致しました。また2年後には3回目の大規模修繕の予定です。資機材の品質向上などもあり、長期的観点で何が本当に必要なのか、ということをよく吟味したうえで進めていく所存です。

今回のファミリータイムズでは、各担当理事は抱えている問題点などを率直に語っています。皆様も自分たちの住む街を自分たちで守り、発展させていくように、ぜひ管理組合活動をご支援頂くだけでなく、積極的にご参加頂きますようお願い致します。

【修繕専門委員会】

副理事長・修繕専門委員長 山代和宏

私がニュータウンに入居する前は、東上線から眺めるだけの街「柳瀬川」は、「変わらない街」「退屈な街」という印象でした。志木やふじみ野、川越等の駅前開発と比較すると賑やかな飲食店は皆無。今後、年齢を重ねていくと暮らしに困ることも多々あるでしょう。

しかし私たちには、何もののにも代え難い多くの樹々、整った街並みや遊歩道があります。犯罪が少なく学校も近い。そしてなによりも柳瀬川が潤いをもたらしています。そんな「変わらない街」であり続けることが、価値を生み出すことに繋がると考えるようになりました。高齢化が叫ばれて久しくなりますが、円形広場には子供の遊ぶ声がします。ちゃんと次世代に受け継がれていることが実感できます。

一方、建物は築後約 40 年を迎え、最新のマンションと比較すると、性能面で劣る部分が散見されます。また、近年の極端な気象変動に追従できない可能性もあります。次世代に受け継ぐためにも、適切な修繕工事を行い、新しい技術は積極的に取り入れる必要があると考えます。

修繕専門委員会が行った最近の目に見える事例としては、玄関ドアの更新や共用照明器具の LED 化があります。今後もサッシの性能維持工事等、議題として挙がっていますが、その他見えない部分で老朽化に伴う補修工事や自然災害対策を継続的行っています。

魅力的な街、自慢できる街とするためには、特に若年層の協力が必要です。駅前の活性化の課題、体育館老朽化の問題等は、中式の枠を超えて議論すべき重要な課題です。多くの住民の皆さんは理事会や委員会が何とかしてくれると思わず、積極参加して頂けることを切に願っています。



マンションは、基本的に共用部と専有部とに分かれております。(修繕積立金は、共用部の維持保全修繕費用として使われます。屋上・外壁・バルコニーからの漏水、外装の塗装の浮き・変色、設備関連の不具合(給水・排水・電気・ガス)等に、長期修繕計画に基づいて計画的に配分されております。外部からの漏水・設備の水漏れ等の不都合が生じれば、即居住者の生活に支障をきたします。

長期修繕計画は、築60年を目途に作成され、計画的に修繕を行っております。直近では、①、玄関ドア交換(防犯・断熱・遮音・意匠の改善)②、照明器具取替(省エネの観点からLED照明器具に交換、器具の選定、照明色、明るさの検証)を計画的に実施致しました。

2023年度に実施予定の大規模修繕工事に対し、現在(株)改修設計に修繕コンサルタントとして仕様書・予算書作成業務を委託しています。修繕専門委員会で劣化具合を丁寧に検証し、必要な部位と不必要な部位を議論して必要な箇所を修繕する。このような活動を、地道にコツコツと行っております。

コロナ禍の影響で、世の中巣ごもり・テレワークが多く、家にいる時間快適な住環境を期待している人が多くなっております。

長寿命化を視野に入れて、今までの規約に縛られることなく、新しく長期修繕計画・管理規約を見直す時期に来ているのかも知

れません。計画大規模修繕工事と機能向上の為に改良を加えた改修工事を行うことで、時代に合った生活水準を維持する工事が必要であり重要になります。具体的な話として、外壁サッシの劣化(戸車・クレセント・ビート・網戸・ガラス・外れ防止金物等)が耐用年数を超過しており、今回の大規模工事でヒアリングの上、修繕の予定です。

また一昨年の台風16、19号の様な強風が吹くと、ガラスが割れる又気密性が悪く雨水が侵入する確率が高くなります。新しいマンションのアルミサッシは複層ガラスで断熱性・気密性が高く、衝撃にも強いのが標準仕様です。近い将来、新しいアルミサッシに交換する時期が訪れます。アルミサッシの交換例として、柳瀬川駅、川向この富士見ニューライフのアルミサッシは数年前に交換済みです。遠くからも解りますので、ご確認頂ければ幸いです。

今年度の修繕専門委員会委員は、理事4名・委嘱3名の総勢7名で活動しております。もう少し多くの委員が必要ですので、立候補宜しくお願い致します。

皆さんの大切な修繕積立金を使っての大規模修繕工事が2023年度始まります。共用部の長寿命化に向けて興味を持って頂き、そして住み良いまちづくりに参画し、多くの知恵・ご意見を賜りたく存じます。多くの参画者を期待しております。宜しくお願い致します。

【修繕専門委員として】

中井賢太郎

築 37 年の我家も含めて、修繕担当として特に気になる点は、以下の 2 点です。

- (1) 地震に対する安全性
- (2) 省エネ性能 (2050 ゼロエミッション)
居住性に加え資産価値の維持・向上からも取り組むべきことと思います。
- (1) 耐震性能に影響する、コンクリートひび割れ・中性化(アルカリ性消失)
 - ・ 2020 年 9 月には、高層棟(6・7 号棟)地下壁の大きなひび割れ補修完了、高層棟計 11 ヶ所の中性化チェックでは、妥当と思われるレベルでした。
 - ・ 2023 年大規模修繕では、全棟に対して

ひび割れ補修と中性化チェックが計画されています。

- (2) 窓サッシ開口部の気密性・断熱性(結露も含む)
 - ・ 気密性は、サッシ部品(樹脂・プラスチック箇所)の経年劣化が問題で、大規模修繕で一斉交換が必要になりそうです。
 - ・ 断熱性は、管理規則「窓ガラス等開口部の改良に関する規則」に、改良の注意点がありますが、世の中に遅れず、技術進歩に応じた弾力的な運用ができるよう、また窓を含むサッシ全体の更新も含めた、長い目で見た検討が必要と思います。

【防災専門委員会】

☆ ハザードマップ

委員長 加藤日佐男

(志木市、ハザードマップ)で検索すると、志木市ホームページに「志木市洪水ハザードマップ(荒川)」「志木市洪水ハザードマップ(新河岸川・柳瀬川)」「志木市地震ハザードマップ」が、別に「志木市内水(浸水)ハザードマップ」の 4 種類が見つかります。各ハザードマップからわかることをまとめてみました。

ただ、内水分の作成は上下水道部で、平成 10 年度から 25 年度に住民から市に連絡のあった浸水情報で市が確認した結果を示したもので、道路冠水分が対象外で中武地域にデータが無く、一覧表には入れていません。

最初に気づくことは洪水分 2 種の違い、作成年月が平成 30 年 3 月と平成 18 年 9 月。(荒川)は平成 28 年 5 月 30 日国交省公表「荒川水系の浸水想定区域図」に基づいて作成され、(新河岸川・柳瀬川)は同基準で現在作成中、令和 3 年中には完成予定です。大雨の程度が前は 166mm/日、新基準では 210mm/日、やはり温暖化の影響でしょうか。過去のデータと比べてみると、宗岡の郷土資料館では明治 43 年の荒川洪水の最高水位標高 8.195m、現在の宗岡地区の標高 4~6m から地上 2~4m となり、想定浸水深度 3~5m と 5~10m の境辺りで範囲内になります。

洪水シミュレーションからは荒川が氾濫してから中貳地域の浸水が始まるまでに時間があり、大雨情報を追いかけていれば対応する余裕はあることがわかります。

地震マップからは建物の倒壊、液状化の心配は小さく、各室内で家具などの下敷き

になることや、ゆれにより上下水道が止まること、停電でエレベーター停止になることの対策をしておくことなどが重要になることが理解できます。

必要以上に心配することなくデータを確かめながら防災対応していきましょう。

志木市ハザードマップ(表)			
名称	洪水ハザードマップ (荒川)	洪水ハザードマップ (新河岸川・柳瀬川)	地震ハザードマップ
想定	平 28/5/30 国交省公表 「荒川水系の浸水想定区域図」 に基づく	100 年に 1 度の大雨で新河岸川・ 柳瀬川が氾濫した場合を想定	東京湾北部地震を想定
規模	水防法想定最大規模降雨荒川 流域の 72 時間総雨量 632mm の降雨	100 年に 1 度程度の大雨(2 日間に 332.6mm)の降雨	マグニチュード 7.3
作成	平 30 年 3 月志木市作成	平 18 年 9 月志木市作成	平 30 年 3 月志木市作成
中貳の 状況	浸水深度 概ね地上 3～5m	浸水深度 概ね地上 1～2m	倒壊危険度 1 1%未満

志木市ハザードマップ (裏)			
中貳の 状況	洪水シミュレーション(荒川)		揺れやすさ
	荒川右岸 35.2km 地点で氾濫	荒川右岸 38.82km 地点で氾濫	度 6 弱
	志木市秋ヶ瀬運動場付近	富士見市南畑付近	
	6 時間後 0.5～3m	3 時間後 0.5m 未満	液状化危険度低い
	12 時間後,24 時間後 0.5.～3m	6 時間後,12 時間後 3～5m	
	48 時間後には 0.5m 未満	18 時間後には 0.5～3m	
	72 時間後には略 0	48 時間後には 0.5m 未満 72 時間後には略 0	
		(新河岸川・柳瀬川) の裏面なし	

◇ 水害時の避難所

酒井貴也

志木ニュータウンは柳瀬川沿いに位置していることから、他街区と比べ水害時の対策や避難について非常に重要な位置づけとなります。特に記憶に新しいところでは、一昨年的大型台風 16 号ではないでしょうか？これまで歴代の防災専門委員では、さまざまな防災、防犯に対しての取り組みを実施してきました。特に巨大地震を想定した対策は拡充されてきました。台風による水害についてはこれまで特に大きな被害を及ぼすような事態がなかったことから地震対策よりも優先度が下がっておりましたが、現在は先の台風を機に、年々大型化する台風に対しての危機意識が高まり、地震と同等の検討事案として対策検討を進めております。

住民の皆様におかれましては、大型台風が接近した際はどうしたらよいのか？どこに避難すればよいのか？が気になる所ではないでしょうか。台風での被害は、風害、水害に大きく分けられますが柳瀬川が近いこともあり水害（越水、氾濫、洪水）が怖い地域であります。水害時の対応としては基本的に2階以上の高層階であれば自宅に待機するのが望ましいです。志木第四小学校等が避難所として開設されていれば、避難先としても問題ありませんが水害の場合、避難道中が浸水している場合が多く深夜ですと危険も伴います。こういった場合、1階にお住まいの方は、2階以上にお住まいのお知り合い宅に一時避難させて頂くのも一

つの手になります。なお、避難所の開設状況、混雑状況については、志木市のホームページでリアルタイムな状況を確認することも可能です。

また、ご存じでない方も多いかと思いますが、針ヶ谷小学校も避難所として志木ニュータウンの住民が利用可能となっております。針ヶ谷小学校は、坂の上に位置しており水害時に被害の受けにくい立地となりますので覚えておくとい良いでしょう。

なお、避難所が開設されるような場合は防災専門委員においても集会所に対策本部を設置し最新の情報を集約しますので、避難する際は一度集会所にお立ち寄り頂ければと思います。最新情報をもとに支援させていただきます。避難の道中が危険なこともあります、判断に困ったことがあれば、近くの防災専門委員にお問合せ頂ければ状況に適した対応をさせていただきます。



◇ 中式防災倉庫について

八尾恵司

一昨年春（2019年2月）集会所の西側、大型ごみ置き場と集会所との間に幅3,470 cm・奥行5,260 cm・総床面積18.41 m²・容積約44.2 m³の大型の防災倉庫が完成しました。

倉庫内には、自在棚10台を設置し総棚面積は約21.74 m²になりました。また、倉庫内温度管理のため感応式換気扇を設置するなど、従来の防災倉庫から大きく改善していただきました。現在は、簡易発電機・ぼんぼり灯・軽量テント・除雪用具・石油ストーブなどの大型品からヘルメット・救急用品・拡声器等従来から装備していた防災用品を収納しております。またコロナ禍の中、集会所を防災基地として使用する際の感染防止グッズを追加したところです。

防災委員会では、防災倉庫をどのように有効活用するか、検討を続けております。志木市の防災倉庫（四小防災倉庫）には、保存食などの避難生活支援品や担架などの救助用品、ガス発電機などの防災本部活動用品が装備されておりますが、これは四小での避難生活を支援することを念頭にした装備として準備されている様です。

各戸の建築基準では、超大型震災が起きない限り、家屋の損壊は起こらないはずです。また、ニュータウン全体が四小で避難生活を送るには無理があると考えており防災を勉強してゆくにつれ、マンモス団地の避難では、在宅避難をしっかりと意識しておくことが重要と考えております。

一昨年も、大型台風による柳瀬川の越水警報から、避難勧告が発令されました。他県では、送電塔の倒壊から長期停電を余儀なくされた地域もあります。ニュータウンも何時何が起こってもおかしくありません。平時の備えがあればこそ非常時の対応が可能です。最低限の暮らしを守ることが出来る様、必要なものを必要な分だけ用意しておきたいものです。

皆様もご自宅では、災害時の備えとして色々な物を用意していると思います。個人で備えることが出来るものは出来る限りお願いします。各戸の安全を確保するための確認グッズは以前から用意してきましたが倉庫のスペースが少し拡大した分、アイテムを拡大することが出来る様になりました。普段の生活ではあまり使用しないが、災害時には必要になるであろう簡易的な修繕用品や用具、被災期間が長期化した際の生活支援グッズ等々、バランスよく用意しておかなければなりません。

大型の倉庫ではありますが、限られたスペースでもあります。出来るだけ早く、必要なものをバランスよく用意できるよう検討してゆく所存です。また、皆様にその内容を開示し、互いの備えに役立てていただきたいと思います。防災の概念「自助・共助・公助」の内、自助・共助の二つをしっかりと意識して準備してゆきましょう。これからもよろしくお願いいたします

志木ニュータウンは開かれたオープンなエリアであり、外部からの出入りも自由です。また緑に恵まれた良好な環境である反面、夜間には死角が増え、心配の声もお聞きます。安心・安全な街づくりの一環として、防犯カメラ導入を 2017 年以来検討しておりました。しかし、2018 年から志木市が防犯カメラ導入の検討が始まり、相乗効果を期待する意味で街区のカメラ導入は志木市の設置後とすることにいたしました。

結果として、2019 年にニュータウン周辺に 23 か所のカメラが設置されました。市のカメラは公共部分を写すもので、私有地であるニュータウン内部は対象外です。しかしながら、中央公園内、交差点や外周道路部分なども含まれています。

志木市防犯カメラの設置後、本格的に街区内設置の検討を開始しました。最近では宅配便の置配などのトラブルなどもあり、防犯カメラの設置要望も増加してきたところでした。

カメラ設置の基本構想は、「安心・安全な環境の維持・継続できる防犯体制」の一環として、「人の出入りを追える」ということにあります。街区への出入り、建物出入口の出入り、など追跡できるシステムの構築

です。しかしながらプライバシーにも十分配慮しなければなりません。また、ニュータウン内部においては、中央の森壺番街、南の森壺番街・弐番街、東の森弐番街が既に導入しています。

運営に関しては、「管理細則 3－8 防犯カメラシステム運用細則」に則り、閲覧に関しては条件が設定されており、閲覧した場合でも守秘義務が課されています。

現在、防災専門委員会が中心となり、業者選定を進めております。対応能力・信頼性・費用や設置運営に関しての助言などの確に出来る業者を選定しております。この記事をお読みになるころには、業者選定も終わっていることと思います。その後、第 39 期定期総会に上程後、可決されれば設置の運びとなります。

本来であれば防犯カメラなど設置しなくても、安心・安全な環境が維持できることが望ましいことです。



【会計担当理事からのお願い】

副理事長 古賀純・黒崎忍

管理費、修繕積立金、使用料（駐車場・自転車置場・バイク使用料、専用庭・倉庫使用料など）の未納が”ゼロ”となりますよう、皆さまのご協力をお願いいたします。

“安心して快適に住める街のために”、当管理組合の役割は、「組合員皆さまの共同の利益を増進し良好な住環境を確保する」ことに努めることですが、管理組合の会計（担当）は、その役割を達成するために予算を作成し、組合員等皆さまから収納した資金を予算に従って使用した結果（収支状況及び資金等の財産の状況）を適切に把握して、管理組合の活動状況を理事会及び総会にて報告しております。

収納した資金（管理費、修繕積立金、使用料）は、以下の支払いに充当しています。

- ・ 管理費：
土地及び共用設備の保守維持費及び運転費（光熱水道料、損害保険料、清掃、植栽、管理委託費、組合運営費、防犯・防災費用など）
- ・ 修繕積立金：
一定年数の経過毎に計画的に行う建物や設備などの修繕（大規模修繕工事を含む）や経常的な補修、修繕工事費用
- ・ 使用料：管理費及び修繕積立金に充当

上述のとおり、街区組合員・居住者の皆さまの安全で良好な住環境の維持・整備、

及び適切な維持管理によるマンションの資産価値を守るためには、管理費、修繕積立金及び使用料の収納は非常に重要なことですが、残念なことに、新たにうっかりミスや毎月27日に引き落とされる口座振替不能（預金残高不足）による発生もあり、管理費、修繕積立金及び使用料の未納件数が、常時10数件/月あります。

未納の発生・継続は、管理規約・管理規則に定められた納入義務違反であり、督促等回収にかかる事務負担が増えることや、再度、口座振替処理を行うことになり、手数料負担が増加することにもなります。また遅延損害金の対象にもなります。

管理組合としては、（株）東急コミュニティー及び管理組合を通じた督促・回収に努めておりますが、未納の新たな発生を是非無くしたく、うっかりミスにご留意いただくなど、皆さまのより一層のご協力をお願いいたします。また、万一発生した未納については、早期対応・早期解決が重要であり、皆さまがお気づきになられた場合は速やかに（株）東急コミュニティーにご相談・ご対応をお願いいたします。

管理組合・会計担当理事としても未納が長期化しないよう、必要な対応（督促や法的手段の検討等）を行い、更なる改善に努めて参りますのでご協力宜しくをお願いいたします。

【環境整備】

環境整備の活動のご紹介

渋谷治美

志木ニュータウンが、他のマンション団地と比べてみて、一目瞭然に目立つ特徴は、何ととっても〈豊かな緑と四季を通じて色とりどりの花とに恵まれている〉というところにあります。私たちの中央の森式番街もその例外でないでしょう。それどころか、参番街とともに、その中心地区に位置するといっても良いでしょう（他の街区には申し訳ありませんが）。

そこで中央の森式番街管理組合の理事会にも、マンション団地に必須の〈修繕〉と〈防災〉の専門部会と並び、〈環境整備〉部会が置かれています。

現在この部会は3名の理事、専門委員1名（長年式番街の環境整備に貢献して下さっている方）、協力者1名（長年担当理事をなさってこられた方）の計5名から構成されています。

この機会をお借りして、この環境整備担当部会の一年を通しての仕事の概況を紹介させていただきます。仕事は大きくって、〈植栽保守〉と〈清掃美化〉の二つからなります。

（1）植栽保守の仕事

- ① 定期保守：年間に8回、除草、草刈、芝刈り、施肥、灌木刈込、常緑樹剪定、落葉樹剪定、生垣刈込などの作業を、植栽専門の業者をお願いして実施しています。実施する月は

4月～10月、翌1月です（作業日は各2～5日間）。これは年間契約に基づいて実施しています。担当理事らが朝夕立ち合い、職人の皆さんに挨拶します。半年ほど立ち会うと職人の皆さんと顔なじみになれるのもこの担当の楽しみの一つです。

- ② スポット保守：随時必要が生じる仕事（溜まった鉢土の処分、数年ごとに実施するイチョウ・ケヤキ・ヒマラヤスギの強剪定、新規植栽、植栽の補植、花樽の交換、害虫駆除、など）を同じ植栽専門業者に臨時でお願いして実施します。これをスポット保守といいます。スポット保守は定期保守と同時に実施することもあります。主だったところは定期保守がない3月に集中して実施します。
- ③ 渇水期の水遣り：7月下旬～9月上旬にアジサイ、ツツジに散水ホースで夜間に水遣りを実施します。また新しい植栽、花樽に朝バケツで水遣りをします。これは環境整備担当部会のメンバーが分担して実施します。植栽保守関係の予算は、年間で定期保守に500万円強、スポット保守に100数十万円を充てています。

(2) 清掃美化活動の仕事

- ① ゴミ集積所の環境保全：この仕事は基本的には(株)東急コミュニティーの職員さんたち（ビルメンさんたちと呼んでいます）が毎日担っていますが、それとは別に専門委員（年間を通して）、理事、協力者も携わります。例えばコンテナの蓋が閉まっているか、カラスやアリが捨てられた食材を漁っていないか、コンテナに補修の必要な箇所がないか、資源ゴミ・ペットボトル用のネットが破れて使えなくなっていないか、ルール違反のゴミ出しがないか、などを点検し、対応しています。

- ② ガラス清掃：6号棟、7号棟のエレベーター・エリアのガラスを年一回業者に清掃してもらいます。

(3) 去年のトピック

- ① 8月にケムシが異常発生しました。9月にはチャドクガが見つかりました。8月にはスズメバチの巣が発見され、11月には自宅で刺された事件もありました。夫々対応しました。
- ② 9月、11月の台風と強風によりケヤキの枯れ枝が例年以上に落下しました（大きなものでいうと、直径5cm長さ5m級のものが何本か）。対人、対車の事故が心配されます。次年度に向けて対策を強化します。

(4) 皆さんに感謝

植栽保守、環境整備は多方面の多くの皆さまの協力と献身に支えられています。そうした皆さまに感謝のメッセージをお送りします。

- ◎ 組合員（居住者）の皆さまの、植栽全般、清掃美化への日々のご理解とご協力に感謝します。
- ◎ 毎日の清掃美化（集積所、階段、歩道、車道）、枯葉集め等に携わって下さっているビルメンさんの皆さまに感謝します。
- ◎ 定期保守、スポット保守の仕事を毎回見事なチームワークを発揮して担ってくださる造園業者とその職人さんたちに感謝します。
- ◎ 植栽分野のエキスパートとして絶えず街区の植栽関係を見回って下さっている東コミの専門職員に感謝します。おかげで害虫の発生、植栽の病気の発生が早期に発見され、適切な対応が可能となります。
- ◎ 管理事務所の管理人さんたち、東コミの職員さんたちにも感謝します。

◇ 植栽関係のご要望（こんな花を植えてほしい、とか）がありましたら回覧板のご意見欄か下記を通して担当理事にお報せください。

管理事務所 048-473-7055、(株)東急コミュニティー 048-473-7511

◇ 清掃美化にいらっしゃる皆様のご理解とご協力をお願いします。

ファミリータイズ発行の機会に、皆様のお使いになっている駐車場の問題点などを整理したいと思います。

現在の駐車場は、

- ・ 街区内に駐車車両の制限がない区画
207区画
- ・ 街区内に駐車車両の制限がある区画
5区画
- ・ 街区外に駐車車両の制限がある区画
11区画

合計223区画があり、全区画使用されています。

問題点としては、

- ① 駐車場不足で外部駐車場を契約しなければならないこと。
- ② 来訪者や敷地内無断駐車などの迷惑駐車対策。
- ③ 賃貸居住者、2台目以上の希望者への対応。
- ④ 樹液、落枝、鳥フン落下や安全面の懸念の指摘ある区画の見直し・整理。
- ⑤ 現代の車幅に合わせた区画見直し。などがあり、それぞれの対応を求められています。

解決策としては、それぞれ

- ① これは希望者がいて、区画が不足する限りは避けて通れない。
- ② 来訪者用の専用区画が確保できればよいが、全体的に不足している現状ではかなわない。また荷物の上げ下

ろしや宅配便などの短時間の駐車はある程度容認しなければならないが、長時間あるいは継続的な無断駐車（訪問先を明示していない）などには、断固たる対処（警告・罰則規定の強化・適用の検討）が必要となる。

- ③ 区画の空き状況等踏まえて、賃貸居住者や2台目の希望者にも案内する。
- ④ 樹木の伐採や植替えなど、植栽関係との協調・検討が必要となる。また一部に安全面の懸念を指摘されている区画があり見直しが必要になる。
- ⑤ 車両サイズが大きくなってきたことにより車幅を拡大する見直しは、全体のバランスを配慮しながら継続検討をする必要性を認識している。

駐車場のもう一つの大きな役割は、駐車場収入が修繕積立金の一部をなしていることです。年間20百万円以上が建造物の修繕のために組み込まれています。最近の都心のマンションでは駐車場に空きが出て修繕積立金が減少しているところもあります。

閑静な緑の街並みが売りの志木ニュータウンですが、駐車場が無い事により、マンション価値を下げているかもしれません。

外観、住みやすさ、安全に配慮しながら、10年後、20年後も憧れの街でいられる様に努めて参りたいと思います。

引き続き、皆さまのご理解、ご協力を宜しくお願いいたします。

【監事】

北澤輝夫

3年間の副理事長拝命の後、今期から監事の任命を受けました。当街区の管理規約によりますと、その任務は管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告することとなっており、理事会に出席して意見を述べることができ、不正があると認められる場合には自ら議長となって臨時総会を招集することができることになっています。

これらの任務を遂行するためには管理規約・管理規則・管理細則・管理組合運営要領その他の組合員の行動を律する諸規程をよ

く理解し、健全なる常識を働かせて、理事会をはじめ組合員の行動を毅然とした態度で批判的に検証していくことが必要となります。

とは言え、理事会等の活動も目的とするところは組合員の福利と組合財産の保全であり、目標とするところは同じものであると考えられます。いたずらに対立するのではなく、どちらかと言えばより良い協力関係を保ちながら監事の任務を遂行できるように努力して参りたいと思います。

【編集後記】

高橋節子

静かでゆとりある緑地、統一感がある志木ニュータウンに引っ越して37年経ちました。当時は同世代の入居が多かった様ですが、成熟したニュータウンではシニア世代と新しい世代になり、家族構成も変わってきたようです。

理事会ではかなり専門的な知識や技能をお持ちの理事の方が多く、議題解決してゆく時間を感服しながら共有させていただいております。又、今まで理事を経験された方々にどんなにお世話になっていたかも初めて知ることができました。

それぞれの世代が快適に安心して暮らせる街を、微力ながら考えていきたいと思っています。

