



北本祭り・宵祭り

令和5年12月1日

団地管理組合ニュース



第32期第1号・通算第100号

発行責任

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本

団地管理組合法人

A棟、E棟総会が開催されます

12月3日（日）10時からA棟、13時からE棟の棟総会がそれぞれ開催されます。この棟総会はいずれも管理費等の滞納による区分所有法第59条に基づく競売訴訟に関する議案です。

区分所有法第59条では、ある区分所有者が他の区分所有者の共同利益を著しく障害し、他の方法により障害の除去が出来ない場合には、管理組合は、その区分所有者が所有する区分所有物（敷地利用権を含む）の競売を請求できるとされています。

区分所有法

第6条第1項

区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第57条第1項

区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分保有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

第59条第1項

第57条1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

今回訴訟の対象とした区分所有者は他に抵当権が設定されており、強制競売では、滞納管理費等を回収できない可能性があり、強制競売は実施できませんでした。59条競売では、単に滞納金が高額であるだけでは、訴訟請求できないとされていましたが、今回、本件の対応を依頼している弁護士事務所から滞納以外の行為を含め、訴訟可能との返答を得ました。このことから該当棟総会招集発起人により、棟総会開催同意書を集め、規定の同意者数を得たため、棟総会を開催する運びとなりました。

なお、各棟総会で議案が可決された場合は、管理規約に従い、団地管理組合総会（臨時総会）を開催いたします。

定期総会で全議案可決

9月24日（日）、午前10時から令和4年度定期総会を開催しました。

本年度の定期総会は、第2号議案でユニオンシティサービス（株）との管理委託契約の変更更新案を上程致しました。これは現在の社会情勢から燃料、光熱費などの原価高騰に加え、人件費・最低賃金上昇などの労働環境の変化から、企業努力だけでは現在の業務継続が困難であり、定額管理委託費の値上げ要請があったことによります。理事会では管理コンサルタント会社による適正委託費の試算結果、消費税増額に対するユニオンシティサービス（株）の管理費抑制策などの実施経過を鑑み、定額管理費の値上げはやむを得ないと判断いたしました。

ただし、その他の管理項目の費用削減策などを検討し、来年度の区分所有者が負担する管理費増額は見送ることと致しました。

このような事案、光熱費等の高騰などもあり本年度予算は単年度赤字予算となりました。総会では多くの質問意見があり、総会終了は予定時間より2時間遅れの14時となりました。理事会では今後総会で頂いた意見について、検討していきます。



臨時団地総会を開催しました

7月23日（日）に臨時団地総会を開催いたしました。本臨時団地総会は管理費等高額長期滞納者に対する強制競売（強制執行）に対し、さいたま地裁から裁判継続のために保証金員提供を要請されたことによります。

6月16日現在の滞納状況

滞納額　　： 6,246,800円

遅延損害金： 7,565,893円

議案は賛成多数で可決され、理事会では直ちに裁判所対応を実施いたしました。本事案は理事会決定でも対応可能でしたが、競落者がいなかった場合、管理組合

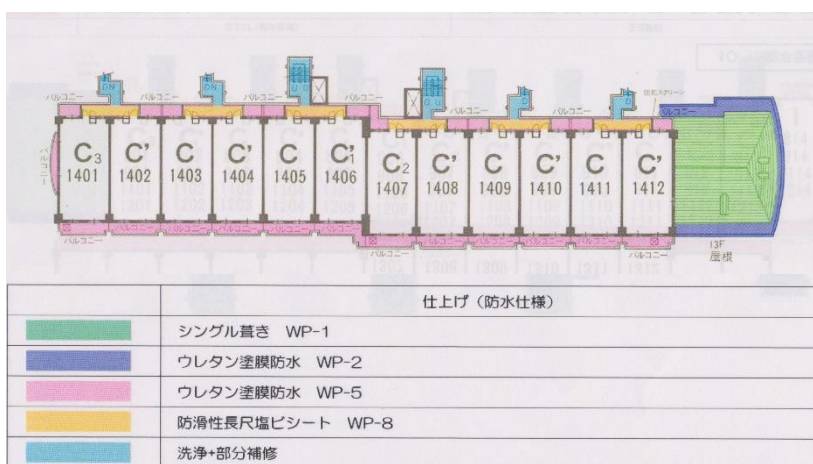
で取得する必要がある、その場合は団地総会決議が必要なため、事前対応として開催いたしました。

また、強制競売ではなく区分所有法 59 条競売も考えられましたが、59 条競売を満たす条件が不十分であること、59 条競売では手続き等、強制競売より長時間を要すること、他の債権が少額であることから、59 条競売ではなく強制競売を選択いたしました。

今後の経過については、管理組合ニュースなどで継続的にお伝えいたします。

大規模修繕専門委員会進捗状況

大規模修繕工事は基本設計仕様書の確定、見積依頼会社の選定を終えました。また、8月27日には大規模修繕専門委員会委員による工事箇所の現場確認が実施されました。



工事図面の凡例

今後の予定としては、

- ① 選定した業者への見積依頼
- ② 各社の見積額を検討しヒアリング実施会社の選定
- ③ ヒアリング実施
- ④ 入札
- ⑤ 施工会社の決定
- ⑥ 臨時団地総会（2月～3月を予定）

となります。実際の大規模修繕の実施は、職人の募集や工事環境などを考慮して来年9月から開始する予定です。

WSCの運営について

本年2月にワコーレススポーツクラブの運営を委託していた日本環境マネジメント（株）から本年度の契約更新はできない旨、通知を受けました。理事会では契約継続の依頼、条件等の変更などの交渉を行ってききましたが、残念ながら契約継続はできませんでした。

このため、スポーツクラブの閉鎖を避けるために、一般社団法人あさひスポーツ・文化クラブに運営の継承を打診してきました。その結果、日本環境マネジメント（株）と同じ委託条件で運営を継続させることで合意いたしました。

本件に関する経緯等につきましては、定期総会で報告事項としてご案内いたしました。

防災会便り

安否確認訓練を実施しました



1. 6月24日（日）8時30分より、北本市防災訓練に伴う安否確認訓練を実施しました。

居住者の皆さんには、安否確認訓練開始のアナウンスと同時に、安否確認シールの玄関ドア貼付けまたは玄関先窓枠にタオルを掲げて頂き、自治会班長に安否状況掲示を確認していただきました。

(1) 安否確認状況掲示

■ 安否確認シールの玄関ドア貼付け

安否確認シール色	意味
 【赤色】	被害あります
 【青色】	無事です
 【白色】	避難しました

■ 安否確認シールをお持ちで無い方は
玄関先窓枠へのタオル掲示

タオル掲示	意味
掲示あり	無事です

(2) 安否確認訓練参加状況は以下のとおりです。

ワコーレ 全体	全体戸数		参加戸数	不参加戸数	参加率
	960		533	427	55.5%
各棟別	棟	戸数	参加戸数	不参加戸数	参加率
	A	206	104	102	50.5%
	B	139	71	68	51.1%
	C	34	25	9	73.5%
	D	133	77	56	57.9%
	E	168	100	68	59.5%
	F	140	83	57	59.3%
	G	140	73	67	52.1%

掲示率（参加率）が55.5%となり、ワコーレ全体の半分強の世帯に参加頂けたこととなります。全世帯参加となるまで、より一層の啓発活動を行ってまいります。

2. 気象庁では、土砂災害、浸水害、洪水災害からあなたやご家族の命を守るための情報「キキクル（危険度分布）」を発信しています。

リーフレット「キキクル 大雨・洪水警報の危険度分布～身にせまる災害を一目で確認～」をご参照ください。

URL

<https://www.jma.go.jp/jma/kishou/books/kikendo/riskmap202206.pdf>



防災活動には居住者皆様のご協力が不可欠です。引続きご協力のほど、よろしくお願い致します。

特集 給排水管更新工事

何十年にもわたって快適なマンションの居住空間、生活空間を維持するためには、マンションの給排水設備を定期的に見直し、改修や更新を行う必要があります。配管を修復するのではなく、配管を新しく取り換えるのが更新工事です。今回は給排水管の更新工事の特集として取り上げました。

○給排水管更新工事とは

給水管、排水管の劣化が進むと、漏水の原因となります。また、給水管は赤水が出たりします。赤水が出るのは給水管の一部が、酸化、腐食しているためで、サビや鉄バクテリア、マンガンが給水管に混入することによって起こります。しばらく使用していない水栓を開けたときに赤水が出るのは軽度であり、毎朝、赤水が出たり、断水後に赤水が出るのは中度、いつも赤水が出たり、サビの粒子が出たりする場合は重度の症状です。



給水管の内視鏡調査

給水管、排水管の補修は更生工事と更新工事があります。更生工事は管内にエポキシ樹脂塗料などを塗り補修する工事です。一方、更新工事は給水管、配水管を新たな管に取り替える工事です。

○給水管、排水管の更新時期

一般的に長期修繕計画では、築30年から35年で共用部分の配管の更新工事が計画されています。左表は平成30年度に国土交通省が実施したマンション総合調査でまとめられた給水管、排水管の保全工事の実施状況です。表から築39年のマンションで2割前後、築49年マンションで3割弱しか更新工事が実施されていません。これは修繕積立金の不足や、更新工事中の断水などの生活の不便さが理由となり、なかなか更新工事ができないのが実態のようです。

実施した大規模な計画修繕工事(重複回答可能)

	築年数 (平成30年当時)	給 水 工 事	排 水 工 事
昭和44年以前	49年～	26.3%	26.3%
～昭和49年	～44年	27.4%	20.2%
～昭和54年	～39年	20.8%	15.1%
～昭和59年	～34年	17.5%	12.6%

出典:国土交通省 平成30年度マンション総合調査より抜粋

当マンションも築30年を超えてきました。既に内視鏡調査、抜管調査を行い、経年劣化が確認されています。第2回目の大規模修繕工事と平行して、現在、給水管、排水管の更新工事を検討しております。

情報

近隣の穴場

鰻屋

一年で、土用の丑の日は何度かあります。2023年では1/19、1/31、4/25、7/30、10/22、11/3です。これらは季節の変わり目で、中でも一番体調を崩しやすい夏の時期に鰻を食べて乗り切ろうという風習があります。鰻は栄養が豊富で、皮膚や粘膜、骨を健康に保つビタミン類や、血液をサラサラにし、認知症の予防にもなるオメガ3脂肪酸などが、真夏を健康に過ごすために役立ってくれます。夏だけでなく、冬のスタミナ付けにもいかがでしょうか。

○和食 kitchen だい浜

ワコーレからモラージュ菖蒲に向かう県道の右側にあります。屋号とともに和モダンな建物にリニューアルされ、店内は広々と清潔感のある雰囲気になっていました。うな重を注文すると、色は薄めですがしっかりと味の深いタレに、身は蒸していないのか、プリプリの歯ごたえがあって、関西風の鰻を好む人にも満足感のある食感です。うな重は、松 4,300 円、竹 3,400 円。他にも豊富なメニューがあります。

住所：久喜市菖蒲町新堀 5 2 0 - 1

電話：0480-85-0680

営業：11:00~15:00 土曜日は 17:30~21:00 も営業 毎週水曜日定休



○鳥越

北本駅西口から 158m。中華料理「十勝」の手前にあり、ワコーレからはシャトルバスで行ける好立地です。

ご夫婦二人で切り盛りするカウンター6席とテーブル12席のこじんまりとしたお店で、女性一人でも気楽に入れる安心感があります。

鰻料理とひな鳥がメインのお店で、焼き鳥のメニューや各種定食、酒の肴も豊富。うな重は上 4,500 円、並 4,200 円でタレは濃いめです。

住所：北本市中央 3 丁目 7 3 電話：048-591-8184

営業：11:30~21:30 月・木曜日定休



○魚庄 別館

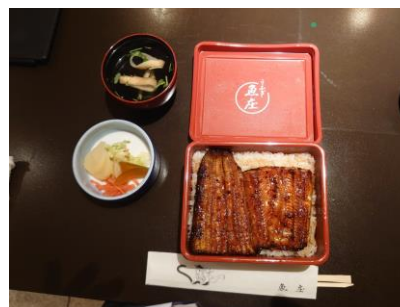
川魚料理の老舗です。県道大宮栗橋線、トヨタネッツ蓮田店のそば。落ち着いた佇まいで、座席もゆったりとしたスペースがあります。

うな重は、特上 4,000 円、上 3,350 円、並 2,750 円で、これぞ老舗の味という秘伝のタレのほどよい濃さ、絶妙の身の柔らかさで、リピートしたくなる絶品です。

さらに、不覚にも食後に気付いた謎のうな井メニューがあり、うな井 4,600 円、大うな井 5,000 円とうな重をしのぐ価格です。大うな井はメニューに写真もなかったため、詳細は不明ですので、お店までぜひ足をお運びいただき正体を解明して下さい。

住所：蓮田市西新宿 6 丁目 3 0 電話：050-5487-5535

営業：11:00~21:00 毎週木曜日定休



① 直近6か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

この6か月は敷地内での車、バイク、自転車に対する悪戯、毀損、盗難等の事件はありませんでした。自転車、バイクは二重ロック、自動車車内には金銭や貴重品を置いたままにしないようにして、被害防止に努めて下さい。

車、バイク、自転車に関する事件は起こっていませんが、6月15日にメインゲート入り口のバリカーが破損される事件が起こっています。これはメインゲート入り口付近でUターンしようとした自動車がバリカーに気がつかずに衝突したことによります。破損したバリカーは加害者の保険で、既に修復しています。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
車	0	0	0	0	0	0
バイク	0	0	0	0	0	0
自転車	0	0	0	0	0	0

② 給湯器、エアコン室外機の盗難多発

埼玉県内では、屋外に設置している給湯器、エアコンの室外機が盗難される事件が多発しています。北本市でも同様の被害が発生しています、警察では室外機、給湯器を盗難防止用ネジやワイヤー錠で固定する、防犯カメラやセンサーライトを設置する、門扉を施錠するなどの対応を呼びかけています。当マンションはオートロックで防犯カメラも付いており、ベランダには容易に入れないため、盗難のリスクは低いと考えられますがご注意下さい。なお、当マンションでも店舗、管理棟は敷地内に直に室外機が置かれているため、注意喚起を行っています。

③ 市内で窃盗事件が増加しています

②で給湯器、エアコン室外機の盗難が多発していると記載しましたが、ここ数ヶ月市内でその他の窃盗事件も頻発しています。高崎線の西側で多い傾向がありますが、東側でも発生しており、戸建て住宅だけでなく、集合住宅でも起こっています。集合住宅で起こった事件としては、室内に置いていたタブレットを盗まれる、敷地内で原付バイクを盗まれる、自転車の部品を盗まれる、宅配ボックスから荷物を盗まれるなどの被害です。

家を空けるときには必ず施錠して下さい。不審な人物を見かけた場合は、管理事務所や鴻巣警察署に連絡して下さい。

理事会からのご連絡・お願い

○居住者間の物品の譲渡等

以前に管理組合ニュースで不要になった物で、まだ十分に使える物の譲渡あるいは譲ってほしいものがある場合は、管理組合掲示板に掲示しますと記載しました。実際、数名の方が、掲示利用をして頂きましたが、最近は、利用者がおられ

ません、資源の有効活用、ゴミの削減等のため、希望される方は管理棟フロントで申し込み下さい。なお、理事会では、長期間告知できる方法を検討中です。

○鷹匠によるムクドリ対策実施

鷹匠によるムクドリ、スズメ追い払いはかなりの効果が得られました。今年度も7月17・18日に実施しました。今年は、例年より早くムクドリ、スズメが集まりだしたため、昨年より半月早く実施いたしました。鷹匠によるムクドリ、スズメ追い払いは、鳥がある程度集まってからでなければ、効果がないため、集まり始めは被害を受ける場合もありますが、ご理解下さい。今後も集まりだした場合は、追加実施を行います。

○管理組合及び自治会、ASCC等関連団体の予定

12月3日(日) A棟、E棟棟総会

12月17日(日) 臨時団地総会(A棟、E棟棟総会で議案が可決された場合)



編集後記

今号で管理組合ニュースは100号となります。2009年に再開してから14年間で56号、東日本大震災等に際しては号外も発行してきました。この間、960世帯が居住するワコーレとその周辺も大きく変化しました。

●富士重工→スバル→生産停止→EV新工場稼働(2026)

●コンビニ等

- ・パワーセンター→ミニストップ→営業時間短縮
- ・プチベル→新選組→全日食(閉店)
- ・ファミリーマート(閉店)

●シャトルバス 増便、北本駅降車場変更 遠井医院手前→北本駅ロータリー内スマイル歯科前→北本駅ロータリー内駅階段前

●スポーツクラブ いなほスポーツ→あさひスポーツ・文化クラブ(ASCC)→日本環境マネジメント→ASCC

当初、マンション居住は戸建てへの移行期間とする人も多かったと思います。今、ワコーレを「終の棲家」と考える人も多いのではないのでしょうか。

こんな歌詞がうかんできました

「集り散じて 人は変われど 仰ぐは同じき 理想の光」

ワコーレにエールを フレー フレー ワコーレ