



行田 古代蓮

令和2年8月25日

団地管理組合ニュース



第28期第4号・通算第88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

定期総会のご案内

9月27日（日）、午前10時から令和元年度定期総会を開催します。

本年度の定期総会は、昨年の総会で承認をいただいた管理組合保有の書類等の整理が終了し、それに伴い、管理組合における文書管理規則（細則）案を上程いたします。新型コロナウイルスの影響で活動を停止していた第2回大規模修繕専門委員会が再開されましたので、進捗状況について報告いたします。

なお、新型コロナウイルスの影響がまだ収束していませんので、総会当日はマスク着用、アルコール消毒、ソーシャルディスタンスの保持にご協力をお願いいたします。

○管理組合保有の書類等の整備

管理組合ニュース第84号に掲載いたしましたように、理事会では保有書類の一斉整備を行い、段ボール箱約30個分の不要書類を廃棄しました。この作業を通じて、書類等を把握し、保管が必要な書類、保管が必要な期間、保管場所等を法令等に従い整理いたしました。これを基に、今回、文書管理規則案を作成いたしましたので、ご審議のほどお願いいたします。

なお、B棟100号室の書庫は、三重施設下で最重要書類を保管しておりましたが、同室に印刷機を置いていたため、使用できるスペースが制限されておりました。今回の書類整理を機に印刷機をB棟100号室内の別の場所に移設し、書庫での保管・管理がしやすくなりました。



B棟100号室 書庫

○第2回大規模修繕進捗状況

新型コロナウイルスの関係で、中断しておりました第2回大規模修繕専門委員会（以下、専門委員会）が6月21日から再開されました。その結果、専門委員会は大規模修繕に関わる発注方式は設計管理方式が妥当と判断し、理事会に答申し

ました。理事会では、専門委員会の答申を妥当と判断し、その旨を諮問し、今後は設計監理に関するコンサルタント会社の選考方法等を検討していく段階となっております。

管理費等滞納者に一斉対応

現在、管理費等の未収金額は 4,000 万円超になります。継続的に未収金の回収を行っていますが、新たに回収額を上回る未収金が発生し、未収金額全体としては減少しない状況が続いています。この状況を改善すべく、理事会としては顧問弁護士と滞納者個別に対応を協議し、今回、督促状や内容証明の送付あるいは訴訟を実施することといたしました。管理費は日常の共用部分の光熱費、営繕、管理等や計画修繕工事の積立金に充てられるものです。不足すれば、例えばエレベーターを動かすこともできなくなります。管理費等の負債は先取特権が認められており、例えば銀行からの借入金など一般的な債権よりも優先的な立場が与えられています。また、売却する場合も新規購入者が債権を継承する義務があり、債権回避はできません。また、裁判所の判決が下りたにも拘らず、裁判所の決定に従うことを怠った場合には、訴訟の確定判決により、先取特権では行使できなかった滞納者の預金、給与、賃貸している場合の家賃などを差押えて、滞納管理費を回収していくことが可能となります。

さらに、長期高額滞納者に対しては、区分所有法に基づき、管理組合による競売訴訟も検討しております。

滞納者の方々は、様々な理由があると思いますが、マンションを住める状態で維持するには管理費等は必須のものです。分割返済等も可能で返済計画は相談に応じますので、管理事務所までお越しください。

新型コロナウイルスへの対応

新型コロナウイルスの感染拡大は、今のところ収束が見えない状況にあります。一方で、大規模な自粛は経済的な影響が大きく、政府が再度緊急事態宣言を発令する様子は窺えません。新型コロナウイルスは今のところ、飛沫あるいは接触で感染すると言われていています。そのため、接触感染を防ぐために手洗い、消毒の徹底、飛沫感染を防ぐためにマスクの着用が重要とされています。管理組合では、これまで通り各棟エントランスへのアルコール消毒液の設置、集会室での次亜塩素酸ナトリウムを用いた机、ドア等の消毒、咳エチケットの啓発等を行っていきます。皆様方におかれましても、三密を避ける、混んだエレベーターの中ではマスクを着用の上、会話は控える等の行動をお願いいたします。

なお、暑い時期となり熱中症のケアも重要となってきます。周りに人のいない環境では自ら飛沫感染を起こさせることなく、飛沫を浴びることもありません。このような状況ではマスクを外し、熱中症にかからないようにすることも重

要です。

ムクドリ、スズメ対策

本年はムクドリ、スズメが集まり始めた6月末からE棟、F棟前でLED投光器による樹木への明かりの点滅照射、鷹の鳴き声の録音を流す等の対応を行ってきました。しかしながら、十分な効果が得られなかったことから、昨年実施した鷹匠による対応を7月13～15日の3日間、集中的に実施しました。その結果、ムクドリ、スズメの群れは大幅に減少しました。この状態は8月になった時点でも続いています。本方法は確立されたものではなく、試験的に実施しているものであり、今後も状況を見て、新たなムクドリ、スズメが群がるようであれば、再度実施する予定です。



防災会便り

今年度の防災活動

年度当初より、新型コロナウイルス渦中となり防災会活動も休止を余儀なくされました。6月に規制が緩和された後も、3密を極力避けるため、通常の防災会運営委員会は開催せず、会長、副会長、事務局の役員だけで今後の活動内容を検討しました。その結果、今年度はほとんどの防災会活動は中止となりました。しかし、防災訓練だけは、規模縮小、時間短縮、密状態回避などの工夫で何とか開催できないかを引き続き検討いたします。防災訓練の実施可否が決まりましたら掲示等でお知らせいたします。



新型コロナ渦中の災害対策

7月に防災会より居住者のみなさまに以下の資料を配布させて頂きました。

- 新型コロナと災害 避難はどうする？
- 知っておくべき5つのポイント
- 北本市洪水ハザードマップ抜粋
(ワコーレRG北本付近)
- 今のうちに自宅が安全かどうか確認しましょう(避難行動判定フロー)
- ワコーレではペットは避難できません

これらの資料は、新型コロナウイルス渦中での避難対策と、水害時の避難対策を周知するもので、居住者みなさまが被害にあわないために、被害にあったとしても最小限にとどめるために参考となる資料です。ぜひご熟読のうえ、災害対策として頂きたい、よろしくお願いいたします。



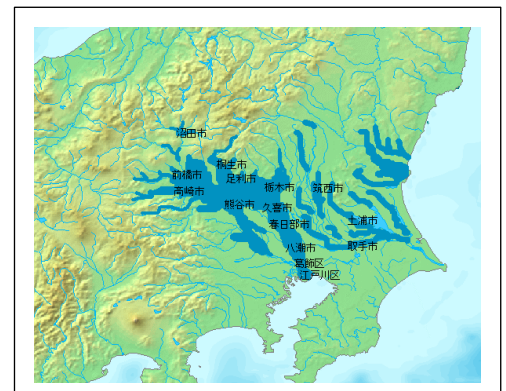
特集 ワコーレの水害

今年の梅雨は前線の停滞により、特に西日本で記録的な豪雨に伴い、河川の氾濫が至るところで起こりました。また、梅雨の後半には東北地方でも豪雨に見舞われ河川の氾濫が起こりました。豪雨により犠牲になられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますと共に、被害を受けられた皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

さて、私たちの住むワコーレマンションも水害は他人事ではありません。一昨年には赤堀川が溢水し、当マンションも深いところでは約 80cm の冠水被害を受けました。北本市のハザードマップではワコーレ周辺の冠水時の最大水量は 2m～3m となっています。仮に 3m の冠水が起こったとすると 1 階ではほぼ天井まで水が達する状態となります。この数字は昭和 22 年（1947 年）9 月に関東地方に接近したカスリーン台風に伴い各地で河川が決壊、洪水を起こしたときの被害が元になっていると言われています。

○カスリーン台風による荒川決壊

昭和 22 年 9 月、停滞していた前線による降雨が続いていたところへ台風が接近し前線を刺激、さらに台風の色度がかかり遅かったため、荒川、利根川流域の広範囲にわたって大雨がもたらされました。このカスリーン台風での総雨量は熊谷で 339.8mm、秩父 609.5mm でした。その結果、荒川では 15 日夜（20 時頃）に熊谷市久下地先で堤防が決壊し、洪水は 16 日の午前中には北埼玉郡笠原村（現在の鴻巣市東部、ワコーレから北に 3km）に到達し、元荒川沿いに流下していきました。その後、春日部南部で 16 日に決壊した利根川の水と荒川からの水があわさり 17 日には北葛飾郡吉川町（現在の吉川市）に達し、最終的には 20 日夕方に東京湾に流れ込みました。



カスリーン台風での洪水地域



カスリーン台風による荒川決壊で冠水した地域の写真

この時のワコーレ周辺の水位が 2m 強と言われています。熊谷で決壊してから、鴻巣市笠原に達するまでに約半日かかっています。つまり、カスリーン台風

と同様に荒川が決壊し、元荒川沿いに洪水が進んだとすると、決壊からワコーレに到達するまでには約 12 時間かかるものと推定されます。

○治水事業と洪水

雨が多い日本では、毎年、全国のどこかで大雨による河川の氾濫などにより、個人の住宅や資産、公共施設などが損害を受け、時には人命を奪う「水害」が起っています。

全国にある 1,741 市区町村（平成 27 年末）のうち、平成 18 年から 27 年までの 10 年間に一度も河川の氾濫などによる水害が起きていないのは、わずか 49 市区町村（2.8%）に過ぎません。残りの 1,692 市区町村（97.2%）では 10 年間に 1 回以上の水害が起きており、さらに半数近くの 830 市区町村（47.7%）では、10 年間に 10 回以上の水害が発生しています。

日本では河川の氾濫を防ぐため多くの治水事業が行われ、また現在も継続されており、河川の氾濫、洪水は過去に比べ減っていると言われていています。しかしながら、間違っただけとはいけないのは、一旦河川が氾濫すれば、それに伴っておこる浸水、災害は、過去と何ら変わらないということです。下の写真は 2017 年の台風による鬼怒川決壊時と本年 7 月の西日本を中心とした豪雨（令和 2 年 7 月豪雨）時の熊本県人吉の写真です。写真こそカラーになっていますが、河川氾濫後の状況はカスリーン台風時の写真と何ら変わりません。河川の氾濫が起これば、その後の被害は現在も過去も変わらないことを肝に銘じておく必要があります。



2017 年



2020 年

○河川氾濫時の対応（荒川決壊時）

大雨が荒川流域に続いているときはテレビ、ラジオ、インターネット等の河川氾濫情報で状況の把握に努めましょう。荒川の氾濫危険情報が発せられたら避難用具をそろえ、いつでも避難できる状況で自宅待機しましょう。荒川が元荒川上流で決壊した場合は、速やかに広域避難場所（通常は東中学校ですが変更される場合もありますので、避難前に指定避難場所を確認しましょう）や、予め決めてあった避難家庭等に避難しましょう。できる限り夜間の移動はさけるようにしますが、荒川決壊からワコーレ到達までの時間は過去より早くなる可能性もありますので、速やかに行動しましょう。ただし、荒川決壊直後にワコーレが冠水することはありませんので焦りは禁物です。詳細な情報を入手し、落ち着いて行動しましょう。

情報

近隣の穴場

博物館

今回の近隣の穴場は、北本近郊にある博物館・記念館を取り上げました。

○渋沢栄一記念館

渋沢栄一は、日本の近代経済社会の基礎を築き、実業界のみならず社会公共事業、民間外交の面においても指導的役割を果たし、近代日本資本主義の父とされています。また、2021年NHK大河ドラマ「青天を衝け」の主人公であり、2024年には、新1万円札の顔となります。記念館は波瀾万丈の人生を送った栄一の遺墨や写真など資料のほか、本人の肉声を聞くことができる展示があります。記念館は新型コロナウイルスの対策で資料室、講義室の見学は事前予約制となっています。予約は見学の2日前までに電話またはインターネットの予約サイトで可能です。

住所：深谷市下手計 1204

電話：048-587-1100

交通：JR深谷駅からタクシーで約16分

入館料：資料室の見学は無料



○埼玉県立さきたま史跡の博物館

本博物館は関東で有数の規模を誇るさきたま古墳群に隣接して建てられています。さきたま古墳群には、日本で最大規模の円墳で戦国時代に忍城攻略で石田三成が本陣を張った丸墓山古墳など大きなものだけで9基があります。博物館は現在、国宝展示室のみの公開となっていますが、5世紀末の古代国家の謎を解くための超一級資料である国宝金錯銘鉄剣（こくほうきんさくめいてっけん）が展示されています。

その他にもヒスイの勾玉や鏡、帯金具などの多くの国宝を見ることが出来ます。また、「まが玉体験」は9時40分か14時10分からの説明会に参加後、整理券をもらい、自分でまが玉作りが体験できます。

住所：行田市埼玉 4834

電話：048-559-1111

交通：JR行田駅から市内循環バス「観光拠点循環コース」でさきたま古墳公園前下車
バスの本数が少ないので事前に確認して下さい。

観閲料：一般大人 200円（JAFの会員割引が使えます）



○嵐山史跡の博物館

博物館は鎌倉時代の武士の館〔菅谷（すがや）館〕から戦国時代の城郭〔須賀谷（すがや）城〕に変遷をとげた場所に立地しています。中世の館や城郭、板碑・五輪塔・宝篋印塔などの中世石造物、館の主であった畠山重忠をはじめとする武蔵武士、窯跡など中世の生産遺跡など展示・歴史講座などの内容・テーマや、調査研究対象の時代は、中世（平安時代末期から戦国時代の終わりまで）に特化されています。

住所：比企郡嵐山町菅谷 757

電話：0493-62-5896（代表）

交通：東武東上線 武蔵嵐山駅下車 徒歩15分

観閲料：一般大人 100円（JAFの会員割引が使えます）



① 共用部分の電気使用状況

この3か月の共用部分電気使用量は、いずれの月も40,000kwh以下で、昨年とほとんど変わりありませんでした。この1年間で、LED化に伴う電気使用量は一定レベルに定着したものと考えられます。そのため、新たな電気料金削減対応が行われるまでは、管理組合ニュースでの電気使用状況の掲載は中断いたします。

なお、一年間の電気使用量の状況は定期総会で報告いたします。

	昨年4月	昨年5月	昨年6月	本年4月	本年5月	本年6月
前年使用電力量(kwh)	33,537	39,185	34,772	34,472	39,494	36,487
当年使用電力量(kwh)	34,472	39,494	36,487	38,416	32,503	37,377
前年比電力削減率(%)	2.8	0.8	4.9	11.4	-17.7	7.5
前年比電気料金(千円)	98	68	72	14	-234	23

② 直近3か月間の悪戯・毀損・盗難事件（件数、敷地内）

この3か月は敷地内での車、バイク、自転車に対する悪戯等は報告されませんでした。

北本市内では4月から6月にかけて、現金や車、バイクの部品等が盗まれる窃盗時間が多発しています。引き続き、家を留守にするときは必ず鍵をかけ、自転車、バイクは二重ロックを心がけてください。不審な人物を見かけたら110番および管理事務所への通報をお願いいたします。

また、防災無線でも頻繁に伝えられていますが、市役所や金融機関職員を騙る詐欺事件が頻発しています。キャッシュカードや現金はむやみに渡さないようにするとともに、警察へ相談するか市役所、金融機関などに直接問い合わせるようにしてください。

	4月	5月	6月
車	0	0	0
バイク	0	0	0
自転車	0	0	0

③ 北本駅シャトルバス乗降場の路面補修が行われました

北本市から北本駅東口ロータリー内のワコーレシャトルバス乗降場前の道路が傷んできていることから、アスファルト舗装を実施したいとの連絡がありました。理事会では、マイクロバスの乗降場を利用しているA&D社と相談し、工事時間中はマイクロバス乗降場を利用することで合意を得、8月9日に舗装工事が実施されました。皆様のご協力に感謝いたします。

理事会からのご連絡・お願い

○無量寿院から水害時の駐車場を提供いただきました

第6駐車場と接する無量寿院から寺の土地の一部をワコーレ冠水時の車の避難場所として提供いただきました。提供いただいた場所は別所公会堂の入り口部分で5台の駐車が可能です。理事会では駐車区画がわかるように標識ロープを敷設しました。駐車場の運用は別所公会堂と同様に管理棟フロントで行います。

なお、本件は無量寿院の檀家総代のご厚意によるものであり、利用の際にはご迷惑をおかけしないように心がけてください。

○シャトルバス運行上のルール

シャトルバスの運行に関しては様々のご意見や、苦情等が寄せられています。シャトルバスの運行は管理費の値上げを抑えるため、極めてタイトな運行ダイヤが組まれています。従って、乗客待ちのため発車を遅らせてしまうと、その後の運行に大きな影響が及びますので、バスは定時発車を原則としています。皆様におかれましても余裕を持った時間で利用頂きますようお願いいたします。

○管理組合及び自治会、子供会、ASCC等関連団体の予定

ワコーレ夏祭り

新型コロナウイルスの感染予防のため本年度は中止です

9月27日（日） 定期総会



編集後記

オレができること

新型コロナウイルスが猛威を振り、社会生活が活動を停止する一方で、活発に、勇猛果敢に、悲壮感すら漂わせながらも勤務を成し遂げる医療従事者の方々がいる。「医療現場ではマスクや防護服が不足しているが補給されない」との報道に無性にイラつく毎日。そんな中での医療活動は、武器も防具も持たされず、己の命も危険にさらして敵に立ち向かう兵士のごとき過酷さだ。「何か力になれないものか」そんな思いに駆られる方も多いただろう。治療も看護もできない我々・・・こんな言葉が思い浮かぶ「お前ができない事をオレがやる。オレができない事をお前がやれ！」医療従事者にできなくてオレができることとは何か？それは、医療現場に今以上の負担を負わせないこと。これ以上感染者を増やさないこと。自分が感染しないこと。他人に感染させないこと。それが医療現場のために「オレができること」だろう。人と接する可能性があるときはマスクを必ずつけよう。

