



嵐山溪谷

令和4年11月30日

団地管理組合ニュース

第31期第1号・通算第97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

定期総会で全ての議案が承認されました

9月25日(日)、午前10時から令和3年度定期総会を開催し、全ての議案が賛成多数で承認されました。今回の総会も、昨年と同様に新型コロナウイルス感染症の状況下での開催のため、できるだけ書面での出席をお願いし、参加者の検温、手指消毒、ソーシャルディスタンスの確保、マイクの消毒等の感染対策を徹底しました。また、議事の説明等のない理事については密を避けるため会場への出席を控え、和室でリモート参加で対応しました。

以下に、主な質問について記載します。



Q：配布して頂く「議案書」等についてですが、基本はネットでみてもらうようにして、希望者には配布するという制度に変更したら良いのではと思っています。

A：現在の区分所有法上はネットで見る方法は採れません。議案書を見ることは区分所有者の義務であり、管理組合は確実に見られる状況を提供しなければなりません。

Q：雑費の印刷・製本代が高くないですか。

A：現在、印刷・製本を実施頂いている業者は、20年以上依頼している業者です。この間、単価の値上げは殆どありません。理事会では、より安い業者を探す目的でこの業者の半額ほどの印刷会社を見つけ、試験的に管理組合ニュースの印刷を依頼して見ましたが、約1年後、印刷上がりが遅れていることから、業者に連絡を試みましたが、全く連絡が取れず、印刷物も届きませんでした。多分、倒産したと思われます。議案書などの印刷物は、遅延等は許されませんので、値段よりも信頼が重要だと考えています。ただし、今後も遅延しても良い物などを試験的に依頼し、より安価で信頼のおける業者は探していきます。

北本駅東口のシャトルバス乗降場変更

11月21日から北本駅のシャトルバス乗降場がデイリーヤマザキ側の駅階段付近に移動となりました。北本市では、タクシー降り場付近で、一般車両とタクシーやバスなどの事業車両との接触事故が多発していたことから、北本駅東口の見直しを実施することとなりました。そこで、一般車両とバス、タクシーなどとの走行路を分けることとなり（ゾーニング）、一般車両は駅側の通路での人の乗降はできないこととなりました。また、一般車両、公共バス、ワコーレバスでの利用人数を調べたところ、一般車両を除いて、ワコーレバスからの利用者が圧倒的に多数でした。JAさいたま北本駅前店前の横断歩道での交通停滞、歩行者の安全確保の観点から、当マンションシャトルバスが、現在の乗降場に移動することとなりました。理事会では、駅からマンションに向かうバスが、北本駅前交差点での信号により、バスの運行が遅延する可能性があることから、しばらく状況を見て、必要があればバスダイヤの改正を行います。



バスが、現在の乗降場に移動することとなりました。理事会では、駅からマンションに向かうバスが、北本駅前交差点での信号により、バスの運行が遅延する可能性があることから、しばらく状況を見て、必要があればバスダイヤの改正を行います。

大規模修繕進捗状況

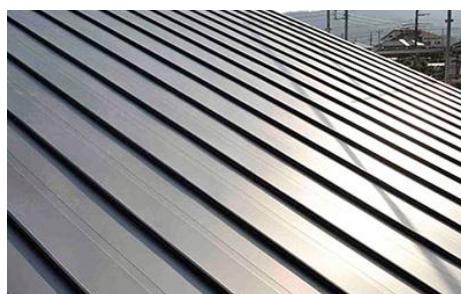
大規模修繕専門委員会では、業者のヒアリングを通じ屋根材に関する情報収集を行いました。また、長期修繕計画改定のために、今後高額の出費が必要な、エレベーター、インターホンのリニューアル工事、給水管・受水槽の更新工事などの概算費用の推定を終了し、大規模修繕工事にかかる費用の見込みが算定された状況です。

今後は、足場をかけなければ実施できない工事を中心に大規模修繕工事の設計案を最終化していきますが、ここまで当初の予定より時間を要したため、大規模修繕工事に関する総会上程は来年9月の定期総会となる見込みです。また、総会上程前の住民説明会は来年3月下旬から4月上旬を予定しています。居住者に関わる事は管理組合指定掲示板に掲示、あるいは必要に応じて全戸配布いたしますので、見落としのないようお願いいたします。



アスファルトシングル
(現在と同じ)

屋根材



金属屋根

防災会便り

消防訓練を実施しました



1. 10月1日（土）に消防訓練を行いました。7月16日（土）に雨天中止となった消防訓練を改めて実施することができました。今回も、北本消防署東分署のご協力を頂き避難訓練、消火訓練、ロープワーク訓練を行いました。また集会室にて、NHK 首都圏情報ネタドリで放送された「いま考える“わたし”の防災」の録画を上映し、震災時にマンション居住者が直面する様々な困難を確認しました。今回も災害時に役に立つ訓練内容でしたが、参加人数が29名ととても少なかったのが残念です。



＜ 消火訓練 ＞



＜ ロープワーク訓練 ＞

2. 冬の災害に備える

災害は真冬でもおこります。冬の災害時は、とにかく防寒対策が重要です。当マンションの災害時は在宅避難が基本です。マンション室内であれば冷たい外気にさらされることは無いですが、電気・ガスの停止により通常の暖房設備が使えません。

そんな場合の備えとして、カセットガスコンロとカセットガスストーブの常備をご検討ください。カセットガスコンロがあれば、電気、ガスが止まっても調理やお湯を沸かすことができ、冷たいレトルト保存食も温めて食べることができます。カセットガスストーブは、個室で使うと十分に暖を取れます。ぜひご検討ください。



＜ カセットガスコンロ ＞



＜ カセットガスストーブ ＞



＜ カセットガスボンベ ＞

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 マンションの換気

2003年に建築基準法が改正され、それ以降建築される建物には24時間換気設備の設置が義務づけられました。当マンションは2003年以前に建築されていますので、このような設備は設置されていません。そこで、今回はマンションの換気について取り上げてみました。

○なぜマンションの換気が必要なの？

昔の日本家屋は風通しの良いつくりで、空気を出すのも入れるのも自然に行われていました。ところが冷暖房が普及して、通気の良い家は冷暖房効率が悪く、高気密・高断熱化が進みました。



和風住宅屋根裏の換気口

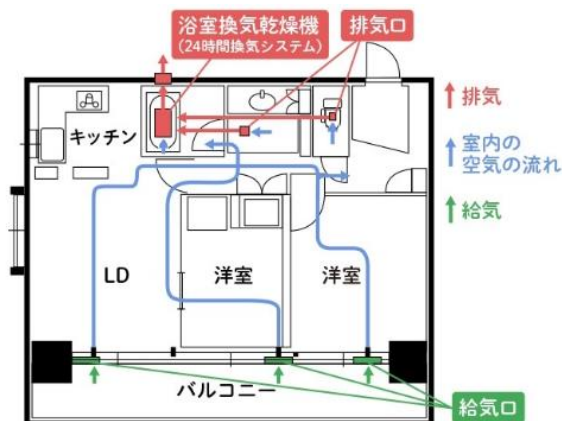
けられました。

しかし、高気密の家は常に意識して空気を入れ替えないと空気が汚れます。また、湿度が高くなるためカビ、ダニなどが繁殖しやすくなるとともに、建材や家具などから発散されるホルムアルデヒドなどの化学物質などが部屋にこもり、『シックハウス症候群』が増えて大きな社会問題になりました。そこで、機密性の高いマンションでは24時間換気設備の設置が義務づけ

○マンションの24時間換気システム

24時間換気システムとは、24時間機械で給気と排気を行うシステムで、室内の空気をキレイに保ちます。特にマンションは一般的に気密性が高い構造なので自然にまかせておかず機械で常時換気をする必要があります。

マンションにおける換気の一般的な例として、室外の空気は、外壁に面したリビングや寝室などの壁にある『給気口』から室内に取り入れられ、居室のドアの下にある隙間（ドアアンダーカット）などから廊下を通り、浴室やトイレ、洗面所の換気扇で室外へ排気されます。住戸全体の空気は、人が主に生活する「居室」から、湿気や臭気の発生する「浴室・トイレ・洗面・台所」へ流れるように換気経路が形成されます。



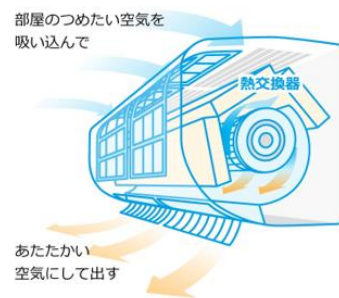
○当マンションではどうすれば良いの？

さて、24時間換気システムのない当マンションでは、どうすれば良いでしょうか。前述したマンション24時間換気システムに必要な設備は窓やリビング、居室の給気口（換気口）、浴室、トイレ、台所などの排気口（換気扇）です。これらは全て当マンションにもあります。システムとして構築されていなくても、浴室やトイレの換気扇を24時間稼働させておけば、前述のシステムと同じこととなります。

浴室の換気扇は、入浴時には停めて、入浴していないときは、常時稼働させておきます。トイレの換気扇は、明かりを消すとしばらくして停止してしまいますが、常時稼働させておく方法があります。それは、トイレの明かりを消すときに、スイッチを明かりが消えたところで止め、最後まで押さないようにします。こうすることで、明かりが消えていても換気扇は稼働し続けます。微妙な操作ですが、なればすぐできます。

また、24時間換気することで、健康面だけでなく、冬場は窓の結露を減じる効果が得られます。寒いからと言って、換気口を閉めてしまうのは逆効果です。

なお、一般的なエアコンには換気機能は付いていません。エアコンは、外の吸気と内側の空気とで熱交換をしているだけで、外の空気を室内に送っている訳ではありませんので間違えないようにして下さい。



○換気口は目詰まりしないように清掃しましょう

マンションで外気を給気する部分は、外壁と窓に取り付けられている換気口です。換気口は常時「開」にしておきますが、空気が循環していると埃などで目詰まりを起こします。換気口が目詰まりを起こし給気ができない状態で、換気扇を稼働させると、マンションは密閉度が高いので室内が陰圧になります。陰圧が強くなると、エアコンの水が逆流しポコポコ音がし出したり、玄関ドアが重くて開けづらくなったりします。実際、この状態になった時、家族が玄関ドアを開けようとしたら、開かず、鍵がかかっていると間違った例もあります。

換気口は目詰まりしないように、こまめに清掃しましょう。



リビングの吸気口



窓（サッシ）の吸気口

情報

近隣の穴場

縄文

昨年7月27日、「北海道・北東北の縄文遺跡群」が世界遺産に登録されました。これを契機に、巷でも「縄文ブーム」が起こるなど、縄文文化はかつてない注目を集めています。今回は近隣で見ることができる「縄文」について、取り上げてみました。

○鴻巣免許センター・クリアこうのす歴史民俗資料コーナー（鴻巣市）

鴻巣免許センター建設工事の際、縄文時代の遺跡が検出されました。「中山谷遺跡」と名



縄文後期の注口土器

付けられました。遺跡は、縄文時代の住居跡・土壙郡、古墳時代の住居跡・溝跡・土壙・井戸跡、中世の遺構と大きく3つの時代にわたって検出されており、当時の人々の生活を知る手がかりとなっています。鴻巣附近には、生出塚遺跡・馬室埴輪窯跡など多くの遺跡が発見されており、この敷地の地下には、まだ昔の遺構が広く残っているものと思われます。中庭にはコンクリートと金属で復元された竪穴式住居が展示されています。

また、センター内には出土品の展示コーナーもあります。

○土器の館（さいたま市）

さいたま市大宮区高鼻町にある「土器の館」はさいたま市内での発掘調査で出土した埋蔵文化財を保管・活用する施設です。さいたま市内には1,100を越える遺跡があり、毎年10件以上の発掘調査が行われています。土器の館ではこれらの発掘調査によって発見された最新の発掘資料が展示されています。また、発掘資料に触れることができる「体験コーナー」もありますが、現在は新型コロナウイルスの影響で休止となっています。（入館料無料）

住所：さいたま市大宮区高鼻町 2-305-4

電話：048-644-8132

交通：JR大宮駅徒歩20分



○デーノタメ遺跡（北本市）

縄文中期から後期にかけての集落および水場が残された遺跡です。その規模は関東最大級と言われています。デーノタメ遺跡からは木の実や漆器など貴重な遺物が出土されています。木の実や漆などの有機物は通常であれば土の中のバクテリアにより分解されてしまっていますが、デーノタメ遺跡は低湿地の泥炭層で空気から遮断されていたため、きれいな状態のまま現在まで残りました。このためデーノタメ遺跡は「縄文のタイムカプセル」と言われています。残念ながら、現在は遺跡、発掘物とも見ることはできません。北本市では遺跡の今後について検討中です。

① 電気料金高騰

このところ様々な物が、値上がりし、本年8月の消費者物価（総合）は前年比3.0%の上昇となっています。電気料金も高騰しています。そこで、以前LEDによる電気料金削減効果として掲載していた、使用電力量（電力量）、電気料金（料金）および単価を記載し、当マンションにおける、3年間の電気料金の状況を示します。

	2020年			2021年			2022年		
	電力量 (kwh)	料金 (千円)	単価 (円)	電力量 (kwh)	料金 (千円)	単価 (円)	電力量 (kwh)	料金 (千円)	単価 (円)
7月	37,628	1,237	32.9	38,005	1,236	32.5	38,934	1,539	39.5
8月	39,930	1,284	32.1	40,592	1,298	32.0	40,573	1,639	40.4
9月	34,881	1,281	36.7	39,565	1,303	32.9	41,128	1,703	41.4

ここ3年間の使用電力量は概ね40,000kwh前後で推移しており、電気使用量に変化は見られません。一方、電気料金は2020年と2021年は殆ど同じですが、本年は月額で20~40万円上昇しています。仮に月額の増額が40万円とすると、年間の電気料金の値上がりは、500万円弱となり、LED化による電気料金削減効果がほぼ消えてしまいます。現在、政府は電気代の負担軽減策を検討していますが、理事会としても、使用電力料の削減策を検討していきます。

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。

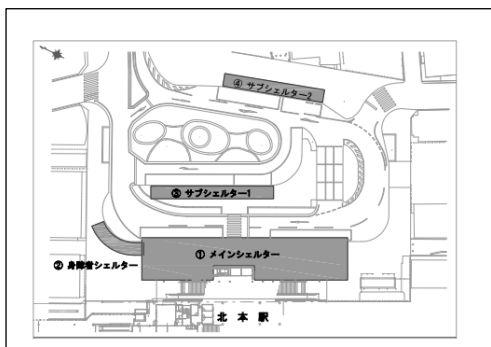
北本市内では7月以降も、窃盗、器物損壊事件が続いています。高崎線西側の地域では、住居侵入、空き巣が数件報告されています。また、荒井1,2丁目、北本2丁目では全裸あるいは下半身を露出した40~50代の不審男性が目撃されています。

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。また、自動車、自転車等が被害に遭った場合は、ワコーレ内の防犯カメラの画像で確認できる可能性がありますので、必ず管理事務所に届けて下さい。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します。

	7月	8月	9月
車	0	0	0
バイク	0	0	0
自転車	0	0	0

③ 北本駅東口の再整備について

北本駅東口のシャトルバス等の乗降場の移転および車路ゾーニングを前述し



ましたが、北本市では西口と同様にシェルター（上屋）の設置を含めた東口駅前広場の整備を検討しています。現在の案では図に示したように、駅前の直線部分を全て覆う、メインシェルター、身障者用乗降場のシェルター、一般車両の乗降場を覆うサブシェルター1、企業バス等の乗降場のサブシェルター2が考えられているようです。また、シェルターのデザインにつ

いても検討中ですが、施工時期等はまだ示されていません。

理事会からのご連絡・お願い

○防災井戸を北本市の災害時協力井戸に登録しました

当マンション集会室裏側にある防災井戸を、北本市の災害時協力井戸に登録しました。これは災害時の生活用水を確保する目的で実施されている制度です。生活用水を井戸水で確保し、飲料水的生活用水への使用量を少しでも減らすためです。

この制度に登録したことにより、年に1度、市の費用で井戸水の水質検査が受けられることとなり、管理費による水質検査費用の削減となりました。

○管理組合及び自治会, 子供会, ASCC 等関連団体の予定

1月中～下旬（日） 新春まつりは現在検討中（自治会）



編集後記

息子が結婚しました。結婚式の前日は母の88歳の誕生日でした。結婚する息子と田舎から出てきた母、妻、子供たち、妹、弟夫婦、義母とで、結婚式の前夜祭（自分の田舎では親族による結婚前夜祭はお決まりです）と母の米寿のお祝い会を行いました。母は田舎で一人暮らしですが、カラオケサークル、体操クラブ、歩こう会などで元気に忙しい日々を過ごしていました。しかし、新型コロナの感染拡大でこれらの活動は全て中止となってしまい、買い物以外は家にこもる日々が続きました。そのため、体力は一気に低下し、足腰も弱ってしまいました。「もう関東に出てこられるのはこれが最後だと思う」と言って、結婚式翌日は横浜探索を計画していましたが、足が痛いため止めて、田舎への帰路に着きました。何時までも若くないと実感させられました。

当マンションも高齢化が進んでいます。かくいう私も当マンション入居時は40代でしたが、前期高齢者になってしまいました。マンションは国の施策で、戸建て住宅に住むまでの一時的住居と考えられていました。しかしながら、バブルがはじけてから、終の棲家と考える人が増えました。一時的住み家として開発され続けたため、高齢者対策や対応は想定されていませんでした。一般的なマンションは高齢者だけでなく、子供もいれば、若者もいます。如何にユニバーサルスタイルとして、高齢者対策を進めていくのか、極めて頭の痛い問題です。

KKB65