



Vol. 4



今月号の内容

1. 副理事長より
2. 大規模修繕委員会委員長より
3. 当面の補修、保守点検作業、組合の主な予定
4. どうする「民泊」新法への対応

☆自治会だより☆

- 1 長峰連合会の報告（9月度）
- 2 夏祭りの写真
- 3 防災マニュアル改定検討委員会報告②
- 4 長峰地区合同防災訓練の案内
- 5 秋の日帰りバスツアーの参加状況



シジュウカラ雛（四十雀・スズメ目シジュウカラ科）

撮影地：総合体育館正面枯れ木のオブジェの中

日本では4亜種が留鳥として周年生息。シジュウカラの増減は都市の生態系がバランスよく機能しているかのバロメーターになるといわれる。石垣や民家などの隙間といった建築物にも営巣し、樹洞に巣を作るため巣箱も利用する。伏せた植木鉢などに営巣することもある

* 『三番街だより』はホームページ (<http://sanbangai.net>) でもご覧になれます。

ID:sanban/パスワード:kanri (取り扱い注意ください)

* このページへの画像提供を随時受け付けております。

1. 副理事長より

いくつもの台風をやり過ごし、ようやく涼しい季節となりました。先日の荒天への備えとして、緊急に缶・ペットボトル回収かごの一時撤去をいたしました。皆様のご協力によりペットボトル散乱の大参事を免れることができました。今後も荒天の節には各棟掲示板にてお知らせの上、同様の対応をいたしますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

今月の理事会では、各担当理事もようやく日々の仕事にゆとりが出てきました。前期からの引継ぎ業務と予算執行の精査に加え、来期までに検討して予算化すること、先送りせずに今期中に解決したいことなどの話題も増えてきました。

お待たせしておりました「三番街のきまり・協定・細則・規則の差替え分」もこのたよりをご覧の頃には配布が完了していると思います。変更箇所は第20期、第21期総会の議案書をご参照ください。また、各章の最終ページの「改定履歴」にも記載があります。配布時のご案内の通り、2014年以降に転入されて青いファイルをお持ちでない方（途中転入でもお渡ししている方もいらっしゃいます）、破損等で新しいファイルが欲しい方は事務所にその旨お申込みください。とりまとめ発注後、後日お渡しいたします。尚、破損・紛失の場合は1冊400円でお分けいたします。

申請書類ではありませんが、大切な書類についてお話しします。

先日、3号棟側バラアーチの下でご高齢の居住者の方が倒れていました。偶然通りかかった管理事務所大井さんが発見し、救急車の手配をしたため、幸い大事には至りませんでした。私もすぐに駆けつけましたが、その時既に近所の方々が集まり、脈をとる方、救急隊員と共に留守になるお宅の施錠をする方、普段の様子を救急隊にお話する方、多くの方々のご親切、お心配りに深く感動しました。

しかし、ここで困った事態に直面しました。意識の朦朧とした当事者はご自分の名前も名乗れず、連絡先も言えず、身元が確認できないため救急車はなかなか出発できません。ご家族も現在入院中とのことなので、理事の役目として事務所に保管してある居住者名簿を見て緊急連絡先のご長男に電話をすると、そのご本人も入院中とのこと、ようやく次男さんに連絡がついたのがその日の夜半とのことでした。

理事会で保管している居住者名簿は事務室の鍵付きのキャビネットにあり、理事長、副理事長が緊急連絡時のみ見るというルールで保管しています。提出から既に5年以上経過しているため、現在と家族構成が変わっている方もいると思われます。また、緊急連絡先が1か所だけであるため、今回のようなケースでは対応困難となります。

また、つい先日、お体のご不自由な方がお一人にいるときに室内で倒れ、ヘルパーさんが駆けつけるも鍵がかかっていて救出できない、ということがありました。ご家族は管理事務所にマスターキーがあるはずだから、開けてもらえる！と思われていたようですが、三番街ではマスターキーは存在せず、管理組合で鍵をお預かりすることもできません。鍵屋を呼ぼうか消防署に相談しようか、と話し合っていたところ、幸い隣家の方が帰宅し、バルコニー伝いに救出していただいて事なきをえましたが、ご高齢者の留守番、一人暮らし等考えさせられました。

これらの事件を機に、現在総務理事を中心に「入居者名簿・緊急連絡先」の更新方法の検討に着手いたしました。個人情報保護に配慮し、無駄な情報の収集を排し、真に緊急時にのみ利用するような方法を考えてまいりますので、皆様のご協力を賜りたいと思います。（岩崎）

（この項は、理事長と副理事長が交互に執筆し、その責任の下で記しています）

2. 大規模修繕専門委員会 大司委員長より

大規模修繕専門委員会の活動報告をいたします。

当専門委員会は2014年5月に作成の長期修繕計画に従い、2020年の大規模修繕を目指して活動します。

2019年10月には消費税が10%に引き上げられる可能性もあり、その前に大規模修繕の契約を完了して消費税Up分を節約することを考慮しています。(増税の6か月の契約完了案件は増税の対象外となる)

マンションの価値は適切な管理をすることで維持出来、建物の寿命も延ばすことができます。しかし一方では修繕積立金の制限もあり、すべてのことが出来る訳でもありません。

何が必要で、その対応にいくら金額が妥当かを判断し、理事会への答申をまとめ、管理組合員の皆様へ大規模修繕計画を提案出来るように活動していきます。

質の高い大規模修繕を行うために、組合員皆様に問題個所のアンケート調査を行い対応策に漏れがないようにしますので、ご協力をお願いいたします。

3. 当面の補修、保守点検作業、組合の主な予定など

以下は完了しました。

- ✚ 2号棟吹き抜け段差補修工事：無事終了しました。2号棟の住民の皆様ご協力有難うございました。ただ、今回の補修はあくまで当面の危険を回避するための暫定的なものであり、今後抜本的な補修を考えていかなければならないと考えています。
- ✚ 三番街のきまり（更新分など）配布。
- ✚ 芝生広場の看板をリニューアルしました。



- ✚ 消防署立ち入り検査(9/11)での指摘事項
駐車場消火設備表示灯球切れ、提出書類の不備等の他、避難通路(共用廊下)等への自転車放置が指摘を受けました。今後、違反事項の解消を図っていきます。

また、別途、この夏、市内での自販機連続放火事件(8件)の発生が伝えられています。当団地でも玄関先や共用廊下付近に燃えやすいものを放置しないよう気を付けましょう。

10月の主な予定

- ✚ 10月定例理事会 10/8 19時～ 定例日：第2日曜日 19時～
- ✚ 駐車場・駐輪場専門委員会 10/21 19時～ 定例日：第3土曜日 19時～
- ✚ 大規模修繕専門委員会 10/28 19時～ 定例日：第4土曜日 19時～

* 上記両委員会とも傍聴希望は前日まで受け付けています。⇒事務所で手続きを

- ✚ 第1回消防設備等点検で指摘された不具合箇所（前号参照）の改修工事 9/30,10/2
- ✚ 建物調査診断に伴うアンケート調査 **提出期限 10月10日** 事務所ポストへ
- ✚ ゴミステーション・駐輪場屋根清掃、集会所和室窓、1・2号棟機械室前踊り場・階段の特別清掃。 10/16~18

以下の工事等の詳細日程は未定です。

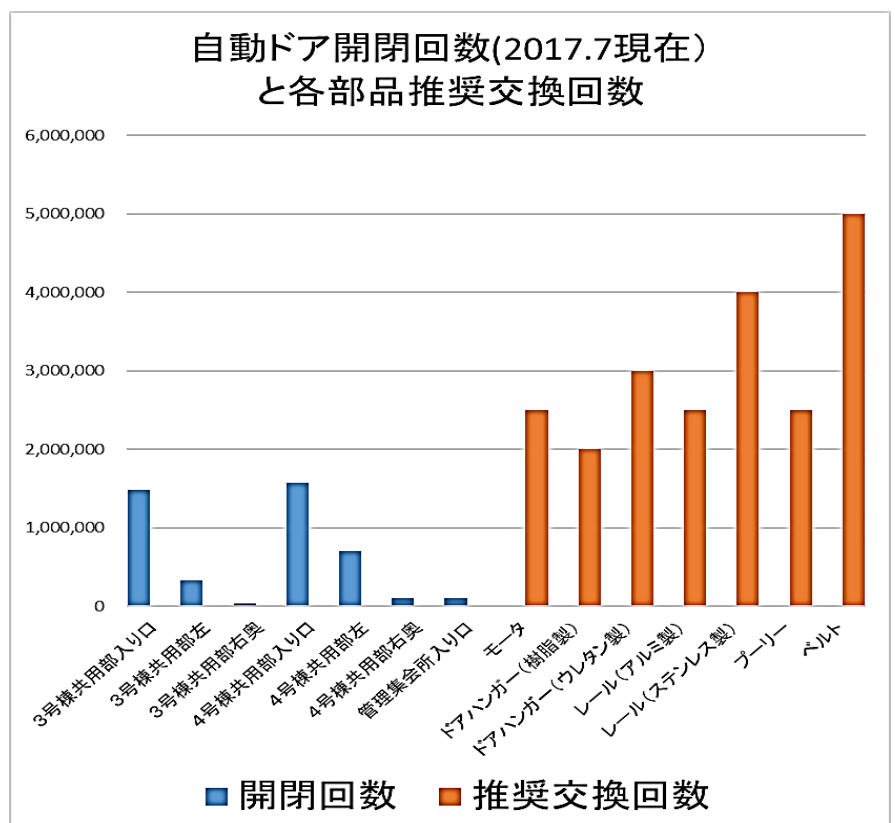
- ✚ ゴミ箱の塗装工事：業者との話し合いの結果ほぼ通常どおりゴミ捨てを行うことができるような方法で行うことになりました。細かい日程・工程などは追って掲示板でお知らせします。
- ✚ 4号棟エレベーター三方枠等の塗装、パンチ改修 業者と作業期間中のエレベーター使用不可時間を減らす方法について詰めているところです。現在のところ、奇数階、偶数階でエレベーター使用不可となる階数を分けること等を検討しております。この内容については、近日中に住民の方々へお知らせしたいと考えております。



なお、前号 p.3 で「(ドア窓ガラス周辺の) ペンキ剥離部分」と記しましたが正しくは「シート剥離部分」でした。お詫びして訂正します。

- ✚ 芝刈り、バラアーチ、1・2号棟前花壇管理作業、3・4号棟、芝生広場、駐車場の樹木剪定
- ✚ 2号棟前花壇土留柵補修工事 10~11月
- ✚ 放置自転車とバイクの廃棄処分 11月：具体的な日程、方法等については決定次第、掲示板等でお知らせいたします。未登録車（シール未添付）には、事前に「警告」の札を取り付け、何らかの処理をしていただくようご案内をいたします。廃棄処分当日、「警告」の札がそのままになっている自転車等を対象に廃棄をすることになります。未登録の自転車は至急登録を済ませシールを貼ってください。

- ✚ 自動扉保守部品交換の件
 これまでの調査により自動ドア交換用保守部品については今後も入手が可能である事がわかりました。その上で、実際の自動ドア開閉回数と交換推奨開閉回数を部品ごとに比較した結果、最も使用されている4号棟入り口の自動ドアにおいても交換推奨開閉階数に達していない事がわかりました。次回理事会について今期交換実施の可否を採決する予定です。



4. どうする「民泊」新法への対応

国土交通省は本年 6 月に住宅宿泊事業法が成立（「1 年以内に施行」なので、遅くても来年6月施行）したことを踏まえ、マンションの管理組合側に対して、**管理規約に民泊受け入れを禁止するかしないか明記するよう、業界団体などを通じて要請し、これまで使われてきた「マンション標準管理規約」を8月29日改正しました。**この杜の三番街も（改正前の）標準管理規約を基にしています。




これは、「民泊」をめぐって、騒音やゴミ出しルールの無視などの規約、協定違反、防犯環境悪化への懸念など、住民や管理組合と所有者との間でこれらの裁判などを含めたトラブルが増えていることもあり、民泊新法施行後のこれらのトラブル増加を防止するためのねらいがあっての対応とみられています。

これは、「民泊」をめぐって、騒音やゴミ出しルールの無視などの規約、協定違反、防犯環境悪化への懸念など、住民や管理組合と所有者との間でこれらの裁判などを含めたトラブルが増えていることもあり、民泊新法施行後のこれらのトラブル増加を防止するためのねらいがあっての対応とみられています。

改正となった「マンション標準管理規約（団地型）」の「（専有部分の用途）2」では「**団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。**（または、「**使用することができる**」）の2例を示しています。

同省は「関連の留意事項」として：○家主居住型のみ可能とする場合 ○新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合 ○新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合：の規定例等も今後提示する、としています。

今期の理事会も重大な関心を持っており、次の通常総会より前の関連規約等の改定に向けた検討を開始します。

~~~~~  
お願い2件・・・ 

### 団地構内の安全通行を

三番街団地構内は道路交通法の適用外ですが、歩行者と交差する機会も多く駐車場前の車路や公道からの進入路カーブ地点、構内交差路は特に通行上注意が必要です。団地内の長小校外委員さんからも構内通学路との交差点における安全対策検討への申し入れがありましたが、現状は徐行や一時停止しないで走行される例が非常に多く、おとなでも危険な目に合われた方が何人もいらっしゃいます。理事会では現在、注意喚起の標識設置や路面の加工などの選択肢について検討中です。

事故を起こしてしまうと人的、物的損害はもちろん、双方関係者にまで、計り知れない傷を残しかねません。将来に向かって快適な街であり続けますよう慎重な運転をお願いします。

### 住宅用途併用の申請書提出について 再度のお願い

前号でお願いした、協定第4条「住宅の併用申請書」はこれまで申請書を提出されたことのある方の理事会承認は本年5月31日をもって全て期限切れとなっており、更新が必要です。

ご自宅で各種お教室を主宰されている方、ご自宅を事務所として使用されている方、1階集合ポストに居住者名以外の法人名等を併記されている方は全て申請が必要ですので、今一度ご確認をお願い致します。尚、ご自宅で訪問客を伴う自営をされているにも関わらず、未だ一度も申請をされていない方へのご意見や苦情が理事会宛てに寄せられております。まずは事務所にて申請書をお受け取りの上、速やかにご提出をお願い致します。

# 自治会ニュース

編集者：自治会広報委員会(吉倉、伊賀)  
自治会記事文責：長峰・杜の三番街自治会  
問い合わせ：自治会広報委員会  
メール：support@sanbangai.net  
ホームページ：http://www.sanbangai.net  
※イベントの写真等を掲載しています。  
※ID：sanbangai パスワード：iichikai

## 1 長峰連合会会議の報告（9月度）

- ※ 自主防災関連： 訓練日：10月15日（日）、長峰小学校校庭、午前9時より  
訓練内容：消火訓練・避難所設営訓練・ロープ結索訓練・応急手当訓練・その他  
多数の参加をお願いします。（参加者には、お土産を用意してあります。）
- ※ ファミマ裏土地問題  
以降の動き：あすか創建社員が美化デーの時周囲の草刈りをして、地域との関係について、  
それなりの努力がみられる。交通関係について、特に苦情は来ていない。
- ※ 学区変更問題： 住民説明会があり、学区変更は5年間延期されることになった。  
5年間は移行期間になる。その間、蒼の区とクレヴィアは長峰小学校の学区のままだが、  
若葉台小学校を希望する生徒は若葉台小に行くことが出来る。平成35年4月1日からは  
若葉台小学校の学区になるが、その後5年間の猶予期間がある。
- ※ パパス： 流しソーメンに約100名が参加。
- ※ 行政連絡員： 路上喫煙防止条例素案について
- ※ 消防団第8分団 稲城市防災訓練、11月5日、第6中学校にて行う  
消防団員募集 説明会：長峰コミセンにて、9月24日おこなわれた。

自治会副会長 糺谷信之

## 2 夏祭りの写真

◆前号の「三番街だより」で掲載できなかった、夏祭りの写真の一部です。



### 3 防災マニュアル改訂検討会報告②

#### 「地震発生直後の救出」について

防災マニュアル改訂検討会では、二番目の課題として、災害発生直後に必要となる「救出」を取り上げました。

ここ三番街においては、震度7程度の大地震が起ころうとしても建物の倒壊は免れますが、家具の転倒や床等に置かれた備品（テレビ・ベット等）の横滑りで「押しつぶされ」や「はさまれ」によって身動きができなくなってしまう被災が考えられます。

大地震が発生した際は、玄関ドアに張り出された**マグネットプレート**で安否確認を行う手はずになっています。「救助求む」のプレートが張り出されている場合は玄関にて状況を確認し、被災の状況に応じた救助活動に協力することになります。しかし、マグネットテープが張り出されていない家庭についてはドアをノックして応答を確認しますが、それでも応答が無い場合は、災害発生時とは言え、勝手に中に入ることは出来ませんので被災されていても救出協力はできません。**警察や消防の到着**を待つことになります（救出が大きく遅れることが予想されます）。

又、**大声**を出す等で被災していることを**外部に知らせる**ことができても上記と同じですが、警察・消防到着後の救出は優先されます。しかし、あらかじめ、市役所に「**避難行動要支援者登録**」を提出されていれば下記＜補足＞の手順で支援を受けられます。**一人暮らしやお年寄り**のご家庭では、是非、市役所に「避難行動要支援者登録」の提出を事前に行っていただきたいと思えます。

以上から、改訂防災マニュアルには次の通り記載する方向で進めています。

- ① 災害が発生した場合はできるだけ早く**マグネットプレート**を張り出しましょう
- ② 被災して動けない場合は、**大声**を出す、**床**をたたく、**笛**を吹く等で外部に知らせましょう
- ③ 自宅の被災状況確認が終わった方は、廊下に出て、**マグネットプレートの確認**に協力しましょう
- ④ 「**救助求む**」のマグネットプレートが張り出されていた場合は、玄関にて状況確認の上**救出（救助）**に協力しましょう
- ⑤ マグネットプレートが出ていない家庭では、ドアをノックして反応を確かめましょう
- ⑥ 災害発生時に支援を要請する方は、事前に市役所に「**避難行動要支援者登録**」の提出を行っておきましょう

防災マニュアル改訂検討会座長 岩井言貴

＜補足＞市役所に「避難行動要支援者登録」の提出を行っておきますと、この登録がここ三番街の自治会で共有されます。自治会ではこの情報を受けて個別に訪問し確認を行います。この際に「災害発生時に家の中に入ることを承諾」されれば、災害発生時には自主防災隊が隣戸のベランダ伝いで安否確認・救出のために部屋に入ることができます。

## 4 長峰地区合同防災訓練の案内

震度7の首都圏直下型地震による災害が長峰地区に発生したと想定して長峰地域の住民が一体となった訓練を行います。

実施日時 平成29年10月15日(日)9:00~12:00

実施場所 長峰小学校 校庭および体育館

訓練内容 三番街防災倉庫前に9:00に集合

各号棟別に点呼安全確認をする。防災訓練参加者氏名、人数を確認して、9:15までに長峰小学校に移動する。

1:水消火器による消火訓練

1:煙体験

1:応急給水訓練・生活用水井戸の利用訓練

1:応急手当訓練(AED訓練・心肺蘇生法体験)

1:避難所設営訓練(MCA無線・特設公衆電話設置・トイレパーテーション)

1:結索訓練(ロープを利用した救助法)



稲城市消防第八分団員による消防操法の披露があります。参加された方には 単3乾電池10本セットが配布されます。またお子様にはお菓子も配られます。多くの住民の皆様のご参加をお願いします。当日雨天の場合でも体育館での訓練を行います。

自主防災組織本部長 早川哲秀

## 5 秋の秩父・長瀬日帰りバスツアーの参加状況

参加募集を9月18日に締め切ったところ、参加者は43名で、申し込んだ方は全員参加いただけました。ご参加ありがとうございました。参加者へは後日「バスツアーの参加者資料」を配布いたします。

なお、あと数名参加可能ですので、ご希望の方は先着順で受け付けています。締め切りは10月9日までです。もし参加申込用紙が必要でしたら、管理事務所に申し出て下さい。

自治会総務 吉倉洋治

