



発行：長峰・杜の三番街団地管理組合

TEL / FAX : 042-331-0072

E-mail : kk@sanbangai.net

編集者：管理組合総務・広報担当  
自治会・広報委員会



## Vol. 6

### 今月号の内容

1. 副理事長より
2. 住宅宿泊事業の禁止
3. 駐車場・駐輪場アンケート結果（速報）ほか
4. 当面の補修、保守点検作業、組合の主な予定

### ☆自治会ニュース☆

- 1 長峰連合会会議の報告
- 2 防災マニュアル改定検討会報告③
- 3 秩父・長瀬バスツアーの報告
- 4 第3回ターゲットバードゴルフ大会報告
- 5 「三番街音楽祭」の報告



キジバト（ハト科 別名 山鳩）  
日本在来のはとで、ドバトとは区別される。ブドウ色の体にうろこ模様の背中、首に青、白、黒、マフラーを巻いたようなおしゃれな鳥です。オスの鳴き声はデデポポーデデッポーと、右譜面のように鳴くとか。卵は2個しか産みません。

撮影地、中央体育館芝生ひろば、白樺の木



クーク グッ ググー

## 1. 副理事長より

紅葉を愛でるゆとりもないほどの大量の枯葉に日々悩んでいるうちに、朝晩めっきり冷え込んできました。皆様、どうぞご自愛ください。

今月のご報告の前に、まずは「駐車場・駐輪場利用に関するアンケート調査」へのご協力ありがとうございました。多くの貴重なご意見を頂き、今後の駐車場・駐輪場のあり方のみならず、三番街全体の暮らしについても真剣に向き合い、考えていく時期に入ったのだと住民の一人として改めて痛感いたしました。

現在、理事会と駐車場・駐輪場専門委員会にて集計作業を進めています。別記事にて専門委員会から第一段階の速報をご報告いたします。また、これまでの周知不足や誤解によるご意見等を知る良い機会となりましたので、順次駐車場・駐輪場担当理事からの広報に努めることといたします。

アンケート結果の最終報告及びこれまでの駐車場・駐輪場専門委員会の検討結果については、来年1月下旬ごろをめぐりに「住民説明会」を実施する予定です。住民説明会では、駐車場・駐輪場関連の他に、民泊新法への対応、管理費についての考え方等についてもお話しをする予定です。11月23日の臨時理事会では、「理事会方針としては民泊を認めない」という決議がされました。これらの件についての住民説明会については、詳細が決まり次第、改めて三番街だよりや掲示等でご案内いたします。

今月の理事会では、通常業務のほかにいくつかの緊急案件が発生しましたのでご報告いたします。

11月上旬、まずは落ち葉掃除用のプロアーが動かなくなりました。何期か前の理事会で不調が報告され「壊れるまで使う」という対応が議事録で確認できました。修理を試みましたが購入金額以上の修理代となるか再生不可能、という見積もりとなりましたので、「とうとうその時が来たか・・・」という判断で、軽量で音の静かなものと交換いたしました。

同じ日に、次は集会所のガスコンロです。着火後数分での立ち消え、突然大きく燃え上がるオレンジ色の炎（異常火災）、すぐに修理依頼をしたところ1995年製で修理不可能、危険なため東京ガスから使用禁止を言い渡されました。こちら安全性の観点から11月定例理事会で交換が決議されました。入居当時から各戸に設置されているものと同型ですので、ご自宅のコンロのご使用にあたって也十分ご注意ください。しばらく使用不能となり、集会所利用者の皆様にはご不便をおかけしましたが、11月24日に設置完了となりましたのでご活用ください。

更に、近年ガス給湯器のリフォーム申請が「緊急!」「至急!」で増加しているところですが、集会所の給湯器にもとうとうそれがやってきました。使用中に突然高温の熱水が放出される危険な状態となり、当初それは混合栓の故障と思われたため、9月理事会で緊急修理をすることに決定しておりました。ところが、2社に点検・見積依頼をしたところ、混合水栓に異常はなく、屋外にある給湯器の経年劣化によるものと判明しました。こちらはやけどの危険が伴うため、11月23日の臨時理事会にて給湯器交換の決議をしました。

11月はこのような緊急対応による修繕費の支出が多くなりましたが、皆様のご理解を賜りますようよろしくお願い申し上げます。  
(岩崎)

## 2. 住宅宿泊事業（民泊）の禁止

理事会では、住宅宿泊事業法の施行（平成30年6月15日）に伴い、同法に基づく住宅宿泊事業（以下「民泊営業」という。）を行おうとする者の都道府県知事に対する届け出が平成30年3月15日から開始されることを受け、当団地の住宅における民泊営業の認否について検討しました。

当管理組合においては、杜の三番街のきまり「共同生活の秩序維持に関する協定」（禁止事項）第3条一項「住宅を他の用途に使用すること」をふまえて、「民泊営業を禁止する旨」の方針を決議し、規約改正に関する議案を総会に上程することにしました。

また、上記の通り、最短の通常総会の開催日より前に届け出開始日が到来するため、総会で「民泊営業を禁止する旨」の規約改正が可決・成立するまでの期間内になされる民泊営業を行おうとする者の都知事への届け出に際しては、本理事会決議に基づき、当管理組合が「民泊営業を



禁止する方針を有する管理組合である旨」を明示し、広報などを通じて組合員に対する周知を図ることとしました。

規約改正の承認決議を予定している通常総会の開催日以前に届け出開始日が到来することに伴い、当団地の住宅における民泊営業の届け出が受理されないための措置を講じるものであるので、ご理解いただきますようお願いいたします。

特に、住宅を賃貸されている組合員各位におかれましては、賃貸管理先の不動産会社等に対する確実な周知をお願いいたします。

### 3. 駐車場・駐輪場 アンケート結果について

(速報値) (駐車場・駐輪場専門委員会よりの報告)

表記アンケートを10月31日～11月15日まで実施いたしました。皆様から多くの回答を提出頂き、実に回答率は、60% (140世帯/235世帯) 近くになりました。ありがとうございました。皆様からの意見等は分析・検討中ですが、速報値として、集計結果を掲載します。

尚、詳細については、1月以降の理事会主催「住民説明会」にて説明を予定しております。

(以下の設問内容は質問項目を簡略化して記述、一部省略しました。 N=回答数、断りのない数字は%です。)

#### ■設問1 駐車場利用に関する現状調査 (抜粋)

現在の利用車両の入庫規格制限 1台目 N=112 なし 66 あり 34

規格制限となっている区分 1台目 N=56 車重 14 車高 54 車幅 18 全長 14

現在の利用車両の入庫規格制限 2台目 N=22 なし 66 あり 34

#### ■設問2 AB列機械式駐車場の利用について (抜粋)

新AB列の操作性、形状等への意見 N=80 満足 41 不満あり 59

不満があるとの回答が60%近くを占めておりますが、共通した2点について多くの意見がありました。本件については、駐車場担当理事より、この記事の下に説明があります。

#### ■設問3 来客用駐車場の利用について (抜粋)

来客用駐車場の台数について

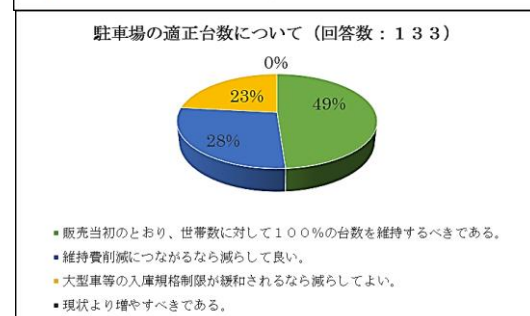
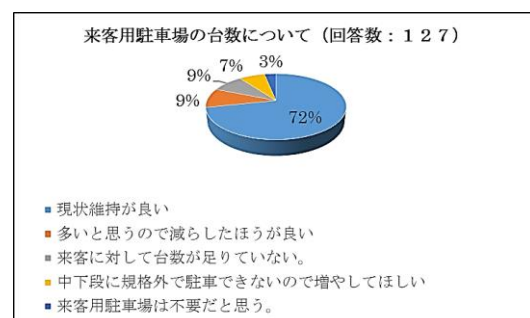
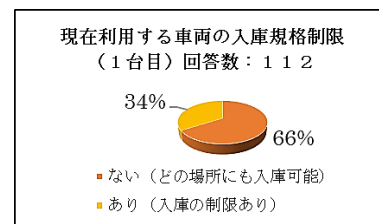
現状維持 72 減らす 9 足りない 9 中下段には規格外車ができないので増やす 7 来客用は不要 3

#### ■設問4 今後の駐車場の適正台数について (抜粋)

駐車場の適正台数 N=133 販売当初のとおり世帯数比 100% 維持 49 維持費削減になれば減数可 28 入庫制限緩和なら減数可 23 増加 0

規格外自動車の購入意向 N=124 なし、規格に合った車を購入 63 あり、緩和された制限の中で選択肢が増える 37

\*編集者注 (報告書から抜粋、編集しました。今号では、駐車場関連項目の結果の一部を掲載、他項は次号での掲載予定です。)



● アンケートの中で、多くのご意見が寄せられた次の3点について、担当理事よりコメントいたします。

・【A B列のロープ掛け外しが煩わしく、ロープは不要】、【機械式駐車装置の昇降の速度が遅い】  
ロープの設置と機械装置の昇降速度は、国土交通省が定める「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」に沿ったもので、機械装置自体は一定の基準に基づき製作・設置されたものであり、これを変更・利用することはできません。

機械式駐車装置は事故が生じた場合、重大事故に繋がる恐れがあることをご理解いただき、慎重な操作をお願いします。

・【2 台目以降の駐車場利用にも、車庫証明の発行を要望】

2 台目以降の車庫証明は、駐車場細則の改正により 2016 年度から発行されるようになっております。

- 最近、A B列操作盤のキースイッチをOFFにした時、キーが抜け難いとの指摘が何件ありました。キーを左側一杯に回し切った状態だと抜けない場合があります。その時は、一旦キーから手を放してください。キーが少し右に戻り、その位置でスムーズに抜くことが出来ます。（一番上の鍵穴は管理専用です。間違えて無理に差し込むと抜けなくなることがあります。）



## 4. 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。

- 平成 29 年第 2 回消防設備点検 11/17～19

点検結果は、報告書が届き次第、お知らせすると共に不具合箇所がある場合は改修工事を実施いたします。

- 平成 29 年度防火管理者・危険物取扱者等実務研修会参加（防災担当） 11/15

「【稲城市のM7級直下型地震被害像と回復力（レジリエンス）アプローチ】～地域の社会と空間資源に即して組み立てる～」(講師：首都大学東京 都市環境学部 市古太郎教授)を聴講しました。

近い将来、発生が想定されている首都直下型地震において、我々が持っている様々な資源を有効に活用し、地震被害から早期に復興するための防災対策のあり方等について有意義な講演でした。詳細は次号で紹介予定。

- 臨時理事会を開催しました。11/23 議題：民泊新法、管理費改定、4号棟エレベーター補修関連、他

- 排水管清掃（全棟） 10/28～11/5

実施日の在宅など皆様のご協力を得て完了しました。2号棟の皆様には、清掃実施日の変更にもご協力いただき、お礼申し上げます。

この作業は全戸一斉実施で効果が出るものですので、空き家となっている住戸に対しても所有者、管理会社に在宅のお願いをしています。今回何らかの事情でご不在となり清掃できなかったお宅は、来年の清掃時には必ずご在宅をお願いいたします。過去には上階からの汚れが離れた階のお宅で詰まり、溢水となった例があります。共同生活の義務としてご協力をお願いします。清掃実施業者の今回の実施報告書からの抜粋と聞き取り内容をまとめ、以下に掲載します。

◆洗面所の詰まり 洗面台の排水管は他の排水管に比べ細い作りですので、比較的詰まりが生じやすい配管です。特に建物が古くなると錆により管内が狭くなり、髪の毛等が付着しやすくなります。排水口に異物が入らないよう注意が必要になります。洗面下のトラップ内で、付着物による毛管現象等のため破封がおこり、臭いが出る場合があります。

◆浴室の詰まり 詰まりの多くは排水口部分への髪の毛付着のため、排水管内への流れが妨げられ

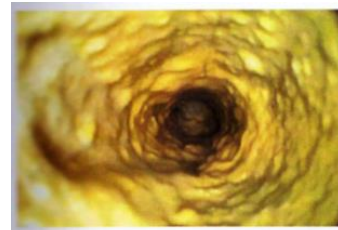
ることによります。排水口のごまめなお掃除とネット等を付けることをお勧めします。

◆洗濯機の詰まり

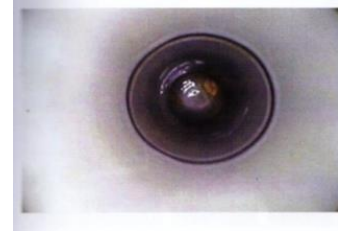
浴室と同じく、髪の毛や洗剤による詰まりが多くみられます。最近は大型洗濯機が増え、以前より流れる水量が多くなり、少しの詰まりでも溢れる場合があります。洗濯機内にゴミや髪の毛を吸着するボール等を入れることも方法の一つです。

◆流し台の詰まり

詰まりのほとんどが油の付着によるものです。直接排水口に油を流さないように注意することや、洗い物の後に数分お湯を流すことで詰まりや異臭防止に役立ちます。(写真参照)



清掃前



清掃後

\*排水トラップとは

排水設備の配管途中に設けられた下水の悪臭や害虫の進入などを遮断し、屋内への進入を防ぐ装置。宅内の排水設備の設置場所によりさまざまな型式があり、水(封水)で臭気の通路を断つ。封水が減少(破封)すると臭気が上がってくることもある。破封の原因は毛髪、ゴミなどの付着物を伝い、封水が下水に流れ出すことや、長期不使用のための蒸発、管内圧力バランスの崩れなどによるサイフォン現象等のため、封水が破られることによる。

洗面台や洗濯機置き場の排水口から臭いがするような現象が起こった場合は、排水口の日常の清掃はもちろんですが、コップ一杯程度の水を流しておくとも臭いが止まる場合があります。浴室に関しては、排水口内に髪の毛や石鹸カスが詰まっていないかを確認して下さい。

🚩 放置自転車とバイクの廃棄処分 11月末(編集時は未実施)

シール未添付自転車、ナンバープレートのないバイク等は、写真付き掲示も含め行い、警察の確認も経て、実施日時点で残置されているものについてはやむなく廃棄処分とさせていただきました。

12月の主な予定

- 🚩 12月定例理事会 12/10 19時～ 定例日：第2日曜日 19時～
- 🚩 駐車場・駐輪場専門委員会 12/16 19時～ 定例日：第3土曜日 19時～
- 🚩 大規模修繕専門委員会 12/23 19時～ 定例日：第4土曜日 19時～

🚩 三番街年末一斉大掃除 12/17日 9:30～11:00参加登録もお願いします。(保険のため)

- (1) 清掃する場所 ・各階のエレベータ周り、・ご自宅の通路側の窓・玄関ドア、壁面等
- (2) 受付に雑巾、軍手を用意しています。デッキブラシの貸し出しあり(数に限りあり)。
- (3) 終了後に集会所にお茶、ジュース、ビール、お菓子などを用意しています。

🚩 業者による定期清掃 12/11～13 業者：日本ハウズイング(株)

清掃箇所：通路床面、3、4号棟階段手摺壁、集会所床など

🚩 ゴミ箱塗装工事 11月の長雨のため業者の日程調整が難航しており、なお調整中です。

今号は多くの記事があり、大変見づらい紙面となってしまい、申し訳ありません。



# 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（11 月度）

- ※ 長峰地区防災訓練報告： 参加者数（地区の避難訓練だけで、長峰小学校には来なかった人も含む）が178名で、救急救命訓練を多くできたこと、参加者への単3電池のお土産が好評であった。
- ※ タウンミーティング：  
12月4日（月）午後7時から8時半 総合体育館 多くの住民参加をお願いしたい。
- ※ ファミマ裏土地問題： 稲城市（市街地整備課）と連合会の委員会との間で、「新設される施設」に対する管理・運営についての意見交換が継続中である。
- ※ 空き巣防止： 対策法として、地区内で出会う人にはあいさつや、留守でも電灯をつけておく、サーチライトの設置などが挙げられた。また不審者を見かけたらすぐに通報（警察・110番も可）すること。
- ※ 長峰小学校からの報告：  
クリーン大作戦の参加者が生徒、保護者および住民含め250名と大変お世話になりました。
- ※ マンションの屋上に登るなどの危険行為：  
小学生の危険行為に対して、各地区・家庭での指導を願いたい。

自治会副会長 森永茂生

## 2 防災マニュアル改訂検討会報告③

### 災害発生直後の情報収集

大地震発生時に緊急に設置される臨時災害本部の役割は、近隣の方々の共助では出来なかった被災者の救出と救護です。特に、事前に「救助要請」をされている方の安否確認・救出は、個人情報管理の関係上、臨時災害本部が立ち上がってからとなりますので、情報の収集は急を要します。いかに早く、正確な情報が収集できるかがカギとなります。

自主防災組織は8台の無線機を用意し、手分けをして収集に当たる計画ですが、エレベーターが止まった状況下では14階までの各戸を確認して回るのでは時間がかかります。この点、**近隣の方々が入手されている情報**がうまく活用出来れば正確性とスピードの両面からベターです。

そのためにはどうしたらよいか。それは、臨時災害本部が立ち上がるまでに近隣の方々の入手された情報を各号棟**1階**の所定の場所に届けておくことです。

問題は誰がどのようにして届けるかということになりますが、検討会では、各種検討した結果、確実に実行されるためには、自主防災組織の**ブロック長**にその役割を担ってもらうことが最適であるであるとの結論に達しました。

事前に定められているブロック長が担当するブロック（20世帯前後）の情報を取りまとめて、1階の所定の場所に届ける仕組みです。

問題はブロック長が災害発生時に**不在や被災**でその任務を果たせない状況に陥る可能性がある

ることですが、**平時**にあらかじめブロック内で**代行方法等**を定めておくことで、対応が可能となるのではないのでしょうか。

一方、自分の団地がどのような**被災状況**にあるかも皆の関心事ですが、ブロック長が収集した情報が1階に上手く**表示**出来れば、居住棟にあってはこの要望にこえることができます。

防災マニュアル改訂検討会座長 岩井言貴

### 3 秩父・長瀬バスツアーの報告

10月29日(日)「秩父・長瀬」バスツアーを行いました。前週の台風21号で長瀬ラインくだりの栈橋が壊れ、行程を「しいたけ狩り」へ変更しているうちに、続いて22号に襲われ、実施が危ぶまれたが、直前キャンセルもなく、43名揃って、午前7時半に出発しました。



先ずは、参加者全員の自己紹介の後、「プラタモリ秩父・長瀬」のビデオを鑑賞して、舟下りの気分を味わい、勉強もしました。長瀬岩畳商店街の人通りはまばらでしたが、散策・買物をし、岩畳に降りて水嵩が増した荒川の流る速さを実感した後、秩父まつり会館へ向かいました。



秩父まつり会館は逆に満員で、熱気に溢れていました。毎年12月3日の秩父夜祭りに使われる本物の山車(笠鉾と屋台一台づつ)が展示されており、その上にプロジェクション・マッピングが重ねられ、迫力満点でした。続いて、3D眼鏡を掛けて、秩父四季の祭りの紹介映像を見たり、秩父夜祭りの展示を眺めているうちに予定の1時間があっという間に過ぎました。昼食は郊外の「秩父弁天茶屋」でそば膳をいただきました。



午後は「しいたけ狩り」から開始。行った先の農園は原木を使用した椎茸栽培が特徴で、原木栽培が減少している中、貴重とのことでした。参加者の殆どが初体験で、ハウスの中で成長した椎茸200gを取り放題でもぎ取り、面白い経験でした。続いて、リクエストの多かった買物場所「サイボクハム」に到着、試供品を味わいながら、品質の良い肉製品や新鮮で割安な果物・野菜類を沢山買い込み、帰路につきました。



最後は恒例の車内ビンゴ大会で盛り上がり今年は1位(地酒)、2位(ハム製品)とも、3号棟の増田ファミリーが獲得しました。尚、最後の賞品は白菜一玉の大物で、笑いの中での楽しいゲームでした。帰路も順調で17時に帰着しました。参加された皆様、大変お疲れ様でした。

自治会総務 伊賀徳重

### 4 第3回ターゲットバードゴルフ大会の報告

11月12日(日)第3回ターゲットバードゴルフ大会が自治会と長峰体育振興会との共催で開催、午前10時から三番街芝生広場でプレーを開始しました。今年は男女22名(男性1

8名、女性4名／自治会14名、体育振興会8名）が参加し、昨年と同じく6ホールプレーしました。定番の空振り、チョコ、ソケット、OBもありましたが、バーディーも出て、参加者も年々楽しみが増しているようです。



その後、懇親会に移り、ビール等で喉を潤した後、スコアの発表、表彰、スピーチを行い、優勝は「ぶっちぎり」のスコアでの3号棟田中雅子さん、準優勝は同じく3号棟の古内さんでした。今年も果物、特選米、チョコ等の豪華賞品が用意され、成績優秀者以外の各賞は抽選で決めるという新方式を採用して、大いに盛り上がりました。

自治会総務 伊賀徳重

## 5 「三番街音楽祭」の報告

11月19日午後から長峰三番街自治会主催の音楽祭が快晴のもと和やかに行われました。前半は三名によるギター演奏、トップバッター三番街の皆様にはおなじみの酒井さんでした。クラシックからフラメンコもどき（この呼び名は酒井さん指定）と多彩にこなしている姿はとも独学でギターを習得したとは思えませんでした。



二番手の高宮さんは三番街に越して来られて間もないのですが、大学時代にギターを習ったとかで本格的なクラシックを聴かせてくれました。「禁じられた遊び」は酒井さんとかぶってしまったのですがアレンジが違うせいか同じの曲を聴いている感覚ではありませんでした。

三番手は向陽台から応援に駆けつけてくれた通称酒の飲み亭どぶろくさん、この方は相模原マンドリンクラブのメンバーで毎年行われる定期演奏会には1000人も聴衆を前にして演奏される本格派です。



ティータイムの後、会場皆さんによる合唱「武田節」を歌い気分を一新した後半の部、トップバッターは町田市在住で現在坂浜の第二中学校校長の安達先生による演舞「渡り鳥」を披露していただきました。24年の年季が入っているとはいえ、歌舞伎役者まがいの化粧しでの演舞に皆さん盛んに拍手を送っていました。

最後に百村の門島さんと友人春山さんと宮田さんのお三方による琴の生演奏が披露され、琴の生演奏などなかなか聞く機会がありませんので皆さん真剣に、でも最高の笑顔で聞入っていました。春山さんと宮田さんはこの日のために池袋と世田谷から駆けつけてくれました。



最後に司会の小村さんについて一言伝えておきたいと思います。小村さんは高校の教師をしながらプロのリングアナをされていて、そんな話を聞いて司会をお願いしたのですが話術といい声量といい司会の第一声で今回の音楽祭が決まったようなものでした。

会場に来ていただいた皆様に感想を聞いたところ、遠くまで足を運ばなくても素晴らしい音楽を聴かせてくれてありがたい。この三番街のために遠方より来ていただいて素晴らしい音律を聞かせてくれて心が洗われるようだ等々賛頌の声が沢山聞かれました。関係者の皆様本当にご苦労様でした。

自治会総務 宮崎宏一