

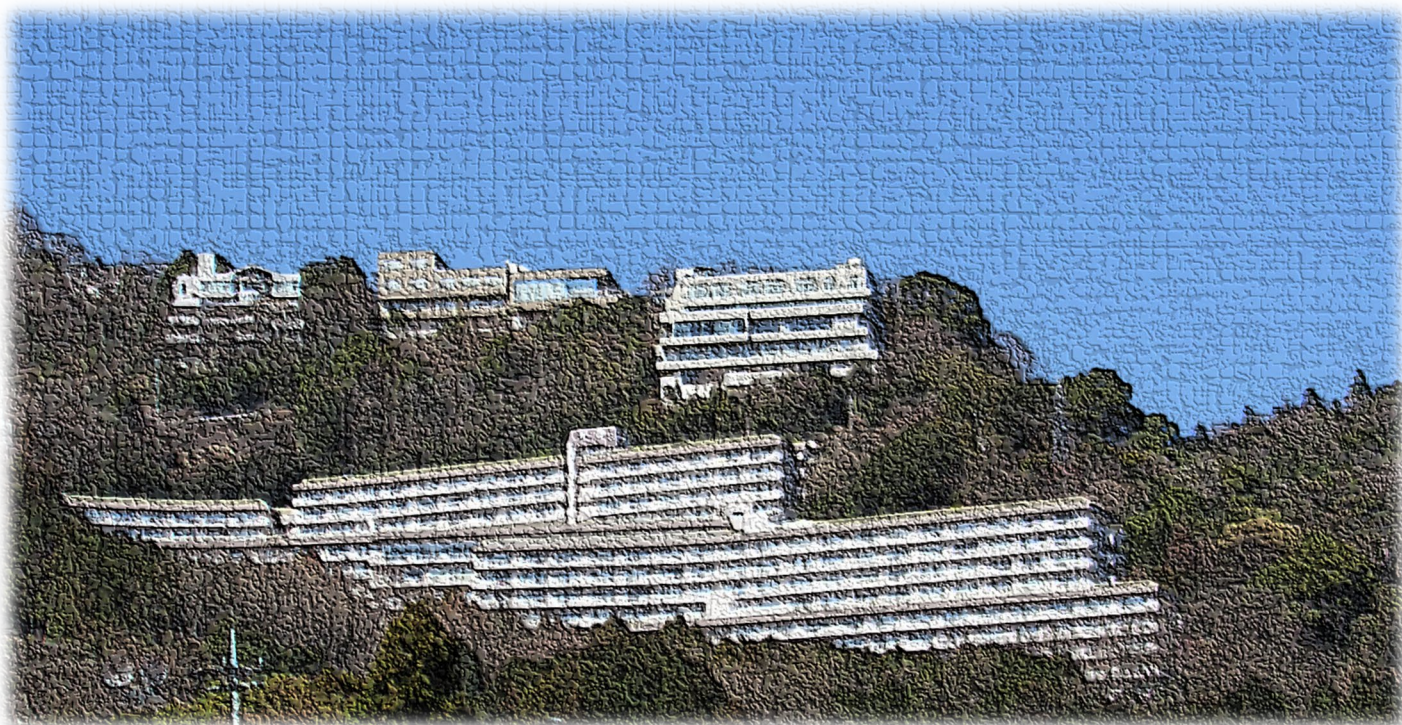


伊豆山会だより

No.64

中銀ライフケア伊豆山12号館管理組合法人

令和4年4月20日発行



中銀ライフケア伊豆山12号館 C 棟ロビー改修に当たり

中銀ライフケア伊豆山 12 号館管理組合法人理事長 後藤恒康

組合員、準組合員の皆様におかれましては、平素より中銀ライフケア伊豆山 12 号館の運営にご協力を頂き、有難うございます。令和 3 年 9 月 20 日から理事長を拝命いたしました。

今季は当伊豆山 12 号館が昭和 51 年に開設され 46 年となります。永らく財政難のため中断しておりました長期修繕計画としまして、C 棟 4 階ロビー改修工事を行いました。実施にあたりましては、当館開設時に「生きているからには良いにつけ悪いにつけ、一人の行動の波紋は大きい。一人一人が太陽となり、仲良く、元気に、明るく楽しい毎日を過ごし、少しでも長生きをしてください」と詠まれた理念に基づきます。その歴史的理念を受けて英国インテリアデザイン協会員の安藤眞代さんにデザインを依頼し改修工事を行いました。

デザインコンセプトは、相模湾を見下ろす海と緑の開放的な眺めのインスピレーションから、様々なデザインの家具と優しい色合いに、床は海の柔らかさを取り入れ、住まう人と訪れる人がリラックスできる心地よくつろぎ空間を創るということだそうです。使用する木材はリンゴの木を使用し、メンバーの皆様に豊かなシニアライフを長く育んで頂きたいとの思いが込められています。エントランスホールの床面のカーペットは熱海の海を連想するグリーンプルーを基調に、打ち寄せる波が表現されています。コロナ禍が収まりましたら、常住の方はもとより非常住の方やゲストの方々にも、心地よく寛がりリラックスできる空間をお楽しみください。

温泉付き大浴場と 24 時間お部屋でのお湯が利用できることも当館の特徴でしたが、ボイラーの度々の故障に交換部品の製造も終了しているという事態に、2 基のボイラーの更新も行いました。

中古ライフケアとなり、修繕を加えなければならないところも増えました。社有空き部屋在庫物件の圧縮、収益増加と赤字の解消、後期高齢者が増える中で孫の代にまで影響が及ばないようにしておく、人件費増対策とサービス低下バランスの財務適正化など、喫緊の課題があります。

メンバーの皆様と共に、英知を出し合って「ここに住んで良かった」と言える伊豆山ライフになることを願っております。そのためのご理解とご協力、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

中銀ライフケア伊豆山 12 号館管理組合法人の課題

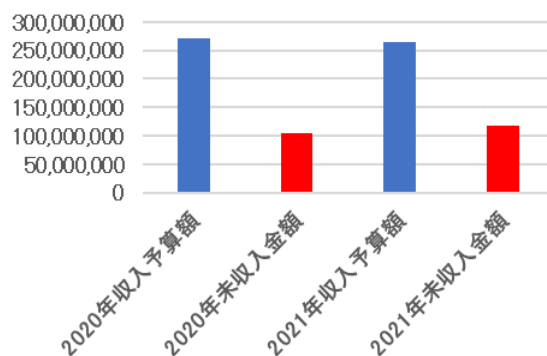
伊豆山 12 号館は開設 46 年となり、当初の区分所有者の皆様の中には鬼籍に入られた方も、その後不動産として継承された方や中古のマンションとして購入された方も少なくありません。建造物としての館の経年変化に加え、組合員の皆様の状況も 46 年の経過とともに変化し、中銀ライフケア伊豆山 12 号館管理組合法人としての新たな課題も生じております。

管理費・修繕積立金の滞納問題

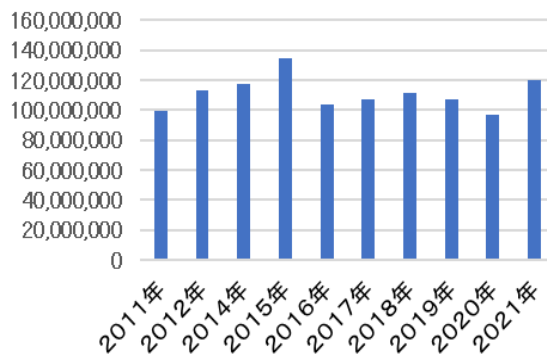
2020 年、2021 年の管理組合法人の予算額は管理費・修繕積立金の合計金額で 2 億 7,000 万円余りが計上されていますが、実際には 2020 年で約 1 億 5 千万円、2021 年で約 1 億 1,800 万円もの滞納金が発生しています。

こうした滞納金は、2011 年以前から毎年 1 億円以上発生しており、2015 年には 1 億 3,500 万円近くありました。管理会社の中銀インテグレーション熱海支店でも滞納金対策担当者を置いて対応しているそうですが、他の LC 熱海各館でも同様な問題が発生しています。これは区分所有者の高齢化や死亡により、お住まいでなくなった所有権がある部屋の管理費等が支払われなくなったり、相続されなかったりということで保証人を含め支払う人が不明確になったという個別の事由による問題のようです。所有権の移転や滞納金の支払い義務者の確定なども含め、過年度の滞納金の問題解決のためには弁護士の介入を要する案件が多いのです。昨年の 12 月から理事会では中銀の滞納金問題担当者の出席を求め対策を検討していますが、未納金を回収することには、いくつもの困難なハードルがあるようです。理事会は組合員のために頑張ります。

収入予算額と未収入金の比較



未集金額の推移



新たな滞納金の発生を抑止するために



毎月滞納金は約 300 万円、年間約 3,700 万円ずつ未回収金が出ており、この現状の打開策を研究しなければなりません。当面個々の方の滞納金に対する法務を含めた対策と同時に、予算と運営管理の適正化、建物や設備の合理的な改修計画と実施などを喫緊の課題として、組合法人の合理的な財務運営と対策を検討していきます。

また、組合員である私達もご家族などとのコミュニケーションをよくしておき、居住物件の新たな滞納金の発生を防止していくことも必要になると思います。ご理解とご協力をお願いいたします。



デザイナー 安藤眞代さんからのメッセージ

緑豊かな山並みと相模湾を遠望する静かな環境。訪れた人を感嘆させる素晴らしい展望を持つエントランスが前面に広がります。私はこの素晴らしい海と緑の開放的な眺めからのインスピレーションから、様々なデザインの家具と優しい色合いに、床に海の柔らかさを表現したデザインを取り入れ、そこに住まう方、訪れる方がリラックスできる、心地よくくつろぎのある空間作りを目指しました。

メンバーの皆様が末長く、くつろいだり、集ったり、リラックスできる心地よい空間を楽しんでいただきたいという思いで、今回のエントランスリノベーションデザインをさせていただきました。



デザイナーの安藤眞代さんは、英国インテリアデザイン協会 BIIA 上級会員で、日本インテリアデザイナー協会 (JID) 理事を務められています。



ロビー・フロントの大改修とボイラー・循環器の更新工事

長谷川元理事長の2019年度の総会で予算化され、鎌田前理事長によって安藤眞代氏の studioMa にデザイン設計が発注されたフロント・ロビーの改修工事は、総会決定から4年の期間を経ましたが、2021年12月に竣工し、今年の賀詞交歓会は、そのこけら落としとなりました。

また、当館の建設当初から2代目として稼働していたボイラーは、経年劣化で相次ぐ故障にもついに部品調達もできなくなり、湯船内の循環器と共に更新の工事が行われました。多額の修繕積立金を取り崩しての工事となりましたが、皆様の快適なマンションライフの一助になればと思い、2つの大規模工事の概要をお知らせします。



2基のボイラーで沸かしたお湯が全館の各室に配湯され、大浴室の温泉の加温にも使われています。貯湯タンクも性能は以前より良くなり、小型化しました。

洗濯乾燥室のヒーターも新しくなり、小型化で性能のよくなったヒーターが、6基設置されました。



微笑みの絶えない伊豆山12号館に

副理事長 高橋由美子

5月で満80歳を迎え、この12号館で週3回の予防運動と色々な体操をやって6年目です。また、副理事長としての日々は苦しいことも少なくありませんが、主人や女性メンバーの皆様に助けられて続けられています。

今、私が一番気になることは認知症です。大変厄介な病気で、家族の手を煩わして、夫婦間や親子間にも影を落とします。テレビで見たり、苦勞されている方々を見たりすると、決して他人ごとではなく「明日は我が身かも」と思うと、予防に取り組む必要性を感じます。認知症には治療や薬が無いと言われていますが、脳を活性化する食べ物や考え方、体操や歩くことは予防に効果的と言われていて、元気な体を維持しながら歳を重ねたいと思っています。

海と山に囲まれた素晴らしい館。広がるこの景色の中で、健康を維持しながら微笑みの絶えない伊豆山12号館で過ごし、良い思い出がたくさんできることを願っています。

激動の時代をどう生きるか

理事 笠井一実

今、世の中は混沌の時代を迎えている。「この時代をどう生き抜くか」ということが改めて問題となってくる。それには全く新しい考え方に立って問題を見抜かなければならない。

新しい考え方とは何か？この頃では、全く見当もつかない。小手先のところ、あるいは末端を改善したところで、問題の解決にはならない。大本を直さないことには解決に至る道は示されない。どう考えても到底無理だと思えるところから改める必要がある。

組織を変えるには、今までの方式を排して、改めて大方針を作るということにつきる。「今までの置かれた立場をどう変えるか」を変えてみる必要がある。それは到底無理と言えるところまで掘り下げてみよう。

ふれあいを大切に

理事 安藤 幹

伊豆山会への希望と展望。それは共に生活するご縁を大切にすることです。

そのためには、行事への参加が大切だと思います。それは心のふれ合いを大切にして、その行事を育てることになります。そしてそれは、12号館に住んでよかったと思う日々を大切にすることにもなります。

伝統ある明るく暖かな雰囲気大切に、人と人とのふれあいを大切にする日々でもあります。「12号館に住んでよかった」とする希望と展望にしていきたいと思っています。

伊豆山の寛容

理事 服部純一

鎌田前理事の欠員補充で11月から理事を拝命しました服部です。大河ドラマ鎌倉殿の13人の2月末の場面では、源氏旗揚げに失敗した源頼朝の妻政子達が、伊豆山に身を寄せるシーンがありました。敵に渡せば儲かるかもしれない地元民が、安ぎを求めてきた者への寛容さ。そのような伊豆山の優しさのある12号館にしていきたいと思います。

監事の仕事

監事 諸橋健一

平成22年に入居して以来12年になります。当時副理事長であらせられた立林さんにお誘いを受けて監事をお引き受けしました。2015年のことです。以来7年、当時役員だった人はもうどなたもおられません。

監事の仕事は、総会で決められた予算が適切に執行されているかをチェックする事であります。一方、議決案件には参加できません。予算案については、中銀が策定して理事会の審議を経て決定しますが、1976年に事業開始以来46年の経験をベースに、日々の世間の変化に対応しつつ、この度のコロナ感染症からも万全に対応しているようです。

以上、簡単ですが監事のお仕事についてご報告いたします。皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

財政の健全化を図るために

監事 渡辺和子

9期・10期監事の渡辺和子です。新型コロナウイルス感染症流行のため、この一年あまり非常住のメンバー様には、12号館を利用できない日々が続きました。この館に住む私たちも、各種行事が中止になり、予算が縮小されました。その上物価高で、今年のひな祭りで提供された280mlペットボトル麦茶は75円でしたが、今年は106円。原油高・コロナの影響・ウクライナ戦争に紛れての値上げが相次ぎ、世の中の流れについて行けない有様に気づきました。

コロナが落ち着いて、盆踊り大会や敬老祭などの行事が再開しても、コロナ以前のようににはできない状況が危惧されます。もともと収支のバランスが崩れている伊豆山の財政状況は、私達メンバーの生活に結びついたさやかな喜びや楽しみさえ、思うに任せない状態です。

私達は伊豆山12号館の財政の健全化を図るために、理事会に様々な提案をしてまいりました。今後の理事会の適切な対応に期待しております。

息をのむ話

～水中救助具ネックヘルパーとフットヘルパーの正しい使い方～

(文責 理事 服部純一)

大浴場で入浴中に気を失うような事故に対応するため、水中で広げられる担架とともに、首に付ける浮き輪上のネックヘルパーと、頭を先ず浮かせるためのフットヘルパーを購入していただきました。この3点セットは、夏のプール指導を行うときに、水中で気を失った子を救助するために常備する学校が増えてきているものです。私も小学校の校長であった時代、実際にはこれらを使うような事故は起きませんでしたが、プールシーズン前には毎年点検し、すぐ取れるところに準備させていました。

ところで「息をのむ」という言葉がありますが、人間が意識を失う時には、反射的に息をのみ込んで、肺に空気を入れてから倒れることをご存知ですか。これは生体が脳に酸素を送るセーフ機能なのです。ですから、水中で意識が無くなった人間は、肺が浮き袋になって身体は浮きます。でも、口や鼻が水につかってしまうと、おぼれた状態になってしまいます。おぼれさせないための水中救助具が、今度購入したネックヘルパーとフットヘルパーです。

使 い 方 は

- ①水中で意識を失いかけた人が発生したら、先ず非常用ナースコールを押して助けを呼びます。
- ②水中に浮かんだ人の後頭部の下に、フットヘルパーを枕のように頭の下に差し入れて頭を浮かせます。(安定性は悪いですが、先ず鼻と口を水の上に出させましょう) 足に付けてはいけません。
- ③浮き袋状のネックヘルパーをふくらまし、肩から首に差し込んで鼻と口が水の上に浮いていられる状況にしましょう。(フットヘルパーは誰かが首を支える必要がありますが、ネックヘルパーは自力で浮いていられます。) これが初期救助です。
- ④ナースが駆けつけますので、その後はナースの指示で行動しましょう。
- ⑤マネージャーなど力のある方が、水中で気を失っている方の身体の下から担架を差し入れ、4名で引き上げます。
(意識を失った方は重く感じ、引きずると救助される方が擦過傷になりますので、担架を持ち上げて救助することが大切です)



したがって男女を問わず、救助には力の強い男性職員が浴室に入りますので、①～③の初期救助ができたところで、浴室にいらっしゃる方は着衣されるようにしましょう。

ところで、「息をのんだ」後、心臓が動いていれば呼吸ができていなくても4～5分は脳に酸素が届きますので、この間に人工呼吸などの適切な措置ができれば後遺症は出にくいのです。そして、意識が戻りかけた時に人間が最初にするのが、息を吐くことです。その時に口にたまった唾液が、吐いた息でブクブクと泡になって口から出てきます。意識を失った後に「泡を吹く」のは実は口に溜まった唾液です。またその時に、体中の筋肉が全部弛緩しますので、失禁したり鼻水が出たりするのです。ですから口からの泡は汚物ではありません。身体のしくみを知っていれば、うまく救助できます。慌てないでみなさんで救助していきましょう。