

臨時総会は12月21日に開催です

議題は「今後20年間の中期営繕計画(案)」と「管理組合規約の改正(案)」です



徒渉池はどんな姿に変われるでしょうか、住民の皆さんのアイデアが待たれます



(発行所)
若葉台団地
第一住宅管理組合
坂戸市千代田4丁目7番地30号
電話 049-283-7950
メール kanri@wakaba1.com
http://www.wakaba1.com/



臨時総会に向けて

理事長 中村 満

当団地の大きなイベントである第二五回夏祭り、千代田地区の運動会も終わり、いよいよ臨時総会を十二月二十一日に行うことになりました。それに先駆けて各棟の

これは今後二十年間を見据えた当団地を「世代を問わず快適に暮らせる若葉台団地」にするためにどうしたらよいかアウトラインを示したものです。規約の改正

旧建設省の示した標準管理規約に基づき当団地に則した改定となつていきます。この二点が大きなところですが、中期計画の具体的内容として大規模修繕工事の調査に入りま

す。もうすでに問題点は顕在化しております。給排水管の老朽化、躯体保護のための防水、等々

なをどのよう修繕していくか決めることとなります。集会所の改築増築の工事を行うための設計に入ります。集会所は今すでに事務スペースの不足、多くの人たちが利用した

とである第二五回夏祭り、千代田地区の運動会も終わり、いよいよ臨時総会を十二月二十一日に行うことになりました。それに先駆けて各棟の

タイプ別に分けて十二回の説明会を実施させていただきます。たくさん多くのご意見を参考に臨時総会の議案を提示させていただきますこと

以上簡単ではありますが臨時総会の議案について要旨を紹介しました。またここまでご苦勞さ

幸いにして、衆議院解散・総選挙の投票予定日と十一月九日に予定していた「臨時総会」が重なるというアクシデント

禍いを転じて福となす

副理事長 松下隆輝

臨時総会の開催を予定していた十一月九日、衆議院解散・総選挙の投票日と重なるとの予測があり、会場として千代田公民館が確保できなくな

つたために、臨時総会の日程を、十一月九日から十二月二十一日に変更するとの議案が、九月の理事会に提議され、承認可

決されました。十一月九日に予定していた「臨時総会」を開催するために、その会期の二週間前までに、組合

の貴重な「福」を若葉台団地の未来へ向け、皆さんとともに大いに活用し、有効に使いたいものである。

プロジェクト21活動の 節目を迎えて

リーダー 芦田武男

プロジェクト21活動の第一段階の集大成として、中期営繕計画の案が完成、組合員の皆様に説明ができる時期を迎えよう。本紙が発行される頃には説明会も終わっていることですが、改めて本営繕計画の要旨と今後の活動目標について記します。

通常の営繕計画は建物や設備の維持管理を目的として作成されますが、当団地の営繕計画はプロジェクト21の目的である「世代を問わず快適に暮らせる若葉台団地」を実現させるために、これまで無かった施設の新設や現在の施設の機能の向上も含めています。本営繕計画の作成に当たってはアンケートの結果や実地調査による施設の現状および多くの方が持たれている「希望などを基として、他の団地や各棟施設の実情調査の結果や専門誌を参考に」して議論を重ねました。

額の費用を要します。説明会で修繕費の目安を提示しましたが、これについては来年の通常総会を目的に詰めて参ります。

当団地の建物はコンクリートの劣化（中性化）が比較的小さいことから、建築後六〇年は使うことを前提に計画を進めましたが、コンクリート保護のための定期的な大規模修繕および給水管をはじめとする設備の更新に多くお願ひ申し上げます。

知恵を出し合い 楽しく生きる場を

集会所・福祉部会長 樋口 仁

皆さんは資料の修繕積立金の額を目にされて、驚くとも困惑したのではないのでしょうか。今では健康な生活をおくる社会問題となっている年金と同じ構造になっていて、新たな負担なくしては解決の糸口は見えず、おいてどの様に繋がり、そのためにどの様な仕組みが用意されたらいいのかがあります。何とか知恵を出し合って方向性を見いだしていきたいと思っております。そのために活発な討議を期待しております。

の結果を見て、感覚では理解していたつもり、老齢化の進み具合と居住者の減少（二人世帯の増加）が予想を上回っておりました。おのずと集会所の利用頻度が高まるものと予想されます。正直言いましたこの頃疎外された人間関係が目

24年の汚れや傷み 生活に合った若返りを

営繕・バリアフリー部会長 谷中 浩

今年は寒かった夏、暑かった秋と異常気象が続き、体調を崩された方も多かったのではないのでしょうか。若葉台団地も24年を経過し、今回プロジェクト21に参加して改めて当団地を見廻して見れば随分汚れや傷みが目立つようになって、建物だけでなく諸々の設備も現代生活にあつた若返りが必要なの時期に来ていると実感しました。組合員の皆様に御協力頂いたアンケートから分かりますが、当団地の組合員の方々も年と共に高齢化が進み、バリアフリーの必要性を実感してい

後任理事選出について

第四ブロック選出 ました。



佐藤修治さん

理事安間礼助氏が体調不良により長期療養を要する為七月理事長に辞任届を提出、八月二日開催の第四回理事会で辞任を承式に承認し、同日付で全組合員に対して告示をしました。

後任理事選出を役員選任委員会に正式委任する事を決定しました。

「ゴミの資源化、減量化」衛生委員会です。ご承知の通り当団地では十月一日より容器包装リサイクル法に基づくゴミ・資源物分別収集を開始しました。各家庭から廃棄される大量のゴミが、様々な環境問題を発生させており、家庭ゴミの減量化が急務です。当団地の有志の方々が行なっている「生ごみプロジェクト」も重要な対策です。今までゴミとして廃棄していた物の中

規約改正案について

こうした趣旨からこの改正案に

規約委員会

佐藤 健次
若宮俊一郎

『改正の趣旨』

私たちは、若葉台第一住宅管理組合規約と云う自主規範を取り決め、その基本ルールの下で団地建物の維持管理を図り良好な住環境を守る努力が続けられています。この規約は法的には「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号。通称区分所有法)に従って作成され、管理組合設立時に承認成立したものです。

その後、本規約は私たちの団地の実情に合うように何回かの小変更が加えられ今日に到っています。

しかし、時代の流れあるいは阪神淡路大震災をきっかけとして区分所有法そのものの問題点が明らかとなり、ぜい弱部分の見直し改正が行われています。そして平成9年

当時の建設省(現国土交通省)から、「中高層共同住宅標準管理規約および同コメント(団地型)」が出され、各団地の規約も、これに則るのが望ましいと云う指針が示されました。

規約委員会では、建築後25年を経過し21世紀に入った私たちの団地の大規模修繕工事などを含むこれからの維持管理活動を円滑に進めて行くには、先ず自分たちの規約を標準管理規約に則った形で見直してみる必要があるだと考え、その作業を続けて参りました。

先日、各組合員に配布された説明資料に、その検討結果が記載されています。

説明資料では、現行規約との対照表のかたちに於いて、今までの相違点が出来るだけ分かるようにした積もりです。ただ、

それでも相当の分量の文書になりますので、全体のキーポイントが見えにくい一面もあるかと存じます。

本紙では、主要な改正点をピックアップして説明します。配布された資料と合せて御検討頂きたいと存じます。

『主な改正点』

(1) 土地、建物等の共有と管理の関係を整理し明確にしました。

①土地、集会所、給水本管等は全組合員の共有、各居住棟の共用部分はその棟の組合員の共有であることを明記。第9条

②管理組合の運営や全ての建物と施設(各居住棟の専有部分を除く)の通常の管理と経常的補修は全組合員が負担する共通管理費で行う。但し、工

管理費で行う。但し、工員はこれに従わなければならない。第21条

③管理に必要な範囲で専有部分への立ち入りを請求でき、請求された者は正当な理由無くこれを拒否できない。第22条

(3) 大規模修繕計画(形状の変更を伴わないもの)の総会決議は、現在の区分所有法に合わせ全組合員の1/2の賛成

特別な管理(計画的修繕、突発的修繕、変更など)の費用は、その棟の組合員が各棟修繕積立金として負担する。第28条

⑤各居住棟の共用部分の特別な管理(計画的修繕等)について修繕内容や実施の可否は団地全体で決定する為、ブロック会議を廃止する。第42条

(2) 大規模修繕や一部専有部分の補修、更新工事の為に必要な条文を追加しました。

で可決としました。第47条

(4) 大地震による倒壊等の万一の場合に備え、居住棟の建替えを行うための棟総会に関する章を新設しました。第8章

『今後の課題』

(1) 私たち団地住民が守るべきルールには、憲法とも云うべき本規約の他に、3つの協定・11の細則・9つの規定等の文書が定められています。これらの全面的な見直しを行い規約との整合を図る必要がありますが、これらは規約改定決定後の作業となります。

(2) 修繕費積立金は、今まで各棟別管理が為されて来ていますが、これを更に団地修繕積立金と各棟修繕積立金に区分して管理することが必要になります。

(3) 標準管理規約には団地の総会の他に棟総会に関する事項が多く記述されています。建替え等が必要な事態が発生する場合に備えて本規約に盛り込んでいますが、棟総会に関する概念を団地内に確立させるには、未だ相当の議論と検討の時間が必要だと見えています。

平成15年度 各種専門委員名簿

規約委員会

◎島田 正巳 26-201

◎佐藤 健次 27-301

若宮俊一郎 26-1102

松下 隆輝 28-1101

遊佐 雄二 32-101

星野 元宏 14-402

小塚 伸一 17-606

営繕技術委員会

◎安藤征四郎 17-406

◎中園 公司 5-103

古川 嘉一 12-404

深谷 昭夫 13-202

岸 強志 29-1202

東野 行夫 21-103

山王堂 直 9-302

田中 護男 5-304

秋山 正子 7-403

田村 隆之 21-403

プロジェクト

◎芦田 武男 28-1104

◎古川 嘉一 12-404

石戸谷忠行 22-501

岡部 恭子 19-406

小澤 弘 26-1001

加藤 一雄 9-205

金田 久子 6-501

久木田裕美 13-104

小塚 伸一 17-606

長谷川俊太郎 16-102

樋口 仁 17-806

水井 力雄 28-202

谷中 浩 20-205

玉井 嘉典 32-104

夏野 雅博 19-303

東野 行夫 21-103

◎委員長
リーダー
◎副委員長
サブリーダー

副理事長
総務部長
財務部長
総務理事

施設部長
施設副部長
施設理事
施設理事

部長

部長

部長

部長

部長

部長



住民手づくりの 夏祭りを終えて

自治会長 宮下 通

今年の夏祭りも、実行会の役員、棟長さん、協会のメンバー（理事 力委員さん、コミニティ

協力委員さん、衛生委員さん、管理事務所の皆さん）の延べ三〇〇人を超える方々のパワーと住民の皆さんの積極的な参加（六〇〇人超）で例年よりも盛り上がりとなりました。この紙面をお借り

それを痛感いたしました。理事会の役員になる前の私にとっての夏祭りは、「夕方に祭り会場に行き、出店をひと回りして焼き鳥を何本か買って帰る」、そんな程度のもので、皆さんのご苦労には思いを巡らすことは出来ませんでした。

夏祭りの前日は出店の屋根張り、提灯の取り付け、当日は直営店の販売を中心に二〇〇人の方々に朝早くから夜遅くまでご協力いただき、翌日の後片付けにも、五〇〇人の方々にご協力を頂き、夏祭りのすべてが終了いたしました。

- ① 建築設備定期点検業務
- ② 徒渉池改修及び駐輪場増築工事基本設計業務
- ③ パソコン二台購入の件
- ④ プロ21要望事項の実施
- ⑤ 団地測量図面作成の件

夏祭りの準備は、六月の出店者・協力者の募集から始まり、約三ヶ月の長丁場です。圧巻は、祭りの一週間前の土曜日の舞台造りです。今年も酷暑の中、熱中症にからないように注意しながら三〇〇人の方達にご協力を頂き、作業を無事に終えることが出来ました。

近隣の自治会では、後継者不足、安全上の配慮から、舞台（やぐら）の設営は、すべて外部の業者に委託している所も出ています。（聞くところによると、八〇万円を超える費用がかかるようです。）当団地も協力をしてくださる方々の高齢化が進み、若い後継者の育成も急務となっております。

- ① 臨時総会日程変更の件
- ② 規約改正に関する件
- ③ プロ21による中長期営繕計画のアウトライン並びに、組合員説明会開催に関する件

かき氷、ヨーヨー……
小さな心に残る祭りの一日は
線香花火のごとく。

成も急務となっております。その意味で、出来上がった手づくりの舞台は、正に諸先輩の努力の結晶で、本当に頭が下がる思いでい

今年、記念すべき二五回目の夏祭りでした。この団地で生まれて巣立っていった方達も子供さんを連れて大勢来て頂きました。

来年も、沢山の子供達に笑顔、喜ぶ姿が見られるよう頑張りたいと思いますので、一人でも多くの皆さんのご協力をお願いします。

編集後記

今、各方面で注目の流れ。それはニュージャパニーズスタイルです。あくまでニューなのです。

（村上）