

集会所増改築工事着工間近 急がれる業者選定と工事発注



29号棟11階から見た集会所全景

10月16日付「理事会だより」で報告済みのように、集会所増改築工事に向け諸準備を進めている管理組合は、工事に必要ないわゆる「一団地認定」を県から受けた後、具体的な建築内容の確認申請を坂戸市に提出、その承認を待つ一方で、認可が下り次第着工出来るよう、業者の選定と工事の発注の準備に入っています。集会所改修委員会をはじめ管轄技術委員会など、関連の各専門委員会の協力のもとに、ここまでに至った現状とこれからについて、施設管理担当の東野副理事長に取材し、編集部でまとめました。

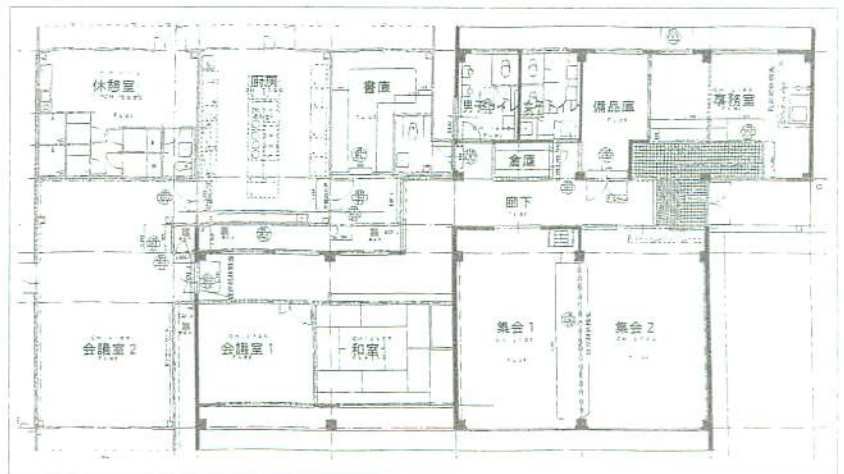
まず、この増改築工事には、市の補助金が下りるよう申請中で、その条件として、工事を、市の予算年度に合わせ、来年2月中には終わらせなくてはならないため、工事は、遅くとも11月中旬にすべく、鋭意、準備中だということです。さて、現在は、業者の選定が焦眉の課題ですが、限られた予算で良い仕事をしてもうためには、この業者えらびは、最も重要な課題として取り組まれてるようです。

まず、この増改築工事には、市の補助金が下りるよう申請中で、その条件として、工事を、市の予算年度に合わせ、来年2月中には終わらせなくてはならないため、工事は、遅くとも11月中旬にすべく、鋭意、準備中だということです。さて、現在は、業者の選定が焦眉の課題ですが、限られた予算で良い仕事をしてもうためには、この業者えらびは、最も重要な課題として取り組まれてるようです。



この面接では、業者の側から、工事現場常駐の所は、すぐ前の広場に仮設の仮事務所へ移転します。工事で使用不可能になる駐車場契約者の皆様には、工事期間中、来客用駐車場に移動して頂くこととなります。工事に

新集会所全体図



側から、工事現場常駐の所は、すぐ前の広場に仮設の仮事務所へ移転します。工事で使用不可能になる駐車場契約者の皆様には、工事期間中、来客用駐車場に移動して頂くこととなります。工事に
側から、工事現場常駐の所は、すぐ前の広場に仮設の仮事務所へ移転します。工事で使用不可能になる駐車場契約者の皆様には、工事期間中、来客用駐車場に移動して頂くこととなります。工事に

わかば
（発行所）
若菜台団地
第一住宅管理組合
坂戸市千代田4丁目7番地30号
電話 049-282-7950
メール: kanri@wakaba1.com
http://www.wakaba1.com/

第25回総会では、集会所改修委員会が新しく発足した他、規約委員会と営繕技術委員会の2つの委員会と、若葉プロジェクト21委員会に、それぞれ新しいメンバーが加わって継続することになりました。各委員会は、毎月定例の会議を持ち、それぞれの課題をめぐり検討を重ねてきました。以下は、各専門委員会の委員長による、それぞれの活動の中間報告です。

私が抱く新集会所のイメージ

集会所改修委員会委員長 樋口 仁

ご承知のように、集会所が、諸設備も含め、様々な所をどのように改修するに利用条件に見合った器かは、昨年度来からの重（うつつわ）となるよう、要課題で、昨年は、12回 これまで検討してきた設にわたる説明会の他、「利 計図に最後のながきを掛用者ヒアリング」の集ま けている所です。

第25回総会で承認された基本プランと予算は、を揃えて見ました。そうした努力の結果でありました。ある日の私は、わが棟の、一年に一回の親睦会

私たちが改修委員会は、それを受けて、若葉プロジェクト21や営繕技術委員会を訪問。ピカピカの事務所は、受付のスペースの会合を持ち、どうやって、予算の限度を守った、内容の良い集会所をつくるか、検討に検討を重ねてきました。黒田さんたちも大そうこ

報のように、一方で、着工のための法手続きも済んで、あとは業者の選定や工事の発注を残すまで、に漕ぎつけた次第で、目下は、いよいよ、新集

裕がある程広い。料理は、腕自慢が厨房で万端用意。けんちん汁とおでんだ。いいという。こうして寝たけなわ、一寸トイレと失礼したが、洋式のトイレは、足を痛めている私には大助かりだ。一緒に参加した母には障害者用トイレもあって感謝感激。集会所会議室

＜集会所改修委員会＞

氏名	号棟号室	備考
仁 隆子	17-806	ハード面担当
四 藤子	17-406	ソフト面担当
口 征 久	19-406	
藤 園 田	5-103	
安 中 金	6-501	
園 中 金	7-403	
秋 池 古	7-302	
久 野 中	12-404	
久 野 中	13-104	
久 野 中	28-1104	
久 野 中	19-301	理事長
久 野 中	28-1101	副理事長
久 野 中	21-103	総務部長
久 野 中	32-101	施設管理部長
久 野 中	17-802	施設管理副部長
久 野 中	7-402	監事
久 野 中	11-304	

住民本位の規約改正をめざす

規約委員会委員長 佐藤 健次

規約委員会の実質的な協議は6月初旬からはじまり、9月末現在で6回の会合を持ったところで

理事会からの諮問事項は次の2つです。①最新の区分所有法に



規約委員会の審議風景

策定の筋を、これまでの6回の会合で、ほぼ終了しています。今後は、その細部を詰めるとともに細則の見直しを行い、来年2月までに理事会へ答申する予定です。

「形状や効用の変更を伴わない大規模な修繕」の総会決議の問題です。現在の組屋規約では、著しく多額な費用を要するものと理事会が決議した修繕等は3/4の賛成が必要となっていますが、平成15年施行の最新の区分所有法では「費用が高額でも形状変更等を伴わない修繕等」は1/2（過半数）の賛成で可決でき、この法律が優先して適用されると言うことです。そのため、総会議決割合を区分所有法の1/2以外に変更するには、団地総会で、あらためて組合規約を議決し直すことが必要です。規約委員会は、組合員の皆さんの意見がきちんと反映されること、法改正の主旨（修繕のスムーズな実施）、修繕計画を提案する理事会の負担など、それぞれのバランスを考慮し議決割合を慎重に検討しています。第二は、建替えの規定をどう扱うかの問題です。新『標準管理規約』には「建替え円滑化法」の区分所有法」の建替え規定に加え、（法律には無い）建替え合意形成の為の調

＜規約委員会＞

氏名	号棟号室	備考
佐藤 健次	27-301	理事長
佐藤 健次	26-1102	副理事長
佐藤 健次	19-304	総務部長
佐藤 健次	25-1101	施設管理部長
佐藤 健次	12-101	施設管理副部長
佐藤 健次	17-606	監事
佐藤 健次	29-1101	

また、細則の見直しではプロジェクト21等の協力をいただきながら検討を進めています。規約は、あくまで住民本位のものでなければなりません。十二月初めには、規約改正にむけての「意見交換会」を持ち、広く皆さんの意見を伺う予定にしています。

第二期大規模修繕計画を前に

宮繕技術委員会委員長 安藤征四郎

第一期の大規模修繕工事完了から早や9年を経過、団地全体の建物や諸施設の傷みもかなり進行してきている状況で、第二期の大規模な修繕工事の必要性が増大中です。

当委員会の今年度の予定は昨年からの継続課題も含めて次の通りです。

- 1 防犯灯の整備
- 2 駐車場内道路補修
- 3 砂場のバーゴラ補修
- 4 ベンチの修繕
- 5 徒渉池補修
- 6 リフォーム仕様の統一基準の基本計画
- 7 ゴミ置き場改修
- 8 集会所増設改修工事に基づく技術的問題の検討
- 9 徒渉池改修に向けての基本設計の検討
- 10 自転車置き場設計計画の技術的検討

尚、当面の緊急課題として、目下、集会所増設築工事業に基づき技術的諸問題の検討を行っております。

本紙一面詳報のように、極めてハードなスケジュールのもとで問題の処理に当たらなければなりません。

<宮繕技術委員会>

氏名	号棟号室	備考
委員長 安中山 浩	17-406	集会所改修委員長兼務
副委員長 藤田 直一	5-103	
委員 藤田 直一	9-302	
委員 藤田 直一	12-404	集会所改修委員長兼務
委員 藤田 直一	13-202	
委員 藤田 直一	21-103	副理事長
委員 藤田 直一	17-802	施設管理部長
委員 藤田 直一	7-402	施設管理部長

今年度は計画実現第一歩の年

若葉プロジェクト21リーダー 芦田武男

当プロジェクトの活動は、7月に活動方針を決め、8月に作業項目と担当を決めてスタートしました。

当プロジェクトの活動は、中長期修繕計画に代わられるように、どちらかという技術的要素の多い作業を中心に、これまで進められてきた。

本年度は、これまでに検討し、提案してきたことを実現させるための、第一歩を踏み出す大きな年度となります。

本年度の作業項目は次の四点です。

- 一 徒渉池改修計画案の作成
- 二 団地内通路の段差解消計画案の作成
- 三 団地内の防犯灯配置の見直し
- 四 専有部の改修工事指針の作成

一 徒渉池改修計画案の作成
九月十二日に現場調査を行いました。調査結果を基に費用対効果の最も優れた方式を見出し、十一月頃には案を完成させる予定です。

二 団地内通路の段差解消計画案の作成
九月十二日に現場調査を行いました。調査結果を基に費用対効果の最も優れた方式を見出し、十一月頃には案を完成させる予定です。

三 団地内の防犯灯見直し
理事会ではすでに防犯灯の増設や器具の取替えを執行されており、団地内全域について見直した

防犯灯の効果は防犯灯自体だけではなく、建物の位置や植栽との関係など複数の要素が絡みま

め九月十二日に現場調査を行いました。

このスペースの活用について、アンケートで希望の多かった「水辺と緑を主とした憩いの場」を概念として改修案を作成しますが、案の作成に当たっては組合員および居住者の皆様からアイデアを募ることとします。

さらに、改修工事は出来るところは組合員や居住者の皆さんの手作りで行うことを考えています。

アイディアの応募に奮って参加して頂きたく、お待ちしております。

二 団地内通路段差解消
団地内の通路が緊急自動車用車路に接するところはすべての場所に段差があります。

九月十二日に現場調査を行いました。調査結果を基に費用対効果の最も優れた方式を見出し、十一月頃には案を完成させる予定です。

三 団地内防犯灯見直し
理事会ではすでに防犯灯の増設や器具の取替えを執行されており、団地内全域について見直した

専有部内のリフォームの指針も作成して、年度内に仕様書の完成を目指します。

基礎セミナーに参加して

昨年6月、マンション生活の基本となる改正区分所有法が施行されたことにもない、今年1月にマンションの管理規約のモデルとなる国土交通省作成の標準管理規約が改正されました。

その標準管理規約の改正内容をつかみ、来年の管理規約改正の提案を生かすために7月10日朝霞市民会館で開催されたセミナーに規約委員と担当理事の一人として参加しました。

区分所有法の改正にともなう標準管理規約のおもな改正点は次のとおりです。

(1) 大規模修繕工事のうち、形やその効用が大きく変化しない場合は普通決議(標準管理規約では、出席組合員の議決権の過半数)による決定出来ます。昨年の臨時総会でも議論となった所です。

(2) マンションの敷地に車があり、上げ、案内板を壊した場合、管理組合として損害賠償を請求し、訴訟を起すことが出来るようになります。

(3) 各組合員がばらばらに請求するのではなく、管理組合として一括して請求する場合があります。

(4) 情報化社会の進展にともないIDとパスワードを各組合員に交付し、電子メールで総会の決議を行使することが可能となり、管理組合としては全員の同意を早く近づける努力が望ましいという認識もその一つです。

氏名	号棟号室	備考
リーダー 芦田 浩	28-1104	
リーダー サブリーダー 藤田 直一	12-404	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	6-501	外構部会長
メンバー 藤田 直一	7-302	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	13-104	外構部会長
メンバー 藤田 直一	16-102	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	17-606	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	17-806	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	19-303	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	19-406	徒渉池改修部会長
メンバー 藤田 直一	20-205	外構部会長
メンバー 藤田 直一	26-1001	外構部会長
メンバー 藤田 直一	28-202	外構部会長
メンバー 藤田 直一	21-103	副理事長
メンバー 藤田 直一	17-802	施設管理部長
メンバー 藤田 直一	7-402	施設管理部長

<若葉プロジェクト21>

マンション管理

基礎セミナーに参加して 規約委員会委員 小塚伸一 理事

独自のおもな改正点は次のとおりです。

(1) 管理組合の業務として、①設計図書(管理規約の履歴の整理及び管理が追加されました。②居住者間の良好なコミュニケーションの形成を管理組合の業務として自治会に対する援助が可能であることが明確化されました。

(2) 理事会の権限が拡大され、①組合員が規約に違反した場合や滞納管理費を請求する場合あるいはマンションの敷地に車があり上げたような場合に、理事会の決議により、組合員の進法行為を中止させるために、管理組合として訴訟を行うことが出来るようになります。

(3) 建替えに際して、区分所有法の改正以外に、建替えに関する組合員の合意をとるための調査が組合業務として追加され、その費用を修繕積立金から取崩し、この取崩しは普通決議(過半数)で行えるようになりました。

(4) 建替えの規定の整備にともない管理組合消滅時(マンション解体時)の残余財産の清算を管理組合の業務とする規定が導入されました。

現在、この標準管理規約の改正点を当団地の現状と照らし合わせ規約委員会で検討しているところであります。

また、これに合わせ、具体的な改修の仕様を作成出来るようになります。

コミュニティ活動 今年も活発

今年の若葉台団地自治会は、新しい会則と役員体制の下で6月にスタート。コミュニティ部、コミュニティ協力会、防災委員会及び衛生委員会などの協力を得て、防犯パトロールや道路愛護・清掃、ゴミ集積所の立会など、市の地域活動に積極的に参加する一方、恒例の夏まつりをはじめ、コミュニティ協力会主催のラジオ体操や野外シアター、さらには親子ふれあいファミリーキャンプなど、団地独自の活動も活発に展開してきました。

以下は、夏まつりとキャンプのひとコマです。



第26回夏祭り
にわか雨に見舞われた夏祭り...

例年なら、8月末の土曜日開催が慣例のわが団地の夏まつり、今年は、市の「よさこい祭り」とから合ったため、ひと月も繰り上ってしまいました。にもかかわらず、新自治会発足まもなく組織された夏祭り実行委員会の周到な計画と準備のおかげで、第26回夏祭りは、予定通り8月7日土曜日の午前中に開幕。前線の影響による激しいにわか雨に中断されながらも、延べ500人を超えるみなさんの参加を得て、去

年に劣らぬ盛り上がりを見せました。メイン会場のテニスコートには、今年も、催し物専用の舞台が設けられ、周辺には、おでん・焼きいか・かき氷など、毎年おなじみの模擬店が並びました。



今年も人気のやきとり店

また、女子栄養大学の学生さんたちのバンド演奏には、祭りのふるまい酒にいいご機嫌のお父さんたちの席から、懐かしのメロディのリクエストが出たりして、戸惑う学生さん達の様子が、和やかな笑いを誘っていました。



子供達に見とれる話術に

去年につづき、今年も8月21日土曜日に、コミュニティ協力会主催の「親子ふれあいファミリーキャンプ」が坂戸市の運動公園野外キャンプ場で開かれました。



親子ふれあいファミリーキャンプ
テントを張る大人と子ども

大人たちの「あそび」の名人たちの指導で、テントの張り方の実演や、紙飛行機づくり、割り箸を使ったゴムでつぼう作りなどを楽しみながら、大人と子どもがひとつになつて、なかなか得難い



紙飛行機づくりに真剣な子どもたち

ひと遊びした後のカレーライスのおいしかったこと！

出来上がったゴムでつぼう用に、射的場も作られてこど



さあ、カレーが出来たぞ!!

若葉台団地の将来を一生懸命に考えて議論して下さっている各委員のみなさんに心から感謝したい気持ちです。

第一面と第四面の記事の文責は、すべて広報部の中田にあります。



出来上がったゴムでつぼう用に、射的場も作られてこど



「キッズなかよしダンス」の少女たち

ところが午後の4時半過ぎ、突然の激しいにわか雨が舞台上の催しを中断、予定されていた坂戸太鼓やフラダンス、大正琴の出演が中止されたのは大へん残念。

ソウルヘッドのみなさんの踊りは、雨上りの間をぬすんでステージ下で強行、さらに、あじさいの会のみなさんの紙芝居は、テントの中で実施、といった番狂わせとなりました。



「さつき賞」の表彰をする坂戸市長



ひとときを過ごしました。ゴムでつぼうづくり



ゴムでつぼうの即席的場

編集後記

今号は、一面を飾る予定のメイン記事の集会所増改築工事のスケジュール確定を待って、原稿の切り日を大幅に遅らせるなどしたために、印刷所とのスケジュールの調整や、校正刷りの込み入ったやりとりなどで、ハラハラしましたが、なんとか発行日に間に合い、ホッとしています。

それにしても、各専門委員会の委員長のみなさんの報告を読んで、わが若葉台団地の将来を一生懸命に考えて議論して下さっている各委員のみなさんに心から感謝したい気持ちです。

第一面と第四面の記事の文責は、すべて広報部の中田にあります。