

第26回通常総会迫まる

開催日は5/22 主な議案は「規約改正(案)」と「修繕工事(案)」です



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1番地30号
電話 049-283-7950
メール kani@wakaba1.com
http://www.wakaba1.com/



1年を振り返って

理事長 中村 満

今年度の活動として、昨年の第25回通常総会において提案した事業計画に対して概ね実行できたとお喜びしております。

これはひとえに管理組合の皆様のご協力があったためと感謝しております。

今年度の事業として大きなものとしては先ず集会所の増築でした。

埼玉県の建築許可申請が下り、業者選定、工事が

た防犯灯の廻りの植栽の整理をしたことによりさらに効果をあげました。

コミュニケーション活動でも、夏祭りをはじめとして、催し物に多くの参加者があり有意義な一年でした。

ただこれからは、この若葉台団地にとって大事な時期に入ってきました。

昨年の総会で修繕費を値上げしたのですが、今後、建物の維持管理及びライ

フラインクの補修など多額の金額を必要とします。今の中長期管轄計画を見ますと、まだ資金が不足してきます。但し多くの方が不景気による収入減や年金もあまり期待できない時代となっている状況です。対費用効果を厳密にした修繕計画を住民のみならずとも立てていくことが大切だと考えます。

自治会活動と課題

自治会長 遊佐雄二

今年度の第25回通常総会において提案した事業計画に対して概ね実行できたとお喜びしております。

これはひとえに管理組合の皆様のご協力があったためと感謝しております。

今年度の事業として大きなものとしては先ず集会所の増築でした。

埼玉県の建築許可申請が下り、業者選定、工事が



防犯対策上の仕事としては、防犯灯の工事が、一部完了し、今まで暗かった北側の駐車場が、かなり明るくなりました。ま

3月20日、「規約改正案の説明会」開催中の出来事だった。12時終了間際に「福岡県西方沖地震」の第一報が伝えられ、それまでの白熱した会場が一瞬静まった。まさに青天の霹靂。もし、この地震が団地を襲い建物が倒壊したらどうなるか、規約面で、整備が急がれるゆえんです。震災など、いつ発生するかわからない災害には、常日頃から対策が不可欠です。この度、自主防災規程の一部改正を行い、日常活動を通じて防災体制の充実を図れる様になりました。

この自主防災組織は組合

「規約改正(案)」についての「意見交換会」や「組合員説明会」の、いづれにおいても、総会における議決数の基準を何処に置くかが論点となっていた。規約改正(案)で提案されている決議数の基準は、マンシオン管理や法律に通じた住民の参画のもとで議論し、基本となる法律をベースに、その求めているところと、これまで培われてきたわが団地特有の価値観とを

小学生の頃、当時住んでいた赤羽の家の近所に、野球が抜群にうまく、英語も、アメリカ人並の発音で、東大進学を目指すお兄さんがいて、「正義とは法における倫理なり」とは難しいことを言っていたのを、何故か、未だに記憶している。

法律は人間の価値観を成文化したものであり、「すべきである」「すべきでない」というのが、その価値観から導かれた結論だ、と考える。みんなの価値観に合致しない法律があるとすれば、それは改正されるべきだろう。

3年前に改正された区分所有法は、それ以降、改正を見ていないところをみると、この法律に基づく決議数の基準は、全レベルでは、国民の現在の価値観に合致したものと判断してよさそうだ。何やら難しい話になってしまったが、法律では決議数の基準があくまで過

(次ページに続く)

総会の論点

副理事長 松下隆輝

博)が開催中で、「環境」がキーワードです。又、京都議定書の温暖化対策が話題になっています。今、私達がすぐ出来ることは、決められた分別と出し方を徹底することで、ゴミの減量化、資源化を促進課題です。

し、循環型社会の形成の一助にすることです。

毎月一回、衛生委員の皆様によるゴミ集積所の立会い調査を続けていますが、一部にまだ不徹底が見られるのも、今後の課題です。

半数だという原則を理解出来れば、こんどの総会の論点は単純明快になる。ここにをよく考えた「ここをよよく考えた」の意図がなんとなく「つまり、団地住民の価値観に立脚し、法の条件を厳しく捉えた提案が出されていると考えて、判断をしてもらえたい」と考へる。

法を遵守し、常識を共有し、価値観を一つにし

施設管理部活動のこの一年

副理事長 東野行夫

施設管理部の活動には定期点検・補修や清掃があります。共用部全体についてはすべて終了しましたが個人のお宅に入っている雑配水管では全体で81戸が行っていません。理由は不在が一番多いのですが、空家や辞退もありません。「管」は一体管理が必要ですから、すべて清掃しなければならぬと思います。今後の課題として全戸の清掃を行うために、回数2回をもう1回追加して3回とするなど検討することが必要だと思ひます。

他には棟長さんから依頼のある日常補修では、階段のひび割れ・雨水管の補修依頼並びに階段室に鳩が入ってこないよう

平成16年度最大事業の新集会所の完工はまさに同慶の至りと存じます。平成17年度も、大きな資金の事業が計画され

ひとりではやっていけない

コミニティ部長 山川浩文

この約2年を振り返って見ると、一人では何一つ出来ない事を実感しました。コミニティ部として、夏休み中はラジオ体操、野外シアター、ファミリーキャンプ、夏祭り、秋の千代田地区市民体育祭は流れに成りましたが、防災、衛生、道路愛護美化運動など遊佐自治会長及び理事、棟長、協力会等々のお世話に成り迷惑掛けました。裏返せば一人ではやって行けないとゆうわけです。若葉台団地をより良い住み家にするに

桜切るアホウに梅切らぬアホウ

植栽部長 富田 要

その他には防犯灯の改修工事がありました。坂戸市から補助金が交付されることわかつたので、補助金をもらえる分を本年度の工事とし、残りを二年間で行うように計画を変更しました。

財務部活動の当面の課題

財務部長 星野元宏

春の訪れと共に、梅桃、杏、桜と花木が芽ぶき、次々と咲く様はきれいで、見事というか、たまりません。何か命のいぶきみたいに感じてなりません。「桜切るアホウ、梅切らぬアホウ」と良く言われます。冒頭から「アホウ」はな

平成16年度最大事業の新集会所の完工はまさに同慶の至りと存じます。平成17年度も、大きな資金の事業が計画され

中身のペイオフについて一

何せ二十六年の歳月を経ていますし、それ以前に植えられた桜もあるからです。

話は変わりますが今年入居された某氏に、何故この団地を選んだのかと尋ねたところ、駅に近くて便利なこと、緑が多く、しかも、樹木や芝生がよく手入れされているからだ、というのです。

私は内心やっと思いましたが、植栽部の一員として活動して来た事が無駄ではなかつたんだと感じ、大変嬉しく思いました。今年度も残り少なくなり、活動報告として外灯周りを中心とした剪定及び伐採、又、生垣等の剪定や枯木の廃棄、補植、さらには住民の皆様からの要望書を踏まえた作業を行いました。その中で特に伐採については配慮させて頂き適宜選別、必要最小限に止めました。しかし乍ら、防犯

広報活動のこの一年

広報部長 中田賢吾

上の観点からまだ充分とは言えず、次年度へ継続の運びと成ります。眼にもなく手抜き除草や芝生青葉、山ほととぎす初聲、シーズン到来、ゴルフ好きの私は芝生の生育が気に入ります。隣の芝生がよく見えるではなく団地願ひ致します。

広報という大切な仕事を任されてから、早いもので、もう1年になります。この一年の活動報告として、広報「わかば」は、時々、手に取って読んだことはありましたが、毎月きちんと発行されていた「理事會だより」など、見たこともなかつた、というのが、正直なところでした。

前任の広報部長の浅見金重さんから引き継ぎを受けたんですが、出版社の編集が仕事だったという人だけに、広報「わかば」の実際と、それが、どう編集されて印刷に回ったかが、よく分かるように、毎号にわたってきちんと保存されているのを見て頂いた時は、わたしには、到底、手に負えない仕事だと、ショックを受けたのを、昨日

当管理組合は、団体としての組織を備え、社団と認められるので、一預金者として、預金保護の対象と認定されます。実務としては、保護金額の限度額一千万円の預

管理組合では、第26回通常総会を前に、総会に提案予定の「規約改正案」と平成17年度の「計画修繕工事案」について、全組合員を対象にした説明会を開きました。いずれの会も30名前後の参加者がありました。参加出来なかった方々のため、以下にその概要を報告してもらいました。

住民本位をめざして

『規約改正案』組合員説明会から

小塚伸一 理事

3月20日(日)午前10時か 報告していきたいと思いつら、集会所にて管理組合

主催の「規約改正案」説明会が開催されました。(参加者24名)これは、

来る第26回通常総会に、私たちの団地の暮しのルールの根本である管理組合規約の改正を提案する

管理組合が、昨年12月に開催された「規約改正(案)意見交換会」に引き続き組合員を対象として開

いたものです。まず規約委員会の佐藤委員長より今回提案する規約及び細則案の全体説明をうけ、次に今回の通常総会に一括提案すること

ができない協定・細則などについての改正の段取りについてもあわせて説明されました。

質疑は、大規模修繕工事の決議要件に集中いたしましたので理事会の提案の趣旨と、参加者との質疑のやりとりを中心に

「機能を回復する程度の工事」は過半数の決議で行なうことができるという考え方です。今回の理事会の提案は、形状・効用の大きな変更をとまわらないものうち、工事費見積額が200万円以上になる場合は、区分所有法による過半数の決議ではなく、「5分の3以上の決議」で決定しよう(管理規約改正案49条12項)ということになります。

区分所有法で定められている決議要件をさらに厳格にしているということ。説明会においても形状・効用の大きな変更をとまわらない大規模修繕工事の決議要件について、3分の2以上とすべし、あるいは4分の3以上とすべしとする考え方が表明されました。

理事会提案と方向は同じではあるけれど、理事会の提案はその厳格さが足りないという意見です。規約委員会で規約改正作業を行う際、参考とした標準管理規約(団地型、国土交通省作成)の普通決議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し、出席組合員の議決権の過半数で決するこ

とになっています(49条1項・2項)。つまり、承認の最低線は、全体の4分の1(委任状による出席を含む)をこえるところになっていきます。

まとめますと、今回の理事会の提案は、工事見積額が2000万円

以上の形状・効用の大きな変更をとまわらない大規模修繕工事の決議要件は、過半数の決議がいいのか、理事会の提案する5分の3以上の議決で決するほうがいいのかと

いうことになりました。また、費用対効果、不要不急の観点から、TVの共聴設備改修とともに見合わせた。将来的には使い勝手を勘案して決めたい。

組合員 エレベーターの損傷がひどい。ステルスにしたらどうか。宮城 扉の開閉部分に支障が出るので無理。傷が付いても補修し易い防護フィルムを考えている。

組合員 扉の鉄部塗装は扉の内・外側か、共用・専用別か。

理事会 内・外枠の共用・専用の別なく施工方向で検討中。

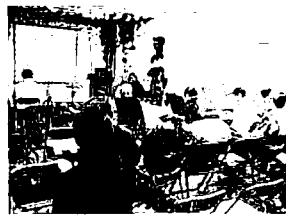
組合員 今度の工事の業者選定は一般入札がいいと思うが、どうか。

理事会 選定方法はまだ決まっていないが、仕様通りで一番安い業者と契約を行う。

経費節減、不要不急を排して

『平成17年度修繕工事案』組合員説明会から

副理事長 東野行夫



説明会風景

味し、2005年度は足場を必要としない箇所優先の修繕工事計画を基本とするものです。

答申の骨子は、屋上や共用廊下などの防水、玄関扉やエレベーター内部、階段手摺りなどの塗装、郵便受箱、階段室手摺りの新設などの金物改修、それに、共用灯や非常用照明的更新など電気設備の改修、さらに電気容量を60Aにするための電気幹線改修やデジタル時代に対応したTV共聴システムへの改修なども含むものでした。

理事会では、費用対効果、不要不急、経費節減の観点から検討し、電気幹線改修と共聴アンテナ改修の工事を見合わすこととして、2005年度の修繕工事計画を策定、

平成16年5月23日開催の第25回通常総会における修繕費積立金改定のシミュレーションに基づくもので、修繕費の積立状況と施設の傷み具合を加

総会前に、全組合員に説明することになりました。説明会はさる4月3日(日)午前10時から、集会所集会所で、38名の参加者を迎え、開かれまして。工事計画の詳細についての説明は、プロジェクト21とともに、修繕箇所の調査と設計に携わって頂いたコンサルタンの宮城秋治氏が、スライド写真を駆使しながら詳細に説明、続いて質疑応答に入りました。

主な質疑応答を以下にまとめてみました。

組合員 現在の修繕費積立金額は凡そいくらか。

理事会 凡そ10億円を越えている。

理事会 漏水もないし、耐久性からも修繕の必要はない。

組合員 給排水管の改修を急いだ方がいいと思うが、どうか。

理事会 中長期営繕計画では、給排水管は2008年度に改修予定にしている。

組合員 エレベーターの損傷がひどい。ステルスにしたらどうか。

宮城 扉の開閉部分に支障が出るので無理。傷が付いても補修し易い防護フィルムを考えている。

組合員 扉の鉄部塗装は扉の内・外側か、共用・専用別か。

理事会 内・外枠の共用・専用の別なく施工方向で検討中。

組合員 今度の工事の業者選定は一般入札がいいと思うが、どうか。

理事会 選定方法はまだ決まっていないが、仕様通りで一番安い業者と契約を行う。

組合員 プランは営繕だけなのか。建て替えは視野に入れてないのか。

理事会 メンテナンスを加えながら60年くらいは住めるようにしたい。

今のところ12年毎の改修サイクルで、建て替えは視野に置いていない。

組合員 電気幹線の劣化は心配ないのか。



新・集会所外観

役所の受付のようなカウンターがデンと構えた新しい事務所、靴のまま入れるようになった廊下や集会室、ステンレス製の戸棚や流し台がピカピカする余裕たっぷりの厨房――。



新・集会所全景

新・集会所の

真価はこれから

集会所改修委員長 樋口 仁

2003年9月に「快適に暮らせる若葉団地を」目指して」というパンフレットを配布し、その中で増改築について提案したのが第一歩でした。その後、十数回の説明会、総会での承認を経て発注し、3月6日のオープンとなった次第です。この間、五〇回を超える会議で知恵を出して頂いた方、諸官庁へ働きかけて頂いた方、工事中毎日のように住民の代わりにチェックを入れて頂いた方、そして理事の方、その全ての方々の力が結集されて始めて成立できたことです。この場を借りてその労に感謝したいと思います。



竣工祝賀風景

さて、問題はこれからです。器は用意された。しかし使用されないと、各地に点在する公共ホー

ルと同様の運命を辿るばかりです。九百世帯が集い合う所として、この規模でこの機能を組み入れて増改築したわけですからぜひ利用して頂きたいものです。私自身六〇㎡の家に巣くう大家族なので、集会所の厨房で調理し、集会所での宴会を敢行しようと考えております。〇数人規模の飲み会も予定しております。厨房二時間で四〇〇円、集会室も四〇〇円、八〇〇円プラス食材と酒代を加えても一〇〇人程度なら一人五〇〇円もあれば飲みや歌の桃源郷。人生楽しくやりましょう。

最後にぜひとも、この場を借りて実行したいことを挙げたいと思います。希望される方への集会室での定期的な食事会開催と、体の不自由な方への弁当の宅配です。ボランティアを募り原価で提供出来たらと思います。法的な問題も含めて様々な障害はあるでしょうが、私自身が呆けない限り是

初めての厨房

管理組合理事 金田 久子



新・厨房と金田さんたち

祭りのおでんの仕込みは外にコンロを置いての作業で夜遅くまでかかりました。体育祭のカレー作りも廊下で床に膝をついての作業でした。今では笑い話です。

ドアを開けると目に入ってきたのは、大鍋も洗った流しとガス台が中央に、壁際には食器戸棚と調理台、思わず「ワア」と声が出てしまいました。今までは、何かの催し毎に、小さな湯沸かし場で天ぷらから煮物まで女性五人で作って来ました。この厨房が寂しがらなく、良く怪我もせずやってこれたなあと、夏いと思ひます。

新しい事務所の使いごころ

管理事務所 黒田 真理恵

集会所の扉を開けると、石のカウンター。まるで歩足を踏み入ると、絨ホテルのロビーの様に、後の柔らかな踏み心地と、広々とした明るい廊下。や物で溢れており、薄暗く、目を右に向けると、大



新・管理事務所

非とも実現したいことであります。ここまでして初めて増改築の意義が出るのかなとも思うのです。状況を整えられなくとも、い将来ぜひとも、

あの日、初めて集会所披露の日、豚汁や甘酒、それにおしるこを作りました。広い厨房で、ぶつかり合う事もなく手際良く料理が出来、快適でした。これからは棟の親睦会やサークル活動などにど

編集後記

本年度の広報「わかば」最終版です。わが団地の組合活動の歴史的記録文書たらんと、毎号、記事に抜かりのないよう目配りしてきたつもりですが、誰が読んでもわかり易く、みなさんに親しまれる広報紙だったか、と反省しきりです。(中田)