

# 規約改正(案)や計画修繕工事(案)など 13の議案すべて可決

## 第26回通常総会からの報告



(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: karri@wakaba1.com  
http://www.wakaba1.com/



5月23日付け「総会だより」で、すでに報告済みのように、当若葉台団地の第26回通常総会が、去る5月22日(日)午前9時30分より、例年の通り、千代田公民館の体育館で開かれ、管理組合理事長から提案された昨年度の活動報告及び今年、2005年度の事業計画と、そのための一般及び特別会計予算をはじめ、いわゆるペイオフ対策としての、管理費及び修繕積立金の決済用預金口座への切り替えなど、8つの普通議決議案のほか、屋上防水工事や塗装工事など、2005年度の計画修繕工事として、工事に提案された4つの特別議決議案と組合規約改正(案)の特別議決第2号議案など、合わせて13の議案が活発な討議のもとに審議され、圧倒的多数の賛成を得て可決・承認されました。以下はその主な経過を、当日の議事録をもとに編集部がまとめたものです。

組合員 管理費の未収額が前年比100万円増加しているのはなぜか。理事會側、主な要因は修繕積立金の値上げがあったため。回収の努力は根気よくすすめている。組合員 集会所増設工事の総会承認予算がオーバーした分、市からの補助金が使われたが、本来、予算内におさめるべきものを、ここでは、截止めのない話ではないか。それに旧の集会所1と2の取を取らなくて広くなるという総会提案の基本設計が変更されているのをおかしい。

理事會側 市からの補助金は、厨房の設備や、床のソフトカーペットなど、快適な集会所にするために使った。集会所2つを1つにする計画は予算的に無理だとわかり、新築部分で、それに見合う集

会室を作った。書道を楽にしているサークルの隣でダンスをしようというサークルがあるという従来の使い勝手のまずさが解消プロジェクト21(50万円)の合計額よりむしろ減少している。

こうして、普通決議の第2号から7号までの議案は採決され、採決された議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

以上の質疑の後、普通決議第1号議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。

審議は、予め全組合員に配布された、普通決議と特別議決を合わせた13の議案とその説明資料を載せた65ページに及ぶ議案書に基づいて進行。先ず、普通決議第1号議案について、理事會側から、集会所増設工事など2004年度の事業報告と、それに関連した予算の決算及び監査の報告が行われ、続いて、質疑に入り

された機能的になったのは、と考えている。

普通決議の第2号から7号までの議案は採決され、採決された議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

以上の質疑の後、普通決議第1号議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。

部分で、それに見合う集

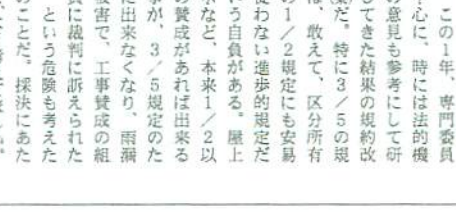
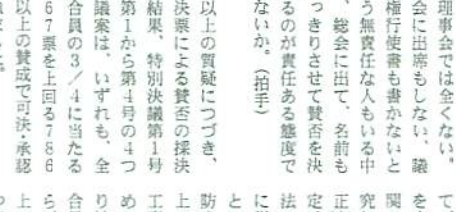
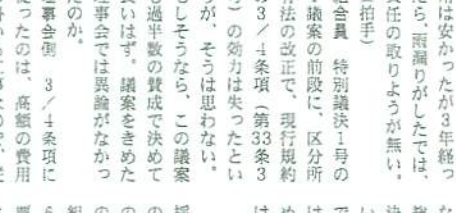
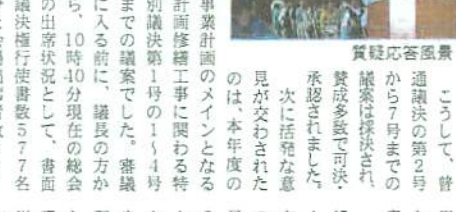
会室を作った。書道を楽にしているサークルの隣でダンスをしようというサークルがあるという従来の使い勝手のまずさが解消プロジェクト21(50万円)の合計額よりむしろ減少している。

こうして、普通決議の第2号から7号までの議案は採決され、採決された議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

以上の質疑の後、普通決議第1号議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。



審議は、予め全組合員に配布された、普通決議と特別議決を合わせた13の議案とその説明資料を載せた65ページに及ぶ議案書に基づいて進行。先ず、普通決議第1号議案について、理事會側から、集会所増設工事など2004年度の事業報告と、それに関連した予算の決算及び監査の報告が行われ、続いて、質疑に入り

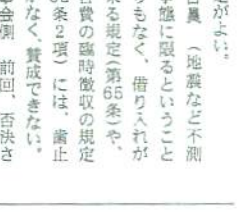
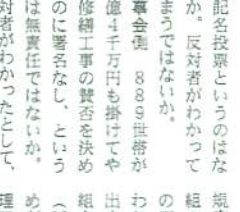
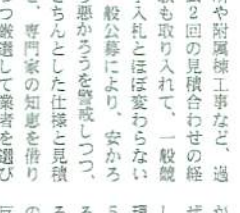
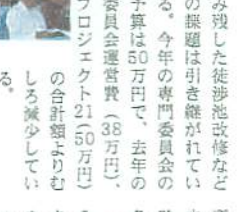
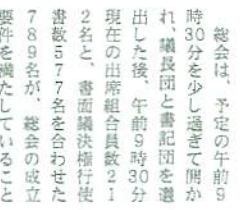
された機能的になったのは、と考えている。

普通決議の第2号から7号までの議案は採決され、採決された議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

以上の質疑の後、普通決議第1号議案は採決に付され、多数の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。

特別議決第2号議案は、以上のような質疑応答の後、採決に入り、書面に賛成が554名、反対が23名、総会出席者の採決票による賛成票が199名、反対が39名で全組合員の3/4以上の賛成で可決・承認されました。





第26回通常総会からもう2ヶ月、組合理事会は、既に今年度の活動を開始していますが、総会で示された大多数の支持に、どう応えていくのか、その方針と心構えなどについて、主な役員のみなさんに、審議して頂きました。

### 新理事会の屋台骨づくり

理事長 松下隆輝

今期の理事会の陣容を見ると、管理組合草創期に活躍された加藤一雄氏、古川嘉一氏、それに、理事長経験者の芦田武男氏、牧野隆許氏、など、錚々たる顔ぶれにお気づきでしょうか。このような先輩の諸氏を差し置いて、若輩の私が理事長の責に付くはめになろうとは。そこで、今期、わが新理事会の、いわば屋台骨づくりの経緯を、ここで述べて置きたいと思う。

今年の正月の、屠蘇気分もまだ抜けやらぬ頃、前総務部長の遊佐氏から、一身上の都合で、理事は今期で辞めたい、との書面を受けた。今年、還暦を迎える私も、一つのけじめとして、同じ気持ちでいた上に、中村前理事長や東野前副理事長からも、今期で辞めたい意向を漏れ聞いていた折から、次期理事会は遊佐氏を中心に、密かに目論んで

村、東野両氏までが、理事留任を決意するまでになつたのである。

このことで、弾みを得た私は、私をはじめ理事事になった時、理事長だった牧野氏に、男としての頼みだとして、理事会復帰を懇願したところ「元理事長の芦田氏も加わるのなら」ということになり、早速、芦田氏に打診、快諾を得ることが出来たのである。

さて、こうなると、元理事長の牧野・芦田両氏にまた、同じお願いをするわけにもいかず、結局、私が、この1年、理事長をやることで、みなさんの協力の約束を取り付けた次第だ。自治会長と総

### 理事長の支え手として

副理事長 芦田武男

第26回通常総会で役員選任の承認を受け、その後の理事会で副理事長を拝命、総務・財務・広報および施設管理を担当することが決まり、各部を掌握しながら理事長を補佐すべく活動を開始いたしました。

管理組合は組合員の共有財産の維持管理（ハード）と良好な住環境の確

務部長に、元、副理事長経験のある加藤氏が応じて呉れて、ここに第26代理事会3役候補が勢揃いしたのである。

今期は、末永く団地に住み続けられるようにとの、ハード面での計画修繕工事の実施と住民の基本的ルールを決めた改正管理規約の一層の充実を目指す生活協定や建築協定の補強という課題など、総会に約束した事業計画は滞りなく遂行しなければならぬと、理事25名、監事2名、共に、気を引き締めて頑張っているところだ。どうか、ご理解とご支援をよろしく。

保（ソフト）の両方を担っており、役員は、それらの業務を、滞りなく遂行して行かなければなりません。

本年度は重要な事業として、共有財産の一つである建物の維持のために不可欠な修繕工事が行われます。

本工事は「2005年度計画修繕工事」の名の下に工事計画が進められ、6月13日からの見積参加業者の公募に始まり、見積依頼業者の選定、見積のための現場説明会、見積内容審査、業者面接、発注業者決定などの手順を経て、9月5日の着工を目前に、作業を進めているところだ。

最後に、理事会は管理組合を構成する組合員の皆様へ代わって当団地の維持に努めるものですが、事業や行事の遂行に当たっては組合員の皆様方の

### 自治会活動いまむかし

自治会長 加藤一雄

若葉台団地が出来た昭和54年に入居し、管理組合の設立時に理事として関わったことが、管理組合との関わりがスタートした。当初は、さまざまな地域から集まって来た人達の団地生活であり、育った土地、環境の違いから共有物の管理について同じような考え方で進めることが出来るか、との不安がありました。ま

その他の事業につきましては、先の総会議案でお約束したとおりの計画を齟齬なきよう推進して参ります。

この団地がふるさとになる」との言葉で良い団地にしようと取り組んだものです。その後管理組合と自治会の根本的な成立要件の違いによる論争の時期もありましたが、現在の様な管理組合と自治会が一体に活動する、自治会が一体に活動する、ということに落ちついて来ました。自治会長をお

おせつかりましたが、この様な経緯から自治会活動はコミニティ部が支え、自治会長は行政との会議や対外的活動を主に行うようになります。前自治会長からの検討課題もいたいてありますが、管理組合との一体的な活動を通じて、組合員、住民、共に楽しく暮らせる団地としての取組みを行って

いきたいと考えています。みなさん方からの絶大なご支持、ご支援を心からお願ひ申し上げます。

本紙第4面で、その顔ぶれを紹介していますが、今年の理事会の各部長は、広報と種裁が留任、他はみなさん、新任です。多岐にわたる課題を、それぞれの分野で、どのように取り組むつもりなのか、一言つつ、寄せて頂きました。

### 新・総務部長としては…

総務部長 加藤 一雄

一面につづいて、また規約改正が終わり、また登場、忙しい立場です。ので、各種協定、細則な総務とは何をやる部署 どの見直しと制定に向けたのか、ということから での取組みが課題と思っスタートしなくてはなら ています。暮らしのルーをやれとのことで、非常 して取り組んで行きます。に不安なスタートですが、 各部に属さない仕事は、せいっぱい取り組んで 総務の担当となりますのいくつもりです。理事会、 で、きめの細かい対応を棟長会の活発な議論とス 心がけて行きたいと考えムズな進行はもとより、 ます。

### 財務部の課題、これから

財務部長 東野行夫

前期からの課題であった 規約に基づき、団地の修たパイオフ対策、すなわ 繕費積立金は、集会所やち、積立金の、普通預金 電気室・ポンプ室、子ど口座から決済用普通預金 もの遊び場やその遊具、口座への切り替えは、今 さらに、駐車場以外の道期総会の承認後ただちに 路、それに、雨水や汚水手続きを終了、利子は付 を含む給排水管本管など、きませんが、全額保護さ 共有部分の補修に使われれています。 るものと、各棟の修繕に財務部の次の課題は、 使われるものとに分ける修繕費積立金の共有部分 ということです。用と各棟用を、明確に区 区分する割合は、今後分経理することです。す の団地の長期計画によるなわち、今回改正された 判断が必要ですが、預金

金額と毎月集金される金額を、どう区分けするか、2002年4月分です。遅くとも19年度の総会には、提案出来るよう準備して行くつもりです。な お、駐車場の設備や道路は専用の特別会計となつて管理費や修繕費積立金を支払わない組合員がいますので、念のため、出た場合を考え、法的処置を含む対策を立てる必要なのは、やはり、長 期未収金の問題です。一

### 計画修繕のスタートを担う

施設管理部長 古川 嘉一

昨年度、発展的解消となり、発足時 21の一人として、より参加させて戴いて来ました。集会所増設工事も、予定通りに竣工し、ひと区切りがついて「ホッ」として居りました。に、本年度は理事として動いて欲しいとお話が あります。本年度は、計画修繕の実施を始め、プロジェクト21で積み残した事案など重要な課題が、めぐる押しととなって います。幸い修繕委員会も立ち上がっており、それぞれ分野で活躍させている専門知識の豊富な方々や、当団地の将来をよくしようという方々が、メンバーになってい られるので、心強い限りです。修繕委員会の助言

を戴きながら課題を進めて参るつもりです。施設管理部としては、諸設備の定期点検作業は勿論のこと、組合員の方々からの、依頼、要望がある日常補修についても、計画修繕工事との関連を検討しながら、効率的に進めてまいりたいと思 います。 専有部の配管類の更新、外壁塗装、鉄部塗装等、将来に向けて、重要な課題が山積みしております。本年は、それらの課題解決への第一歩の年にしなければならぬと思 います。微力ではありますが、皆様の協力を得ながら、頑張りたいと思 いますので、本年一年間、よろしく、お願いします。

### 芝生をながめながら

植栽部 富田 要

子どもの頃のお伽話で「桃太郎」の話に「おじいさんは山へ柴刈りに、おばあさんは川へ洗濯に」という、有名な 洗滌に」という、有名な くだりがありますが、あの 柴は、さしずめ、芝でなく、山に自生の松やあ すなろうの枝葉のことです。江戸つ子の私 は「シバ」と「ヒバ」の 区別が出来なくて、恥ずかしい思いをしたもので

### 高齢化の中のコミュニティ活動

コミュニティ部長 松本 昭

私は、この若葉の公園に20年以上住んでおり、組合の仕事は、棟長を一度やっただけで、全くといってよい程、わかつて います。私、本来の仕事の方 は、一段落しまして、仕 事はありますが、仕事の 許す限り、若葉台団地の ために、力を尽くしたいと 思っています。

これまで、夏祭りや、棟全体の芝刈りなどの際に、朝早くから動きまわ っています。役員の方々を横目にみながら、本当

人の髪も、洗髪や散髪をし、時には育毛剤を散くように、遺伝の薄毛はいざ知らず、手入れは必要で、芝生と同じです。ゴルフ好きの私は、コースの芝状態がとて気になるところで、芝枯れが目立つと2度と来るもんか、と思 います。 幸い、わが団地の芝生は、総じて、よく手入れ されていると自画自賛。これも皆さんのお骨折りのお陰です。今後も、一緒に頑張りたいです。

ところで、世の中は、想像を超えるスピードで変化しております。今回、規約の改正も実現しましたが、生活協定や細則など、時代に見合った補強をしていかねばならないと聞いています。誕生して26年も経つ団地ですから当然だと思 います。これからは、高齢化対策や、癒し対策なども考えなければなら ないのでは、と思 います。 コミュニティ活動は、この高齢化に伴う心のケアも忘れずに人と人とのつながりを大切にしていき たいものです。



平成17年度の役員顔

広報部	財務部	総務部		副理事長		理事長
 部長 中田賢吾 29-1101	 部長 東野行夫 21-103	 副部長 小塚伸一 17-606	 部長 加藤一雄 9-205	 芦田武男 28-1104	 牧野隆許 11-304	 松下隆輝 28-1101

施設管理部				広報部		
 佐藤利明 19-205	 長谷川省二 16-505	 田代恵美子 6-102	 副部長 浜正史 17-802	 部長 古川嘉一 12-404	 井関由香里 12-501	 副部長 高田昇 31-103

コミュニティ部		植栽部				
 副部長 松尾宏 28-1002	 部長 松本昭 15-301	 越川三千雄 19-603	 新橋 務 4-104	 田中ツヤ子 2-504	 副部長 関喜行 20-302	 部長 富田要 2-203

監事		コミュニティ部			
 中村 満 19-304	 樋口 仁 17-806	 関口祐子 29-401	 木内一郎 27-203	 村山慶子 26-1202	 関谷裕子 13-103

わが団地の知恵と経験  
豊かな人たちが構成して  
いる専門委員会は、今年  
は二つ、規約改正に続き、  
くらしのルールの細部の  
補強をめざす規約委員会  
と、今年の修繕工事計画  
の実施に邁進する修繕委  
員会です。以下がその顔  
ぶれです。

平成17年規約委員会名簿

	号棟号室	氏名	備考
委員長	27-301	佐藤 健次	
副委員長	26-1102	若宮 俊一郎	
委員	22-501	石戸谷 忠行	
"	29-1404	長橋 和雄	
委員	32-101	遊佐 雄二	
理事会参画規約委員	28-1101	松下 隆輝	理事長
	28-1104	芦田 武男	副理事長
	9-205	加藤 一雄	総務部長
	15-301	松本 昭	コミ部長
	17-606	小塚 伸一	総務副部長
	29-1101	中田 賢吾	広報部長
オブザーバー	17-806	樋口 仁	監事
	19-304	中村 満	"

平成17年修繕委員会名簿

	号棟号室	氏名	備考
委員長	17-406	安藤 征四郎	
副委員長	20-205	谷中 浩	
委員	3-402	竹島 茂	
"	6-501	金田 久子	
"	7-302	池田 淳和	
"	7-403	秋山 正子	
"	13-104	久木田 裕美	
"	13-202	深谷 昭夫	
"	19-303	夏野 雅博	
"	26-1001	小澤 弘	
"	28-202	水井 力雄	
"	28-1402	瀬尾 武男	
"	29-804	望月 肇	

	号棟号室	氏名	備考
理事会参画修繕委員	32-101	遊佐 雄二	
	28-1101	松下 隆輝	理事長
	28-1104	芦田 武男	副理事長
	11-304	牧野 隆許	"
	9-205	加藤 一雄	総務部長
	17-606	小塚 伸一	総務副部長
	12-404	古川 嘉一	施設部長
	17-804	浜 正史	施設副部長
オブザーバー	21-103	東野 行夫	財務部長
	29-1101	中田 賢吾	広報部長
	17-806	樋口 仁	監事
	19-304	中村 満	"

毎月発行の「理事会だより」や随時発行の「理事会広報」など、理事会で審議されたことや決まったこと、マンション管理上の様々な情報などを掲載してお届けします。必ず目を通して下さる様お願い致します。

頼もしいかぎりです。コミュニティ活動の行事など写真入りで多彩に紹介できればいいな、と部長としては思っています。

今年度の広報部は、中田が留任しましたが、新任のお二人はパソコンが仕事の武器という方々、カメラも億劫がらずに使いこなせるようなので、

年度初めに発行の、今年、この広報「わかば」も、どうしても、伝えておかなければならない総会報告と役員紹介記事で埋まってしまう、誠に変わり映えのないことになった。せめて内容を、と思ひ、総会報告を読み応えのあるようにと、総会での、組合員と理事会執行部とのやりとりの主なものを、VTRの記録をもとに、要約して示したため、細かい活字に組替えになった。年配の方々には、読みにくいかも知れませんが、ご容赦下さい。

編集後記