

# 2005年度計画修繕工事いよいよ始まる

## 総工費4億1千895万円、竣工は来年5月末



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



クレーン車による屋上資材上げ

日頃はあまりひと気の無い徒歩池隣りのパレコート空き地が、にわかには活気付いたのは、9月12日のこと、2005年度計画修繕工事が実質スタートした日です。施工に当るのは、建築工業株式会社、20社を超える競争相手の中から選ばれた、業界でも名の知れた会社です。工事は、9月末までに、現場事務所や休憩所、仮設トイレなど、長い工事に必須の施設の仮設を終え、10月に入ってからは、第1工区の1号棟から4号棟までの屋上防水工事に入り、11月には、階段室や共用廊下の床や壁、天井などの修復へと、進む見込みです。

この大規模な修繕工事について、その計画の段階から関って来られた管理組合副理事長の戸田武男さんに、これまでを振り返って貰いました。

これまでの経過については、すでに「理事会広報」や「理事会だより」などでその都度お知らせしてきましたが、ここであらためて工事開始までの経過を振り返ってみます。

二〇〇三年五月に「若葉プロジェクト21」が発足、同年九月に多項目のアンケートを実施して建物や設備に関する項目の回答を抽出し、中長期の修繕計画作成の基礎資料としました。また、同時に給水ポンプ室および電気室の屋上防水、外壁塗装、金属部塗装などの改修工事を行いました。

この工事は工事そのものだけが目的ではなく、今後の当団地における修繕工事のあり方を勉強する場と位置づけて、工事の仕様、施工業者の選定方法、工事監理のあり方、工事検査の方法など、工事の計画から完成に至る各場面をどのように進めればよいか検討し、実践しながら当団地としてのノウハウを蓄積していきました。

これらを通して得られた資料を基に当団地の二十年後の姿を想定した計画を策定、二〇〇三年十月から十一月にかけて当団地の将来像と中長期修繕計画についての説明会を開催を経て、同年十二月に臨時総会を開催、中長期修繕計画案が可決されました。

その後、修繕計画を実行するために不可欠な修繕費積立金の検討に入りました。

その提案を基に二〇〇四年五月の通常総会で共修繕費積立金の改定案が上程され、可決されました。

今回の工事はすでに広報「わかば」等でお知らせしましたとおり、足場を必要としない場所の修繕が中心となります。すなわち、工事範囲は屋上防水、階段室および共用廊下の防水、階段室共用廊下および棟の玄関内の壁面塗装、各戸の玄関側にある金属部の塗装、集合郵便受けの交換、掲示板の交換、各戸玄関扉の塗装と調整、階段手摺の取り付けなどが主なのであり、修繕に合わせ現在および将来を見据えて内容を向上させる工事を行います。なお、今回の工事は建物種別によって内容の異なる箇所があります。特にテラス棟は工事範囲が大きくはならず、限られたものとなります。



屋上防水工事



工事契約調印風景

工事の進行は居住者皆様のご協力がなければ円滑には行きません。工事は八工区に分けて順次進められ、全工事が完了は来年の五月末の予定で長期にわたります。皆様のお手元に配布された「工事説明会資料」に記された事項を守っていただき、無事故で目標通りの工事が完了するようお願いいたします。

進行中の2005年度計画修繕工事については、去る9月4日(日)の午後1時から一時間ずつ、3回に分けて、住民説明会が開かれ、工事計画と工事内容の詳細が、施工会社の建築工業株式会社から説明されました。号棟ごとに、3回に分かれた説明会には、それぞれ50名を超える参加者があり、住民の、工事への関心の高さが示されました。

説明会には、あらかじめ全戸に配布されていた「工事説明会資料」というパンフが持ち寄られ、説明は3回とも、その「資料」をもとに行われました。以下は、広報部でまとめた住民説明会の様子と、建築工業株式会社から、住民のみなさんに届いた「挨拶です」。

### 2005年度計画修繕工事 住民説明会からの報告

質疑応答を中心に



住民説明会会場

説明会の会場は集会所の集会室(5)、3回の説明会のいずれも用意した椅子が足らなくなるほどの盛況でした。説明会の司会は松下理事長が直々に担当しました。

#### 第1回説明会(13号棟)

**住民** 今回もベランダの手すりの塗装をするんですか？  
**建築** 今回は足場を必要

**建築** ベランダには、足場は組まないで暗くなったりする心配は(無用)住民 階段室の手すりの塗装の際、既存のペンキは全てはがすのか。  
**建築** 全部は剥がしません。剥がすのは弱くなった部分です。そのため、デコボコは多少残るかもしれませんが。

**住民** レッカー作業もあつた部分ですが、自転車の移動はどうなるのか。  
**建築** 当社の方で移動させて頂きまして、作業終了後は、その日のうちに、元に戻します。

としない場所の修繕が中心なので、行いません。  
**住民** 工事中、室内に入る工事はあるのか。  
**建築** 在宅の玄関工事はありますが、室内での作業はありません。

**住民** 階段室の工事の際通行はどうなるのか。  
**建築** 直接歩く必要のない場所の防水工事(ウレタン防水)の際は注意しながら通ってください。床シート貼り工事は通行してもらいながら、作業

#### 第2回説明会(12号棟)

**住民** 今度はエレベータの内部や扉の工事はあるのか。  
**建築** 今回は塗装工事を

行います。  
**住民** Dブロック(18号棟)の者だが、ポスト新設はどのようになるのか、袖壁を新たに作るよ

**建築** エントランス入口にコンクリートの壁を新設し、そこにポストを埋め込みます。(と、ホワイトボードに略図を描いて説明)したがってポストの位置は、現在とは変わります。



説明する建築工業スタッフ

**建築** 私どもの長い経験によりまずと、緊急でない事も寄せられることがしばしばありますので、本当に緊急な場合の連絡として、管理組合様のみ

**住民** 今回のエレベータの内部や扉の工事はあるのか。  
**建築** 今回は塗装工事を

ちから思い思いの意見が出てざわつく)  
**理事長** アンケートの話が出たが、そう言うあなたは、工事について、何

**住民** ...  
**理事長** もしそうでないのなら、その議論は、今こ

**建築** 一時的に迂回もしくは待機して頂く事があります。作業時にはガードマンを付けますので、その指示・誘導に従って下さい。

**住民** 前回の大規模修繕工事で、現場事務所周辺でも騒音がひどかったが今回はどうか。  
**建築** 材料の攪拌程度の音以外は、騒音になるような作業はありません。

**住民** Aブロックの壁など、塗料が浮いている部分があるが、補修は？  
**建築** 浮き以外にもクラック(ひび割れ)など下地の不良箇所を補修した上で塗装します。

**建築** 両方ともします。  
**住民** 事故・クレーム等の報告体制は？  
**建築** 管理組合様側と、定期的

**住民** ...  
**建築** ...

**建築** ...

**建築** ...

**住民** ...

### 安全と高品質をモットーに

建築工業株式会社

代表 高橋 修身

この度は、「若葉台第一住宅2005年度計画修繕工事」に際し、数ある競合会社の中より、弊社にご指名頂きました事に感謝すると共に皆様の御役に立てる喜び、そして皆様の期待に答えるべき「資産価値の維持・向上」の重要性を認識している次第でございます。又、当社の安全活動・品質管理・現場代理人の今回工事に加味



第2回総会の承認のもとにスタートした今年の専門委員会は、2つ。その一つの修繕委員会は、進行中の計画修繕工事の業者選定をはじめ、その着工に至る諸準備に率先して関わる一方、着工後も、工事の進捗に応じて開かれる施工業者との定例会を通じて、工事の監視役を果たしています。

いまひとつの規約委員会はどうか――、編集部では、ある規約委員のノートを元に、ある日の委員会の一コマを描いてみました。

### 寸描 ある日の規約委員会

――ある規約委員のノートから――

外は猛暑で草木も萎れ プロジェクターによって、  
 するような暑さの、或る日 大きなスクリーンに投影  
 曜日の午後、集会所の集 されており、11名の委員  
 会室(5)では、折しも、 は、それも見ながら、討  
 規約委員全員の出席のも 議に入ったところです。  
 と、定例の規約委員会が では委員会の様子をち  
 開かれていました。 よつと覗いて見ることに  
 しましょう。



規約委員会風景

この日の課題は「テニスコート」と「集会所」の運営細則の見直し。た  
 たき台として、あらかじめ、検討を割り振られて  
 いた委員の一人が、現行 条第1項第三号に基づき  
 の細則とその検討結果と (と読み上げて) とある  
 しての改正案を併記し のを、本年度改正の新規  
 た印刷物を配布、その内 約第18条『対象物件の  
 容は、パソコンと運動の、 使用については(と読み

上げて) 別に細則を定め  
 るものとする』という規  
 定に基づき、と改正する  
 必要がありますね」  
 委員B、C「そうですね  
 問題ありませんね」  
 委員A「テニスコートを  
 使用できる者と使用時間  
 について定めた現行規定  
 の第2条、3条について  
 は、現行通り、このまま  
 でよいのでは……」  
 委員B、C「ええ、特に  
 変える必要はないですね」  
 委員E「ちよつと待つて  
 ください。使用出来る者  
 についての現行規定は、  
 組合員及び同居親族を優  
 先するようになっていて、  
 外来者は組合員の使用し  
 ていない時に、使用でき  
 るとなっておりますが、賃  
 貸者の場合は、どうなる  
 のかしら」  
 委員F「外来者と考えると  
 ば、駐車場だって、外来  
 者に開放しているんだか  
 ら当然、いいんじゃない  
 の」  
 委員G「テニスは一人で  
 出来ない。大抵、クラブ  
 に入っている。クラブに  
 は必ず、組合員がいるか  
 ら、外来とか賃貸とかの  
 区別は、そう問題になら  
 ないのが実態だ」  
 委員A「原則、組合員優  
 先ということがうたわれ  
 ているのだから、条項を  
 を変えるまでもないと思  
 いますか……」  
 委員C「ただ、賃貸者と  
 外来者の区別としては、  
 賃貸者はオーナーの権利  
 を行使出来るので、それ  
 に制限を加えるのは差別  
 になるのではない」  
 委員D「生活協定では、  
 賃貸者も、組合員の範疇  
 に入れていくのではない  
 でしたか」  
 委員B「現行生活協定の  
 第1条の組合員等の規定  
 では、組合員が所有する  
 専有部分に居住する者と  
 して、賃貸居住者も含む  
 とありますね」  
 委員H「結論としては現  
 行生活協定の居住者定義  
 に準ずればいいわけでは  
 ないか」  
 委員K「そうすれば『外  
 来者』との区別もはつき  
 りしますね」

規定にはない「賃貸者」  
 の定義を「生活協定」の  
 居住者の定義に準ずるも  
 のとした他、現行第5条  
 の「使用の承認」の規定  
 とは別に、「管理組合が  
 行事等で優先して使用す  
 る場合は使用できない」  
 という1条を新たに追加  
 すること、さらに、テニ  
 スコート内の新設倉庫の  
 使用料(月300円)の  
 規定を加えて、現行細則  
 の改正案をつくり上げ  
 ました。  
 委員会は、その後、休む  
 間も置かず、次の課題の  
 「集会所の運営細則」の  
 見直しへと審議を移して  
 いきました。(文責・中田

### 今年の規約委員会 その目標と課題

規約委員長 佐藤健次

今年規約委員会は、  
 第26回総会承認の特別  
 議決第2号議案の付帯事  
 項「組合規約改正後、引  
 き続き、三協定及び五細  
 則を見直し、必要な改正  
 を行うこと」また、「現  
 行の会計事務処理規程を、  
 その重要性を踏まえて、  
 細則に格上げ改正するこ  
 と」を課題に、公募委員  
 5名と理事会6名からな  
 る規約委員会として6月  
 からスタートしました。



協定と細則の見直しの  
 基準は、次の4点です。  
 一つ目は管理組合規約と  
 整合しているか、どうか  
 です。二つ目は、四半世  
 紀を越えて、良好に運営  
 されて来たわが管理組合  
 の実績と実態を尊重し、  
 特に支障のない限り、実  
 態に細則を合わせるとい  
 うこと、三つ目は、組合  
 員の権利と義務の関係が、  
 組合員相互でも、バラ  
 ンがとれていること、と  
 同時にボランティアとし  
 て組合運営に携わる理事  
 会のみなさんの負担が過  
 重にならないようにする  
 こと、四つ目は、新規約  
 作成時と同様、国土交通  
 省からの受託事業として、  
 財団法人マンション管理  
 センターが作成したモデ  
 ル細則を大いに参照し、  
 必要なら、条文や基準を  
 採り入れて、細則に法的  
 な裏づけを持たせること、  
 以上の四つです。次に、  
 委員会では、原則、月2  
 回、2時間の定例委員会  
 を持ち、来年の2月末ま  
 でに、9件の改正案をま  
 とめる予定です。作業の  
 進め方としては、毎回、  
 1人の委員が、新旧対照  
 表にした改正原案を提出  
 し、それをたたき台に、  
 全委員で、逐条的に討議  
 を重ねて、改正案を練り  
 上げる、というやり方で、  
 すでに、4つの細則を完  
 了しています。(9月末  
 現在)

全ての協定と細則の見  
 直しが終わった時点で、  
 さらに、条文の表現を整  
 理・統一して、改正案を  
 理事会に答申し、理事会  
 の審議を経て、来年3月  
 には、組合員のみなさん  
 への説明会を予定してい  
 ます。委員会としまして  
 は、わが団地のより良い  
 生活のためのルールづく  
 りとして、時には、組合  
 運営上の法的な拠り所と  
 もなる協定・細則を目ざ  
 して努力しますので、み  
 なさんの、ご理解と支  
 援をよろしくお願い致し  
 ます。

# 新・自治会長のもと コミニティ活動今年も活発

若葉台自治会は自治会長をはじめコミニティ部長など、役員が総入れ替えとなったにもかかわらず、引き続きもよろしく、組合行事協力会などの応援を得て、昨年に劣らぬ活動を続けています。

このコーナーでは、夏祭りをはじめ今年前半期の3つの主な活動を振り返りました。リポートはコミニティ部の村山理事、広報部の井関・中田の両理事です。

## 第27回 夏祭り



第27回夏祭りは、昨年のような、市の「よさこいまつり」とかち合うこともなく、予定の8月27日土曜日午前11時に開幕。折からの台風一過の祭り日和に恵まれて、

延べ10000人を超えるみなさんの参加を得て賑わいました。テニスコート広場の催し物専用舞台を囲むように今年も、13軒の模擬店が勢ぞろい、焼き鳥におでん、とうもろこしは毎年お馴染みですが、囲碁や将棋好きを集めて、日本酒や焼酎を飲ませる囲碁将棋サーク

また、催し物舞台では富士見太鼓のみなさんがかわきりに、恒例となつた女子栄養大学のみなさんのバンド演奏（今年は今期末試験と重なり、人数不足とあつて、東京電氣大学の男子学生の友情出演あり）や、よさこい

くやのみなさんの景気のいい「南京玉簾とよさこい踊り」と続き、去年は雨のためテントの片隅に追いやられた、あじさいの会の紙芝居も広場の真ん中で熱演、坂戸市交通指導員のマジックと腹話術ともども、こどもたちの喝采を拍っていました。催し物は、勝抜きジャンケン大会、オカリナ演奏、そして、ソウルヘッドのみなさんのヒップ・ホップダンス、クブナの皆さん

この日は7時半から、こ数年恒例となつた「こども野外シアター」が始まるからです。広場のケヤキの木には、昼間のうちに、組合行事協力委員の大人たちが大きなスクリーンを据えてくれてい

ました。今夜の出し物は家族の愛をテーマにした「ミス・タインクレディブル」、上映時間1時間30分という作品です。シアター開始時には、広場に用意した椅子が殆ど埋まる程の賑わいとなりました。会場受付では協力会のご婦人達やお手伝いの小学生が、お菓子とジュースを手渡してくれました。最終的に、この日、集まったのは、幼児23人、小学生41人、中学生6人、お母さんたちが36人、おとうさん、おばあちゃん、おじいちゃんたちを合わせると12人、合計117人という、盛況ぶりでした。映画は家族の愛を取り戻そうと、お父さんが変身

して活躍する、ハラハラドキドキする場面が続き、おみやげのお菓子やジュースを忘れて画面を見つめる子どもたちの様子が印象的でした。夜空の下で見える大画面の映画はまた格別だったんでしょね。



子ども野外シアター



「よさこい賞」、今年も、もう何年もこの夏祭りの催し物の名司会をして下さつてきた吉田匡利さん（16号棟404）に、多忙の中、駆けつけてくれた伊和市長から賞状が手渡され、大きな拍手に包まれました。昨年よりは、1時間、開催時間を遅らせ、その分、終了時間を延した今年、お祭り広場の賑わいは夜の9時を過ぎるまで続きました。

小学生主役のラジオ体操  
今年の夏休みも、ラジオ体操が実施されました。期間は7月21日からの1週間と8月22日からの1週間、毎朝6時半前には、団地の老若男女が、ラジオ体操のテーマソングを聞きながら、徒渉池広場に集合、放送が始まると、ラジオの音楽にあわせて伸び伸びと体を動かしました。体操が久し

わが団地のこの催しは、小学生が主役なのです。今年もこの夏祭りの催し物の名司会をして下さつてきた吉田匡利さん（16号棟404）に、多忙の中、駆けつけてくれた伊和市長から賞状が手渡され、大きな拍手に包まれました。昨年よりは、1時間、開催時間を遅らせ、その分、終了時間を延した今年、お祭り広場の賑わいは夜の9時を過ぎるまで続きました。



早朝のラジオ体操

15分の放送が終わると、参加者カドに認め印を押してくれるのも小学生たちです。今年のラジオ体操参加者はお子さんが延べ197名、大人が142名、総勢339名。「雨で中止の日でも、習慣で体が動くようになる」とは、ある年配の方の感想でした。主役の小学生のみなさんたちに感謝。（井関）