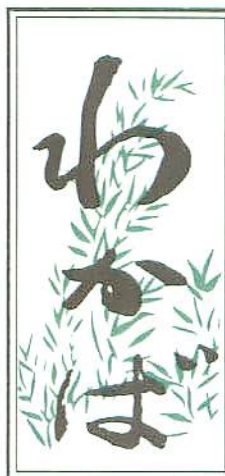


第27回通常総会終る

全11議案、圧倒的多数で可決・承認 議決権行使者数、近年最高の803名



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



会場出席者 近年最高の239名

松下理事長のもと、今年6月に新しいスタートを切った若葉台第一住宅管理組合は、第27回通常総会で承認を受けた議案、すなわち公約の実現に向けて、すでに、着実な活動を展開中です。各種専門委員会もその陣営を整え、すでにそれぞれの課題に取り組み始めました。公約実現の皮切りとして進行中の地上波デジタル及びBS・CS放送導入工事も、若干の補修が済めば竣工を迎えます。

広報部では、広報「わかば」の、この時期の恒例として、先の第27回通常総会を再認識する意味で、振り返って見ることにしました。以下は、総会当日、書記を担当された総務部副部長の小塚伸一理事の、総会議事録をもとにした報告です。

5月28日、日曜日の午前9時36分より千代田公民館の体育館において当団地の第27回通常総会が開催されました。

早朝から雨が降るあいにくの天気にもかかわらず、ここ数年で最高の239名が参加され、議決権行使された方は合計803名ののびりました。

ここ数年の総会参加者および議決権行使した方の数(開会時集計数)の推移を見てみますと、23回参加者146名(議決権行使者691名)、24回173名(749名)、平成15年臨時総会199名(758名)、25回212名(776名)、26回212名(789名)となっており徐々に自分たちの住まいに対する関心が高まってきているようです。

まず第1号議案の報告事項の中で、昨年度実施された計画修繕工事が予定どおり完了する見込みであることが報告されました。

団地内で実施される修繕工事は、当初の機能を回復するものに止まらず、団地内通路の段差解消(バリアフリー工事)、より住みやすくなるように居住者の意見を取り入れながら進められています。



質問する組合員

すむといわれており、居住者の高齢化が進み芝刈り作業も困難となることから予想されることから試験的に集会所前に芝生を張り様子を見たい」との答弁がありました。

次に、第7号議案、特別議決第1号議案において、昨年の管理規約案の承認を受け、協定・細則などの改正が提案されました。

特に居住者の趣味趣向により多くのリフォーム工事が行なわれることが予測されるので、近隣居住者との紛争を予防するためにリフォーム工事の施工基準が整備されました。

理事会より、「2011年までは現在のテレビで視聴可能であるが、それ以降はデジタル対応のテレビまたはチューナーが必要」との答弁があり、さらに「この工事は、室内工事が必須だ」と付け加えられました。



特別議案の開票



議案の説明にあたる松下理事長

今総会では、提案された普通議決議案9件、特別議決議案、準特別議決議案(議決権総数の60%以上で承認されるもの)が提案された内容のとおり承認されました。

新しい第6号議案の中で、集会所前庭園での、新種の芝生の張替えの提案がなされました。

ここで、13号棟の香田さんから、費用の点も含め、「なぜ管理組合が張替えを行うのか」という質問が出されました。これに対し、理事会から、「新種の芝生は従前のものの約3倍の費用となるが、芝生ののびが遅いので芝刈りが年1回程度で



挙手で賛意を示す組合員

20号棟の高野さんより、現在のテレビは改修後見られるかどうかという質問がなされました。

第8号議案では、給排水管の改修の為の基本設計が承認されましたが、これも2008年の実際の工事では、室内工事が必須で、工予算とともに、未解決の課題が多く残されています。

昨年年度実施された玄関扉の内側の塗装工事は、25戸のお宅で実施されておらず、そのうち2戸については、7月現在転居先がわからず連絡がとれない事態となっています。連絡のとれないという状態の発生は私たち若葉台団地の居住者にとって非常に危険なものであり、スラム化へとつながるものです。

本年度の管理組合の理事会は、任務の継承を大切に、大半が、留任しましたが、新しく、役員に加わってくれた人たちもいます。以下に、理事長をはじめ、新任の各部長、部副部長の声を集めました。

誇りに思いつわが若葉台団地

理事長 松下隆輝

第27回通常総会で承認された集合TVアンテナ設備改修工事は、7月10日現在、本工事に先立って行つた24・25・27号棟での試験施工では、皆さんのご協力のおかげで、全戸施工が完了しております。集合住宅でのアンテナ配線は、給排水管と同様、連続性があり、たとえば、五階建てでは一階から五階へと直列に配線されており、工事は、縦階段ごとに、全ての住戸の中(専用部分)のTV端子と、それにつながるケーブルの交換となります。従つて、一戸でも、住戸内工事が出来ない事態になりますと、その未施工のお宅から上階(高層棟は下階も)の家々は、受信不可能となります。

先に行われた計画修繕工事では、玄関内側扉の塗装など、住戸内立入り工事が出来なかつた家が計25戸(うち5戸は本人拒否による)にのぼりました。

管理規約第21条3項に

住者との共有すべき利益を損うこととなるため、管理組合としても、全戸施工を目指し毅然とした対応を行う所存です。

そうした意味で、今回のアンテナ設備改修の試験施工が全戸完全施工できたことは、力強い限りで、先の総会で八百名を越える意思表示を示された組合員の皆さんの

意識の高さとともに、誇りに思います。

二〇〇六年五月の総会で財務部長という大役を仰せつかり三ヶ月が経ちました。財務部の今年度の重点項目は二つです。一つ目は今総会で可決され発足しました「会計事務処理委員会」にて、区分管理について議論を重ねみなさんの納得できる内容にすることです。二つ目は、管理費・駐車場料金等の未納問題です。三月三十一日現在で約326万円が未納となつております。今年度は10万円以上の大口未納者に強力な督促を行いたいと思っております。既に、昨年度の理事会において当管理組合が法的な措置をとれるように決議済みです。又延滞利息も付くので早急に納付をお願いします。私事となりますが、昭和六十三年当団地に入居以来十九年となりました。駅に近く、緑の多い環境が気に入っています。今回初めて財務部長となり分らないことも多いのですが、自分なりに若葉台団地のために頑張りたいと思っております。ご協力お願いします。

次なるステップへの飛躍

施設管理部長 石津裕造

施設管理部長の大役に就いて三ヶ月。日々寄せられる要望書・申請書の多さに責任の重さを感じています。全ての「要望」に応えたいところですが、規約上、また公平を期す関係上、必ずしも「期待」に沿えない場合があることをお許し下さい。

さて、昨年度よりの共用部等の計画修繕工事、また今回のテレビ設備改修工事につきましては皆様に多大なご協力をいただき深く感謝申し上げます。そして今年度は給排水管更新工事に向けて修繕委員会のご支援助のもと、基本設計に向けての活躍が期待されます。また新たに施設協力会がスタート。これまで業者に発注していた共用部の小修理を担当組合員の皆様の活躍に期待しております。

私、昨年、理事デビューして、二期目をむかえました。ルーキーイヤーも無難(何もしてない?)に終つたので、この一年で感じたことや、今後の抱負を述べます。

まず、驚いたのは、植栽協力会の皆さんの職人気質ぶりでした。初めは恐怖すら感じ、これからどうしようか、と思つたものでしたが、剪定をはじめとする植栽作業を供にし、そのパワフルな仕事ぶりをみせられているうち、親しみを感ずるようになり、仕事が楽しくなりました(つもりか?)。仕事も覚え、有意義な一年だったと思っております(本当?)。

さて、今後ですが、やはり「やるからには、精一杯楽しく」をモットーに、頑張りたいと思っております。

今年には修繕委員会や、施設協力会へも参加しますが、各会議の足を引

い、経費節減と環境美化の場は無限です。是非、私達と一緒に良い住環境を創って参りましょう。若葉台団地は、いま、次なる飛躍の時期をむかえております。

最後に、今年退任された理事の方々、特に植栽部の3名の方、いろいろ有難うございました。

先輩若葉連に取られながら

植栽部副部長 関喜行

理事としてより能動的に

コミニティ副部長 松尾宏

私は昨年に引き続きコミニティ副部長を勤めました。夏祭り、子供映画会、体育祭等々まさに団地のコミニティ活動を図るのが主たる役割です。理事として行きたいと考え、一年前の、棟の順番で理事、理事OBの方々の指示にどうにか付いて行つたと言ふのが実情です。その中で行事運営する事の大変さと意義を知ることができました。

なって早々、あるセミナーに参加し区分所有法という法律がある事を知りました。それによれば、ちがわいて来ましたが、社交的とは言いがたい自分の性格からするとこれは転機であり、ある意味大定めた行為をする権利を有し義務を負う」とされ、これをこれから大切にしていきたいと思つた。

2005年度計画修繕工事 無事、竣工式終る



竣工図書引き渡し

6月18日(日)の12時から、集会所で開かれた竣工式には、建築工業株式会社社の代表や、設計・仕様を担当、工事の監理にも当たった宮城設計や

6月18日(日)の12時から、集会所で開かれた竣工式には、建築工業株式会社社の代表や、設計・仕様を担当、工事の監理にも当たった宮城設計や

ました。
竣工式では、組合行事協力委員のご婦人たちによる手料理を囲んで、まずは、ビールで乾杯。つづいて、松下理事長が、工事過程の1年をふりかえりながら、満足のいく工事結果を得ての喜びの挨拶と、建築工業側代表の石川数之事業部長からの「これを縁にしての末永いお付き合いを」との挨拶が交わされ、竣工式は、終始和やかな雰囲気の中に、閉会しました。(文責・広報部 中田)

計画修繕工事をふりかえる

副理事長 芦田武男

今回の工事の種別は防水工事・塗装工事・金物工事・共用灯工事の四種類に大別されますが、一番力を入れたのは防水工事です。

防水工事の範囲は屋上と廊下・階段であり、廊下・階段の仕上がりは皆様をご覧のとおりですが、殆どの皆様にお見せすることができない屋上はこれまで防水層を全て撤去して、新たな方法による防水工事となっています。具体的には屋上コンクリートスラブの上にアスファルト・穴あきシー

防水工事の範囲は屋上と廊下・階段であり、廊下・階段の仕上がりは皆様をご覧のとおりですが、殆どの皆様にお見せすることができない屋上はこれまで防水層を全て撤去して、新たな方法による防水工事となっています。具体的には屋上コンクリートスラブの上にアスファルト・穴あきシー

能や性能のグレードを高めたいものとなっています。以上のように、多額の費用をかけてグレードアップされた工事の結果を可能な限り永きにわたって維持してゆくのがこの新装なった団地に住む人達全員の努めです。

いくら優れた物でも使い方や扱い方を雑にすれば、一瞬にして台無しにしてしまいます。

特に廊下・階段のシートは熱や重量物に弱く、傷をつければ元には戻りませんので注意が必要で

一丸となった熱意に感服

宮城二級建築士事務所 宮城秋治

多くの団地やマンションで修繕工事を行ってきたが、今回の工事で最も感服したのは管理組合の皆さんの工事に対する真摯な姿勢です。工期中は2週間に1度は定例会議をひらいて発注者と監理者と施工者で打ち合わせを重ねました。毎回、分厚い議事録を逐条で確認し、工事の進捗を把握し、足場から屋上まで上がって作業を目で見て、すべての住棟の発注者検査を完了しています。竣工するまで途切れることなく、緊張感を感じて

ます。これからの2008年度設備修繕工事、2011年度大規模修繕工事に向けて改修項目の検討など具体的な結びついた指摘もありました。

改修でもっとも難しい「本当のお付き合いはこれから」

建築工業株式会社 矢崎信幸

若葉台第一住宅2005年度計画修繕工事竣工おめでとございます。

昨年、残暑の9月5日から初夏を迎えた今年5月31日の9ヶ月間、計画修繕工事が無事に竣工を迎えられたのは、管理組合の皆様及び全居住者の皆様のご協力があったの達成だと存じます。この場を借りて厚くお礼申し上げます。

当初は、住棟全34棟、889戸という数字に驚きを隠せず、工事仕様が今まで行ってきたものと違い、グレードの低いものでしたから、どのように入居を進めて行けば、居住者の皆様に納得して頂けるかを考えた結果、少数の棟での工区割りを行い、同じ作業員が各棟を順々に施工し、施工レベルの違いが出ないようにしました。

9月から共通仮設工事、10月からは屋上防水改修

工事、11月からは、階段室改修工事に1号棟から順に着工しました。工事中は、工事監理者に現場の進行状況を確認して頂く事はもちろんですが、修繕委員会の皆様にも各工区の昇降足場・階段を昇り降りし、現地での施工状況確認及び工事完了の検査を行って頂いた事は、未だに鮮明に記憶に残っております。

当時は、住棟全34棟、889戸という数字に驚きを隠せず、工事仕様が今まで行ってきたものと違い、グレードの低いものでしたから、どのように入居を進めて行けば、居住者の皆様に納得して頂けるかを考えた結果、少数の棟での工区割りを行い、同じ作業員が各棟を順々に施工し、施工レベルの違いが出ないようにしました。

9月から共通仮設工事、10月からは屋上防水改修

平成18年度 役員の顔

広 報 部			財 務 部		総 務 部		副 理 事 長		理 事 長
 橋本 努 26-1203	 副部長 小山晴敏 18-702	 部長 中田賢吾 29-1101	 部長 横田光朗 3-203	 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	
編 裁 部					施 設 管 理 部				
 原田文江 24-504	 佐々木紀子 14-501	 黒沢幸次 8-201	 副部長 関 喜行 20-302	 部長 富田 要 2-203	 吉沢 豊 29-1102	 福田 司 7-501	 副部長 長谷川省二 16-505	 部長 石津裕造 18-703	
監 事			コ ミ ニ テ ィ 部				植 裁 部		
 東野行夫 21-103	 中村 満 19-304	 佐藤明美 28-301	 小野初美 21-301	 永原隆結 15-504	 石川達也 9-403	 副部長 松尾 宏 28-1002	 部長 松本 昭 15-301	 太田泰子 31-102	

平成 18 年度修繕委員会名簿

	号棟号室	氏 名	備 考
委員長	17-406	安藤征四郎	
副委員長	12-404	古川 嘉一	
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	
"	17-804	浜 正 史	
"	17-806	樋 口 仁	
"	19-303	夏 野 雅 博	
"	20-205	谷 中 浩	
"	22-501	石 戸 谷 忠 行	
"	26-302	清 水 巖	
"	26-1001	小 澤 弘 夫	
"	28-202	水 井 力 雄	
"	28-1203	寺 田 豊 彦	
"	28-1402	瀬 尾 武 男	

平成 18 年度規約委員会名簿

	号棟号室	氏 名	備 考
委員長	26-1102	若 宮 俊 一 郎	
副委員長	27-301	佐 藤 健 次	
委員	32-101	遊 佐 雄 二	理 事 長
"	29-1404	長 橋 和 雄	
理事会参画委員	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
	16-703	石 津 裕 造	施 設 部 長
	7-501	福 田 司	施 設 部 員
29-1102	吉 澤 豊	"	
29-1101	中 田 賢 吾	広 報 部 長	
2-203	富 田 要	植 裁 部 長	
20-302	関 喜 行	植 裁 副 部 長	
15-301	松 本 昭	コ ミ 部 長	
28-1002	松 尾 宏	コ ミ 副 部 長	
19-304	中 村 満	監 事	
21-103	東 野 行 夫	監 事	

平成 18 年度棟長名簿

号棟号室	氏 名	備 考
1-201	岡 田 聡	
2-401	秋 山 幸 司	
3-404	加 藤 清 一	
4-204	竹 谷 育 子	
5-101	谷 田 隆 志	
6-206	長 田 芳 江	
7-104	堀 内 昌 男	
8-303	小 松 晋 恵	
9-105	渡 辺 賢 一	
10-103	今 野 賢 一	
11-304	牧 野 孝 子	
12-102	桜 井 浩 信	
13-501	沖 田 浩 二	
14-101	中 村 孝 次	
15-501	中 北 村 良 一	
16-301	中 祖 幸 子	
17-201	瓜 生 克 三	
18-602	島 田 三 郎	
19-701	佐 々 木 亮 太	
20-505	遠 井 三 雄	
21-101	沖 田 宗 則	
22-202	半 野 知 也	
23-505	村 上 文 代	
24-204	黒 田 孝 治	
25-506	鈴木 洋 子	
26-604	小 島 貞 三	
27-304	大 澤 良 枝	
28-103	矢 口 逸 夫	
29-503	森 谷 和 夫	
35-104	高 橋 優 子	

平成 18 年度会計事務処理委員会名簿

	号棟号室	氏 名	備 考
委員長	32-101	遊 佐 雄 二	
副委員長	27-301	佐 藤 健 次	
理事会参画委員	26-1102	若 宮 俊 一 郎	
	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
	18-703	石 津 裕 造	施 設 部 長
	29-1102	吉 沢 豊	施 設 部 員
	3-203	横 田 光 朗	財 務 部 長
	29-1101	中 田 賢 吾	広 報 部 長
	19-304	中 村 満	監 事
	21-103	東 野 行 夫	監 事

本年度の専門委員会は3つ。給排水管修繕工事計画の検討が課題の修繕委員会、自治会の会則の検討が課題の規約委員会、それに組合会計の合理的運用処理を策定する会計事務処理委員会です。

他に、植栽・施設・行事、それぞれの協力員名は、紙面の都合で割愛。

編集後記

本年度第1号に当る広報「わかば」122号も、総会報告と役員紹介がメインの、変わり映えのない内容ですが、若手新役員の声や、計画修繕工事の竣工関連記事は、本号ならではです。「理事会だより」とともに、今後ともご最良の程、よろしく。