



《発行所》
 若葉台
 第一住宅管理組合
 坂戸市千代田4丁目7番30号
 電話 049-283-7950
 メール:kanri@wakaba1.com
 http://www.wakaba1.com/



自転車置き場 工事について

理事長 加藤 一雄

自転車置き場の工事着手が遅れておりますが、建築基準法第十二条の一団地認定の修正報告が受理され先が見えてまいりました。当団地は開発当初住宅公団が、若葉台団地を一つの団地として鶴ヶ島のUR賃貸、若葉第二、当第一住宅と合わせて一団地として申請し許可されたものです。

建築基準法によれば建築物を建築する際はその敷地が建築基準法で規定された幅4メートル以上の道路に2メートル以上接していなければならないとの規定があり、この条件に当てはめるためには一つの団地として申請したほうが合理的であったわけです。

ところが昨今の建築に関する問題から法律の適用が適用され建築物となりますのでその変更の申請も必要になります。しかもUR賃貸、第一住宅も合わせての変更申請のため時間がかかったわけです。今後は建築基準法第八十六条による一団地認定の変更申請、開発許可申請、建築確認申請と三つの手続きを進めてや

用が変わり当団地のようない団地認定を受けていても今回のような自転車置き場の建設に対しても例外はなく、団地全体の建ぺい率、容積率に余裕があっても一つの棟ごとに仮想敷地を設定してそれが建築基準法に適合するかを満足させなくてはなりません。従って棟ごとの建ぺい率、容積率、日影規制、通路(団地内)なので道路指定は受けられませんが、こう呼びます)などの図面、面積や率の計算が必要になります。

尚、倉庫や物置についても今までは基礎工事を伴わないものは建築物にあたらなかったのですが、今回の申請には現在の法律が適用され建築物となりますのでその変更の申請も必要になります。しかもUR賃貸、第一住宅も合わせての変更申請のため時間がかかったわけです。今後は建築基準法第八十六条による一団地認定の変更申請、開発許可申請、建築確認申請と三つの手続きを進めてや

つと工事が開始できます。申請許可までまだ数ヶ月かかると思われれます。許可が下り次第工事着手を予定しておりますが、工事業者が年度末の公共工事の契約もあり着手がずれる場合もあります。パレーコート跡地の現場事務所も3月で解体の予定になっております。場合によっては集会所の一室を工事事務所として使用する予定です。又予定地の植栽の伐採については植栽協力員の協力により進めております。



竜ヶ岳にて 「ダイヤモンド富士」 14号棟 島山晴男氏提供

災害時に備えて

自主防災会と自治会の役割

副理事長 芦田 武男

気象庁観測史上最大と言われた東日本大震災から2年経とうとしていますが、その後の余震に加えて東南海・南海地震や首都直下型地震の発生危険が論じられており、地震発生時の恐怖を感じます。大地震が発生したときの対応は日頃の心構えのありなしで大きく変わってきます。

地震に限らず風水害や火災に対しても同様です。災害の発生を抑えることは困難ですが、被害の程度を抑えることは取り組み次第で可能です。この取り組みを団地全体で行うことを目的に平成10年3月に「若葉台第一住宅自主防災会」が設立されました。

自主防災会の活動は防火訓練、防災センター体験学習、普通救命講習、防犯パトロールの他、防災委員会の学習会などが主だったものですが、突然何かが起こったときの対応は知識だけでは不十分であり、体で覚えていないと役に立ちません。本年も訓練、講習に加えて各棟の防災委員さんを通じて災害が発生したときに当団地居住者の被害が軽く済む(減災)ような取り組みを行います。災害が発生したときに自分を助けるのは自分自身と近くの人です。

他に期待するのではなく自分と自分の家族のためにもいろんな行事に積極的に参加されることを期待します。

自治会は良好な地域社会を作り、維持するためのもので、阪神大震災や東日本大震災のときにも住民の結びつきの強い所と弱い所では対応に差があったと聞きます。自治会には住民全員で育成して行くものです。本年も各行事に積極的に参加されてコミュニケーションが強化されることを期待します。

各自の近況を伝え合いながらのひとつ風呂の後、大広間での宴会となったが、昔と違って変わらぬあたりの山の自然が、10代初めの悪鬼時代を彷彿とさせたのか、格好の酒の肴はやはり、当時の思い出話だった。

竹竿にタコ糸と棒切れの浮きという急拵えで鯉を吊り上げた体験や、体中、水垢だらけで泳ぎまわった溜め池で、巨大な食用蛙を、雨蛙を餌に釣って解剖し、焼いて食べた思い出など、爺・婆それぞれが、忘れられぬ逸話を披露、座を盛り上げた。今度は80歳で集まろう、との幹事役の提案に大拍手の一幕もあって、実に、いい集いだった。(賢)

文字摺草

石川県境近く、源平合戦の古戦場跡のある山の麓の温泉場を会場に、凡そ60年ぶりに開かれた中学同窓会

管理費等の未収金の推移について

財務部長 横田光朗

財務部長となり、7年目となりました。前回(2010年2月号)に続き今回も過去7年程の未収金の推移について書いてみたいと思います。過去の未収金の推移は、	10年3月 4,490千円
	11年3月 4,276千円
	12年3月 5,252千円
今回も過去7年程の未収金の推移について書いてみたいと思います。過去の未収金の推移は、	12年11月 5,895千円
	11年3月 4,276千円
	10年3月 4,490千円
	09年3月 5,496千円
	08年3月 4,852千円
	07年3月 3,898千円
	06年3月 3,256千円
	05年3月 3,409千円

以前から、未収金者に対しては、毎月の督促状の発送・電話・訪問による督促等を実施し、07年からは、未収金者は駐車場の契約をしない等の対策も実行しています。

09年3月から、11年3月にかけて1,220千円減少した要因は、競売の競落が4件あり(競落すると、新しい競落者より未収金・延滞利息等が入金となる。)そのため未収金が減少したためです。

現在(12年11月)の未収金者の状況については、未収金が800千円以上の未収金先が2軒と、1,000千円以上先が2軒あり、この4先がほとんど入金が無いために残高で言いますと未収金額全体の66%となっております。

このところ、競売の申し立てが少なく、2009年11月に成立した、金融円滑化法により、中小企業や、個人の債務の返済を一定期間猶予することとなっております。

しまつたためです。この法律は、2013年3月31日が期限となっており、再延長するかどうかは今注目されています。

今後の対応策としては、初期延滞者(3ヶ月以内)に對しての督促を強化するとともに、長期延滞者では任意売却の交渉とともに、法的対応も含めて検討したいと思います。また、金融円滑化法の期限延長についても、注目したいと思っております。

ことと、前述の排水横引き管の、専有部更新工事の一部を組合負担で行うため、約10億円の借入を行うことが承認されました。

この段階での、大規模修繕工事の設計見積金額としては、23億6千万円強でしたが、その後の施工業者選定過程で、16億3500万円での工事金額が確定し、実質借入金額は、2億円に抑えることになった経緯があります。

実際に大規模修繕工事が始まると、施工における品質上の課題点は厳格に維持しつつ、設計仕様の変更については、あくまでも総会承認の工事金額総額の範囲内での変更を大前提として進めて来たところでありました。

第一期工事では、主に建物躯体の維持管理に不可欠な塗膜剥離後の躯体の劣化状況調査の結果、その補修箇所が想定より少なかったこと起因して、契約金額を約5千万程下回る結果を得られました。

また、期間中に並行して進められた第二期工事のためのタイプ別先行パ

修繕委員会を顧みて

修繕委員会委員長 松下隆輝

私の修繕委員としての経歴は、理事を辞してから引き続きその役を担い、それ以前の理事時代も含めると10年を超えているかも知れない。

その間、専門的な見識は一切持ち合わせておらず、通算すれば数百回を超えるであろう修繕委員会での打ち合わせには欠かさず、ほぼ、全ての会議に出席して得た経験だけが頼りであった。

そんなことで専門的知識は有していません、当団地における営繕計画の課題点や目標とする計画については、長期に亘る経験の積み重ねに支えられ、時系列、俯瞰的か

つ客観的な価値判断を行うことを旨としてやってきました。

現在行われている大規模修繕工事に着工するまでの設計仕様の確定段階においても、専門的分野はコンサルタントや技術的知識を有する他の修繕委員各氏に譲り、費用対効果を常に念頭におき、建物の維持管理に絶対不可欠な事を優先し、不要不急のものは後回しにして取り組んできました。

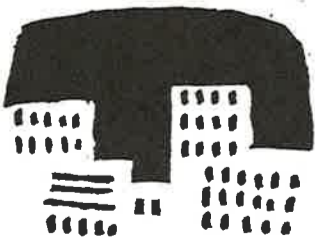
また、修繕積立金は管理組合員の有する共用部分の修繕にしか使用できない大前提があり、専有部の修繕に使用する場合、その旨総会で合意形成を諮り、決議をもって行ってきたものである。

2011年度の建築関係を中心とする工事では、外壁塗装やサッシ・玄関ドアの更新工事等は全て共有部であり、修繕積

第30回総会で、今回の大規模修繕計画を含む長期営繕計画と、それに伴う修繕費積立金増額の提案がなされ、向う30年間は余程の経済環境の変化等がない限り、修繕積立金の増額は行わないことが確認されました。

第31回総会では、消費税の増税予測やサッシ関連の事前調査診断等の結果や住宅エコポイントの利用等を踏まえて、更新工事を前倒し計画とする

また、本来であれば第一期工事と並行して進められる予定だった自転車置場の増設新設工事が、建築基準法の改正に伴う認可申請手続きが滞り、工事着工が遅れていることも含め、住民要望による自転車置場設置台数の大幅増による数千単位単位の費用増が予測され、更なるコストダウンの必要性があり、頭の痛いところであるが、コンサルタントの先生方を始め、修繕委員会及び理事会各位の更なるご支援のもと、修繕委員会委員長の責務を全うしたいと願っているものである。



この団地に住もう
と思っただけ
は何ですか。

・この団地で育ったことが大きいですネ。就職・結婚・出産と続きどこに住もうかと考えた時、高い所に住みたいという思いが強くあったのです。他で探している時、親がいて育ったこの場所しか考えられなかった。ちやうど空いている場所があつて住むことになったのです。

・私も同じような理由になつてしまふけれど、ここで育ったのです。実家が側にあると何かと安心があり住むことにしました。

・私の場合はここに住んで日が浅いのですが、夫の親の近くという事でここを選んだのです。

生活してどうですか。

・自分が気に入って住んだので不満はないんだよね。

・幼稚園・保育所・学校・病院が近くに揃っているというのは最高だと思う。ここに住み始め、育った当時はスーパードって一

つしかなかつたけれど、今はいくつもあつて、娯楽施設として映画館まで出来てしまつて、週辺の環境は随分変化してきて

子どもも大人も触れ合える団地

当団地も高齢化が進んでいま日本中が少子高齢化の時代、あたり前のことです。今回行われた大規模修繕では、あと30年は住み続けられると言われまして。この数年若い世代も増えてきていますが、少しでも快適な住環境にしていきたいので、若いお母さんたち3人に協力いただき、広報の3人も加わり話し合ってみました。

座談会



いるけど・・・。親になつたら、あそこ良かつたなつて思つたんですネ。こどもが玄関を飛び出して心配がないんですから。

・団地の枠の中では車がないし、大人の目の中では遊べるのは大きな安心ですよ。

若い世代にとって魅力ある住環境にするにはどうしたらいいでしょうか。

・明くなるように思いますが、参加出来るような体制は難しいんじゃないですか。
・あらゆる世代が参加出来るような工夫も必要かもしれませんね。

最後にこれだけという希望はありますか。

皆さんからみて欠けているものとしたら何でしょうか。

・自分が育つ頃は子どもたちが一杯いて子ども会があり楽しい事がたくさんあつたように思う。今は、子どもたちも少ないし、子ども会もあつていつ頃なくなつてしまつたんですか。
・お祭りも夏だけでなく

冬まつりもあつて、徒渉池も二つとも使用できたり、花火なんかは、とても楽しかったという思い出は残っています。

・運動会も団地だけでやっていたので、棟ごとに競争し合つて、懐かしい。広場があつて、何時でも皆がワイワイやつていたように思う。
・子どもは外で遊べと言つても、今は一か所遊ぶところがない。

来なくなつていますよネ。社会状況も変わつて一人遊びしておくのは怖い面もあるけど。

・夏祭りの時は51年以降の人ですけれど、結構戻つてきて同窓会みたいになるし、小さい時一緒に遊んで同じ時間を過ごしてきたからですかね。
・そこいくと、今はプリン山とかブランコなど遊ぶ所も分散して、一か所遊ぶ場所がない。

今この団地の中で一番広いはテニスコートだと思ひますが、一般の人は日常的に使える訳ではないので(チョットだけ羨ましい)、将来の展望としてはそういう場所が出来たらいいと思ひます。

・徒渉池も片方に瓦礫が詰まつていて、何か寂れはしても大変。理事会などはあつてもやれない。
・若い人達が理事会に参加してくれると、空気が

・この団地に若い人たちが居ることが一番ではないでしょうか。
・ラジオ体操の時など子どもたちが居ることで分かります。もっとも増やしてほしいと思つてしまふのですが。

・若い世代が増えれば嬉しそうです。子どもたちも増えるでしょうし、自分たちもそうだが、結構戻つてきているのではないですか。
・今理事の中に若い人が居るので話しやすいし救われてますね。
・若い人達は、殆ど働いて居るから役員を担うのはとても大変。理事会なども夜の設定だから気持ちがあつてもやれない。
・若い人達が理事会に参加してくれると、空気が

・3・11は怖かつた。あの日以降子どもを家において用事をするとか、買い物にも出掛けることが出来なくなつて居るんですヨ。外にいても家にも同じだけれど、そんな時どうすればいいんでしょうか。防災訓練も防災センター学習会も参加していますけれど、いざという時どうするか分からない。心配です。
・子ども会に近いもの行事があつたらとは思ひますが、昨年のバスハイク(東京サマーランド)は最高でした。時期もいいし、子どもも大人も一緒に楽しめたような気がします。今年も是非実施してほしいです。

(文・広報 佐藤公子)

当団地の入居開始以来、もう30数年、青年男女の街「若葉台団地」も「エブリイホリデイ」集団と化した感のこの頃です。通称「すみれ会」は俗に言うところの「老人クラブ」ですが、自分が老人と思っっている方は少なく、また老人の仲間入りなどまっぴらごめんと思っっている方が多いのか、なかなか入会していただけないのが現状です。あなた

が、年一、二度の温泉宿泊旅行が一番の楽しみです。昨年、湯田中温泉郷に一泊旅行。温泉の良さはもちろんですが、道中の小林一茶記念館、中山晋平記念館、関川の関所跡や高橋まゆみ人形館などを見学、各所の休憩場でのおみやげ買いなど盛り沢山でした。以前団地運動会をリードした、あなた、このすみれ会でリーダーシップを発揮してみても如何でしょうか。あなたの次のステージをすみれ会に用意してお待ちしております。

(文・村田)

集合員 ご同輩

も有資格者です。今月からでも入会されますようお待ちしております。

「すみれ会」の現況は女性がほとんどで、男性は数名の構成となっております。活動もこの影響から、定例会では紙工芸、気功体操、季節の行事としては新年会からひな祭り、花見会、時には新緑の温泉旅行、暑気払い、敬老会、忘年会などです



シニアクラブ「すみれ会」
会長 浅見金重

初めての登場です。私たちは毎週金曜日の午後集会所で卓球をしている、愛好会です。今から10年前市の広報に卓球教室の呼びかけが載っていました。若い時代ラケットを握ったことがあり、もう

とそこで再会したので。世間話をしていると卓球教室で自分と同じような思いをしていたことがわかり、もう一度卓球をしたいネと意気投合しました。幸い集会所に卓球台があることを知り、始ま

7人前後は常にいて続ききました。女性だけのいいのも良かったのかも知れません。打ち合いな

気持ちちは愛ちゃん

卓球を 追っています

卓球愛好会 木内豊子



一度やってみたくてという思いに駆りたてられ、会場が勤労婦人福祉センターと近かったことから申し込み参加しました。ところが行ってみて驚きました。そこにいる人たちはあまりにも上手で自分のレベルとかけ離れていました。さらに楽しむというよりも試合などを意識し、期待していたものとは大違いで、なじめなまま数回で止めてしまったのです。その後千代田公園で行われていた太極拳に参加したりしていたのですが、以前卓球教室で出会っていた人たちが、

がらいろんな話をし、和気あいあい楽しんでいきます。卓球台の痛みが少々気になりながら、気持ちは「愛ちゃん」でいい汗かいています。

(聞き手 佐藤公子)

理事や棟長を体力的にやりきれないからと住みなれた団地を去って行った方があると聞きました。以前私の階でもありました。それを知った隣人たちは協力することを言い引きとめたようですが、ご本人の気持がそのことを受け入れることを拒否したそうです。終の住処として長年住み、友人たちもいたでしように考えさせられました。そう言う私も納得してしまいう部分があります。集合住宅というドア一つの生活の中で、好き嫌いは別にして互いを干渉し合う事を忘れ、お互い協力し助け合うという価値観が退化しているのかも知れないのです。役割をそれぞれ分け合いたいものです。

(佐藤公子)

平成24年度 各棟別募金内訳表

募金種別	日赤社資募集	社会福祉協議会会費	赤い羽根共同募金	歳末助け合い募金					
募金期間	4/23~5/13	5/30~6/17	10/1~10/15	11/16~12/2					
号棟	戸数	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
1	20	0	0	0	2	850	1	300	
2	20	3	1,500	2	600	4	1,400	3	600
3	30	3	1,500	3	900	1	350	2	700
4	20	3	1,300	1	300	2	900	4	2,200
5	20	5	2,300	5	1,700	4	1,750	4	1,800
6	30	1	500	0	0	2	1,000	2	1,000
7	20	8	2,100	4	1,400	4	1,850	5	1,800
8	20	5	2,500	7	2,500	6	3,350	9	3,800
9	28	6	3,100	4	3,100	5	2,850	5	4,200
10	30	3	2,000	5	1,750	5	2,200	7	3,050
11	20	11	5,800	10	5,000	9	3,650	10	5,000
12	20	7	3,950	3	1,600	2	850	3	950
13	30	0	0	3	2,300	5	2,450	3	1,400
14	20	1	500	3	1,100	3	1,500	3	1,800
15	30	1	500	2	800	1	1,000	1	500
16	30	5	2,800	6	2,400	5	2,050	5	1,800
17	48	11	6,500	15	15,500	13	7,050	15	6,650
18	32	5	2,800	5	2,200	5	2,400	6	2,400
19	48	6	2,800	4	1,400	5	2,100	5	2,200
20	30	3	1,500	4	1,200	3	1,400	5	1,450
21	20	4	2,000	4	1,200	4	1,400	4	800
22	30	2	2,000	4	1,200	3	1,400	4	2,200
23	30	3	2,000	6	2,000	6	3,050	5	2,400
24	20	3	1,500	4	1,200	4	1,400	4	1,200
25	28	3	2,000	1	300	2	850	4	1,305
26	56	9	5,600	12	5,900	15	8,320	10	5,010
27	20	0	0	3	800	4	1,400	3	700
28	56	10	15,350	12	7,400	16	8,250	13	6,800
29	56	19	14,500	18	12,400	14	9,050	14	8,950
行入	27	5	6,800	6	5,600	7	5,200	6	4,700
不明		1	1,000	1	1,000	2	1,500	2	1,200
合計	889	144		157	84,750	163	82,770	167	78,865