



《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: kanri889\_new@wakaba1.com  
 http://www.wakaba1.com/



第45回通常総会が5月26日午前9時30分から千代田地域交流センター（旧千代田公民館）講堂で開かれました。同会場での開催は5年ぶり。議長には昨年に続き中村満、佐藤浩両氏を選出。総会は共通管理費引き上げ案などで質疑がありましたが順調に推移し、8議案すべてを可決承認し午前10時49分に閉会しました。



答弁する日原理事長

問題がある。これらの問題は理事会役員のみでは、到底なし得ることはできない。組合員のご意見等を頂きながら、皆様と共に取り組んでいきたい」と述べました。

総会の焦点となったのは共通管理費引き上げの承認を求める普通議決第3号議案。日原理事長は議案書の上程理由を読み上げ、共通管理費を月



**共通管理費値上げなど全議案可決**



総会には149人が出席（出席率16・7%）。書面議決権行使書提出者613人と合わせ、762人が総会議案に意思を表明しました。

開会に当たり、日原理事長が挨拶し、「1年にわたる2023年度大規模修繕工事も6月には終了するが、今後も解決しなければならぬ

**総会で可決した議案**

普通議決第1号議案	2023年度事業報告及び決算承認の件
普通議決第2号議案	2024年度事業計画（案）承認の件
普通議決第3号議案	共通管理費引き上げ（案）承認の件
普通議決第4号議案	2024年度予算（案）承認の件
普通議決第5号議案	組合業務の一部委託（案）承認の件
普通議決第6号議案	組合管理物の処分（案）承認の件
普通議決第7号議案	給排水設備改修工事に伴う通路改修工事に関する実施設計業務委託（案）承認の件
普通議決第8号議案	2024年度役員選出（案）承認の件



退任した役員。左端は代表して挨拶をする大野早百合前総務部長

4500円から6500円に引き上げる議案の承認を求めました。

これに対し組合員から「（駐車場料金を）修繕積立金に入れ込むことは分かったが、それでは積立金を値下げすべきと考えるが、なぜしないのか」との質問。

理事長は「修繕積立金は不足している。来年は値上げするしかない状況で値下げはできない」。やり取りが続き、「修繕積立金は足りていない」と昨年聞いた。説明不足ではないかと。理事会側は「足りていないと説明している。そのため、融資を受ける」と答弁しました。

採決に移り、議長が普通議決第3号議案の承認を求め、書面議決520人に加え、賛成多数で共通管理費引き上げ案は原案通り可決されました。2024年10月分（9月の口座引き落とし分）から実施いたします。

続いて普通議決第4号議案「2024年度予算（案）承認の件」に移りました。

組合員からは「施設管理費予算が前年から500万円ほど多くなっているが、理由は何か」との質問。理事会側は「大規模修繕費に該当せず、今年が点検の年に当たっている項目を予算化したからだ。日常管理は今回の修繕で抑えられるがこれらの費用は生じる」と回答しました。

普通議決第7号議案の2025年度予定の給排水設備改修に伴う通路改修工事の実施設計業務委託案については多数の組合員の理解を得て可決されました。

（総務部長 清水 博）



大規模修繕工事でせっかくリニューアルされた建物や設備を長く綺麗に使いたいものです。そこで日常の手入れについて、いくつかのノウハウを建装工業(株)に教えていただきました。3例を紹介します。

**玄関扉のカギが回りにくい時** ①鍵穴に掃除機を当てて中の汚れを吸い取る②鍵穴に専用潤滑剤※を1. 2回スプレーする③キー(鍵)を歯ブラシでこすり、汚れを落とす④キーを回して動作確認を行う。

※専用潤滑剤 鍵穴専用のパウダー状。管理事務所で貸し出します。

鍵穴が水分を含んでいる時は使用不可。KURE 5-56や食用油などNG。

**ベランダのウレタン塗膜防水面のケア** 防水層の上で重量物を引っ張ったり、先の尖ったもので傷つけたり損傷を与えるものを落としたりしない/塗膜層の清掃には中性洗剤を使用する/防水層に粘着性の高いテープを貼り付けない。防水層がテープによって損傷する恐れがある。

**ジャロジー窓(ルーバー窓)の開閉** 長期間窓を開けずにおくとハンドル内部

に汚れが溜まり、錆が発生し窓の開閉ができなくなる。これを防ぐためにも、定期的に窓の開閉を行うようにする。

その他、サッシ、ベランダ外壁の清掃、結露水抜き穴などの手入れや生活上の留意点についてマニュアルを管理事務所に置きます。ご利用ください。

(コミュニティ部長<前施設管理部副部長>三宅智子)

工事後の手入れあれこれ



1年にわたった2023年度大規模修繕工事は全工区の工事及びびタイル、ベンチなど外構部もすべて終了し6月末に竣工しました。6月30日には管理組合主催で落成式典を開催。建装工業から井上幸雄常務や現場担当者ら、宮城一級建築士事務所の宮城秋治代表、管理組合から日原惇理事長始め三



感謝状を受け取る建装工業・井上常務(右)

落成式典和やかに

役、部長、修繕委員ら20人ほどが集会室5に集まりました。

開式に先立ち、日原理事長が挨拶し「12年ぶりの大規模修繕工事となったが見事に落成できました。これも宮城先生、建装工業の尽力のおかげで期待以上の施工をしていただき、誠にありがとうございます。居住者にも日常のメンテを心がけるよう呼びかけていきたい」と述べ、工事関係者の努力をたたえました。管



管理事務所の外壁に6月27日、美しい銘板が取り付けられ、棟番号とともに照明に浮かび上がっています。建装工業(株)から竣工記念に寄贈されました。(広報部)



竣工図書を受け取る日原理事長(右)

理組合から監理者の宮城先生、建装工業側に感謝状を贈りました。式では関係者同士ねぎらい

給排水設備改修工事

2025年度に着工予定の給排水設備改修工事の概要を音声付きスライドショーで紹介する上映会が6月8、9の両日計3回にわたって集会室5で開催されました。会場は毎回ほぼ満杯で延べ111人が視聴しました。

上映会には施設管理部や修繕委員のメンバーが立ち会い、参加者からのさまざまな意見や疑問などに対応。トイレ排水設備改修に関する声が目立ちました。

「トイレのリフォーム済みだが、工事で床材(タイル)は剥がすのか。復元は。床材は剥がす。復元は工事の標準仕様になる」

「排水設備で工事対象外のブロックがあるが理由を知りたい。」

「2013年に実施した配管も強度に問題はない」

給水設備改修で水道圧は高層階まで届くのか。

「ブースターポンプを新設し、それを可能にする」等々

今後、施工業者の選定が当面の課題となります。説明用のスライドは管理組合ホームページに掲載されています。どうぞご視聴ください。(広報部)

合ったり、談笑したりする場面があちこちで見られ、宮城先生から「管理がしっかりしているから、100年マンションを目指せる」と激励の言葉もいただき、和やかな雰囲気になりました。

これに先立ち、6月22日には建装工業から大きなファイ

ル7冊にもなる竣工図書が理事側へ渡され、日原理事長が受領しました。

組合員の皆さん、工事期間中はいろいろご不便をおかけしました。無事に竣工できたのもひとえに皆さまのご協力の賜物です。改めてお礼を申し上げます。(広報部)

音声付きスライド上映会に111人



見や疑問などに対応。トイレ排水設備改修に関する声が目立ちました。

「トイレのリフォーム済みだが、工事で床材(タイル)は剥がすのか。復元は。床材は剥がす。復元は工事の標準仕様になる」

「排水設備で工事対象外のブロックがあるが理由を知りたい。」

「2013年に実施した配管も強度に問題はない」

給水設備改修で水道圧は高層階まで届くのか。

「ブースターポンプを新設し、それを可能にする」等々

今後、施工業者の選定が当面の課題となります。説明用のスライドは管理組合ホームページに掲載されています。どうぞご視聴ください。(広報部)



# 2024年度 理事会役員紹介

財務部	総務部	副理事長	理事長
施設管理部	広報部		
コミュニティ部	植栽部	施設管理部	
	監事	コミュニティ部	

**新年度の修繕委員会が発足  
委員長に須田氏選任**

給排水設備改修工事に向けて、2024年度修繕委員メンバー26人が確定し、6月29日に発足式を兼ね第1回委員会を開催。委員長に25号棟の須田英文氏（前期副委員長）、副委員長には18号棟の石津裕造氏（同）を選任しました。

委員会では理事会の諮問を受け、給排水設備改修工事及びそれに伴う通路改修工事への施工会社の選定や実設計、中長期営繕計画見直し業務などに取り組みます。

（広報部）

## 自治会 会長に福本氏返り咲き

若葉台第一住宅管理組合自治会は6月9日、管理組合通常総会での組合人事を受け、自治会役員人事を決める臨時総会を開催。2024年度の会長には26号棟の福本由美子氏（管理組合副理事長）を2期ぶりに選出し、副会長には3号棟の横田光朗氏（同施設管理部長）が就任。

部長、監事ら32人の自治会メンバーがそろい、目前の第46回夏祭りに向け多くの住民の協力を得ながら、大車輪で準備作業に取り組んでいます。

「人生100年時代」と言われはじめて久しいですが、当団地内にも満100歳を迎えられた方がおられると思います。

## 「100歳」の方にお祝い制度創設

自治会では2024年度から「百寿祝い」制度を創設。めでたく100歳を迎えられた団地居住者に記念品を贈呈します。

【贈呈対象】前年9月1日～当年8月31日までの1年間に100歳を迎えた団地居住者（ただし初年度の2024年度に限り、2023年8月31日以前に100歳を迎えた方も対象とします）。

【申し込み】毎年8月31日までに、対象者ご本人ご家族、自治会・管理組合役員、棟長のいずれかの方が管理事務所に申し出てください。

【贈呈日】毎年9月の「敬老の日」に自治会長が贈呈します。申し出をお待ちしております。

（自治会総務部長 坂田進一）

# 2024年度 委員会・協力会 名簿

## 修繕委員会 (26人)

--

## 施設協力会 (21人)

--

## 植栽協力会 (40人)

--

## 組合運営協力会 (8人)

--

## 2024年度 自治会役員・代議員

--

