

2005年度計画修繕工事、中盤に入る 進捗状況は順調 完成度も好評



施主検査風景

2005年9月に着工した計画修繕工事は、新年を迎え、早くも中盤にさしかかりました。工事の進捗状況は順調で、団地のみなさんのご理解とご協力のお陰で、今のところ、さしたる事故やトラブルも無く推移しています。工事の結果も、これまで3回の施主検査では、品質も完成度も良好だと、評価されています。その施主検査に当たって、専門的な鑑識眼を発揮されて活躍の古川喜一施設管理部長に、工事のこれまでに、今後について概括して貰いました。



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



まず、この修繕工事の根幹である屋上防水については、第1工区(1、4号棟) 第2工区(5、8号棟) 第3工区(10、13号棟)のルーフプロック敷込みを一部残して、昨年内に終了しております。階段室の改修についても第1工区では、床勾配調整まで終了、床ウレタン防水と長尺シート貼りを残すのみとなりました。第2工区、第3工区では躯体改修、鉄部ケレン、鉄部錆止め、中塗りまでが、終わっています。集合郵便受箱も第2工区までは新しく替り、新年を迎える事が出来ました。工事着工してからは、毎月2回の修繕委員会の出席のもと、塗装工業(株)と設計コンサルタント会社で定例打合会議を開いており、他に毎週1回の工程打合会議を開いております。若葉台第一住宅2005年度計画修繕工事仕様書に基づいて、使用材料の確認、施工計画書及び試験施工での、工法、施工手順、所要量の確認等を、現場で確認、指示、承認を経て施工に移っています。現在迄は、大幅な変更もなく、良好

に推移しております。本年度からは、第4工区、第5工区と進んで、5月末には工事が終了する予定になっています。今迄は天候に恵まれ、工事工程表に沿って進んで来ましたが、これから益々寒さが厳しくなる事が予測されていますので、塗装工事については、気温5℃以下の場合、施工が出来ない事もあり、若干の工期の遅れもあるかもしれません。ともかく、今回の工事は若葉台第一住宅の資産価値を維持する為の大事な修繕工事となります。組合員の皆様には、日々、何かと、御不便な事が有るかと思いますが、皆様の御協力がなければ期待する結果は得られないと考えます。施設管理部の理事として、この工事が竣工する迄は、気を抜かずに、がんばりたいと思っております。



今回の工事は、2003年の臨時総会承認の中長期営繕計画に基づく工事の第一段階と位置づけられます。すなわち、これから2008年の給排水管設備改修工事や2011年の外壁改修工事など、団地誕生後27年を経た、この時期を出発点にして、建物だけでなく設備も含めた総合的な改修を行っていく第一弾の工事だということです。長い年月のうちに材料や工法が改良され、建物に求められる社会的要請も変化しています。今回の屋上防水改修では、外断熱工法を採用、1999年に改正された次世代省エネルギー基準を満たす厚さの断熱材が、防水層と屋根のスラブを保護しています。これによって、団地全体の省エネ性能が高まって、あの京都市定書が目指すCO₂削減に少なからず



新・集合郵便受信箱

予算を念頭に置くのは勿論ですが、建物や設備の劣化具合を的確につかんで、時代の趨勢も見据えながら、今後の計画修繕工事は行われていくことでしょう。その最初の2005年度計画修繕工事を、無事、竣工まで導くことに、今はまず、集中しているところです。

わたしも一言——今回の修繕工事の意義
宮城設計一級建築士事務所 代表 宮城秋治
今回の工事は、2003年の臨時総会承認の中長期営繕計画に基づく工事の第一段階と位置づけられます。すなわち、これから2008年の給排水管設備改修工事や2011年の外壁改修工事など、団地誕生後27年を経た、この時期を出発点にして、建物だけでなく設備も含めた総合的な改修を行っていく第一弾の工事だということです。長い年月のうちに材料や工法が改良され、建物に求められる社会的要請も変化しています。今回の屋上防水改修では、外断熱工法を採用、1999年に改正された次世代省エネルギー基準を満たす厚さの断熱材が、防水層と屋根のスラブを保護しています。これによって、団地全体の省エネ性能が高まって、あの京都市定書が目指すCO₂削減に少なからず

昨年の6月に新体制のもとにスタートした管理組合もまた、活動の中盤に差し掛かっています。そこで、以下に、理事長と、新理事のひとりとして活動に参加された井関理事に、上半期の組合活動を振り返ってもらいました。

上半期の活動をかえりみて

理事長 松下隆輝

本誌が御手元に届くころは、正月も過ぎ二月の事金額の決定(理事会広初めとなりますが、管理報No.⑩号参照)が行われ、組合活動としては、多くの課題の中から総会に提案すべき内容を、中長期に、周到な営繕計画の

営繕計画を基に、優先順位をつけて、事業計画として策定し終わっていないけれども、その都度的確なアドバイスをお願いした、設計監

の先生方や、修繕委員会委員各位の強力なご支援があればこそ成しえたものと、心より感謝申し上げます。

昨年の五月に提案し、ご承認頂いた今期事業計画は、理事二十五名、監事二名の役員をはじめ、多くの皆様のご支援により、滞りなく遂行されており、特に、今期の最重要課題として掲げた「二〇〇五年度計画修繕工事」の現状については、本号一面に掲載されたとおり、順調に推移しておりますが、何と言っても今期の管理組合としては、全知全能を傾注して取り組む、総会で承認された工事金額五億四千万円を大幅に下回る四億二千万

により、お約束のとおり、三月ごろを目途に住民説明会を開催する予定となっております。さらには、住民相互のコミュニケーションを深めるための各種行事については、自治会長を中心にコミュニケーション部役員の懸命な努力により、計画どおり遂行されています。細かい所では、いろいろと至らぬ点や、不

新理事として上半期

井関由香里 理事

満に思われることは多々あることと思いますが、今後も、私としては、多くの皆さんと情報を共有し、我々の若葉台団地を少しでも住み良く快適な環境を維持増進すべく微力ながら努めて行きたいと存じます。本年もよろしくご支援いただけますようお願い申し上げます。

広報部に所属させていただき、5月の総会から数えて早いもので、9ヶ月が過ぎようとしています。新人役員として、管理組合や理事会とは、どのような事をするかもほとんど良く知らないまま参加してしまい、先輩理事の皆様方に細かくご指導頂き、毎日貴重な体験をさせていただいてお

ります。あと数ヶ月の任期終了まで頑張ってくださいと思っておりますので、引き続きご指導宜しく願います。

若葉台団地に越して来まして5年程になります。それまでは、東京の賃貸マンションに永く住んで居たため、どうしても、

く有りませんでした。幸いにも、私の勤めている会社に、理事長経験者や、役員経験者もいましたので、アドバイスを貰った上で、規約集を読んだりして、きまじめに総会に臨んだ日が思い出されます。

実際に管理組合のお仕事をさせていたで、会社組織と似ているなど感じました。全体の統括責任者の社長(理事長)が居て、その下に社長をサポートする副社長(副理事長)や各部の部長、実行部隊の各委員会と協力会があり、責任者の指導・方針のもと年間スケジュールと予算を決めて会社の財産(組合財産)の維持と管理等の為に皆で働いているという感じ

です。さしずめ組合員の方は株主さんでしょうか。たくさんの方の協力で維持している大きな企業という感じ

普通総会の準備・夏祭りの準備等に参加させて頂き、本番までには細かい準備と打合せの連続があること知りました。市民体育祭では、早朝に何十人もの協力員の方が集まり、大量の荷物を車で手際よく運び出し、小学校へ搬入して、テントを組

み立てるなど、作業が細かいパーツに分かれていて、上手に工夫して用意されているのに感心しました。お昼には組合行事協力会の方が朝から仕込んだカツカレーを、参加者全員で食べて、終了すると、テントを解体してグラウンドから撤収・片付け・その後反省会へという流れでした。真夏の炎天下での一日は、そのま

まクラブ活動のノリで特

に印象に残っています。組合運営は組合員共有財産の維持と管理がかなめです。自主管理と言うと、仕事が多く、苦勞と煩わしさで、休日もなく

なっており、休日もなく、これからは組合員の皆様や協力員の方々のご協力を頂きながら、管理組合の役員の方々の強力的リーダーシップのもと、快適な住空間・若葉台団地として形成されて行けば良いなと期待しています。

っているからようです。従って、施設や設備維持にどれだけ料金が掛かっているのか、住んでいても知らないと言っているの間で、トラブルの種

自立的な管理運営と言うのは、団地内の施設管理・設備保全・点検維持作業等は専門業者に任せ実施させながらも、確認と報告・決済は自分たちで行うのだということを、今回役員をやつて、しっかりと認識できました。外注することでお金がかけて、出来る事は住民の手で行うという事は

ただ大変な手間と準備と人手が必要ですが、これからは組合員の皆様や協力員の方々のご協力を頂きながら、管理組合の役員の方々の強力的リーダーシップのもと、快適な住空間・若葉台団地として形成されて行けば良いなと期待しています。

この管理組合も高齢化・少子化・ペット問題など、多くの悩みを抱えている様ですが、私の胸中では、若葉台団地の現在のイメージから10年後、20年後にはどう変化しているかを思い、不安と期待感で一パイです。

情報化社会とかIT革命などという言葉が盛んに流行した頃は、あまりに身近に感じられなかったのに、最近では光ファイバーが我が家の軒先まで延びて来て、高速のインターネットが当たり前になりました。パソコンを使って株の売買をやる主婦も出現しています。テレビも放送の送り手と受け手がやり取り出来る双方向性や多チャンネル化のためのデジタル方式を迫られています。

IT (情報技術) の、そうした環境の中での、わが団地の現状と課題について、声田副理事長と高田広報部副部長に寄稿してもらいました。

テレビ放送のデジタル化

副理事長 声田武男

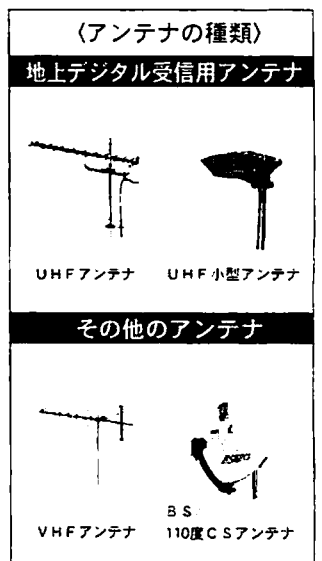
「デジタル家電」といふ言葉が、毎日のように見聞きされますが、その中で私たちが一番身近なものにテレビがあります。現在のテレビを接続するかの二通りの方法があります。

テレビ放送は二〇〇一年七月に現在の「アナログ方式」が「デジタル方式」に完全に切り替わることが決定しており、その時点から、現在大多数を占めるアナログ方式のテレビではデジタル放送が見られなくなります。

以下、デジタル放送に関する概略をお知らせいたしますので、参考にしていただければ幸いです。

デジタル放送を見るために、デジタル放送は「地上波デジタル」と「BSデジタル」の二種類があり、

それぞれ受信アンテナを必要とし、また、テレビはデジタル対応のテレビかデジタルチューナーに現在のテレビを接続するかの二通りの方法があります。いずれにしてもアンテナとテレビはデジタルに対応したものを用意する必要があります。



デジタル放送自体はすでに始まっています。新聞のテレビ番組欄の放送局名の脇に「BS1」とか「デジタル」と表示してあるのがデジタル放送のチャンネルです。

当団地の現状
当団地はテレビ共聴設備として一十二チャンネル用VHFアンテナと

テレビ埼玉に向けたUHFアンテナが設置されていますが、このUHFアンテナが不完全ながらも地上波デジタルの電波を受信しており、デジタル対応のテレビがあれば殆どの住戸で一部の放送局を除いて地上波デジタル放送が見られるはずですが、

テレビ埼玉に向けたUHFアンテナが不完全ながらも地上波デジタルの電波を受信しており、デジタル対応のテレビがあれば殆どの住戸で一部の放送局を除いて地上波デジタル放送が見られるはずですが、

当団地の現状
当団地はテレビ共聴設備として一十二チャンネル用VHFアンテナと

パソコンとインターネット環境
広報部副部長 高田昇

パソコン愛好者の一人として、私の知る範囲の、わが若葉台第一住宅のインターネットの環境について、最近のパソコン利用の好例のいくつかを紹介しましょう。

家庭電器の量販店などへ行くと、インターネットの環境を速くして便利な光ファイバー使用の回線に切り替えたら如何、という宣伝が盛んです。わ

が若葉台団地でも、去年、この方向への対応に容易なようにと、各棟の回線をまとめた分配器の設置までは、NTTのBフレットの導入が完了しています。パソコンに接続するVDSL通信方式の場合、容量が毎秒一〇〇MBで、目下、その宣伝にやっつきようです。

光ファイバーによるVDSL通信方式の場合、容量が毎秒一〇〇MBで、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

テレビ共聴設備の改修は、骨幹計画の一部に含まれますが、これからの課題は第一段階として地上波デジタル放送用のアンテナとその関連設備の増設、第二段階としてBSデジタル放送用の受信アンテナとその関連設備の増設、または、CATV等の他の受信方法の検討があげられます。

テレビの買い換え
これからテレビを買い換えるときは、デジタル対応のものにするのが完全デジタル化になったときに使いやすくなります。

回線はこの光ファイバーによるVDSL通信方式の他、メタル回線のDSL方式やISDN方式がありますが、話があまりに専門的になりますので省略します。

光ファイバーによるVDSL通信方式の場合、容量が毎秒一〇〇MBで、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

高年齢者のパソコン利用は、目下、その宣伝にやっつきようです。

昨年の3月に完成した集会所は、管理組合の様々な会議やイベントばかりでなく、サークル活動はもちろん、各棟の独自の行事にも利用されました。昨年の秋の「19号棟・秋の展覧会」では格好のギャラリーとなり、年末には29号棟のみなさんの楽しい懇親会場となりました。以下はそれらの棟独自の催しの報告です。

初めての試み

19号棟・秋の展覧会

19号棟 岡部 恭子

「趣味を通しての交流やコミュニケーションづくりのきっかけ」になればと、展覧会開催を皆さんに呼びかけたのは、昨年9月に行われた芝刈作業終了後の事でした。早速皆さんの賛同をいただき、詳細については棟長、世話人会(10名)のメンバーで相談し周知することになりました。



山野一則さんの油絵 (F30号)

ポスターを作成掲示し、詳細については各戸にチラシを配布、出品の協力をお願いしました。



展覧会風景

展示期間は11月3日から11月6日迄の4日間、場所は集会所(5)、作品は自作に限り、絵画、書、写真等いつの時期の作品でもOKで、特に小さいお子さんの作品は大歓迎。

集まった作品は、油絵、つまみ絵、版画の模写、水彩画、俳句短冊、絵手紙、書、コンテナ船のスケッチ、写真(賛助出品あり)の計27点。展覧会初日、19号棟の皆さんへ「一緒に作品を鑑賞しませんか」の呼びかけに、本格的なコーヒーをいれてくれる人、お菓子や飲み物のさし入れがあったり、ギター演奏や、出品されている『書』の唐詩を吟じる人が出たりしました。

て、華やぎのひと時を過ごしました。展覧会中には百名を超える団地の方々にご覧いただき、「うちの号棟でも」という声も聞かれ、本当にうれしく感謝の気持ちでいっぱいです。出来不出来に関係なくとにかく作品を出してみること…今回の展示を通して「えっ、あの方はこんな趣味を!感性が!」と日常生活では出合う機会が少ない作品を拝見でき、それを介して気軽に声掛けも出来るようになる等、初めての展覧会で意図した「交流のきっかけ」

久しぶりの29号棟懇親会

29号棟 中田 賢吾



懇親会風景

29号棟の人たちが、懇親会として一同に集まったのは何年ぶりでしょうか。団地誕生の頃は、ソフボール大会や全棟芝刈りなど、みんなが集まる機会を利用して、飲食物などを持ち寄っては、集会所はもちろん、1階のロビーにも集まって歌ったり喋ったりしたという事です。

今年、「久しぶりに、棟の懇親会を開いたらどうか」という提起をした

け」になりつつあることを感じております。次回は「きつと協力するね」という意気込みの声も寄せられ、頼もしい限りです。この度の展覧会を催すにあたり、19号棟の皆さんのご協力、理事会・自治会のご理解をいただきましたことに心からお礼を申し上げます。

出品者名(順不同)
山野一則 桑村史朗
佐藤利明 瀬尾順子
渡辺 治 村井八千代
藤松文字 木部八重子
高橋賢治 岡部恭子
仲田良子 (賛助出品一名)

長さんと相談。まず、10月の全棟芝刈りの際に、口頭で提起することになりました。その後、具体的な相談を階段委員のみなさんをまじえて実施、恒例の年末大掃除の日にやろう、となったのでした。



談笑する住人たち

みなさんとの相談の結果、費用は、今回は棟費で賄い、会費は無料とすることにし、ビールやジュース、お茶の他、簡単なおつまみや茶菓子を用意することになりました。12月に入ってから、呼びかけ文を全戸に配布し、参加申し込みを募りました。その結果、30人余りの参加があることがわかって、安心しました。

懇親会の準備は当日お昼頃から、棟長さん、階段委員さん、住民の有志の方々の協力で万端整いました。用意した飲食物を、きれいにテーブルに並べると結構にぎやかで、食欲をさそわれました。懇親会の冒頭は、言い出しっぱの私が挨拶しました。

「こんなに多くのみなさんの参加を得て、準備に当たった者としてうれしい。こんなことなら、今後こんな機会をふやそうではありませんか」

「年を取ると、腰痛がしきりに起きまして、立っているのも辛い時がある。そんな時、エレベーター前で、待機用のいすでもあるとたすかるのだ」

「2月には、市の保健所が救命講習会を予定しているというので、最近注目されている心臓除細動器の取り扱いの訓練などに、出来たら管理事務所設置してもらいたい」

こうして懇親会は、なごやかな雰囲気の中にお開きとなりました。今回は、新しく転入された方々の参加が少なかつたのは残念ですが、この機会を増やすことでより多くの住人の、さらなる親睦を深めていければいいなと思えました。