

第27回通常総会迫る

規約
細則
協定

くらしのルール改正が課題



管理組合これからの課題

理事長 松下隆輝

進行中の2005年度
計画修繕工事は竣工まであと1ヶ月足らずとなり
ました。ご承知のように
この工事は、2003年
の臨時総会で承認された
「中長期管繕計画」に基
づく工事で、先に行われ
と自負しております。

2005年度の管理組合活動も第4コーナーをま
わりゴール真近です。理事会では、迫りくる第27
回総会に向けて、議案書作りなど、諸準備に追われ
ています。そんな中、理事長をはじめ、各専門部の
代表のみなさんに、この1年をふり返つての感想を
一言一つ、零せてもらいました。



(発行所)
若葉団地
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/



今回のように、居住し
ながら行う大規模な修繕
工事は、周到な準備はも
ちろんですが、組合員の
みなさんの工事への理解
と協力が必須の要件とな
ります。今回の工事の例
では、玄関扉の内側塗装
とドアクロージャー・エア
タイトゴムパッキングの
交換にあたり、約3日間
の在宅が必要で、その旨
ご協力をお願いしました
が、残念ながら、工事予
定期間内では完全施工は
出来ていません。予定期
間後も建築工業さんの協
力により100%の施工を目
指しておりますが、どう
も不可能のようです。

自治会長も兼ねながら…
総務部長 加藤一雄
総務部の仕事は、毎月
の棟長会、理事会などの
詳細は、この号の4面に
記載の見守り隊の代表の
報告に譲りますが、活動
を、小学校低学年の帰宅
時間に合わせるために、
管理組合のコミニティ部
や自治会活動として時間
的に人的支援が出来ない
ところが、勤めを持
たないみなさんに負担を
掛けているのが実態です。
掛けては、是非、多
くの方々の協力を要請し
たいところです。

この場合は、不在のた
め玄関の内側の工事が出
来ない程度の問題で、当
該の組合員だけの問題と
して済ませられますが、
これが、玄関の内側、す
なわち専有部分が深く関
係してくる工事、たとへ
ば、目前に迫っている2
008年度予定の給排水
管の更新工事となるとど
うでしょうか。いまから
憂慮される課題です。

この課題を解決する唯
一の道は、共同生活を営
む上での最低限のマナー
として「他の組合員に迷
惑をかけない」という自
覚を、区分所有者たる組
合員のみなさんにあらた
めて再確認して頂くこと
が第一歩だと考えます。
テレビ共聴設備改修工
事の全戸完全実施を、ま
ずは第一の模擬施工とと
らえて、2008年度給
排水管更新工事に向けて、
みんなで「がんばろう」
に始めた「子ども見守り
隊」の活動があります。
詳細は、この号の4面に
記載の見守り隊の代表の
報告に譲りますが、活動
を、小学校低学年の帰宅
時間に合わせるために、
管理組合のコミニティ部
や自治会活動として時間
的に人的支援が出来ない
ところが、勤めを持
たないみなさんに負担を
掛けているのが実態です。
掛けては、是非、多
くの方々の協力を要請し
たいところです。

この給排水管工事関連の
議案とともに、地上波テ
レビ共聴設備改修工事に
関する

この給排水管工事関連の
議案とともに、地上波テ
レビ共聴設備改修工事に
関する

財務部二の一年

財務部長 東野行夫

財務部にとっても重要な課題であった計画修繕が今月末には完了しようとしていきます。質はよく工費は安くを命題に進めてきましたが、追加工事、別途工事を加えても総会承認予算をかなり下回る事が予想され、その分、これからの修繕工事に充当出来るのではな

いかとホットしています。くわしい財務報告は総会できちんとやりたいと考えています。

本年度の財務部の重要課題のいまひとつは、償却の未納金対策でした。未納金の額は、平成18年現在で325万円になります。長期未納の人は3人。いちばん古いのは平成14年8月分からというのがあります。

毎月の督促状の送付の他、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

も、面談して事情を質す

理事、協力員、そして、組合員のみなさんの協力の賜物と感謝しています。それにしても、夏の暑い日に、一丸となって準備した夏祭り、寒風の中の早朝の清掃作業、それに、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

に、ついこの前の駐車場

計画修繕工事はよいよ終盤へ

施設管理部長 古川嘉一

昨年九月に着工致しました計画修繕工事も、計画通りに進行し、終盤に差し掛かりました。4月は、各工区の竣工検査スケジュールが目白押しとなりまりました。各住戸の玄関扉の塗装は、不在でやり残した所や手直しなど一部残して、他の工事は予定の5月末には、すべて完了の予定です。

施設管理部長は、今期最大の課題の、この計画修繕に取り組む一方、みなさんからの申請書や要望書の審査と解決にも力を注ぎました。その数は例年より目立ったよう、これも修繕工事への、みなさんの深い関心のせいだと推察します。本来なら、全てを解決しなければなりません、一部積み残しになったままのものもあります。しっかりと、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

伐る・刈る・そして軽く飲む

富田植栽部長に聞く

ある土曜日の朝、テラス号棟周辺の樹木の剪定作業に精を出す男たちがいました。揃いの制服制帽に小型鋸を腰に携帯した、植栽協会の面々です。5年前に誕生したこの協力会について富田植栽部長に聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

なるほど、垣根の剪定をさせると、玄人はだしのメンバーもいますもんね。

そうなんです。楽しんで、作業を終えて

みなで、剪定した樹木や垣根の仕上がり具合を批評し合ったりして一杯やることなんです。

協会の合言葉「伐る・刈る・そして軽く飲む」ですね。

ええ(笑い)

おしまいに組合員に訴えたいことはあります。この団地の樹木は高木と中木合わせて約1万本、生垣が1万株、他に地被類など、実に豊かです。その手入れ加減など、植栽環境は他団地と比較しても引けをとらんと、自負しています。

緑を護るために必要なことは、住民と植栽協力会の方々との信頼関係も大切だと思います。作業を終えて弁当にビールなどやってても、白眼視しないで下さい。みんなそれが楽しみでがんばってるんですから。心配なのは、その協力会も高齢化が進んで、いつまで植栽の維持管理ができるかなんです。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

やる気ある若い人が参加すればいいんですがね。

みなさんのお陰で何とか卒業

コミニティ部長 松本 昭

早いもので、コミニティ業務を引き受けて、もう1年経つんですね。あまりにも多彩な行事を抱えこんでいるので最初は

安堵しています。

安堵しています。

契約業務など、思い出すと、つくづく、みなさんの協力なしでは、どれひとも出来なかつただろうと再確認してるところです。これからも、どうかよろしくお願いいたします。

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

と、来期へ引き継ぎたい

なっていて、ここまで、努めてこられたのだと思ひ、誠にありがとうございこの紙面を拝借して深く

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。

聞きました。



作業中の植栽協会の人々

「暮らしのルール」を見直し、必要な改正を加える課題に取り組んだ規約委員会の1年を締めくくる「規約改正(案)住民説明会」、それに集会所の増改築竣工から1年を経過しての「瑕疵検査」、など、重要な行事も、今年の組合活動の終盤を飾りました。以下は、その報告です。

規約(細則・協定等)改正住民説明会から

規約委員 小塚伸一 理事

3月5日(日)午後2時より集会所集客室5において、およそ51名参加のもと、管理組合が主催する「規約等改正説明会」が開催されました。



説明会の風景

昨年度の管理組合総会において当団地の生活ルールの骨格である管理規約改正案が承認されたの

をうけ、本年度はさらに住民の生活に密着した協定・細則などの見直しを理事会から諮問をうけた規約委員会で検討されました。

まず、規約委員会の佐藤委員長より、今回検討の対象となった協定などの全般的な説明と、会計

手続きを明確にし、具体的な床・壁などの使用材料・工事時間の基準を細則として新たに設け、施行後の工事の不具合による近隣住民とのトラブルなどを防止するように試みています。

また、今までは、工事施工前に、隣接住戸(上下・左右)の組合員の同意をとるようになっていましたが、工事中の騒音などを考え、組合員が住んでいない場合には、かわりに借りて住んでいる方の同意をもらうことに変更いたしました。

さらに、改正案の骨子について委員長より以下のような説明がなされました。

1年経った新・集会所

竣工1年瑕疵検査から

副理事長 芦田武男

集会所は二〇〇五年二月二七日に増改築工事が完了、同年三月六日に全住民を対象に竣工披露を行い同年三月七日から使用を開始しました。

現在進行中の計画修繕工事終了後には、住民のリフォームの工事がかなり施工されるものと思われま

建築協定改正案においては、リフォームの際の

「一年瑕疵検査」は一つの区切りとして重要な意味を持ちます。

検査結果は十四項目の不具合が指摘されましたが、その中で集会所の機能に影響するものとして集会所四および厨房の空調機の不具合がありました。これらについては点検の結果、空調機の取り替えや制御器の配線改修を行い改修させることとしました。

他の九項目については塗装のはがれや「犬走り」のタイルひび割れなど集会所の機能には影響しないものですが、これらについても瑕疵として改修させることとしました。

3団地交流会寸描

広報部長 中田賢吾

この一年間、集会所を使用してみている感想ですが、組合行事の運営が随分やりやすくなりました。

その一つの例が毎月開催される理事会と棟長会です。旧集会所は集会所が狭く、特に棟長会は身動きが出来ないような状態での会議でしたが、新集会所は余裕をもって会議が進められるようになりました。また、集会所が1室増えたために、集会所の利用数は増えていますが集会所のやりくりの苦労がなくなりました。



交流会風景

若葉台第一住宅と、お隣の第二住宅、それに東坂戸団地は、毎年1回、主催持ち回りで、交流会を開き、情報の交換と親睦を図ってきましたが、今年、第2住宅管理組合主催である1月29日(日)の交流会に移りました。

進行中の工事は394戸対象の2億8千6百万円をかけた大規模工事だとのこと。今後は、デジタル対応施設や、駐車場の増設、それにエレベーターの交換工事など、課題は山積みしているとのこと。

予測したとおり、利用頻度が高く、目的を達成しています。

集会所は組合員全員のものです。棟会議、棟の親睦会、組合員間の親睦会、勉強会、その他のいろいろな使い方があり、有効に活用していただいで集会所の値打ちをさらに高めたいだければと願っています。

◆瑕疵(かし)
契約に基づく品質や機能、性能が欠如していること

◆犬走り(いぬばしり)
建物の外壁に沿って設けられた通路

わが組合からは、松下理事長以下、7名の役員が参加。昨年8月から、お隣でも進行中の外壁塗装や屋上防水などの大型修繕工事の仕上がり状況を見学した後、世羅理事長の司会で親睦を兼ねた情報交換会に移りました。

進行中の工事は394戸対象の2億8千6百万円をかけた大規模工事だとのこと。今後は、デジタル対応施設や、駐車場の増設、それにエレベーターの交換工事など、課題は山積みしているとのこと。

施設の老朽化、管理費の滞納問題、ペット問題など、悩みは同じで、互いの経験を交換、弁当とビルなどを、馳走になりながら有意義なひとときを過ごしました。

集会所を拠点にしたコミュニティ活動も相変わらず活発に展開されました。特に小学生受難の忌まわしい世相に機敏に反応し、年初めに立ち上げた「子ども見守り隊」の活動には注目です。

地域の子ども達は地域で守ろう

子ども見守り隊代表 遊佐雄二



子ども見守り隊のみなさん

は、すぐ、警察に通報する構えでいます。

わが団地から通学している児童は3月末現在で1年生8名、2年生14名、3年生19名、4年生15名、5年生11名、6年生8名の計66名でした。南小は3月22日に卒業生を送り出し、かわりに、4月からは、15名のピカピカ1年生が通学しています。

春を満喫くむさしの村バス・ハイク

コミュニティ部副部長 松尾 宏

4月1日(日)、待望の「新入生歓迎・ふれあいファミリーバスハイキング」が行われました。お天気は晴れ、気温は15℃、桜も見ごろと絶好の行楽日和で、参加者53名(大人30名、子ども23名)は2台のバスに分乗して目的地「むさしの村」へ出発しました。

10時過ぎに、バス到着した頃は、入場ゲートの入場券売り場は人の列でいっぱい。団体扱いの



記念の集合写真

この防犯活動は、ずっと率の責任上、コミュニティ部から注意事項の伝達。新入生には記念品を贈呈して、いよいよ、自由行動タイムです。

子どもたちが向かうのは、やはり遊園地エリアです。乗り物乗り放題のフリーバスを持った子は文字通り、乗りまくり。

大人はといえば、子どもに引つ張り廻され、早くもグロッキー気味の方、やすらぎの湯ほっば館でお風呂を楽しむ方、本部でお菓子をつまみ、お茶を飲みつつおしゃべりに夢中の方、中には、もう爆睡、という方も...

この日はお天気に恵まれて、春の1日を満喫できてよかったというのがみんなの様な感想でした。ご協力ありがとうございました。今回参加できなかったご家族はまたの機会にぜひどうぞ。

第10回パンジー祭り開かる

26号棟1102号室 若宮俊一郎

3月26日の日曜日に、春恒例のパンジー祭りが開かれました。好天に恵まれ、「若一フラワークラブ」の会員が丹精して育てたパンジーの花に加え、あんずの花も満開、



坂戸市長のあいさつ

集会所前広場は、春を満喫する人々で賑わいました。模擬店には、餅つき、焼きそば、赤飯、トン汁に甘酒、それにマドレーヌ、絵画、写真、書や多かったです。集会所の中では、蘭などの生花、絵画、写真、書や多かったです。集会所の中では、蘭などの生花、絵画、写真、書や多かったです。

緊急救命講習を受けて

29号棟1202号室 岸 強志

カーラーララスの救急講習区までの心肺蘇生法に加えAED(除細動器)の使用方法を学びました。AEDについては、昨年、医師資格を持たない一般人にも使用が認められ、坂戸・鶴ヶ島市では七分四十四秒かかり年々伸びているということです。私は、もし身近でそのような状況が発生した場合、救命救急の方法を知っていることが尊い人の生命を救うことにつながると思い、当団地主催の講習(二月十九日)を受講しました。

講習での実習は、昨年呼吸確認、動きの確認をしながら行い、AED到着後はAEDのアナウンスに従って操作するものです。初めて行う場合なかなか順番通りにスムーズというわけにはいきませんが、参加者は緊張しながらも落ち着いて取り組み、全員「普通救命講習修了証」をもらうことができました。坂戸・鶴ヶ島市で救急車、救命士、救急病院とも不足している現状が講習で話されましたが、今後の改善・充実が必要であると思いましたが、同時に多くの皆さんが救命講習に積極的に参加されて人命救助できる技術をも身につけていたことも大きなことだと思います。

押し花なども展示されました。今年も、会場に市長を招き、10回目の祭りを祝ってもらいました。この10年、県や市のモデル地区に指定され、種々の花のコンクールにも入賞するなど、輝かしい実績を誇るわがフラワークラブ、

花を通じての暖かいまちづくりをむけての一層の活動とみなさんがたの参加を願わずにはいられません。