



《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/



第35回通常総会に向けて

今年も間もなく第35回通常総会が開催されます。2月の中旬から4月上旬にかけて数回の会議を開き検討を重ねてきました。2年半にわたる大規模修繕も最後の仕上げとしての自転車置場の新設も昨年の9月に完成、10月から利用が始まりました。今年度4月からの利用契約も皆さんのご協力ではほぼ100%完了しました。

この一年は大規模修繕工事とそれに続いたガス配管更新工事で傷んだ芝生や樹木、生垣などの補修を植栽協力員のご協力のもと勢力的に取り組んできています。自転車置場新設ででた大量の残土の処理も、徒歩池の埋め立てと、さらに石の広場の補強として活用するなど、住環境にも配慮しながら進めてきました。こ

の4月にはサッシ、玄関扉交換工事の2年目点検アンケートも実施しました。手直し作業については4月24日(木)～5月26日(月)に実施予定です。なお、外壁と天井塗装面などの点検アンケートは7月以降執行行うことになっていきます。

今通常総会議案のポイントですが、普通議決第1号議案から5号議案と、第8号議案は毎回の総会に掛けられる議案です。前年度の総会で承認された管理組合に付託された事業計画の遂行状況と、使われた予算の決算報告、さらに今年度何をしてくるかという事業計画と予算(案)、など総会議案一覧にお示ししたとおりです。



長期営繕計画見直し(案)と普通議決第7号議案の建物の耐震精密診断(案)の実施についてです。議案の提起に先立ち2ページでその概要を分かりやすく書いていますが、どちらにもこれからの団地の

維持管理に重要な議案の内容です。総会の討議資料としてお読みいただければと思います。特に建物の耐震診断については3・11の東日本大震災後住民からの要望も大きく大規模修繕工事が終わりました。一定の区切りができた今年度提起しています。その後どうなるのかについては、又皆さんとご相談しながら進めていくことになりませんが、その第一歩が始まるとお考えいただけます。総会には是非参加され、日頃考えていることなどご意見をお聞かせいただければ幸いです。

自治会総会を開催

4月6日(日)午後2時から集会室(5)で2014年度若葉台第一住宅自治会総会が開催されました。会議は出席代議員(監事2名含む)22名(委任状7)のもと佐藤浩自治会長を議長に、書記として河合セエ子・藤村寿子代議員を選出進められました。最初に自治会長から議案書中一部訂正の提案がされ、その後2013年度の自治会活動を振り返り、決算報告監査報告併せて承認しま

第35回通常総会決定議案

日時 2014年5月25日(日)
 9時30分～12時
 (受付は午前9時～9時20分の間)
 会場 坂戸市千代田公民館 体育館

- 普通議決第1号議案
- 普通議決第2号議案
- 普通議決第3号議案
- 普通議決第4号議案
- 普通議決第5号議案
- 普通議決第6号議案
- 普通議決第7号議案
- 普通議決第8号議案
- 普通議決第9号議案
- 普通議決第10号議案
- 普通議決第11号議案
- 普通議決第12号議案
- 普通議決第13号議案
- 普通議決第14号議案
- 普通議決第15号議案
- 普通議決第16号議案
- 普通議決第17号議案
- 普通議決第18号議案
- 普通議決第19号議案
- 普通議決第20号議案
- 普通議決第21号議案
- 普通議決第22号議案
- 普通議決第23号議案
- 普通議決第24号議案
- 普通議決第25号議案
- 普通議決第26号議案
- 普通議決第27号議案
- 普通議決第28号議案
- 普通議決第29号議案
- 普通議決第30号議案
- 普通議決第31号議案
- 普通議決第32号議案
- 普通議決第33号議案
- 普通議決第34号議案
- 普通議決第35号議案

文字摺草

▼健康食品のモニター契約や美容関連器具を化粧品店の継続契約をセットにして、通常価格より安く販売している広告がよく見られる。安いかから簡単に申し込んで、中途解約を申し出ると事業者から断られたり、不利な解約条件を提示されたりすることがある。

▼私の知人は、テレビショッピングで紹介されていた顔のマッサージ器を安く買えるというのを見て申し込んだ。毎月マッサージクリーム2本をセットで1年間購入することがセットになっていた、クリームも手頃な価格なので申し込んだ。

ところが2本のクリームは使い切れず半年経った時止めたのと連絡したが1年間は解約出来ないといわれた。

▼申込前に広告などに記載されている解約条件を良く理解していなかったことが原因だ。

こういった落とし穴があることを知り注意したものだ。

(公)

建物の耐震診断

地震に対する建物の構造等の基準は関東大震災の後の1924年に当時の建築法規である『市街地建築物法規』に初めて耐震基準として盛り込まれました。

耐震基準とは、建造物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持つていことを保証し、建築を許可する基準です。1948年の福井地震の経験も踏まえて1950年に市街地建築法を廃止して『建築基準法』が制定され、その後改正が加えられましたが、1968年の十勝沖地震で経験した鉄筋コンクリート造のせん断破壊に関して建築基準法が改正されました。

1978年の宮城県沖地震で多発した窓ガラス被害などの実情を加味した新耐震設計法を導入して1981年に建築基準法施行令が大改正され、それまでの建築基準と一線がひかれました。これが『新耐震基準』です。新耐震基準は『地震が発生した時に建物内の人

の安全を確保することを主眼において、震度6以上の地震で倒れない性能を有する』ものです。

旧耐震基準の下で建てられた建物のすべてが新耐震基準の性能を有していないとは言えず、新耐震基準の性能を有している建物も数多くあるようです。

当団地は1979〜1980年の竣工であり建築確認は旧耐震基準の下で行われています。

当団地は現在の建物を未永く使っていくことを基本として営繕計画を策定し、維持を行っていきながら2011年度大規模修繕工事が終わったことを機に私たちの住宅が将来も安心して住むことができる耐震性能を有するものであるかどうかを見極めるべきであると考えます。

そこで、ここに当団地建物の耐震精密診断を行いたく提案するものであり、来る5月25日に開催予定の第35回通常総会に上程する予定です。

耐震診断は●現地調査で▼コンクリートの強度

調査や中性化深度を測定

●精密診断で▼建物構造部分の竣工図と現況の確認、▼各階の柱と壁の断面積とその階が支えている建物重量から耐力を計算、▼診断結果について坂戸市の評価機関の判定を受けて評定書を取得

●診断の結果耐震指標値に不足するときは補強例を作成すること、が主業務ですが、建設当時の構造計算書等が当団地に保存されていないため、UR都市機構(旧日本住宅公団)との折衝や坂戸市役所との折衝業務も含まれます。

診断はすべての建物については行わず、各ブロックの中から1棟を選んで行い、得られた診断結果をそのブロックの診断結果と判断します。

委託先は都市再生総合設計協同組合(東京都新宿区北新宿)であり、耐震精密診断委託料は別表のとおりです。

Aブロック	3,373,920円
Bブロック	3,142,260円
Cブロック	3,792,420円
Dブロック	5,711,040円
Eブロック	10,052,100円
Fブロック	2,239,704円
集合室	1,606,284円
ポンプ	1,175,580円
水	1,175,580円
受合	32,268,888円

中長期営繕計画の見直し

2003年度に大幅に見直した中長期営繕計画は5年毎に見直すことを条件に承認され、その計画に従って建物等の営繕工事が行われています。

中長期営繕計画は約束通り2003年度から5年目の2008年度に改訂されており、2013年度は大幅見直し後2回目の見直し時期にあたりますので、中長期営繕計画の見直しを行いたく提案するものです。見直し案は来る5月25日に開催予定の第35回通常総会に上程する予定です。

今回の見直しの要点は以下のとおりです。

●建物の性能を維持するための躯体補修、防水改修、外壁塗装等は12年周期で行い、6年周期で塗装や防水の補修を定期化した

●主要管理区分で住戸建具の組合管理区分に網戸を追加した

●2023年度に計画されていた住戸建具の取替を2011年度に前倒しで実施したので、2023年度の予測修繕費から削除した

●予測工事修繕費は20%

08年度改訂版の算出費用を基準として、また、将来の予測費用の算定基準年を2013年度として

▼2017年度は消費税を10%、インフレ率を2014年度以降年率2%上昇として算出した

▼2023年度は消費税を12%、インフレ率を2018年度以降年率1%上昇として算出した

▼2029年度は消費税を15%、インフレ率を2024年度以降年率1%上昇として算出した

●各棟修繕積立金に駐車場利用料金から1戸当たり

1988年 1月	外構部	鉄部塗装
1989年 12月	全棟	鉄部塗装
1993年 3月		駐車場増設 (128台)
1995年 9月	全棟	外壁塗装・屋上防水
1995年 9月	集会所	外壁・内壁塗装
1996年 9月	Dブロック	台所排水横引き管改修 (17, 18, 19号棟)
1996年 12月	受水槽	内壁防水(部分補修)
2000年 2月		駐車場増設 (129台)
2000年 3月	全棟	屋外制水弁・棟飛び込み部給水管改修
	ポンプ室	メーターボックス内メーター前後の鉛管改修
		ポンプ制御盤・ポンプ改修(インバーター化)
2002年 10月	付属棟	受水槽・ポンプ室・電気室の屋上防水・外壁塗装改修
2005年 2月	集会所	増改築(2号棟側駐車場レイアウト変更を含む)
2005年 8月	全棟	地上デジタル、BS、110度CS対応TV共聴設備改修
2006年 5月	全棟	屋上防水改修(C,Eブロックを除く)
		エントランス、階段室塗装
		階段室、屋外廊下防水(長尺シート貼り)
2008年 4月	D,Eブロック	エレベーター更新 (17, 18, 19, 26, 28, 29号棟)
2008年 9月	テニスコート	砂入り人工芝敷設
2009年 3月	ポンプ室	給水ポンプオーバーホール
2009年 5月	全棟	給水本管から各棟制水弁までと棟共用給水縦管改修
	B,Eブロック	台所系排水横引きおよび縦管改修 (1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 26, 28, 29号棟)
2009年 10月	受水槽	内壁防水(全面補修)
2012年 3月	全棟	アルミサッシ改修
	全棟	玄関扉改修
2013年 2月	全棟	外壁塗装・金物改修(付属等を含む)・外構部改修
	全棟	排水管改修(スラブ下配管のスラブ上化を含む)
2013年 9月	全棟	駐輪場撤去新設
2013年 12月	全棟	ガス管改修(棟飛び込み部)

り月額1300円を繰入れているが2014年度からこれを団地修繕費への繰入に振替えた

●修繕履歴のページを末尾に追加した

●なお、設備関係の改修は各棟の電気設備と汚水縦管および屋外共用給水管が残っており、電気設備は2017年度に実施を計画、高齢化対策の一つとしてIHクッキングヒーターが使える電気幹線への改修および共用電灯の電気料金と維持費の低減を狙ってLED化を計画に入れています。

また、汚水管改修と屋外共用給水管の改修は2023年度の実施を計画しています。

今回の見直しは2041年度(建築後62年)まで行っています。

営繕工事は基本的には営繕計画に従って行われますが工事対象物の劣化状況や諸事情によって工事の時期が前後することがあります。また、予測工事費用については社会情勢や経済情勢などによって変化しますので、5年毎の計画見直しが必要という意味を持ちます。

三団地交流会に参加して

副理事長 松本 昭

日頃管理組合の業務に理解と協力を感謝いたします。業務の中で三団地交流会というのがあります。初めて知る人も多いかと少々説明を致します。

1、東坂戸住宅管理組合
2、若葉台第二住宅管理組合
3、当団地管理組合

の三団地が持ち回りで年一回実施している会議のことです。この三団地はほぼ同時に旧公団の分譲住宅団地として作られました。そのため団地の維持管理など共通した問題や課題も多くあり、情報交換の場として交流が始められ現在まで続けられてきました。今年も当団地が担当で2月9日(日)に開催されました。

この日は生憎と前日降った大雪で道路事情にも影響がでており、東坂戸からの出席を心配したりしました。集合時間には、東坂戸団地5名、若葉第二住宅6名の方々がおいえになり、当団地の三役プラス各部長の10名が参加計21名が参加する中始まりました。議題は、「住



み良い環境作り」がテーマです。各団地の現状紹介、団地内修繕結果及び計画、高齢化と諸問題対策、解決方法など、意見交換の順に進められました。当団地は、大規模修繕が終了したことから団地内を案内し説明を予定していましたが、雪に埋めつくされており足元が悪いことから、残念ながら全体的にご案内することが出来ませんでした。大規模修繕の経過や植栽の取組みなどの報告には、2団地から感心の声をいただきました。各団地ともそれぞれ日常の管理や運営に特徴があり勉強になります。事務的な説明の後の懇親会では大いに盛り上がり、来年の開催を約束終了しました。

17号棟会議が終わって

17号棟は中高層の8階建、48世帯と高層に近く大所帯です。三分の一近くが団地開設当初から居住していますが、この30数年の中で出入りもあり、日常の中では顔を合わせることもないまま過ぎていくのが現実です。もちろん手抜き除草や年末大掃除で顔を合わせる機会はあるのですが、意識をしないとお話しをすることはありません。ある日突然エレベーターの中で初めて出会うということもあるぐらいです。

7月の棟会議は、第34回通常総会で承認された運営細則の改正(階段委員の役割が明記され)を

受け、それまで棟として進めてきた階段委員の役割に齟齬がでてきたからでした。

これまでの階段委員は3カ月ごとで各階段ごとに順番で選出、主に清掃を担っていました。

しかし今回階段委員の役割が明確になったことで今までのように清掃を1年間3人で行うことは負担が大きすぎるという意見になったのです。棟の自治は独自の部分があってもいいのですが、暮らしのルールに沿っていくにはどうするか話し合ったのです。

これまでは棟長を補佐

する役割として副棟長がいて、次年度その副棟長が棟長になるということで、皆から受け入れられてきました。

今回の運営細則で言っている階段委員と副棟長は役割が重なり合ってしまうのですが、副棟長制は残しながら階段委員は1年とし、清掃当番は3カ



月交代で双方とも順番に回していくことにしました。今回はその決定に沿って棟長他決めることが出来ました。

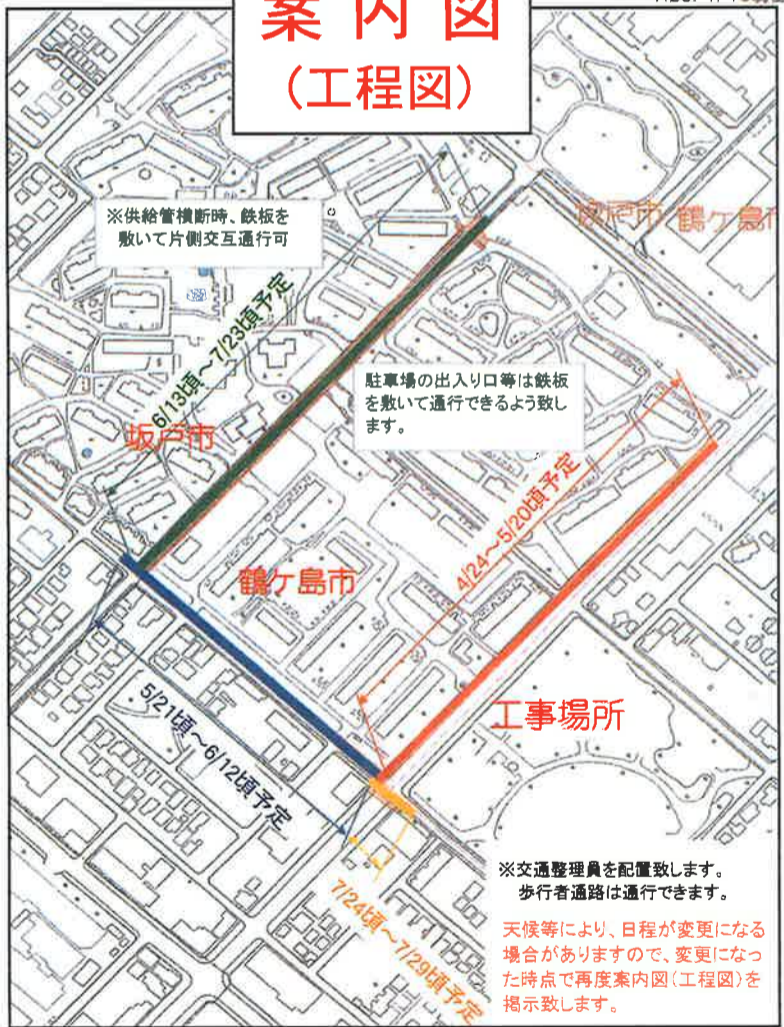
ただ棟長や理事などこれまではまだやっていない人たちが対象にお願いしてきていますが、殆どの人たちが何らかの役割を経験してきているのが現実です。

今年度は立候補を下さった方もいて何とかスムーズに決まりましたが、高齢化も加速しているため順番だからと決めつけることがいいのか来年に向かっては課題もあります。

ガス工事のお知らせ

ガス本管入れ替え工事について急遽行われることになり、坂戸ガスから連絡がありました。工事工程は図のとおりですが、鶴ヶ島側から実施されるため当団地に関わるのは6月以降のようです。具体的になってきたらお知らせします。

案内図 (工程図)



今回はお弁当・ジュース・ビール・お菓子と棟長さんを中心に準備していただきましたが、ちょっと豪華で普段にはない交流が出来たのです。

なお、自転車置場の件で、強風で自転車倒れ痛みも激しく、防止策をお願いしたく棟として要望書を出すことを確認しました。

(広報 佐藤公子)

手想以上の人気 子どもたちの胸も膨らんで

コミニティ部

今坂祐輔

花曇りの朝、杏子の花々が桜より一足早く、集会所前の通り筋に春の色香を放っていた。春恒例の「ふれあいファミリアバスハイキング」旅行を3月29日(土)実施した。今回は大宮の「鉄道博物館」へ。2007年に開館し、年間八万人の入館者があるという鉄道ファンには人気のスポットになっている。今回の「安・近・短」の旅行にあたり参加者を募ったところ、定員の57名はアツという間もなく埋まり、人気のほどがうかがえた。

「鉄道博物館」に向かうバスの車中は、この日を持ち詫びて期待に胸弾ませる子供らの会話ではじけていた。現地には予定通りの時間に到着。団体入館手続きを終えて再び集合・解散。出発時に配った「幸せの黄色いバンダナ」を翻しながら、蜘蛛の子を散らすように館内に消えて行った。館内の展示ゾーンはレトロ色を演出するためか、照明を落とし薄暗くなっていて、その中で黄色いバンダナはひととき目立ち

気な子供たちとは異なり引率のお爺ちゃんや、おばあさん達には疲れの影が落ちていた。子供達の春休みの一日も瞬たたくのうちに通り過ぎ、今日一日の楽しかった思いを胸に帰途に着いた。まもなく新学期、新しい教科書のインクの匂いが懐かしく偲ばれる。

(懐古爺)



子ども守り隊

南小の下校見守り活動を行っている。子ども達と交わす挨拶やハイタッチが楽しい。ある日、子ども10人程が固まって騒いでいた。近寄って行くと、一人の女の子が「100円玉を拾ったけど、どうしたら良いですか？」と聞いてきた。周りの子からは「10人で10円ずつに分けよう」と声が掛か

るが、「ダメ、私が見つけたんだから」と発見者の権利を主張したい模様。ただ、「やっぱ、お巡りさんに届けなければイヤナイかな」と悩んでいる。「紙のお金を拾ったら警察に届けなければいけないけど、コインの時は届けなくて良いんだよ」と物知り顔の子どももいた。「そんなルールあったかな？」と内心答えた。自分自信を無くす私。や」と「自分の物にしてしま

まうと貴女自身に悪い事をしたと云う悔いが一生残るかも知れないし、友達からも貴女の悪い行為を知っているとずつと言われるかも知れない。やっぱ、きちんと届けるのが良いと思うよ。」と答えた。女の子は決心が付かない表情だったが、両親にも相談すると云うことで別れた。翌日、「お母さんと話し合って、近くの公民館の困っている人の為の募金箱に寄付す

ることにした。」と話してくれた。「100円が貴女の物にならなくても良いの？」と聞くと、「いいの」とすっきりした表情の答え。法律的には100点満点の答えではないのかも知れないが、子どもが直面する問題に関わり一緒に考えることも若返りの一つになると感じている。

若葉子ども見守り隊 若宮俊一郎

団地の小鳥たち

芦田みちよ

緑いっぱい団地の中には多くの野鳥たちがいます。シジュウカラ・ヒヨドリ・ムクドリ・セキレイ・コゲラ・メジロ・ウグイス・ジョウビタキ・ツグミ・カラス・ハト・スズメなどで、季節によつて訪れる種類も変わります。近くのさかえ池には数種の水鳥も観られ、また緑地帯では毎年猛禽の仲間が営巣し子育てをしています。団地の中でもシジュウカラやキツツキの仲間のコゲラ、カルガモが子育てをしたこともあります。一番よく見かけるのがシジュウカラで黒い帽子に白い頬、首

から胸にたらしめた黒いネクター、ツツツピー・ツツツピーと鳴きながら忙しく枝を渡ります。春、椿や梅の季節にはきれいな緑(ウグイス色)のメジロが真ん丸お目目で花の蜜を吸いに来ている。本物のウグイスもいますよ。探してみてください。生垣の下はうでジュツ・ジュツと地鳴きしています。色はとつても地味でほとんど灰色で感じます。何年前までは高層棟のてっぺんでカツコウ・カツコウと高く澄んだ声が聴かせてくれたカツコウが訪れなくなつたのは残念です。夏になるとワシタカ類のチョウゲンボウ(大きさはハト位)がセミを獲りに現れます。飛んでいるセミを空中で狩る姿は見事です。カラスがこの様子を視て学習したのかまねをしているのも見かけますがカラスは壁に止まっているセミをとらえることが多いように見受けられます。シジュウカラの成鳥1羽は1日50匹くらいの虫を食べ、1年間ひと家族が食べるのは12万匹とか、緑の保護に役立ってくれています。遠くの野山へ出かけなくても団地でも手軽にバードウォッチングを楽しむことができますよ。

念です。夏になるとワシタカ類のチョウゲンボウ(大きさはハト位)がセミを獲りに現れます。飛んでいるセミを空中で狩る姿は見事です。カラスがこの様子を視て学習したのかまねをしているのも見かけますがカラスは壁に止まっているセミをとらえることが多いように見受けられます。シジュウカラの成鳥1羽は1日50匹くらいの虫を食べ、1年間ひと家族が食べるのは12万匹とか、緑の保護に役立ってくれています。遠くの野山へ出かけなくても団地でも手軽にバードウォッチングを楽しむことができますよ。



(佐藤公子)

編集後記

今年度最後の号となりました。皆様方からの投稿を心待ちにしながら広報部主体での内容となつてしまいましたが、1ページと2ページはこの間の理事会での議論を受け、広報部で取りまとめました。

▼そんな時南小学校の校長先生から図書寄付の御礼状が届きました。きっかけは昨年の夏、広報わかばで呼びかけた古本のご寄付願いの投稿です。その結果19冊もの新刊をお届けすることが出来たとは嬉しいことです。平常なら燃えるゴミとして焼却場行きなのに、少しでも役に立ち古本達も喜んでくれることでしょうか。現在も火・木管理事務所で収集するのは続いています。

▼途中部員の不幸もありましたが、残った2人多くの人たちの協力を得ながら広報部として何とかやってくることが出来ました。ありがとうございました。ありがとうございました。うございしました。

来ました。ありがとうございました。うございしました。