

集会所増改築工事いまたけなわ 工事の進捗状況も極めて順調



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



組合員の皆さんの期待を背に着々と進む改築工事

鉄骨をリベットでとめる音だるるか、ここ連日、冬空に、景気のいい音が響いています。昨年11月末から、12月にかけて、基礎工事を行う準備の、根伐りや掘削工事に始った集会所増改築工事は、増築部分の型枠組立、基礎コンクリートの打設、鉄骨の組立(建方)と、順調に進んで、いまそのピークを迎えています。

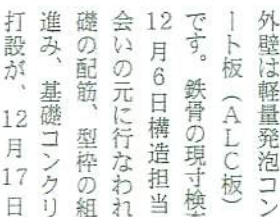
集会所増改築工事については先の「わかば一五号」で、業者選定と工事発注の直前迄が報告されておりました。今回はその後の進捗状況を報告致したいと思います。



仮囲いシート張全景

施工業者は、工事価格等諸条件を検討し「フジミビルサービス(株)」に決定し、去年の11月初旬に工事請負契約を交わしたことは、当時の「理事長より」等で報告された通りです。

本格的な工事は、昨年11月25日に行われた建物位置を示す地縄張りからです。それから、現場の安全確保のための仮囲い(11月26日、27日)、基礎工事を行うための根伐り、掘削工事へと順調に進行しました。



鉄筋工事 (配筋作業)

増築部分は鉄骨造で、外壁は軽量発泡コンクリート板(ALC板)張りです。鉄骨の現寸検査が、12月6日構造担当者立会いの元に行なわれ、基礎の配筋、型枠の組立と進み、基礎コンクリート打設が、12月17日に施工されました。コンクリートの養生期間を待つて、12月25日に鉄骨の組立(建方)を実施。12月28日の工事完了を、2月18日前後と見えています。諸

集会所増改築工事については先の「わかば一五号」で、業者選定と工事発注の直前迄が報告されておりました。今回はその後の進捗状況を報告致したいと思います。

竣工させるかは、この3者の綿密な打ち合わせに掛かっています。そのため、管理組合を交えた総合定期会議を、月2回のペースで、現場での工程会議を、週1回のペースで行っておりま。尚、打合記録及び工事施工写真が随時、閲覧出来る様、管理事務所にてファイルして保存されていますので、興味のある方は、是非御覧戴きたいと思ひます。



基礎コンクリート打設作業

さて、今年度の工事予定ですが、この原稿に思案投げ首している時よりは、「わかば一五六号」として皆様のお手元に届く頃には、工事の方も更に進んでいると思ひます。

この工程を計画通りこなしました。

2月に入ると、増築部、改修部共に最終段階に入り、内装工事、電気、給排水、空調等、設備工事の器具取付となり、全ての工事完了を、2月18日前後と見えています。諸検査を経て、手直し工事が終了すれば、竣工を迎える訳ですが、その時期を、2月28日に予定しております。

ハード面での報告は以上ですが、ソフト面でも、工事着工前から集会所改修委員会と、精力的に打合せを重ねております。会議室、事務室、厨房、作業員詰所、集会所を中心、使い勝手の良い配置、どの様な設備が必要か、等であります。限られた予算の中で、又、工事の施工状況に合わせなければならぬ時間的制約の中で、最大限の効果が得られる様、ソフト面を担当されている方々には、御苦労をかけております。

私が最初に集会所増改築工事に携わったのが4年前程だったのですが、当時は倉庫のスペースを確保する事が、主な目的でした。その後、だんだんと計画も大きく広がって、今回の様な増改築工事に発展してきた事を思うと、感慨ひとしおです。

おしまいに、理事会及び役員各位、工事関係者ならびに組合員の皆さん、ご協力、ご支援に深く感謝したく存じます。

おしまいに、理事会及び役員各位、工事関係者ならびに組合員の皆さん、ご協力、ご支援に深く感謝したく存じます。

平成16年6月、新しい理事会の下にスタートした規約委員会は、折りしも、国土交通省が同年1月に「マンション管理適正化法」及び「区分所有法」の改正内容を受け、これをベースに、約6ヶ月の間、規約改正(案)の再検討を重ねてきましたが、その大筋がまとまったのを機会に、去る12月5日(日)に、「規約改正(案)意見交換会」(以下「交換会」とする。)を開きました。以下はその概要です。

住民本位の規約改正をめざす

規約改正(案)意見交換会から

12月5日当日、会場と用部分と構造上一体となつた千代田公民館集会所にて維持管理する必要から、室には、開催時間の10時管理組合が一括修繕(撤去・更新も含む)を決議した場合は、その決議は委員の司会の下、会場で守られねばならない(21配布された資料(新規規約案)と現行規約との対比文書等)に基付いた佐藤健次規約委員長による、今回の規約改正(案)の主な改正点の説明から始まりました。



交換会に出席出来なかつた方々のために、その主な改正点について概説しますと、

(1)室内設備の改修・更新工事についての規約として、各戸の部屋の中の配管など、専有部分である設備でも、その棟の共同に

29条 (3)は、区分所有法による大規模修繕工事に関わる規定について、その費用によって、左図のように改めた。(49条12項)

区分所有法の規定		今回の改正規約(案)	
工事内容	議決権数	工事内容	議決権数
形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更(17条)	3/4以上 (75%以上)	区分所有法のまゝ	3/4以上 (75%以上)
その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更(18条)	1/2以上 (50%以上)	2千万円以上の工事 ・屋上防水や外壁塗装工事など 3/5以上 (60%以上)	2千万円未満の工事 ・手摺塗装工事など 1/2以上 (50%以上)

なお、この問題は、臨時総会でも議論を呼んだ点であり、ここでいう2000万円という数字や議決権数はあくまで叩き台として今後の議論の余地を残すもので、この交換会でも、大いに議論してほしい、という委員長の説明が改めて付け加えられました。

(4)建て替えについての規定としては、団地の維持管理によって60年間を管理組合の基本方針として、最低限、新「標準管理規約」にある「区分所有法」の建替え規定を希望する方々の権利も考慮して、最低限、新「標準管理規約」にある「区分所有法」の建替え規定をしないよう、維持管理業務は組合員全員の責任のもとでの仕事である事に

る規定について、その費用によって、左図のように改めた。(49条12項)

追加するに止めた。(49条4項以下)

(5)新しい区分所有法で規定されている各棟の建替え決議や義務違反者への対応など、法が、各棟でやるように定めている規定を、棟総会の規定として設けた。(第8章68条以下)

(6)管理費・修繕積立金の過不足の規定について、修繕費の借入れや臨時徴収の規定を記載した。(63条、65条)

(7)この(6)については、至極当たり前の規定ではあるが、組合員が理事会に管理費を払い維持管理を頼んでいる、という錯覚をしないよう、維持管理業務は組合員全員の責任のもとでの仕事である事に

を再確認するために記載した、という委員長の追加説明がありました。

さて、「交換会」は以上のような改正点の概説の後、意見交換に入りました。

意見交換では、まず、「棟会議と棟総会とどう違うのか」「この改正(案)は、この交換会だけの意見聴取で総会に提案されるのか」などの質問が出されましたが、棟総会については、管理組合の下部組織的に行われている棟会議でなく、規約に基づいて議長や召集日時などが決められる団地総会に等しい集まりであるという説明があり、また、この改正(案)の今後についての質問には、必要なら、総会までに一度「説明会」が有りうると説明された後、論議の中心は(3)の問題に焦点が移されました。

「新しい標準管理規約で、大規模修繕工事が、過半数の賛成で出来るようになったのは政府のいわゆる規制緩和のひとつだ。だからと言って、わが団地の規約がそれに応ずる必要があるか疑問だ」

「賃貸オーナーが889世帯のうち、約1割に増えたと聞くと、わざわざ記載する必要なし

様々な事情から、昔なら「当たり前」という認識が果たして全組合員のものと考えていいのか」という疑問も出されました。

また、借入れ可能な規定について、「借入れ額の歯止め規定が必要だ」という意見も出ました。

なお、(3)の議論の中で出た、区分所有法(18条1項、39条1項)の過半数規定は強行規定として優先されるのか、という質問については、昨年12月14日発行の「理事会広報」第10号でお知らせしましたように、一般的には改正区分所有法施行後は強行規定と同様の扱いとなるという法務省参事官室見解が優先される

などの意見が出て、なかなかまとまらず、そこで、具体的な議決権数を話し合ってみよう、と「社会情勢を見極めて決められた政府の過半数規定に賛成」という意見をはじめ、「3/4を要する必要がある」という意見、それに「改正(案)通り3/5でよい」という意見、その他に2/3説が出るとなりました。

改正点(6)については、明会を経て、理事会に答申する予定です。

(文責・広報部・中田)

根拠となつていません。ただし、区分所有者(つまりわれわれ管理組合員)の意向が、「3/4以上」が必要、というのであれば、総会で規約改正決議が必要だということになります。

以上が12月5日の「交換会」の概要ですが、規約委員会では、これらの意見を参考にしてさらに検討を重ね、3月20日の「規約改正(案)」組合員説明会を経て、理事会に答申する予定です。

「賃貸オーナーが889世帯のうち、約1割に増えたと聞くと、わざわざ記載する必要なし

「規約改正(案)」組合員説明会を経て、理事会に答申する予定です。

(文責・広報部・中田)

下半期に入った組合活動

理事長 中村 満

年が明けたと思ったら、もう2月、まさに光陰矢の如しですね。

昨年5月23日の通常総会からは、すでに半年以上が過ぎましたが、決議された議案の本身は、ほぼ順調にこなしてきています。

昨年の大きな話題は、やはり自然災害ではないでしょうか。初夏のころから台風が上陸して過去最多の上陸数を記録し、各地に大きな被害が

出ました。そして、その後を追いかけるように、新潟中越地震が発生し、いまだに、多くの方々が避難生活を強いられています。

私事ですが、妹が長岡市に住んでおり、連絡をとり合い無事を確認、ひと安心したものでした。

また、年末には、インドネシア沖で起きた地震による津波で、インド洋沿岸全体で多くの犠牲者が

出ました。さて、わが団地はというと、夏祭りが、豪雨にたづられスケジュールに変更が出たり、市民体育祭が、雨で順延になり、

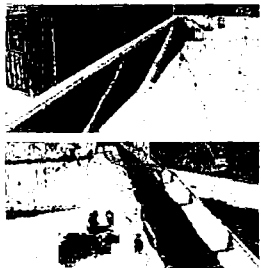
理事長がいう大規模修繕工事は、昨年度の臨時総会で可決された中長期営繕計画の一環をなすもので、その後、修繕費の積立状況と施設の傷み具合の実態を加味して、2005年度の工事計画は、足場を必要としない箇所を優先することが通常総会に提案され、積立金の改定とともに、承認・可決されました。

2005年度修繕工事について 調査結果と工事計画

若葉プロジェクト21リーダー 芦田 武男

プロジェクト21は、総会承認の営繕計画に基づいて行なった施設の傷み調査をもとに、目下、修繕計画を作成中ですが、その基本方針について、主要な項目を紹介させていただきます。

■屋上
全般的に露出防水層の劣化が進んでおり、漏水事故も発生していることから防水改修を最優先、最重要項目とする。



(屋上①) (屋上②)

テラス棟は軒樋補修を行う。

■金属部
鉄、アルミなどの金属部の塗装の傷みが進んでいるので足場を架設しなくとも塗装できる範囲の塗装を行う。



■金属部① (金属部②)

■金物
屋上廻りの金物の改修を行う。



(テラス棟は対象外) ■建具

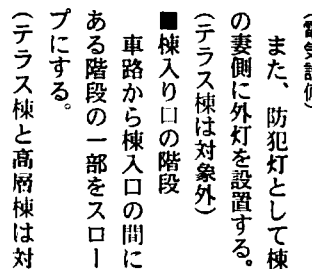
■階段室・共用廊下
防水されていないか防



(自閉装置扉のハゲ)

鉄製の玄関扉は防火扉の役割を担っているため扉の自閉装置が取り付け

られているが、腕木が折れていたたり、自閉装置が取り外されたりしているところがあるので、改修する。



■電気設備
また、防犯灯として棟の妻側に外灯を設置する。(テラス棟は対象外)

■棟入り口の階段
車路から棟入口の間にある階段の一部をスロープにする。

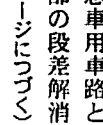
■階段室
手すりを新設する。



■外構
外構工作物である案内板、掲示板の陳腐化改善、ブレイロット廻りの傷みの激しい部分の改修およびごみ置き場、外灯ポールの塗装を行う。

■電灯設備
併せて電気容量増量の幹線改修を行う。(テラス棟は対象外)

■外構②
また、緊急車用車路と道路の接合部の段差解消も行う。(次ページにつづく)



以上が基本方針の概要
れる予定です。

ですが、建物や設備の現
状態維持を目的にした工
事だけでは説明会を開く
だけでなく、建築から四
半世紀を経た団地をより
良くするために棟玄閣廻
りの改善、階段手すりの
新設、電気容量の増量な
どの改善工事も計画に入

徒渉池をどうする

■徒渉池改修アンケート調査から■

若葉21プロジェクト徒渉池改修部会長
小塚伸一理事

若葉21プロジェクトでは、以上の大規模修繕工
事の他に、将来、徒渉池をどう維持していくか、とい
う課題も抱えています。昨年10月には、アイデアを
募集し、23名の方から応募を頂戴し、目下、アイ
デアの一つ一つを検討、とりまとめて、徒渉池の改
修計画に生かして行こうとしています。

以下は、アンケート結果についての報告です。

まずはじめに、アンケ
ート募集に当たっては、
多くの方々のご協力を頂
き誠にありがとうございます。

ご承知のように、徒渉
池が実際に使われている
日数は、現在、年間ひと
月未満にすぎません。

徒渉池の改修について
は、その必要なしという
意見が、若葉台団地の四分
の一近くを占めています。

棟長会でも、徒渉池の
ことを検討するよりほか
にやるべきことがあるの
し、そのほかの課題を後

直しにしているわけでは
ないということをご理解
下さい。

まず、応募頂いたアイ
デアを検討する上で、基
本は、この徒渉池改修は、
限られた小予算の中で、
組合員個々の協力で大部
分を行うことが前提です。

従って、アイデアが素
晴らしくても、工事の費
用が大きいもの、組合員
の力ではむづかしいもの、
工事完了後の維持管理が
自主的には出来ないもの
などは、取りまとめ案か
ら除かれます。

では、どのような案が
応募されたのか、主なもの
を紹介しながら、徒渉
池改修部会での検討内容
を報告していきたくと思
います。

- (1) 親水公園を中心とし、
広場としても活用する。
(11名)
- (2) 親水公園を中心とする。
(5名)
- (3) 広場として活用する。親
水施設なし。(2名)
- (4) その他(2名、フツ
トサルコート、地域文化
センター兼建替準備スベ
ース)
- (5) 改修反対 (1名)

募者の大多数の意見とし
て、子供達のための夏の
水遊び場は残したいとい
うことでした。



次に、徒渉池のうち1
か所は、その使い方を
変えたいというアイデア
と、それについての徒渉
池改修部会での意見をま
とめてみました。

- (1) イベント広場として、
フリーマーケットを開催
したい。↓パレーコート
跡地を使用すればよいの
ではないか。ただし、外
部の業者の参加は望まし
くない。
- (2) 子供の遊び場として
使用する。(3名)
- (3) 蓮池 (2名) ↓沼田
で育成することになり、
場合によっては、蓮池を
維持するため沼田に入る
ことも必要となる。
- (4) ピオトープ (子供が
泥遊びをする場所、3名)
↓常に新鮮な水が必要で、
周辺環境と一体として検
討する必要がある。

開している理事より、小
規模の箱庭的なものなら
可能だと思うが、本来の
ピオトープといえるかど
うかという意見があった。
※ピオトープとは？“生
き物が生活する場所”と
いう意味のドイツの造語
で、一般的には、人間が
生活する場所につくられ
る緑地・沼地・公園など
のことを言います。

- (5) 東屋風建物の建設(5
名) ↓人の集まる場所と
するために必要不可欠
といえる。団地の住民が
お茶をしたり、ランチを
したりする場所として使
用する。ただし、屋根を
かけると法律上の問題が
発生するので、建物は、
骨組みだけとし、屋根は
日差しをささげるため華
簾(よしず)張りとする
案も提出された。
- (6) 噴水・せせらぎ ↓水
道料がかかるので水の循
環する施設について検討
する必要がある。噴水を
使用する場合、夏の暑い
時期に限る。
- (7) 流水路で「ほたる」
を飼育する ↓きれいな水
と土手が必要である。

依頼することになると思
いますが、改修案の作成
から、改修設計、工事の
実施についてはできるだ
け費用をかけずに、何年
かにわたって、可能な限
り団地の住民の協力を得
て、手づくりで改修する
ことを考えています。

中間監査を終えて

財務部長 星野元宏理事

去る11月27日に、平
成16年度上半期中間監
査が行われ、概ね適正と
認められました。組合事
務局の方々の、ご尽力に
感謝します。

平成16年8月より改定
した管理費等の回収は、
ほぼ順調に進み、積立金
の増収に寄与していますが、
進行中の集会所増改築工
事や、今後の大規模修繕
工事などに多くの費用が
予想される中、今後の課
金を中心に、関係の皆さん
に現状報告を頂いたこと
ろ、盛り沢山で、少々お
堅い紙面となりました。
星野財務部長には、4
月から始まるペイオフ対
策についても触れて頂い
たのですが、紙面の都合

編集後記

今後、改修案について
の資料の作成、説明会の
開催の際には、工事費用
の概算額を提示するとと
もに、改修の段取り、改
修後の管理費用の概算額
もあわせてお知らせできれ
ばと思っています。

上、次号の重点報告事項
とすることにしました。
編集作業が一段落して
フト、窓の外に目を遣つ
て見ると、集会所の方か
らは、今日も、工事の雑音
が高らかに響き、厳しい
降雪予報の日本海側に引
きかえ、爽やかな冬晴れ
の空が広がっていました。