



＜発行所＞
 若葉台団地
 第一住宅管理組合
 坂市千代田4丁目7番地30号
 電話 049-283-7950
 メール kanri@wakaba1.com
 http://www.wakaba1.com/



新しい年を迎えたと感ずたら、もう一ヶ月が経ちました。広報「わかば」は、その発行の時期を、組合行事に合わせるため、暦とずれてしまっていますが、今号は、言わば2007年の新年号といえるところですが、今号こそまでは、理事長以下、役員の主だったみなさんに、組合活動の上半期をふりかえりつつ、新年に思っただけを、それぞれ、お寄せ頂きました。

「ありがとう」と心から言いた

理事長 松下 隆輝

8年前の1月、28号棟の、新年会も兼ねた次期理事候補選出の棟会議が集会所で持たれた。当時の組合役員の選出は立候補者が居なければ抽選で選ぶしかなかった



1月の或る朝の日の出（高層棟から）

して、少年たちにサッカーを指導されているのを知っていた私は、その勇気ある態度に、いたく感銘を受けたので、次期は私が理事を引き受けようと、内心決心したものであった。そして、翌年もその決心を忘れず、妻に相談したところ、「いつも総会には、委任状を提出していたお父さんが、その気持ちなら、全面的に応援するから」との同意を得て、私の理事としての管理組合活動がスタートしたのであった。

さて、私の理事就任一年目の任務は総務部副部長だったが、肝心の総務の仕事は、総務部長を兼ねていた松本副理事長にお任せで、当時、理事長だった牧野さん（現副理事長）の下、芝刈り、夏祭り、敬老会などの行事を休まずに協力することに張り切っていた。2年目には、牧野さんに代わって夏野理事長が誕生。同時に松本副理事長兼総務部長の転出があり、と

うとう、私が、総務部長という重責を担うことになったのだった。

夏野理事長体制では、「すべての世代に住みよい若葉台団地をめざして」をスローガンに、プロジェクトが発足、長期営繕計画の策定がスタートした。私も、管理組合本来の目的である組合員の財産の維持管理の重要性を強く自覚するところとなり、夏祭りなどの諸行事は勿論、管理組合規約改正の課題や管理組合総会のための議案書作りなどの任務に、懸命に取り組んだことが思い出さ

植栽協力会とついでに

副理事長 牧野 隆許

建物と、緑の空間のゆつたりしたわが団地は、植栽の管理も大変ですが、最近では、その実状を見学にくるいくつかの団地の代表がいると聞いて誇らしく思っています。とは云え、団地樹木の成長とともに、その維持管理の課題は増えるばかりです。6年前までは、殆んど外注依存の管理でしたが、その費用の大きさに驚き、その軽減のために、植栽協力会が発足した経緯は、ご承知の通りです。

入居当初とは全く様が

を持ち、情報の共有に努め、価値観を一つにして、審議・決断する」ということをモットーにやってきましたつもりだ。

ところが、昨年の秋、心筋梗塞で埼玉医大に緊急入院となり、おまけにその入院当日、出血性急性胃潰瘍を併発、その手術・治療をうけるはめに、残念の極みであった。

そんなことから、今後、責任を持って理事長の重責を担うには体力に限界を感じる上に、以前から私の持論でもある「理事長を二期以上やると弊害が生じやすい」という考えに立ち、次期は、その任を辞したいと思っていることを、この際表明しておきたい。

昨年、夜間照度調査で明らかに不足した樹木による根による排水管の損傷対策、日陰や通風の悪さの植栽的打開策などです。強剪定や伐採を強いられ

樹齢

植栽部長 富田 要

植物には、それぞれ年齢があります。人に年を聞くときは「何才になりましたか？」とか、子どもには「いくつ？」とやりませんが、ただ、女性には聞きにくいですね。馬などは、雄の何才、雌の何才とか言います。樹木にも

害が生じやすい」という考えに立ち、次期は、その任を辞したいと思っていることを、この際表明しておきたい。

7年間の組合活動にお付き合い頂いた先輩諸兄をはじめ、若葉台団地の皆様には、この紙面をお借りして「ありがとう」と申し上げたい。そして、その7年間、土日を、全く組合活動に費やしてしまつたのに、文句ひとつ言わずに送り出してくれた妻にも、ここから「ありがとう」といわせて頂きたい。

ることばかりですが、団地内樹木は、団地の大切な資産であることを充分に認識しつつ、「無理をせず、怪我をしない」をモットーにがんばりたいと思います。

年齢、いわゆる樹齢と云うのがあります。人間の場合、年齢が中々わかりにくい場合がありますね。特に女性は、化粧したり、エステに通つたりして若くみせたりしますが、その点、樹木はウソをつけません。伐採した時、

幹の年輪を数えればわか
るからです。人が亡くな
ると、享年何才で...と云
います。樹木の享年に
はかないません。樹齡何
百年などという木はザラ
です。云々...と云っても、
樹は人間ほど医学的ケア
を受けてはいません。
樹木医という人たちがい
ますが、その人数は少な
く、費用もかかるため、
治療を受ける樹は、樹齡
数百年のサクラとか、屋
久杉とか、保存に値する
名木だけです。それも、
いわゆる延命治療です。
人間も、最近はお金が
ないと高度の医療を受け
られないという現実を見
ると、樹木と大差はない
かも。

そこで、植栽部が心し
ていることは、人間と同
様、樹木達にも、平等に
風通しや日照をゆきわた
らせることです。樹木を
伐採したり、剪定したり
しているのは、そのため
であり、一方で、夜間の
照度や、景観など人間の
立場での「暮しやすさ」
を加味しての活動だとい
うことを、ご理解下さい。
大切な樹は、きちんと
残している証拠に、昨年、
坂戸市から、団地内の楠
など10本あまりの樹が
保存樹木に指定され、補
助金を受けたことを報告
しておきます。勿論、それ
による制約はありません。

財務活動・この半年

財務部長 横田 光朗

2006年5月の総会
で財務部長という大役を
仰せつかり7ヶ月が経ち
ました。初めての経験で
あり、特に土日の生活が
一変しました。今回は、
財務部の日々の仕事等紹
介しながら、みなさんに
管理組合活動の一端を理
解していただくと思ひ
ます。

財務部としての主な仕
事は、二つあります。
一つ目は、毎週3〜6
二つ目は、管理費・修

暮しのルールと首つ引きで

施設部長 石津 裕造

早いもので今年度も折
り返し地点を過ぎ、来年
度の事業計画を考えなけ
ればいけない時期となり
ました。そこでこれまで
の7ヶ月を振り返ってみ

暮積立金・駐車場料金の
未納者に対して電話で行
っている督促です。
この他に、各種会議に
出席したり、各種行事に
参加したりしています。
会議には、理事会、調
整会議、棟長会、会計事務
処理委員会等があります。
昨年の5月以降の土日
で組合関係の予定が無い
日は、3〜4日ぐらいし
かありませんでした。

行事に追われて

コミニティ部副部長 松尾 宏

今年度も半分を過ぎま
した。いやーホント月日
の流れは速いですね。時
間の流れは間違ひなく加
速しています。そして
気が付けば私、今年4
回目の年男です。そんな
事はどうでもよいです
が...さて、コミニティ
部の上半期を振り返って
見ますと、7月に「子供
映画会」を実施しました。
雨天のため屋内(集会所
5)で行なわれましたが、
特に問題はなく子供たち

ました。このように大きな
工事とは別に施設管理部
の日常業務として申請書
要望書への対応がありま
す。ここでいつも頭を悩
ませるのが専有部分と共
用部分の区別です。
一つの補修工事の中に
も区分の難かしいケース
が多々あって暮らしのル
ール片手に厳正かつ公平
に、それぞれの事案に対
応するよう心掛けていま
す。その他に施設協働会
としてベンチの補修を自
分達の手で行なったり、
各種点検業務に立会った
りと、仕事は山ほどあり
ますが、いろいろな方
力をお借りしながら施設
管理に力を尽したいと思
いますので、今後もよろ
しく。

新しい暮しのルールブックづくりをめざして

規約委員会委員長 若宮俊一郎

が、楽しめて、カッカレ
ーが美味しかったのでO
Kではないでしょうか。
この様に皆様のご協力
の下、順調に運営されて
います。それから新しい
試みとして11月に「第一
回若葉寄席」が行なわれ
ました。これは修繕委員
が、楽しめて、カッカレ
ーが美味しかったのでO
Kではないでしょうか。
この様に皆様のご協力
の下、順調に運営されて
います。それから新しい
試みとして11月に「第一
回若葉寄席」が行なわれ
ました。これは修繕委員

ご存知のように私たち
の団地の組合員並びに居
住者が守るべき団地のル
ールが近年大きく変わ
りました。2005年の通
常総会で管理組合規約の
改正が可決され、次いで
2006年の通常総会で
協定類、細則並びに規程
類の見直し改正が可決さ
れました。私たちは、現
在、この新しいルールの
下で生活していることに
なるのですが、規約委員
会の今年度の役割の一つ
は、この2年越しのルー
ル改正を一冊の本にまと
めた新たなルールブック
発行をサポートすること
です。未だ作業半ばと云
った状況ですが、何とか

会外構部会の「集会所の 有効利用促進」と言うテ ーマから実施されたもの で、チケット完売の大盛 況でした。これをきつ けに、もっと集会所の利 用の幅を広げて行ければ と思います。今後も、ど うぞ、ご協力の程を...

今年度中に発行のめどを
付けたと思っています。
理事会から諮問されて
いる規約委員会のもう一
つの課題は、自治会会則
の見直しと改正案の策定
です。自治会問題は、団
地設立以来の未解決課題
の一つです。団地建物の
区分所有者で構成する管
理組合とその地域で生活
する住民で構成する自治
会とは別の組織だと云う
見解があります。けれど、
誰が如何なる形で独立し
た自治会を立ち上げるか
と云うと今まで具体的な
動きは有りませんでした。
しかし、坂戸市当局から
の様々な情報伝達収集や

補助金等は自治会を対象として行われます。従って、若葉台団地では管理組合と表裏一体の組織として自治会を運営する形が取られてきました。区分所有法でも地域コミュニティを大切にすることが加えられたこともあり、自治会問題をも一度考えてみる良い機会だと思

います。現在、新しい自治会会則案が検討審議されています。委員会の作業が一区切りついた時点で、皆様への説明討論会が開催される予定となっておりますので、どうぞご期待下さい。そでの皆様の御意見を踏まえ、理事会に答申することになります。

つたうえで組合員の負担額を再検討することが適当との結論になりました。次に②総会議案書の会計資料を新規約に合わせ、共通管理費会計、特定管理費会計、共同施設等会計、各棟修繕積立金、団地修繕積立金の5つに区分けする件です。

この件は、現在も検討の途中ですが、現行帳票との比較しやすさなども考慮し改定する予定です。最後に③号棟日常補修費の取扱いです。

今後最終案が、まとまり次第、組合員説明会を行う予定です、その結果を踏まえ、理事会へ答申したいと考えております。

表1は、日本防犯設備協会が定める防犯照度の推奨照度です。

図1は昨年ご協力頂いて実施した水平照度の実測調査の結果です。団地内の道路では、基準である3lx(ルクス)を下回る地点が多いことがわかります。実測値の約75%が3lx未満という結果になりました。特に、棟と棟の間の細い道路は、連続的に照度が低くなっており、これはアンケートでの指摘も多かった場所です。また、アンケートで最も不満が集まった集会所からテニスコートの道の照度は、平均3lx以上で、逆に明るい事がわかりました。にもかかわらず、不満だった理由は、この道の使用頻度が高いため、明るさに対する関心が高かったからだと、いえそうです。

表1 日本防犯設備協会が定める防犯照度の推奨照度

クラスA	40先の歩行者の顔の縦姿(目・鼻・口の位置)が識別できる。	水平照度(平均値)	5 lx
クラスB	40先の歩行者の顔の向きや運動姿勢などがわかる。	水平照度(最小値)	1 lx
クラスC	40先の歩行者の顔の向きや運動姿勢などがわかる。	水平照度(平均値)	3 lx
クラスD	40先の歩行者の顔の向きや運動姿勢などがわかる。	水平照度(最小値)	0.5 lx

図1 水平面照度の住環境マップ

図2 鉛直面照度の住環境マップ

会計事務処理委員会の現在

佐藤 健次

当委員会は、昨年6月に委員12名、事務局・オプザーバ2名で発足し、活動を開始しました。

理事会から諮問を受けたテーマは①2005年度総会で可決された新管理組合規約の附則2条「各棟修繕積立金及び団地修繕積立金に関する規定は平成19年5月末までに施行する」を移行す

為に各棟・団地修繕積立金の金額やそれに充てるお金(出所)をどうするかを決めること。②総会議案書の会計資料(予算・決算案等)を新しい管理組合規約や会計事務処理細則に合わせて帳票の様式を改訂すること。③号棟日常補修費の位置付け・在り方を再検討すること、の3点です。

これらを受けて、当委員会では6月〜12月迄に7回の会合を行い、順次、

改正案を検討、作成してきました。先ず、①団地修繕積立金等を施行する問題です。

従来は区別なく一本であった修繕積立金を、今後は、組合員全員(889世帯)で共有するポンプ室や敷地内に埋設する上下水道本管等の修繕費は団地修繕積立金として積立し、各棟組合員(456名)で共有する各号棟の修繕費は各棟修繕積立金として区分して積立てようと言うものです。

委員会の議論の中では、団地修繕分の値上げ等も検討されましたが、当面、駐車場収入から修繕積立金に繰入れる2520万円を団地修繕積立金とし、組合員が納める修繕積立金の全額を各棟修繕積立金として積立て、将来、例えば埋設本管の寿命や取替え費用の予測等を行

団地の夜は、それほど暗くなかった

芝浦工業大学三浦研究室 真田 学 岡野 一弘

昨年10月28日と11月4日の夜に実施した芝浦工業大学三浦研究室の、夜間の団地内道路の照度調査の結果が発表されました。調査に先立って行われたアンケートでは、団地の夜はまだ暗い、という声が多く聞かれましたが、果たしてどうか、以下は、調査の概略の報告です。

1. はじめに「水平照度」と「鉛直面照度」について

水平面照度とは、水平な面が受ける光の量、つまり、道路などでの路面上の明るさを意味します。この数値が高いほど地面は明るくなり、逆に、低いと歩行者に悪影響を及ぼします。

鉛直面照度とは、鉛直な面が受ける光の量を意味します。この数値が高

いとは、標識など前後左右にある物体を視認しやすくなり、また人の顔を照らす光でもあるので、鉛直方向の光の確保は防犯上非常に重要です。

照度に関しては、ダイオキシンや騒音問題などで定められているような環境基準は存在しませんが、警察庁や照明学会、日本防犯設備協会などが、ほぼ同じような推奨照度を定めており、たとえば、

図2に鉛直面照度の実測調査結果を示しました。鉛直面照度は各計測点の人の目の位置に近い1.5mの高さで計測し、前後左右4方向の最小値を採用しました。図を見ると、実測値の51%が、基準である0.5lxを超えており、一見して、水平面照度よりも良好な結果に見えます。しかし、水平面照度

では、平均3lxという基準であるのに対し、鉛直面照度では、最小0.5lxという基準なので、改善すべき場所は水平面照度と同様、多く存在するといえます。また、細い道路では、水平照度と同様、低い値が多いことがわかります。

実測調査では、人の目で明るいか暗いかを判断する「主観評価」も行いました。各計測地点で、人の目が明るさを5段階で判断した時、実際の照度はどうだったかを集計したところ、「とても暗い」「暗い」と評価された実測地点のほとんどが、それぞれ、水平面照度で3lx、5lx以下に収まっていることがわかりました。鉛直面照度では、「とても暗い」が、0.5lx以下に、「暗い」が1lx以下に、ほとんどが収まる結果になりました。よって、水平面照度で5lx、鉛直面照度で1lxを超えることで、夜間の明るさに対する不安を大きく減少させることが出来ると考えられます。この結果を、表1の推奨照度と重ねると、クラスBが「とても暗い」とは感じないレベル、クラスAが「とても暗い」「暗い」とは感じないレベルに相当することとなり、推奨照度を満たしているという重要な結果が得られました。

3. 樹木と照度の関係について

照度計測と平行して、道路への光を遮っている樹木についても調査しました。図2を見てくださいます。2号棟、3号棟、8号棟の間に比較的マージンが多いことがわかります。マージンした樹木は合計46本となりました。実測調査を行った道路は概算で4900メートルなので、107メートルに1本ということになります。継続的な剪定、伐採の効果により、道路の照度に影響している樹木はそれほど多くはないと思われそうです。

実測調査後、樹木の剪定が行われた4箇所について、その周辺の19地点（これは実測調査と同じ地点）を選び、再度、水平照度を計測しました。比較的大きな上昇が見られた場所では、1.5lxの上昇が1地点、0.5〜0.6lx程度の上昇が3地点となりました。目立った変化が生じなかった原因は、実際に影になっていた場所を測ったわけではないためだと思われそうですが、団地内においては道路の照度に影響する樹木はほとんど減っているということが言えそうです。

これらの結果からは、今後は樹木を切ることで、団地内道路の照度を高めるとは限度があると思われそうです。とは言っても、道路以外の場所も出来るだけ明るくすることは必要です。

「サバンナ」効果という照明の効果をご存知でしょうか。空間において、奥の方が暗いと不安を感じずのに対して、明るい

好評の第一回落語会

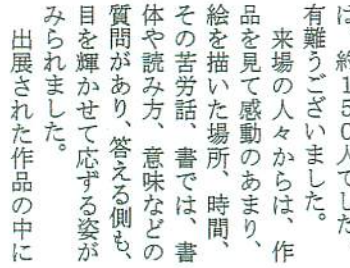


17号棟806 樋口 仁

と、その方向に草原が開けているような開放感を与え、そこへ行ってみたくなるという好奇心が喚起されるというものです。店舗照明などで、この原理がつかわれている例がありますが、今後の団地内樹木の剪定や伐採にはこの心理的効果をねらった方法を取り入れて明るさの改善を図ることも有効と思われそうです。

昨年11月19日、集会所(5)において老若男女50名以上の熱気の中で、古今亭志ん公さんをお招きして第一回落語会が開催され、子供も笑える内容で結構盛り上がりました。「茶の湯」など古典を2席聴かせてくれましたがなかなかのものでした。

志ん公さんとは鉢形にある劇団「お伽座」のご縁で知り合い、はるば



落語家 古今亭志ん公さん

もそんなんでこんなったかといえますと、私自身練馬で月1回の早朝寄席を200回ほど開催した経験と、大きな集会所を増築したのであれば当然会場に来て下さった方は、約150人でした。

有難うございました。来場の人々からは、作品を見て感動のあまり、絵を描いた場所、時間、その苦労話、書では、書体や読み方、意味などの質問があり、答える側も目を輝かせて応ずる姿がみられました。

第二回19号棟秋の展覧会が昨年11月3日から5日迄の三日間集会所で開催されました。21名の方が絵・書・写真、など40点の作品を出品下さいました。

会場に来て下さった方は、約150人でした。

有難うございました。

来場の人々からは、作品を見て感動のあまり、絵を描いた場所、時間、その苦労話、書では、書体や読み方、意味などの質問があり、答える側も目を輝かせて応ずる姿がみられました。

「はじめまして、竹内隆です。この度、星野主任の後任として昨年11月末から、管理事務所勤務させていただきます。不慣れな点もありません。迷惑をおかけいたしますが、皆様に早く溶けこむよう努力していきたいと思っております。

生まれは板橋。現在は狭山市に住んでおります。趣味は、横笛作り、漆芸です。今後ともよろしくお願いたします。」



管理事務所・星野主任の後任紹介

管理事務所には、永年、みなさんに親しまれた星野さんに代わって、竹内さんが勤務されています。

人間は作ってよるこび、見て感動し、食べて満足する

静水

こんども大盛況 第二回秋の展覧会



その器の有効利用を図るべきであろうという思惑が重なったものです。高座の必需品である毛氈と座布団は某ホールから無理やり永久貸与させ、出陣子も用意して形だけは整えられたかなと思えますので今後もワンコイン

（500円）を維持しつつ回数を増やしていきたいと考えております。

笑いは脳を活性化し免疫力が高まる効果があるとのことで、医療や福祉の現場にも取り入れられているくらいなので、とにかく歩けるうちは集会所にお運びいただき時を忘れてもらいたいものです。

※お伽座は30年以上にわたり宮沢賢治を中心に、お芝居をしている劇団で、鉢形に立派な小屋を持ち、年4回ほど公演を行っています。