

第28回通常総会迫る

給・排水管やエレベーターの更新工事(案)の審議が最大課題



《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/



坂戸市保存指定のソメイヨシノ (2号棟そば)

今年も、間もなく第28回通常総会が開催されます。管理組合では、3月下旬から4月上旬にかけて、3役をはじめ各担当部の部長が、総会議案作成のための打ち合わせを重ね、その結果をまとめて理事会に提案、「理事会日より」4月号で既報の通り、承認・可決されました。

議案の目玉は、この1年、修繕委員会で審議されてきた給・排水管更新工事と、すでにその時期が過ぎて緊急を要するエレベーター更新工事に関する案件です。以下は、第28回総会を前にしての理事長の挨拶と総会に提案される予定の議案の骨子です。

来期の課題に想う

理事長 松下 隆輝

私が次期には、理事長という重責をバトンタッチすることは、前号で表明した通りですが、来期最大の課題である給・排水管更新工事について、私なりに、すこし述べたいと思います。

2008年度に計画されている給・排水管更新工事はどう対応するかは、修繕委員会のこの1年の中心課題で、その技術的な問題点については、このあとの報告に譲り、更新工事の費用の負担をどうするかについて、これまでの議論をふまえた考え方を述べたいと思います。

ご承知のように、私たちが毎月積み立てている修繕積立金は、団地全体及び各棟の共用部分の修繕に掛かる費用として積み立てているもので、これは、端的に言いますと、各戸の玄関扉の内側の専有部分の維持管理や修繕のためには使えない積立金です。このことは、私たちが自主的に決めた管理組合規約の定めている所です。

とは言うものの、物事

私にそう拘り定規には立ち行かないもので、たとえば、この給・排水管の場合、からだ全体をくまなく走る血管のようなものですから、専有部分と共用部分の一応の区切りはあるものの、専有部分は全体に欠かせない一部となっていて、どこか一部が更新できないとなると更新工事全体が無意味となります。というわけで、管理規約第21条第3項「専有部分の設備のうち、棟の共用部分と一体的維持管理の必要から、管理組合が一括して修繕、撤去又は、更新を決議した場合には、区分所有者は、その決議を遵守しなければならない」の条項を根拠にして、今度の給・排水管の更新工事については、修繕積立金を専有部分であっても、使用できるようにしたらどうか、という答申が、今期の修繕委員会から理事会に提出されることになっております。これを受けて、総会で、過半数の賛成を得て、承認されれば、更新工事計画は、大きく進展することになるでしょう。

う。工事の技術面と合わせる、体で言えば、中性脂肪やコレステロールが溜まって、かなり弱ってきている血管を若返らせる処方箋が出来上がるというわけです。

もちろん、この工事を遂行するには、これまでの修繕積立金だけでは、到底間に合いません。さきの答申が理事会提案の議案として今度の総会で審議・承認されたとしても、費用の出所は私たち一人ひとりの財布です。健康を維持するため、しっかり定期健診を受けて、場合によっては入院治療するように、その医療費は各個人が負担するのがとまったく同じです。

工事のこれからを考えた場合、緊急性の度合いから、工事計画を分散して行うやり方や、営繕計画の見直しによる修繕積立金の増額も必須になってくると考えられます。

そのような課題を、みなさんとともに抱えながら、来期は管理組合の監事として、微力ながら次期理事会役員のみなさんとともに、尽力したいと考えています。

- 第28回総会への
提案予定議案
- 普通議決第1号議案
2006年度事業報告及び決算事項
 - 普通議決第2号議案
2007年度事業計画
 - 普通議決第3号議案
2007年度予算(案)
 - 普通議決第4号議案
普通業務の一部を委託する件(案)
 - 普通議決第5号議案
組合管理物の処分(案)
 - 準特別議決第1号議案
中・高層棟エレベーター更新工事(案)
 - 普通議決第6号議案
携帯電話中継局基地設置(案)
 - 普通議決第7号議案
給・排水管更新工事実施設計委託(案)
 - 普通議決第8号議案
中・長期営繕計画見直し業務委託(案)
 - 普通議決第9号議案
2007年度役員選出(案)

昨年6月スタート以来、自治会会則の見直し及び会計事務処理の改定、さらに「暮しのルール」の改訂版発行を課題に研究と討議を重ねて来た規約委員会及び会計事務処理委員会は、今年2月末に、その結果をまとめ、3月18日(日)午後2時から、集会所で「住民説明会」を開催しました。参加者は20名でしたが、規約委員会では、この「住民説明会」の後、その結果もふまえ、理事会に答申(案)を提出しました。以下は、「住民説明会」の記録を担当した小塚理事の報告です。

収支決算が平明化された会計事務処理

住民説明会からの報告

理事 小塚 伸一
 凡そ20名の参加のもと、3月18日(日)午後2時から集会所の集會室(5)で開かれた管理組合主催の「住民説明会」は、まず会計事務処理委員会



住民説明会風景

の佐藤副委員長より会計事務処理の改定内容の説明がありました。
 (1) 団地修繕積立金の導入
 団地修繕積立金は、2005年の総会における規約改定にともない新設されました。団地修繕積立金は若葉台団地全員の共有財産である敷地内のガス本管、水道・下水道

号棟日常補修費は、もともと一般会計から独立させ、それぞれの棟の機動的な判断によりその補修をまかせるといったことから発足した経緯があります。

しかし、規約の改定にともない、管理(日常補修)については、管理組合の費用で全体で一括して行なうということが確認されました。ただし、管理組合で負担する日常補修費は、年間で一戸あたり1万円、30戸の棟は上限が30万円となります。

(3) 総会議案書における会計資料の表示の変更
 現在の総会議案書における会計資料の区分・表示は、改定された規約と食い違う部分があります。そこで改定された規約にもとづいて会計区分の変更と使用されている用語の一部修正を行ないます。

(2) 各組合員が納めている修繕積立金は、各棟修繕積立金会計にその全額を繰り入れる。
 (3) 団地修繕積立金には、これまで修繕積立金会計に繰り入れられていた駐車場会計からの約2520万円(年額)を全額あて、組合員からは徴収しないこととする。

(2) 号棟日常補修費の廃止
 この件に関しましては、前号のわかば(124号)3面の佐藤副委員長報告もあわせごらんください。

ついで、暮しのルール改訂版を発行するにあたり、規約委員会の若宮委員長より、今回発行が予定されている暮しのルールの内容と、これまでの規約などの改定の経緯・主な改正点について説明がありました。

暮しのルールは、若葉台団地で生活していく場合の憲法にあたるもので、2002年に発行されたあと、一昨年総会で規約等の改正、昨年総会で三協定等の改正がなされました。

規約委員会同様、昨年の第27回通常総会から付託を受けた最大課題の「給・排水管改修工事」基本計画策定について、検討を進めてきた修繕委員会も、この程、その検討結果をまとめて、理事会に答申しました。その答申内容と答申を受けた理事会の今後の対応について、声田副理事長に報告してもらいます。

現在の総会議案書における会計資料の区分・表示は、改定された規約と食い違う部分があります。そこで改定された規約にもとづいて会計区分の変更と使用されている用語の一部修正を行ないます。



修繕委員会風景

二〇〇六年度理事会は修繕委員会に対して二〇〇六年六月一七日付で「給排水管の更新工事に

れ、暮しのルールと2年分の議案書をあわせて確認しなければならぬというわかりづらい状態になっていました。

最後に、若宮委員長より自治会会則について、自治会の活動の実績と会則が未整備であった点が指摘され、①自治会総会は代議員制とすること。

②代議員は、管理組合の理事・監事及び賃借人などとしたいとの説明があり、午後3時50分散会しました。

この程、その検討結果をまとめて、理事会に答申しました。その答申内容と答申を受けた理事会の今後の対応について、声田副理事長に報告してもらいます。

二〇〇六年度理事会は修繕委員会に対して二〇〇六年六月一七日付で「給排水管の更新工事に

修繕委員会のこれまでに

答申内容

副理事長 声田 武 男

排水管を調査し、その結果を踏まえて対策案を策定すべく進められました。当団地は建物の構造が統一されておらず、大きくは六種類、さらに種類の中でも異なったタイプがあり、調査から対策の策定に至る各所で手数のかかる作業となりました。検討過程の経緯は割愛しますが、十六回にわたる委員会での検討を繰り返された結果が次の通りです。

(1) 二〇〇八年度の改修工事は団地共用と住棟共用の給水管およびB、Eブロックの台所系排水管の更新。
 その理由は、共用部分の給水管は人間にたとえれば大動脈に該当するため、早期の対策が必要である。

(2) 排水管は調査の結果、B、Eブロックの台所系排水管の劣化が著しいので、これも早期の対策が必要。

(3) 二〇〇一年度の改修工事として、A、C、Dブロックの台所系の排水管の更新および専有住戸内の給水・給湯管の更新。
 その理由は、A、Cブロックの台所系排水管は塩ビ管であるため、錆による劣化はなく、さらにバルコニーに配管されているため二〇〇一年度に予定されているバルコニー床の防水工事と合わせると、Dブロックは一九九五年に台所系横引管を更新済みであるが台所系排水立管は鋼管であるので、継ぎ手からの漏水がいつかは発生するものとが危惧されるため。

(4) 二〇〇一年度の予定改修工事や浴室の防水工事などについては継続して検討を行う。

(5) 改修工事には多額の修繕費が必要になるが、今後の営繕計画の見直しに合わせて修繕積立金額の検討が必要である。
 以上が二〇〇六年度修繕委員会の答申概要ですが、これを受けた理事会は鋼管の継手部分の錆の発生が著しい団地共用と住棟共用部分の給水管と鋼管を使っているため劣化の著しいB、Eブロックの台所系排水管の更新工事を二〇〇八年度に実施すべく実施計画の作成を五月二十七日に開催される第二八回通常総会の議案に上程する予定です。
 また、営繕計画の見直しを行い、これからの修繕工事に必要な修繕費の

試算とそれに基づく修繕積立金の算定を行い、修繕積立金の改定を検討します。

以上、給排水管更新工事に関する予定をお知らせいたしました。給排水管はライフラインの要である設備であるため、真剣に取り組んで参りますので組合員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

「あれまア、いつの間にかスッキリしちゃったこと。床屋から帰った、うちのお父さんみただわ」「こもり茂った樹が無くなって、ちよつと寂しくない」「好きずきでしょうけど、あたしは、この方がモダンな感じがしていると思うわ」



造成された集会所南庭

3月末のある日、公園散歩の途中らしいご婦人たちが3人の会話です。すでに大概の方がお気づきでしょうけれど、集会所の前の庭が生まれ変わったように改修されました。「集会所南庭改修」が課題のひとつであった修繕委員会の外構部会の答申を取り入れて出来た庭です。改修工事遂行に采配を振られた富田植栽部長に、工事の経過を振り返って貰いました。

改良芝の育ち具合が楽しみ
集会所南庭の改修工事を振り返る

自分でいうのも何ですが、きれいな庭になったと思っただけで、如何でしょう。

この南庭改修のそもそもの発想源は、この庭を整理して、「毎年4回繰り返し返している全棟芝刈りを減らしても維持出来る」

「やれることは自分たちの手で」精神の發揮どころとばかり、みなさんのお手を拝借となりました。最初は熊笹の地下茎ごとの撤去作業、当然土砂の掘り起こしとなり、ゴ



（?おっと、これはまた

始しました。幸いなことに、植栽協力会には、私もふくめ「毎日が日曜日」(?おっと、これはまたム長を履いて、シャベルを手にした作業となりました。この作業は、庭改修に欠かせない雨水樹の高上げの地づくりにも繋がる重要な作業です。感心したのは、協力してくれたみなさんは、休憩以外、黙々と作業を続け、無駄口をたたかなく一人も居ないことでした。作業は引き続き、庭木の伐採、抜根、そしてその廃材の処理と続きました。併せて14本もの抜根作業には、さすがにみんな根疲れしたようです。それで終わればまだしも、今度は、ツツジやボックスウッドの移植に生垣マキの強剪定と、作業は2ヶ月にわたって続きました。



シダレザクラの花

J S (管理会社)の担当者として、如何でしょう。当者と打ち合わせを何度も重ねた結果3月に芝の植え付けをするのが一番いいということになり、ついでに芝桜も、ということ、年明けからの準備のための行動を開始しました。幸いなことに、植栽協力会には、私もふくめ「毎日が日曜日」(?おっと、これはまたム長を履いて、シャベルを手にした作業となりました。この作業は、庭改修に欠かせない雨水樹の高上げの地づくりにも繋がる重要な作業です。感心したのは、協力してくれたみなさんは、休憩以外、黙々と作業を続け、無駄口をたたかなく一人も居ないことでした。作業は引き続き、庭木の伐採、抜根、そしてその廃材の処理と続きました。併せて14本もの抜根作業には、さすがにみんな根疲れしたようです。それで終わればまだしも、今度は、ツツジやボックスウッドの移植に生垣マキの強剪定と、作業は2ヶ月にわたって続きました。

とが出来たわけです。おかげで、当初のJ Sの造園見積りに対し、およそ五分の一の40万円程度の出費で済みました。お金を極力使わずに、デザンと配色に気を使った造園工事でした。重ねがさねの、協力会のみならずのご苦労に、心からお礼を述べさせていただきます。

管理組合の年間行事は、毎年開催の総会で承認され一覧表にして各号棟に掲示されますが、この他に坂戸市が計画した行事が、自治会を通して飛び込んできて協力の要請を受けることがよくあります。そうした行事で、今年最大のものは、「第14回総合防災訓練」でした。坂戸市の千代田地区13区自治会傘下の自治会として参加したこの催しの様子は管理組合事務所玄関に写真で紹介しましたが、広報部では、以下、写真を交え、改めて、振り返ってみました。

初めての体験 一大総合防災訓練
坂戸市総合防災訓練から



煙の中の避難訓練

ともに、災害対策本部を南小学校校庭に設置、住民は直ちに、各区指定の避難所に集合となりました。わが団地住民の避難所は千代田公園。住民たちは防災委員たちの誘導で、公園の一角に集合、各棟ごとに避難状況を点検、その結果を災害本部に報告しました。

千代田公園では、その後、市の消防署の係員の



竿と毛布の担架

- ①若葉台団地独自のヘルメットがある」とよい。
- ②非常食の備えもほしい。
- ③緊急給水対策として、給水施設の水の利用法確立
- ④団地独自の防災訓練と防災規定の見直し。



バケツリレー

指導のもと、消火器の扱い方やバケツリレーによる消火訓練、物干し竿2本と毛布を使っただけの応急担架の作り方、それに台所の食品を包むラップを使つての三角巾の作り方などの訓練を、グループに分かれて受けました。わが団地からの参加

人員は届出分だけで187名、届出の漏れた人を含める200名を超え、自治会としても大いに面目を施しました。

参加者は、その後、本部の南小学校に集まり、煙が充満するテントを通過する避難訓練や震度6前後の家屋の中の地震などを体験しました。

この訓練の後、参加者から出た反省点は以下の通りです。

集会所では、今年も、2月、3月と様々な行事が開かれました。毎年恒例の「普通救命講習会」に、わが団地主催の「三団地交流会」、そして、夏まつりと並んで欠かせない大きな行事の「有料駐車場契約更改」です。広報部では、行事の記録アルバムから、それぞれの行事を、写真をまじえて振り返ってみます。

駐車場契約 ことしも無事終了



更改申込の行列

平成19年度の有料駐車場の契約更改は、3月4日(日)の午前8時から午後5時にかけて、抽選場を集会所にして開催されました。



行列と焚火

当日は朝の7時には、組合役員をはじめ、各種協力員、それに各棟の棟長さんなど、40名を超える方々が集合。すでに抽選のために行列を始めている一般組合員のみならず、

更改作業は、抽選の受付から、抽選手続きの書類の照合など、毎年の事とは言え、前の晩のうちに綿密に打ち合わせてあったので、今年も、きわめて能率よく進みました。今年の募集台数は合わせ

ているとのこと抽選会場での準備におわれました。



何が寒くないように焚き火を用意したり(ところが、今年はや冬のせい、この日は、春さながらのポカポカ陽気となり、焚き火の世話を任された植栽協力員のみなさんは汗だくの作業となったのは、何とも皮肉でした。とはいえ、この作業、毎年溜まる廃材の処理を兼ね

て、607台分が完了。今年も、第1次の更改作業は、この日1日で無事終了しました。

て700台、昼食時間までには、600台を超える応募者の抽選を完了。昼食には、これも例年通り、組合行事協力員のご婦人たちの心のこもった手づくり昼食が振るまわれました。結局、契約更改は、予定の午後5時ま



契約書類の照合

残りの93台分のうち、81台は、3月18日(日)午前9時から12時まで

に開かれた第2次募集日に、自動2輪の18台分とあわせて無事、更改が済みました。

本年度の来客用有料駐車場は、12台分が充たされます。



抽選の行列

目の前で人が倒れたら...

—普通救命講習会から

「あつ、人が倒れてる。だれかあ、急いで来て下さい」(集まった人たちに「あなた119番に電話してください。あなた話してください。あなたはAEDを借り出して来ててください。私は反応を確かめ、気道確保して人工呼吸に入りますから」そんな掛け声が一齐に集会所に響き渡りました。

で19名、そのうち、12名の人が初めての参加でした。講習は、最初に、講座で救命処置の流れに沿って重要ポイントの説明を

5人ずつ4つのグループに別れた男女が、人形を囲んで、救命処置の訓練の最中です。講師は、坂戸消防署から派遣されたベテランたち4人が、



AEDが到着



気道確保の仕方説明

各グループに張り付いていかにも実際の救命現場のような緊張感が漂っています。

「昨年、心肺蘇生法が大幅改定され、覚え易くなった。正確な方法を身に付け、いざという時、あわてない——」講師のみなさんの強調点でした。

毎年恒例になっている「普通救命講習会」は、こうして、今年も、2月25日(日)午前9時から12時まで、集会所で開かれました。参加者は全部

聞き、いよいよ、その訓練に入ったのです。救命処置の流れのポイントは整理すると、以下のようになります。

- ①倒れている人の意識確認 ②119番通報とAED(緊急用除細動器)の取り寄せ ③呼吸確認 ④気道確保と人工呼吸(心臓マッサージを含む) ⑤AED到来と実施

そのあと、この日も、わが団地の行事協力員のご婦人たちの手になるお料理を肴に、ビールで乾杯、懇親を兼ねた情報交換に移りました。情報交換では管理費滞納問題やベツ



屋上防水工事見学

己紹介があった後、2006年度実施のわが団地の計画修繕工事と共聴アテナ改修工事の完成結果や植栽管理の状況を、約1時間にわたって見学、

参加者は東坂戸団地から理事長他3名、隣の第2住宅管理組合からは、12名、主催側の、わが団地からは、理事長以下、各部署長、副部長など13名が参加しました。

交流会は、参加者の自己紹介があった後、2006年度実施のわが団地の計画修繕工事と共聴アテナ改修工事の完成結果や植栽管理の状況を、約1時間にわたって見学、

好評だった 三団地交流会



懇親会風景

ト問題の他、耐用年数を過ぎようとしているエレベーターの更新問題などが話題となりました。会場の目新しい集会所をはじめ、手料理のおつまみ、それに、計画修繕工事の出来映えなど、参加の他団地の方々からは大いにうらやましがられた交流会ではありました。

編集後記

今号は、広報部で取材し、まとめた記事が多くなっています。

組合活動の歴史を刻む広報「わかば」として、組合活動について、みなさんの声を多角的に取り上げることが大切だと考えています。今後、原稿をお願いしたら、気軽に寄せて下さるようお願い致します。