

エレベーター更新工事無事終了

総工費 5千300万9千200円

竣工図書引渡しも完了



＜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/



更新された29号棟エレベーター

第一期（17・26号棟）、第二期（18・28号棟）そして第三期（19・29号棟）と、およそ3ヶ月にわたって続けられてきました中、高層棟エレベーター更新工事は、3月28日（金）に第二期の工事を終えて無事竣工。関係役所の竣工検査も無事終了しました。4月19日（土）には、施工会社の日本エレベーター製造株式会社と施主の管理組合側双方の代表による竣工図書の引渡し式が開かれ、工事の無事終了を相互に喜び合いました。

和やかな雰囲気の中、竣工式

竣工図書の引渡し式は、4月19日（土）午後3時から集会所で挙行され、組合側からは、三役の他、

松下監事をはじめ、石津施設管理部長などの役員が出席し、日本エレベーター製造㈱営業部山田哲也氏をはじめ、工事に直接関わった工務部西脇規郎氏など技術者との間で、和やかな雰囲気の中、

工事終了後の関係行政



竣工図書引き渡し風景

の、各棟毎の竣工検査確認書や竣工図書及びそのCD化された資料の引渡しが行われ、組合側からは、加藤理事長が感謝状を贈呈し工事関係者の労をねぎらいました。

新エレベーターの評判は

「新しくなり、爽快ね」「なんだか昇り降りが速くなった気がしますね」「これで、丁寧に使えば

30年のもつらしいから安心ね」

更新したばかりの29



竣工図書

号棟のエレベーターに乗り合わせたある日の主婦のみなさんの間で囁かれた会話の二コマです。評判はますますというところでしょうか。

苦しかったのも束の間

エレベーターが完全停止の間は、足腰の健康な若い人ならいざ知らず、普通の大人でも、急で、小回りの階段を10階以上も昇るのは難行でした。それも、今となっては、あつという間のことで、定期的に病院通いしているある人の話では、お陰で、血液検査のデータ



感謝状贈呈

が改善して医者にとりうたわけたと、褒められたという話も聞かれました。

エレベーター更新工事を終えて

日本エレベーター製造㈱ 営業部 山田哲也

今回工事の特徴は、高層棟（26、28、29号棟）が14階建てで、エレベーターが1基しかなく、そのエレベーターを止めることで、上階にお住まいの皆様方の階段昇降に、大きな負担が生じるというものでした。私どもの、これまでの高層棟エレベーター修繕工事では、2基以上設置されている例が殆どでしたから、住民様へのご負担を如何に軽減させるかが最大のハードルでした。その結果、新工事の工期短縮などの工夫を練ったとは言え、決して問題解決とはいかず、大変苦痛をお掛けしてしまいました。そんな中、28号棟の工事直後エレベーターに同乗した居住者の方から「工事中階段を昇り降りしたら、体が若返ったよ」と声を掛けられ、大変嬉しく感じました。

今回の工事の、埼玉県庁の行政検査では、エレベーターに関する構造的な指摘は一切なく、検査済証を速やかに発行して頂きました。一方、理事皆様様の完了検査では、主に、意匠上（エレベーター内や乗場関係の傷等）のご指摘を頂きましたが、全て是正処置を終えております。また、住民様から「特定階で、扉の開閉時に異音が発生する」というご指摘がありました。が、即時、調べた結果は、ドアの扉開閉機構の異常はなく、構造上、止む無く出る音であるものと判断いたしました。よって、安全上、全く問題ありませんので、安心してご利用ください。「今度の工事現場は、これまでになく、スケジュールに無理がなく、環境にも大変恵まれて、余裕を持って、工事を進めることができました」というのが、西脇をはじめとする工事従事者たちの一致した感想です。第三者災害は無論、無事故で、完了することができたのもそのお陰です。今後は、2ヶ月に1回、当該エレベーターの品質維持のための弊社担当保守員にて点検検査にお伺いさせて頂きますので、今後とも、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

今年も、組合活動の出発点となる通常総会が来る5月25日(日)に開催されます。各棟の掲示板には、総会の告示も張り出され、議案書の各戸配布も済んで、準備は着々進められています。

そこで、以下には、今度の総会の課題についての加藤理事長の提言を掲載、併せて、総会提出議案について、簡単に解説しました。

第29回通常総会に向けて

理事長 加藤 一雄

第29回通常総会が迫ってまいりました。総会に向けての提案の内から数点申し述べたいと思います。まず第一に給排水管の更新工事です。団地が出来てから30年目に入ります。年数が過ぎ、早急に行わなくてはなりません。全棟にかかわってくる給水管については共用部分



としては各住居内に立ち入る工事となります。いずれの工事においても皆様の協力なしには実行できません。説明会も概略と工事内容に分けて、それぞれ数回にわたり行いますのでぜひご参加下さい。

テナスコートについても地盤沈下などにより段差が出来てブレイ中に足が引っかけケガをする恐れも出てきておりますので、今回コート面の大幅な改修工事を考えています。

エレベーターの更新工事も無事終わりました。その際防犯カメラが設置されましたがプライバシー保護の観点から細則を定めてから運用したいと考えています。16号棟横の公衆電話ボックスが昨今の事情により撤去されました。夜間の照明不足となつてしまいました。防犯灯の新たな設置も考えましたが、電話ボックスの代わりに自動販売機を設置したいと考えています。設置費用及び使用電気料金等の維持費は自販機会社が負担します。飲物の価格も通常より大

幅に安い特別価格に設定されます。暑い日の手抜き除草の際にも活用できると思っています。その点もふまえて集会所前にも一台設置を考えています。

その他、ゴミ置き場の鉄部の塗装など、30年目を迎えるに当たり手をかけていかなければならぬことは多々あります。修繕計画と積立金の予算等を比較検討しながら優先順位を考えて取り組んで行きたいと考えていますのでご理解、ご協力下さい。

第29回総会議案とそのポイント

総会議案 一覧

- 普通議決第1号議案 普通議決第1号から5号までの議案と普通議決第9号議案は、毎回の総会に掛けられる議案で、①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、そのために使われた予算の決算報告、②今年度は何をやるかという事業計画とその予算(案)、加えて、③今年度も多岐にわたると予想される組合業務を、何処に、どう委託するか、また④管理組合がこの1年間、管理してきて、不要になつたもの(主として団地内樹木の処分(案)、それに最後の、普通議決9号議案は、本年度の諸事業を遂行する上から役員が選挙により選出されるので承認を請うというものです。というわけで、今年度の
- 普通議決第1号議案 準特別議決第1号議案
- 普通議決第2号議案 給排水管更新工事(案)
- 普通議決第3号議案 テナスコート改修工事(案)
- 普通議決第4号議案 普通議決第7号議案
- 普通議決第5号議案 防犯カメラ運用細則(案)
- 普通議決第6号議案 普通議決第8号議案
- 普通議決第7号議案 自動販売機設置の件(案)
- 普通議決第8号議案 普通議決第9号議案
- 普通議決第9号議案 普通議決第9号議案
- 普通議決第9号議案 普通議決第9号議案

平成20年4月13日(日)午後1時から、集会所(5)で、平成19年度若葉台第一住宅自治会総会が開催されました。2006年度に会則の見直し・改正があつて初めての総会です。

会議は会則に則り出席の代議員(監事2名含む)19名のもと、若葉自治会長を議長に、平成19年度の自治会の活動を振り返り、活動に要した予算の決算報告(29回総会議案書の自治会収支報告書参照)を承認しました。ついで、平成20年度の活動計画の審議に移り、次年度計画(案)の中の若干の字句の訂正を経て、これを承認。さらに次年度役員人事についても審議

総会の目玉となる議案は、テナスコートの改修案を示した普通議決第6号議案、防犯カメラの運用方法を(案)として示した普通議決第7号議案、団地内に防犯灯の役割を兼ねた自動販売機を置いたらどうかという普通議決第8号議案、そして、2年前から修繕委員会で練り上げてきた「給排水管更新工事の2008年度の実施案」として、多額の費用が掛かるために、規約第49条12項及び13項に該当する議事として提案された準特別(議決権総数の3/5以上の賛成を要する)第1号議案の4つの議案です。

加藤理事長の「第29回通常総会に向けて」は主としてこの4つの議案について、今総会の課題として、分かりやすく述べたものです。

平成19年度 自治会総会開かる



2007年度の修繕委員会は3月29日(土)に給排水部会を持ち、2008年度予定の給排水管更新工事の施工業者の選定を行い、委員会の本年度の任務を終えました。以下には、その委員会の業者選定過程について伝えた4月21日付け「理事会広報」(21号)の記事に若干の手を加え、転載し、併せて、4月27日(日)に開催された「2008年度給排水管更新工事住民説明会」の概要を報告致します。

2008年度給排水管工事

施工業者は建築工業株式会社に決まる!

2007年度修繕委員会最終報告

現場説明会から

面接先業者決定まで

2008年度「給排水管更新工事」の実施計画の策定を最大課題として、コンサルタントの専門家をまじえ、鋭意検討してきた修繕委員会は工事の範囲を、排水管は、経年劣化の恐れのある鋼管使用のB・Eブロックの台所系排水管(専有部分を含む)及びその枝管の更新と、給水管は、給水管からの住棟導入部主管、ピット内横主管及び立て管の更新をすることとし、その工事仕様を作成。去る2月23日(土)には、見積り参加9社の現場説明会を持ち、その結果、各社から提出された見積書を3月20日(木)に公開開封、その見積額はか



ヒアリング(面接)風景

りでなく、見積額算定の根拠の専門的分析、それに現場説明会への取り組み姿勢などから、面接先業者を4社に絞り込むに至ったことは、これまで、広報「わかば」第127号及び「理事会だより」

定の審議を行いました。4社から1社を選ぶまで

選ぶまで

絞られた4社は、会社の規模、実績からみて、いずれも遜色のない業者でしたが、面接では、修繕委員会側から、各社につき、現場説明会後の下見の取り組み状況、現場監督者の有資格状況や工事への熱意など、共通の質疑を行い、コンサルタントの先生方からは、工事資材の見積単価にまで細かく立ち入った質疑で、見積額の根拠を質しても良かったり、工事前請け業者の決定状況、工事従事者の規模、現場責任者の取り組み姿勢、さらには、工事補償や工事完了後のメンテナンスなどにわたる専門的質疑を出してもありました。かくして、面接後、修繕委員会ではまず、一番高い見積額(2億円を超えた)を提示した1社を選定から外すことにしました。残りは見積額が同額の1億8千9百万円という2社と、1億9千万円を超える、やや高い見積額の1社となりましたが、見積額の高い方の1社が、これ以上は値引き出来ないことから、これも外すこと

となり、最終的に見積額同額の2社に絞り込まれました。

検討の結果、コンサル

タントの先生方のオブザーバーとしての客観的な意見も参考にして修繕委員会の出席メンバー全員



質疑するコンサルタントの皆さん

の挙手による採決となり、その結果、全員一致の賛成で、建築工業株式会社に決まりました。工事への熱意が優つて

建築工業株式会社は、すでに組合員のみなさん

2008年度

給排水管更新工事住民説明会から

4月27日(日)午前10時~12時に、集会所(5)で2008年度給排水管更新工事の概要についての住民説明会が開催されました。説明会は10時から11時と11時から12時と、それぞれ、給水管だけの工事となるテラス棟などの組合員対象と、給水管と併せて専有部分に立ち

にはおなじみの会社で、2005年度の計画修繕工事(屋上防水工事など)

の実績とその後の誠意あるメンテナンス対応などが委員たちに好感を持たれていた上に、見積額算定の根拠はもちろん、この工事も是非、任せてほしい」という会社の熱意が他の社と比べ優つて感じられた、というのが、今回の選定の大きな要因となったことは、否定できません。なお、その後の交渉で、建築工業株式会社からは、当初見積額からさらに、200万円の出精値引きの提示があったことを付け加えて報告と致します。



住民説明会(B・Eブロック)

で補足しました。

柳下氏の説明はまず、1996年のDブロックの排水系工事や2000年の給水管の部分工事など、過去からのライフライン整備の経過が説明された後、埋設管の交換も含めた工事の実際と大まかなスケジュール、工事に当たつての断水の注意などが、図面や写真を駆使して解説されました。



説明する柳下・芦田両氏

入った台所系排水管の改修工事を伴うBとEのブロックの組合員対象に分かれて行われ、併せて144名という最近にない多数の参加を得ました。いづれの回も、コンサルタントの柳下雅孝氏が、工事実施に向けた改修方針の説明を行い、芦田副理事長が、組合側の立場

芦田副理事長からはまず、室内工事の経験では先のアンテナ改修工事で100%完工という結果があり、それがまた試されること、そして何よりも、工事の賛否が、今度の総会の最重要議案で、全てはそこで賛成を得てから

のことなので、あらかじめ配布される議案書をよく読んで総会に臨んでほしいということが強調されました。説明会の質疑で明らかになった点は、①給水管工事では、水道本管から各棟へ導入される住棟導入部主管の長さにより工事の規模に違いが出ること、②総会承認後のスケジュールは、6月に施工会社との工事契約、7月~8月に各戸の専有部立ち入り調査、そして工事着工が9月~翌年の5月末までとなること、などで、「今回の工事で、蛇口などの黒いカビ状のものには除去されるのか」という質問には、「今回の工事は、水質改善のためではないこと、水質は、水道組合でも問題なしとの保証つきであること、カビ状のものについては、質問された方の協力を得て調査したい」ということでした。



住民説明会風景

落語や演劇の鑑賞につづいて、本格ケーキ作りの教室など、集会所活用の行事が好評のうちに続いています。2月10日(日)開催の風絃トリオ(空)を招いての演奏会も、忘れられない催しの一つでした。以下は、その演奏会に寄せられた感想一編と、演奏会の企画者からの一言です。

心の琴線に触れた 音と語りのハーモニー

19号棟 岡部恭子



風絃トリオのみなさん

管理組合自治会主催のコンサートが去る2月10日(日)午後4時から集会所で開かれました。風絃トリオ(空) & 真奈・地球の風ライブと称するこのコンサートは、弦が10本もあるギターと、ケーナという、南米はアンデス地方に伝わる葦の茎を用いた縦笛、それに尺八が、それぞれの持つ独特の伝統的音色を生かして、現代性を表現しようとした演奏会でした。演奏された曲は「アルハンブラの思い出」や「イムジン河」の名で知られる朝鮮歌曲をトリオ



聴衆のみなさん

が独自に編曲した「イムジンガン」などの他、地球をテーマにした今日的な作品など10曲余りで、それに、南久松真奈さんのめりはりの利いた朗読が加わり、至福のひと時を過ごすことが出来ました。かくも、充実した内容を企画してくださった理事会の皆様に心からの敬意と感謝を申し上げます。これからも、出演のみなさんと、直接触れ合える距離で、香り豊かな文化を楽しめる、このような企画を継続的に発信して頂ければと切に願うものです。

風絃トリオ(空)

公演実現までの経緯

17号棟806 樋口 仁

二月十日集会所で、ギター、尺八、ケーナという組合せのライブが行われました。過去に「古今亭志ん公」の落語、「お伽座」の芝居、そして今回の「音」というわけです。ケーナ奏者の八木さんとはお伽座の音楽を手が

が独自に編曲した「イムジンガン」などの他、地球をテーマにした今日的な作品など10曲余りで、それに、南久松真奈さんのめりはりの利いた朗読が加わり、至福のひと時を過ごすことが出来ました。かくも、充実した内容を企画してくださった理事会の皆様に心からの敬意と感謝を申し上げます。これからも、出演のみなさんと、直接触れ合える距離で、香り豊かな文化を楽しめる、このような企画を継続的に発信して頂ければと切に願うものです。

契約台数694台

—平成20年度有料駐車場契約状況



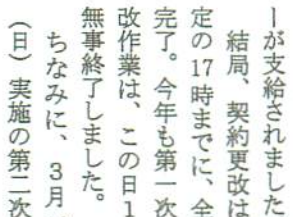
早朝からの行列

平成20年度の有料駐車場の契約更改は、3月2日(日)の8時から17時にかけて、抽選場を集会所に開催されました。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、50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さん



受付開始1分前

が寒くないように焚き火を用意したり、抽選会場の準備に追われました。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な打ち合わせと準備が済んでいたため、今年も能率よく進みました。今年この日の応募台数は、優先受付も合わせ



毎年混雑する受付

て597台、昼食時間間では、六百台に迫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カレーが支給されました。結局、契約更改は、予定の17時までで、全てが完了。今年も第一次の更改作業は、この日1日で無事終了しました。ちなみに、3月16日(日)実施の第二次契約



優先受付風景

の結果を合わせると今年自動車契約台数は、694台(空き6台)、自動二輪契約台数は18台となりました。



抽選所も大変

次号からは、また新しい年度の広報「わかば」となります。組合活動の一步一步の足跡をきちんと追って記録していきたいと考えています。みなさんの変わらぬご支持とご協力をよろしくお願いいたします。

わせと、尺八奏者の音楽家らしからぬ風貌に最初は戸惑ったお客さんもどんどん引き込まれていく様子が感じられ、あつという間の一瞬間でした。曲間の話術も絶妙でした。場所の広さと入場料を考えると、チェロ一本での「パツハの無伴奏チェロ組曲」やヴァイオリンのソロで「庭の千草」でも聴きたいと思うのですが、これらの楽器はヘタ

ウマがはつきりわかるのでそれなりのレベルをそろえる必要があるのが厳しい。あとは志ん公さんが二ヶ月に一回程度上がってくればいいのだが、昨今の落語ブームも手伝い忙しそうだし、下手な落語は時間と金の無駄。観た聴いた人を満足させつつ最大五万円以下で出演可能な人を切に求むのだが……。

毎号、組合員のみなさんからの寄稿で埋めたいという編集部的心愿は、無理なのか、今回も、この1年頑張ってきた棟長さんや協力会のみなさんに原稿を依頼したところ、ほとんど断られる始末でした。それだけに、風絃トリオ(空)の公演の感想をお寄せ下さった岡部さんには、感謝・感謝です。本号は、本年度の最大の課題だったエレベーター更新工事竣工の記事を第一面にして、迫り来る総会関連の記事で、2面を飾りました。結局、編集部がまとめて報告するという形になってしまいました。ご容赦ください。

編集後記