

# 第29回通常総会を振り返る

## 給排水管更新とテニスコート改修が最大課題

### 自動販売機設置議案で賛否両論



＜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@waka1.com  
http://www.waka1.com/



挙手で議案賛成の意を示す組合員

各棟の掲示板に掲げられている2008年度年間行事予定表を、ご覧頂くとわかりますが、毎月定例の理事会や棟長会はもちろん、全棟手抜き除草・芝刈り作業や防火訓練・講習会などの行事、それに本年度修繕委員会の発会、給排水管更新工事の住民説明会など、若葉台第一住宅管理組合の2008年度の活動は、すでに着々と進められています。第29回通常総会に提案・承認された予算と事業計画に基づく活動です。

広報「わかば」の本年度第1号に当たる、この第130号は、例年にならい、第一面で、先の通常総会の経緯をたどり、課題を再確認します。以下、総会の概要は、総会書記の小塚伸一理事にまとめて貰いました。

5月25日(日)、午前9時31分より千代田公民館の体育館において若葉台第一住宅管理組合の第29回通常総会が開催されました。生憎の雨模様



提案説明する理事長

の中この日総会に出席された方は昨年を下回る211名で、議決権行使された方は790名という結果となりました。

今総会では、給排水管の取り換え工事やテニスコートの改修工事等を含む10議案が提案されましたが、審議の結果、提



若宮・遊佐両議長

案通りの内容で、承認されました。

まず、第1号議案(事業報告)の中で、昨年度実施された中・高層棟のエレベーターの取り換え

工事につき、それぞれの

棟の居住者の皆さんの助け合いにより、停止期間中も大きな問題が発生せず、無事竣工したこと、それから28号棟屋上で実施された携帯電話中継局の設置工事については手続きの遅れにより工事完了が遅れてしまったことが理事長より報告されました。

第2号議案(事業計画案)では、今まで組合員の協力で行われてきた芝



質問する組合員

刈り作業の一部(7月分の一回)を外注することが提案され承認されました(予算約70万円)。

若葉台団地の居住者も高齢化が進み、過去のアンケートからも60歳以上の方が約半数になるかと推測され、芝刈り作業の一部外注は、高齢化対策の試行と言えます。

高齢でも安心して住み続けることができる若葉台団地を目指し、様々な提案が検討されるべき時代となりました。

進特別議決議案(議決

権総数の60%以上で承認されるもの)は、給排水管の取り換えの工事として、給水管は各棟の導



採決風景

入部主管から各戸の水道メーターまで、台所系排水管については室内工事まで管理組合が一括して実施するというものです。会場の質疑では、水道管から出る飲み水の水質の心配から、工事時期を心配する質問や、給水管の取り換え工事の範囲について



賛否の票数確認

ての質問が出ました。

理事会からは、今回の工事範囲は予算の制約上によるものであり、今年度は残る排水管の改修について検討したいとの回答がありました。

第8号議案(自動販売機設置案)では、撤去さ

れた電話ボックスの代わりに自動販売機を設置することで、付近の照度と災害時の飲み物確保に役立てるという提案でした。費用の負担を小さくしたいというこの提案に対する根本的な反対意見として「必要な防犯灯なら管理組合の費用から支出すべき。」という反論が提出されました。



新役員承認

このほか「自動販売機の販売時間を午後9時までにして、夜、人のたまり場とならないようにしてもらいたい。」との質問に対しては、「利用時間を午後10時ぐらいまでとすることを検討する」という理事会の答弁がありました。この問題では、駐車場の増設提案と同様に団地の環境、利便性・費用性に対する考え方の相違が大きく出た議案審議となったようです。

以上の審議終了後総会は11時37分閉会しました。



本年度の管理組合の三役および各部部长は、施設管理部長が交替した以外、大きな異動はなく、すでに2回を重ねた定例の理事会は、経験を重ねた理事・監事の助言よろしく、重要案件の審議が遺漏なく進められました。ここではまず、理事長のご挨拶を筆頭に、おもな部の役員に、現在の心境の一端を寄せて貰いました。

### 総会を終えて

理事長 加藤 一雄

第29回の総会も終了し、20年度の事業計画及び予算が承認されました。理事会としては承認された計画を粛々と実施してまいります。今年度は施設管理に関する検討事項も多く、修繕委員会の活動に期待しております。給排水管更新工事に関しては皆様のご協力なしでは完了しません。説明会等も数多く行い、ご理解を得るべく進めてまいります。

テニスコートの改修は夏祭り終了後の工事と考えています。徒渉池は前年同様、施設協力員による応急修理で一つだけのオープンとなります。大巾な改修工事がせまられており、今後どうするか検討を要します。

自転車置き場についても現在設置されている高層3棟、9及び25号棟の置場建物の腐食も進んで

おり、大巾な改修あるいは建替えが必要で、団地全体として設置を考えるのか、今年度は結論が迫られております。専有部分内の給水、給湯管についても管理組合としてどこまでやれるのかはつきりさせていかなくてはと考えています。ゴミ置場の屋根等の鉄部の塗装は今年度を実施する予定ですが、2011年に足場を組んで行う工事が営繕計画で示されております。資金計画をどう考えるかを今年度決めていかなければなりません。

### 私のV9

副理事長 富田 要

その昔、巨人、大鵬、卵焼き、という言葉が流行った時代があった。あの戦後の生活苦がまだ尾を引いていたのか、卵焼きがご馳走の一つに数えられた頃だ。とにかく、巨人が強かった。江戸っ子で、ジャイアンツファンの私は、ちよいちよい後樂園へ足を運んだものだったが、なんと巨人が9連覇した。いやはや、まったく、笑いが止まらないとはこのこと。いい時代でした(阪神ファンよ、ゴメンね)。

野球の話はともかくとして、この私、役員連として、9期なんです。巨人のようには勝負したわけではありませんが、若葉台第一住宅管理組合では、理事9年目というの、前年未到達ではないでしょうか。それがどうした、といわれそうですが、毎年、役員改選期には、今年はやめる潮時かな、と思わなかつたわけではないんです。すがついつい、気がついて、9年目ということ、まあ、団地のためになることなら、一肌脱がなくて、という江戸前氣質

とでも言うんでしょうか。理事一年目当初は、団地の建物も20年を過ぎ、緑の住環境もこのままでは、心配され始めた頃で、団地の資産価値の維持・向上を図るため、植栽協力会の仕組みを創設したり、コンサルタントの下で、中長期営繕計画を立てたりしました。その後、集会所増設案から、屋上防水工事に続くテレビアンテナの改修やエレベーター更新工事など、年を追っている工事が竣工し、その全てに喜びをもって立ち会えることが出来たのは、やはり、理事を務めさせて頂いてきたお陰だと感謝している次第です。

### 今年も大工事が目白押し

施設管理部長 安藤 征四郎

第29回総会で、前任の石津さんに替わり新しく施設管理の部長役を任せられた安藤です。

今年も給排水管更新工事やテニスコートの改修工事など大きな工事が続きます。中でも、給排水管の更新工事は、団地全体にわたる大工事で、先月開かれた「住民説明会」(3面詳報)の盛況ぶりから、工事への関心の高さを示すものでした。工事は、①団地共用の給排水管の更新、②B・Eブロックの台所系排水管の更新、の2つで、いずれも

暑い中お見舞い申し上げます。真夏の猛暑の中、みなさんは如何お過ごしですか。私は、大好物の焼き鳥を食べ(当然生ビール付きで)、スタミナを蓄え、夏バテ防止に努めたいと思っています。今年もまた、植栽部長になりました。よろしくお願ひ致します。さて、4月に行った手抜き除草や、6月の芝刈り作業で、芝生内の多く

検討を進める運びです。当団地の最大の難点は各ブロック毎の建物の工法、仕様等が統一されていないため、その維持管理が同じに扱えない上に各ブロック毎の戸数差により修繕積立金に大きく開きが出てきている現状で、どうバランスを調整していくかが、ますます重大問題化しており、修繕委員会の諮問課題です。今回の給排水管更新工事は、騒音や断水などの生活に深く関わる問題を伴った工事ですが、2011年以降の工事に先立つパイロット工事としてご理解ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。

### 芝生は良好

植栽部長 関 喜行



2008年度全棟・芝刈り作業

1年草のこれ等の雑草は年4回の芝刈りで対処できますので、今後もよろしくご協力ください。チガヤやヤブズマネザサなど地下茎の雑草は、業者による薬剤散布により退治する算段です。今年、加齢対策として業者による芝刈りを目下実施中です。これからの参考に、ご意見などお聞かせください。



### 縦横無尽の活動

コミニティ部長 松尾 宏

「年間行事予定表」のコミニティ部行事を見ると、理事会としての行事に加え、自治会としての行事が多数あることがわかります。この様にコミニティ部は、理事会活動を縦軸に、自治会活動を横軸にして、団地住民のコミニティの形成と増進を図る事が主たる役割です。

今年度のコミニティ担当理事5名は文字通り「縦横無尽」の活動で団地の行事を盛り上げて行こうと張り切っておりま。皆様のご協力よろしくお願いたします。



6月14日第1回夜間パトロール



7月9日防災訓練

### 最近出会った私の一冊

広報部副部長 佐藤 公子

扉1枚で生活の場が保障される集合住宅は、私にとって安心そのものだったのに、コンクリートの建物が30年もすると、建て替える必要に迫られるとか、さらに「孤独死」という言葉を耳にするようになり、不安な気持ちになっていった時、この本に出会った。

本タイトルは「団地クッション作家だ。本の帯には、＼老朽化する建物、老いてゆく住民、そして深刻化する孤独死、団地再生のカギはどこにある？とあった。著者は大山真人、所沢市内の715戸からなる団地に住んでいるノンフィクション作家だ。本の

され、夜間の団地内を巡回する事で監視の目を光らせ犯罪抑止力を高めるのが目的です。

6月14日に今年度第一回目のパトロールが実施されました。当日は、芦田自治会長より「当団地の防犯意識の高さをアピールする事が大切」である旨のお話があり、参加者40名で今年度のスタートを切りました。

つづいて、7月6日には、消防本部の協力で、防災訓練、講習会を開催し、90名の参加者が、火災時の救出、消火・通報の訓練に汗をかきました。というわけで、今後は大いにみなさんの参加を呼びかけて、わが団地のコミニティ活動を盛り上げたいと思います。

孤独死が深刻な問題となる、という歴史的背景をたどった後、本書は、いよいよ団地が無人になる日、建て替えられた団地と建て替えず拒否した団地の追跡、死なない団地をつくるには、孤独死の背景にあるもの、団地の孤独死予防策の提案、と全体を7つの章に分けて、団地再生の道と孤独死問題を追及、その解決に迫った一書だ。新書版なので一気に読めた。

今、日本の人口の半分が集合住宅で暮らしていると言う。狭い国土の中で、極めて合理的なことだ。誕生して30年になろうとしているわが若葉台団地についても、本書を読むと、日本全体の住宅政策の中の1例として改めて、その歴史的背景が見つめ直させられる。

年々歳々、住む人が替わりつつある中、幸いながら管理組合が自主的に機能し、修繕委員会ではさらに将来を見据えた中長期営繕計画の見直しが始まろうとしている。そんな中で、組合の役員の一に加わっている私にとって、本書は、前向きに考える幅を飛躍的に広めてくれた一冊だ。

### 予想を超えた出席者数

給排水管更新工事住民説明会

7月13日(日)13時から、集会室(5)をメインの会場に、2008年度給排水管更新工事の住民説明会が、ブロック毎に3回(各1時間)に分けて開催されました。出席者はのべ290名で、3回目のB・Eブロックには、169名という大勢が参加、用意された席が不足して開会が10分も遅れたほどでした。

「B・Eブロックの排水管更新工事は天井や床を剥がすのか」  
「基本的には、それはしない。室内に立ち入る工事となるので、11月中にもう一度説明会を持つて工事の概要を写真などで分かりやすく説明する予定だ」  
「芝生を掘り起こすことになるが、その復元はどうやるのか」  
「掘る部分の芝生は切り取るが、それを又戻す際、移植も考えている」  
「配管の材質は、大丈夫なのか(これから30年はもたせなきゃならんのだから)」  
「勿論、日本工業規格のJISマーク付資材



工事概要の説明



説明を聞く住民の皆さん

各説明会は予め全戸に配布されていた「工事説明資料」をもとに、建築工業の工事現場代理人の関隆夫氏が、工事の概要、スケジュール、工事の騒音その他の問題点と注意、緊急連絡体制など、写真をまじえて説明、その後に質疑に入りました。「パレーコートで配管を切ったり繋いだりするの」か、以前の工事ではその騒音で悩まされたが、

を使うし、材質はメーカーが社運を賭けて保証しているものを使う」

「古い埋設管はそのままに工事を進めるといふことだが、将来の悪影響はないのか」  
「建装」今までの工事例を見てもその心配はないと思われるが、十分、その点の配慮は必要だと考えている」

住民説明会の後、修繕委員会では、質疑の模様を振り返りながら、以下のような反省点を集約しました。  
①11月のB・Eブロック対象の住民説明会は、出席人数を配慮してBとEを分けてやる。  
②騒音や断水は、工事工程と期限を住民に明示し、いづれも影響を極小に。  
③立ち木、芝生の処置については植栽的観点での十分な配慮が必要。  
④配管の埋め殺しの影響についても、充分の配慮が必要。

⑤給水管の掘削工事については、工事距離のアンバランス解消のため、可能な限り、各棟に一番近いところに制水弁を設置するよう設計を見直すとともに、団地共用と棟共用の区分を修繕委員会で明確にする



# 2008年度役員一覧

広報部		財務部		総務部		副理事長		理事長
 副部長 佐藤公子 17-502	 部長 中田賢吾 29-1101	 副部長 川口和枝 19-104	 部長 横田光朝 3-203	 副部長 小塚伸一 17-606	 部長 松本 昭 15-301	 芦田武男 28-1104	 富田 要 2-203	 加藤一雄 9-205
植 栽 部			施 設 管 理 部					広 報 部
 吉原 久 2-201	 副部長 釘宮博行 27-502	 部長 関 喜行 20-302	 吉沢 豊 29-1102	 大里博章 16-505	 増田進二 7-102	 副部長 寺田豊彦 28-1203	 部長 安藤征四郎 17-406	 七海英子 10-306
監 事		コ ミ ニ テ イ 部				植 栽 部		
 松下隆輝 28-1101	 東野行夫 21-103	 柴田忠雄 26-1304	 齊藤美知代 13-203	 神藤純代 12-302	 副部長 天野周怡 28-802	 部長 松尾 宏 28-1002	 高橋優子 35-104	 藤野孝子 19-404

## 平成20年度 修繕委員会メンバー一覧

号棟号室	氏 名	部 会	備 考	号棟号室	氏 名	部 会	備 考
委員 長	12-404 古川 嘉一			9-205	加藤 一雄	外構部会	理事長
副委員 長	18-703 石津 裕造			28-1104	芦田 武男	外構部会	副理事長
委 員	17-806 樋口 仁	外構部会	部会長	2-203	富田 要	外構部会	"
"	32-101 遊佐 雄二	外構部会	副部会長	15-301	松本 昭	外構部会	総務部長
"	3-402 竹島 茂			17-606	小塚伸一		総務副部長
"	7-302 池田 淳和			3-203	横田 光朝		財務部長
"	13-202 深谷 昭夫	外構部会		17-406	安藤征四郎	外構部会	施設部長
"	16-203 尾崎 裕			28-1203	寺田 豊彦	外構部会	施設副部長
"	17-802 浜 正史	外構部会		16-505	大里 博章	外構部会	施設部員
"	19-304 中村 満	外構部会		29-1102	吉沢 豊	外構部会	"
"	22-501 石戸谷 忠行			29-1101	中田 賢吾	外構部会	広報部長
"	26-302 清水 巖			20-302	関 喜行	外構部会	植栽部長
"	26-1001 小澤 弘	外構部会		28-1002	松尾 宏	外構部会	コミ部長
"	26-1102 若宮 俊一郎	外構部会		21-103	東野 行夫		監事
				28-1101	松下 隆輝		"



2008年度 修繕委員会 発会式

6月21日(土)に本年度の修繕委員会が発会式を開催、スタートを切りました。修繕委員会委員長に古川嘉一氏、副委員長に前施設管理部長の石津裕造氏を選出、2008年度給排水管更新工事の課題を中心事項として

6月21日(土)に本年度の修繕委員会が発会式を開催、スタートを切りました。修繕委員会委員長に古川嘉一氏、副委員長に前施設管理部長の石津裕造氏を選出、2008年度給排水管更新工事の課題を中心事項として

の課題を中心事項として

6月21日(土)に本年度の修繕委員会が発会式を開催、スタートを切りました。修繕委員会委員長に古川嘉一氏、副委員長に前施設管理部長の石津裕造氏を選出、2008年度給排水管更新工事の課題を中心事項として

の課題を中心事項として

### 編集後記

本年度の広報部は、部長と副部長が留任、10号棟の七海英子さんが新任で加わり、主に「ホームページ」の更新に力を奮われることになりました。佐藤副部長は、引き続き「理事会だより」の編集を担務されます。

本号の広報「わかば」は、総会報告と、2008年度給排水管更新工事の住民説明会、それに新役員の紹介を3本の柱にして、紙面の都合で、棟長及び各種の協力会の名簿は省略させて頂きました。本年度も、管理組合の活動を出来るだけわかりやすく紹介し、「わかば」を纏げば、その年の組合活動が、思い出ともにもよみがえるような紙面づくりに励みたいと考えています。

本号の三面に載せた佐藤公子さんの原稿は、役員留任のあいさつもかねた読書感想文でもあります。日頃の団地生活の中で、ふと読んだこれはいかという本や、偶然体験した話など、メモでも結構ですから広報部へお寄せ頂ければ、部員一同、大歓迎いたします。(中田記)