

第30回通常総会迫る 中長期営繕計画(案)と 修繕積立金値上げ(案)の審議が課題



《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/



例年より1週早く満開のオオシマサクラ (12号棟前)

昨年6月から、各棟の掲示板に掲げられてきた「2008年度年間行事予定表」は、理事会が第29回総会で約束した事業の大半を示したのですが、その95パーセント以上が、すでに遂行されています。加えて、本年度の最重要課題の二つの改修工事の一つ「テニスコート改修工事」も完了して、利用者に好評ですし、もう一つの「給排水管更新工事」は、5月末までには予定通り竣工の予定です。そうした成果を踏まえて若葉台第一住宅管理組合は、2009年度に向けて9つの議案を用意し、5月24日(日)に、第30回通常総会を迎えます。

思えば、この総会は、わかばの誕生30年の節目に当たる記念すべき総会です。その課題は何か、加藤理事長の一言と併せ、以下広報部がまとめました。

今年度の総会に提出される議案は、全て普通議決議案で、議案の採否の決定権(議決権)を持つ組合員の過半数(1/2超)の賛成で決定できる議案です。そのうち第1号から第5号までの議案の内容は、例年通りで、①前総会で約束された2008年度の管理組合の様々な事業について、その遂行結果と、それに掛かった費用の決算報告、②次の総会までの1年間(2009年度)に実行すべき事業計画(案)とそれに掛かる費用の見積り額の提示、③その事業の遂行に当り業務の一部を外部の専門機関に委託する具体(案)、それに、④主要な組合管理物としての団地内の樹木について管理上実施した剪定や伐採の報告、です。

つづく第6号議案から8号議案までの三つの議案が、今年度の総会の独自議案です。すなわち、①中長期営繕計画見直し(案)の提示、そして、②その見直し(案)に基づく修繕積立金の値上げ(案)、さらに③2011年度大規模修繕工事(外壁の塗装を中心とする修繕工事)のための調査・診断及び基本設計業務の委託(案)の三つです。

- 普通議決第2号議案 2009年度事業計画(案)
- 普通議決第3号議案 2009年度予算(案)
- 普通議決第4号議案 組合業務一部委託(案)
- 普通議決第5号議案 組合管理物の処分(案)
- 普通議決第6号議案 中長期営繕計画見直し(案)
- 普通議決第7号議案 修繕積立金の値上げ(案)
- 普通議決第8号議案 2011年度大規模修繕工事調査診断・基本設計業務委託(案)
- 普通議決第9号議案 2009年度役員選出案

このうち、中長期営繕計画の見直し(案)と、それに基づく修繕積立金の値上げ(案)については、2月15日(日)開催の住民説明会や「理事会務の委託(案)の三つです。

広報 22号で詳細に説明されていますが、この広報「わかば」133号でも2面から3面にかけて、改めて詳しく説明されていますので、総会出席時に議案書と共に忘れずご持参下さい。

先般は中長期営繕計画についての住民説明会を開きましたが、2003年度から5年目というところで、その見直し(案)と、それに基づく具体的な修繕積立金の値上げ(案)も併せて提案致します。

さらに、2011年度は、足場を組んだ大規模な修繕工事を実施しなくてはなりません。これは2003年度までの中長期営繕計画でも計画されていて、今回の見直し案でも提示されている工事で、外壁の塗装を中心とした大規模な工事です。これをしっかりとやるには外壁の調査と診断が必要で、それを元に基本的な

設計を作らなければなりません。その業務を委託する専門家との契約を提案する予定です。

給水施設の受水槽の内壁の防水塗装や給水ポンプのオーバードール(分解・手入れ)の必要な時期でもあります。

修繕委員会の外構部会では、先般、自転車置き場の今後についてアンケート調査を実施、その結果と今後についての理事会への答申内容が、この「わかば」でも紹介されていますが、屋根に赤サビが出て、側板などがあるところで破損している自転車置き場をどうするか、今回のアンケートを元にブロック別に検討する必要がありますか、と考えています。

徒渉池についても、少子化(なんと、今年、団地から南小学校へ入学する子が三人ですって!)と高齢化の進む中で、これをどう有効利用して大人も子どもも楽しめるものにしていくか、外構部会でも鋭意検討していきますが、みなさんからもいい案を期待しています。

第30回通常総会へ提出する議案がようやく整いました。

30年という、ひとつの区切りの年の総会に提案される議案なので、提案の背景について一言、お話ししておきたいと思えます。

総会に向けて

理事長 加藤 雄



今度の総会の最重要議題の「中長期営繕計画見直し(案)」と、それに基づく修繕積立金の値上(案)については、すでに、2月15日(日)に開催された「住民説明会」で質疑時間も設けて、詳細が説明されており、その後、「理事会広報」第22号でもその説明会の概要や主な質疑の内容について報告済みですが、わが団地の建物の将来を考える上で、極めて大切な案件なので、見直し計画の立案に当たって、管理組合を代表して、コンサルタントの先生方とともに議論を重ね、データの掘り下げに尽力された芦田副理事長に、以下、改めて、「住民説明会」や「理事会広報」の報告に補足した説明の労を煩わせました。

中長期営繕計画見直し(案)について — 総会の討議資料として

はじめに

副理事長 芦田武男
があります。

建物や設備は竣工その時から維持管理が始まります。動物や植物は多少の傷を負っても自然に治癒する能力を持っていますが建物や設備はそのような能力は持たないため人が面倒を見てやる必要

当団地の歴史

当団地は1979年から竣工、入居が始まりましたが団地の管理についての方が確立してない時代でありながら、管理組合のご尽力により1987年度に中長期営繕

計画が策定され、その後修繕工事の指針として活用されてきました。2003年度に当団地の将来について考え、計画するプロジェクト21が策定した中長期営繕計画の見直し案が同年12月に開催された臨時総会で承認されて新たな計画の許に営繕工事が実施されてきました。

営繕工事の種類

営繕工事は工事の内容によって次の3つに大別されます。

- 「補修」は小規模な不具合を直すこと
 - 「修繕」は一定以上の不具合を直すこと
 - 「改修」は不具合を直すと同時に性能や機能を向上させること
- これまでの営繕はこの3点を適時適切に選んで行われてきました。

これからもより以上に効果的な営繕工事が求められるため、今回の見直しはこの点を重視しました。

当団地の特色

当団地の住居棟は34棟ありますが建物の構造や住戸内レイアウトの種類が多く画一的な営繕計画では対応できません。そのため計画の策定

には一般のマンションの十数倍の手間がかかり、苦勞しました。

- 1995年度に集会所と付属棟の外壁塗装
- 1996年度にDブロックの台所排水枝管を改修
- 1996年度に受水槽の内壁を防水
- 2000年度に全棟の水道メーター廻りの配管改修とポンプ室の設備改修

- 2002年度に付属棟(ポンプ室、電気室等)の屋上防水、外壁塗装
- 2004年度に集会所の増改築、設備改修
- 2005年度に屋上、階段室の防水の改修と棟エントランス廻りの設備改修および住戸玄関扉廻りの改修

表1 建築パターン

ブロック	建物型式	戸数	該当号棟
A-1	公 74-5PC-3DK	20	7, 14, 21, 24, 27
A-2	公 74-5PC-3DK	30	6, 13, 16, 20, 22, 23
B-1	公 74-5PC-3LDK	20	1, 2, 4, 5, 8, 11, 12
B-2	公 74-5PC-3LDK	30	3, 10, 15
C	特 75K-5N	28	9, 25
D-1	74-8CS-3DK	32	18
D-2	74-8CS-3DK	48	17, 19
E-1	特 75K-14B-3DK	56	26
E-2	特 75K-14B-3DK	56	28
E-3	特 75K-14B-3DK	56	29
F-1	特 78K-TN-3LDK/4LDK	4	32, 35
F-2	特 78K-TN-3LDK/4LDK	5	34
F-3	特 78K-TN-3LDK/4LDK	7	31, 33

- 2005年度にテレビのデジタル化に対応する共聴設備の改修
 - 2008年度にD、Eブロックのエレベーターの改修
 - 2008年度に全棟の共用給水管およびB、Eブロックの台所排水管の改修
- を行いました。屋上や階段の防水、給水設備、給排水管、テレビ共聴設備、エレベーターなどは「改修工事」により建設当初のものより大幅に性能や機能が向上しています。

表2 大規模な営繕工事の大綱

主な営繕項目	2011年度	2017年度	2023年度	2029年度	2035年度
屋根葺き替え(F-1、F-2、F-3)	○				
屋上防水				○	
外壁塗装	○		○		○
外壁廻り金物改修	○		○		○
アルミ建具部品取り替え	○		○		○
建具・アルミサッシ取り替え			○		○
浴室・洗面・洗濯系排水管改修	○		○		○
汚水管改修			○		○
電灯幹線改修		○			○
全般的項目の補修		○		○	○

60年は使って行こうというのを基準にして営繕計画の見直しを行います。2003年12月の臨時総会で承認されましたが、同時に営繕計画は5年毎に見直すこととしました。2008年度はその見直し時期に当たります。今回の見直しで建築後

56年目までの計画を策定しました。工事項目と工事年度の大綱は表2のとおりですが主立った大規模工事として

●2011年度に外壁塗装、アルミ建具部品取替およびFブロックを除いた各棟の浴室、洗面・洗濯系排水管の改修、A・Cブロックの台所系排水管の改修

●2017年度に電灯幹線の改修

●2023年度に建具・アルミサッシの改修、汚水立て管の改修

●2035年度に外壁の塗装——などがあります。

設備関係は一度更新すればかなりの期間の使用に耐えますが、外壁廻りは定期的な修繕が必要です。なお、施工に際しては施工予定年度の2年前に診断・調査を行い効果的な工事が行えるよう十分に検討して実施に向かうことを大原則としています。また、状況の変化を想定して今後も5年毎の見直しを行います。

修繕積立金

工事を行うためには工事費用が必要です。2035年までの工事に必要とする工事費を算定してありますがこれは現時点で

表3 修繕積立金値上額

ブロック	値上げ額
A-1	3,300
A-2	3,000
B-1	3,500
B-2	3,400
C	3,200
D-1	3,800
D-2	3,100
E-1	1,700
E-2	1,500
E-3	1,400
F-1	5,000
F-2	4,800
F-3	4,400

表4 駐車場利用料繰り入れ

駐車場契約台数を680台、利用料を月額4,500円で計算

年間利用料収入	4,500×680(台)×12=36,720,000円
駐車場運営費	500×680(台)×12=4,080,000円
共通管理費へ繰り入れ	1,000×680(台)×12=8,160,000円
棟修繕積立金へ繰り入れ	1,300×889(戸)×12=13,868,400円
団地修繕積立金へ繰り入れ	36,720,000-4,080,000-8,160,000-13,868,400=10,611,600円

の積算資料に基づく算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

積算資料に基づき算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

積算資料に基づき算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

積算資料に基づき算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

積算資料に基づき算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

積算資料に基づき算定額であり、何年先まで通用するかは定かではありませんが、一つの基準として見込んであります。2035年度までの必要修繕費は議案資料のグラフで示されるとおり、現在の修繕積立金ではまかなえません。私たちの建物や設備を維持管理して行くためには修繕積立金の増額は避けて通れません。2035年度時点で収支が釣り合う修繕積立金を試算した結果、必要とする増額(値上げ額)が表3です。

すが、適時適切に面倒を見てやれば寿命は大きく伸びます。

先に述べましたとおり当団地の建物は劣化の進行度が比較的遅く計算上は70年以上はもつことがわかっています。

そのために中期に亘る営繕計画を立てて維持管理をして行く訳ですが、住まわれる方の建物や設備の使い方も寿命に影響します。

居住者全員がこのことを理解し、協力しながら末長く安心して住むことができる団地を維持して行かれることを願います。

自乗車の保有台数の合計は大人用自乗車919台、子供用で54台、バイクは50CCが24台、50CC超が23台となっています。新しい自乗車置き場は不要という回答は合計135、屋根付きにしてほしい、が計199、ラックでよい、が計170、以上を棟ごとに見てみますと、大人用自乗車保有台数の多い順に29号棟(61台)28号棟(57台)19号棟(52台)9号棟(51台)テラス棟(50台)、40台余り抱える棟が26号棟(43台)17号棟(42台)6号棟(41台)、こども用では9号棟の8台が一番多く、ついで5台というのが、13、19、25、26号棟、後は

3台の16、29号棟です。バイクは50CCと50CC超のバイクをそれぞれ3台保有するのが25号棟、それぞれ2台という28、29号棟、50CC3台とそれを超えるバイクが1台という14号棟、というところが目に付く程度です。自乗車置き場を新しく作るとして、屋根付きを希望する棟の目立つのが9、13、17、19、28、29号棟、ラックだけが6、22、24、26、28号棟、自乗車置き場は新しくする必要なし、がテラス棟(18)、3号棟(14)、10号棟(8)、9号棟(7)、11号棟(7)となっています。

自転車・バイクの現状

アンケートの集計表は紙幅に余裕がないため省略しますが(集計表は管理事務所に請求されれば閲覧できます。)アンケート

アンケートの結果は全棟889名の組合員を対象に実施され、その63%に当たる561名からの回答がありました。(未回答328名)

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

予想されたことながら回答はさまざまでした。いま自乗車を所有しているか否かで置き場が必要・不要に分かれ、1階

自乗車置き場をどうするか

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

アンケート結果の検討と答申

アンケートの結果は全棟889名の組合員を対象に実施され、その63%に当たる561名からの回答がありました。(未回答328名)

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

アンケートに答えていただきまして有難うございました。その結果を修繕委員会でも検討し、以下のようにまとめ、理事会に答申しました。

つてきます。アンケートの選択肢の中に「現状のまままでよい」という項目を入れませんでした。新しい置き場は不要という回答の相当数は「現状のまままでよい」という判断とも考えられます。



土地と建物の位置関係

と形状によっても各棟の自転車置き場への対応に差が見られます。

Aブロックは、6、7号棟が芝生・通路に自転車置き場設置可能なタイプです。20号棟、24号棟、27号棟では、道路を隔てた芝生部分に、あるいは車道部分にも住棟とは反対側に斜めに、駐輪が可能（最低限の車幅の確保が条件ですが）なタイプです。

Bブロックは、1号棟、5号棟、8号棟、10号棟、12号棟、それに15号棟で、1階エントランス部分が広く、郵便受けの反対側に自転車を置くことが出来る、車道部分に

も線引きして、斜めに駐輪を行っているタイプです。しかし、住棟側に屋根付きの自転車置き場を設置すると、1階の住居に日陰、音、プライバシーなどの面で問題がありそうです。

ピロティのある9、25号棟では、マナー厳守を条件にピロティ部分の駐輪が考えられますが、建物の用途変更ということになりますから、もっと議論が必要です。17号棟

19号棟は既存の屋根付き自転車置き場を設置することは無理で、住棟前の空き地に駐輪しているタイプです。26、28、29号棟は既存の屋根付



き自転車置き場に増設が可能です。

テラスハウスは、それぞれの住居の玄関が駐輪場の機能を果たしている、新たな設置のための議論から除外出来そうです。屋根付き自転車置き場（ラック付きラックな

しに分かれる場合も含め）か、屋根付きでなくてもラック付きにするか、自転車置き場は現状のまままでよいか、意見が分かれる中、それぞれの仕様については、外構部会として、統一した見解を示したいと思いますが、最終的に決めるのは各棟であり、費用も各棟負担です。留意点としては、新しく屋根付きにする場合は、（建て替えの場合も含め）建築物としての法的

既存の屋根付き自転車置き場も老朽しつつあり、建て替えや増設など、検討すべき点が多々あり、徒渉池の今後とともに、来年度に亘って研究・検討を重ねていく予定です。

施工会社の建築工業と、給水管の埋設工事に伴う後処理工事を開始、併せて、4月20日以降は

排水菅改修工事の残工事を手直し工事に当て、5月始めのゴールデンウィーク前には全ての工事を終わらせて、現場事務所の撤去や竣工図書整備・作成に当たりたいとのこと。昨年7月から開始された給排水設備改修工事は、本号が発行される時期には完成している予定です。が、屋内に立ち入る工事があつたにもかかわらず、みなさんのご協力で100%の達成率で竣工を迎

給排水設備改修工事の進捗状況

施設管理部長

安藤征四郎

もう実践あるのみ

ノラ猫対策プロジェクト会議から

4月12日(日)11時30分から定例になったノラ猫対策プロジェクトの会議がひらかれました。集まったメンバーは9名、まず、前回の集まりで約



第8回ノラ猫対策プロジェクト会議

えることが出来ます。管理組合としては、他団地に向かつて誇れる成果として、みなさんの

協力に感謝しなければならぬと、いまから感謝量です。

東していたノラ猫対策の先進的な活動をしている地域の活動家から、エサのやり方やトイレのしつらえ方、掃除の仕方などについて取材した結果にエサは朝と夜2回用意する、同時に、他のところでは勝手にエサはやらない、マタタビは好かない、猫もいるので混ぜ方など、よく観察が必要、トイレはきちんと掃除を励行す

る（猫は意外に綺麗好き！）、など説明をききながら、改めて猫の習性を確認することになりました。ついで将来の問題として猫の捕獲と保護についても、避妊の実際、その費用、避妊済みの猫との区別方法、などの実践も勉強。参加者の気分としては、卓上議論はもう十分、あとは、やってみるだけとばかり、実践は総会終了後の6月から本格スタートすることにして、それまでに、プロジェクトの参加者を募集する一方、トイレと餌場の整備、U字溝の猫の侵入防止網を掛けるなどの諸準備を整えることを決めました。

それはさておき 閑話休題

4月4日は、わが団地の桜の満開時期でした。この日、午前中から、10号棟まわりの剪定や管理事務所前のユリノキ



の根の掘り起こし作業に精を出していた植栽協力会の面々と清掃員の方々が石の広場で、寿司弁当と花見酒を楽しみました。実は、この3月一杯で、お馴染みの児玉正さんが、

清掃員の仕事を退職され、4月から、新しく工藤利男さんが加わった歓送迎会が花見を兼ねてここで催されるとあって、日頃から協力関係の深い間柄なので、植栽協力員のみならずも一緒に花見弁当となったものです。この花見弁当には、総会準備の会議を終えた三役や理事たちも参加、盛り上がりを見せました。