

2008年度給排水設備改修工事無事竣工

準備と実施に3年かけた大規模工事

総工費1億8千8百万円



＜発行所＞
若葉台
第一住宅管理組合
宛先〒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/

2008年度給排水設備改修工事は、今を去る6年前の2003年度に、5年毎の中長期営繕計画の見直しにより計画された改修工事で、2006年に、当時の修繕委員会のもとで、各種の基本調査に基づく工事の規模(浴室系排水管の更新は次期へ回すなど必要最小限を目指す)の確定に始まり、次期修繕委員会に引き継がれて、工事の基本設計および仕様づくり、さらに業者の選定、工事の対象となる各居住棟の住民説明会などを経て、3年がかりで進められた大工事でした。



竣工図書の引渡し



竣工図書

幸いこれという人身事故もなく、各住居内に立ち入った工事にもかかわ



受領印を押す理事長



感謝状贈呈



らず何のトラブルもなく100%の工事実施率を上げることが出来ました。6月6日(土) 11時に開かれた竣工図書の引渡し式には、組合側役員をはじめ修繕委員会の面々や施工会社側の建築工業の栗田直樹取締役、関隆夫現場代理人他工事関係者、それに工事の施工監理に当たった小島・柳下両方々が集会所に参集、建築工業側から組合側に、

工事の実施経過や使用資材、現場の地図・写真など、10種を上回る綿密な報告書類とCD記録の引渡しが行われました。引渡しが済んだ後の竣工披露会では、加藤理事長が「屋上防水工事に引き続き、建築工業のみならず皆さんの尽力と住民の協力での大規模な改修工事であったことは団地の誇りであり、今後に予定されている大規模修繕工事実施への大きな自信となりました」と挨拶。建築工業代表の栗田取締役は感謝状を贈り、その労をねぎらいました。これに答えて栗田取締役も「このような大規模な団地の給排水管の改修工事は当社にとってもはじめての経験で、杜の歴史の実績となった」と挨拶。参集者は、この後、ビールで乾杯、組合行事協力員の主婦のみなさんの手料理を囲んで、竣工の喜びを分かち合いました。

工事の夏に始まり、翌年春にかけて丸一年かかりましたが、工事に従事する人も、工事進行の舵を取る人も思いは同じ、一人の怪我も無く、満足の行く竣工日を迎えることができました。その工事従事者と工事の舵取り役代表の方々のご挨拶です。

団結力と実行力に感銘
現場監督 柳下 雅孝
振り返れば、この工事の基本的な計画を立案し始めたのが2006年の夏でしたから、3年がかかりで完成を迎えることができました。とても長い道のりでした。特に、皆様の生活に大きな影響を与えてしまう室内での排水管更新工事については、排水禁止や騒音の発生、入室日の指

現場監督 この1年
建築工業 関 隆夫
この度の給排水管改修工事は、昨年の夏、丁度今頃に着手しました。まず着手した屋外の埋設給水管工事では、度々の雨、特に夕立に見舞われ、工事を中断、中止しなくてはならず、工事進捗表と天気をにらむ日が続きましたが、次第に降雨日が減り作業員皆の頑張りが有り、予定の工程を取戻す事が出来ました。続きまして、今回のように専有部分へ入室して

皆様の管理室窓口の皆様のご協力のお陰です。この3年間を通して、この団地は素晴らしいなあと感じたことがあります。それは、管理組合としての組織の充実さと行動力、組合活動へ参加されている方々の熱心さです。このような姿勢こそが、建物を長持ちさせ、居心地のよいまちを育む原点なのだと思わせて頂きました。これからも、この団地がさらにいきいきとしていくためのお手伝いができれば大変光栄に思います。するまでは、万が一、不在だったら、と気がかりでなりません。お陰様を持ちまして、排水管工事対象住戸(398戸)全てに入室させて頂き、遅れや未施工なく、完了することが出来ました。最後となりましたが、皆様の多大なご理解とご協力を頂きました。断水や室内工事等にも、大きなクレームが無く本工事を無事完了する事が出来ました。大変感謝致します、ありがとうございました。

皆様、管理室窓口の皆様のご協力のお陰です。この3年間を通して、この団地は素晴らしいなあと感じたことがあります。それは、管理組合としての組織の充実さと行動力、組合活動へ参加されている方々の熱心さです。このような姿勢こそが、建物を長持ちさせ、居心地のよいまちを育む原点なのだと思わせて頂きました。これからも、この団地がさらにいきいきとしていくためのお手伝いができれば大変光栄に思います。するまでは、万が一、不在だったら、と気がかりでなりません。お陰様を持ちまして、排水管工事対象住戸(398戸)全てに入室させて頂き、遅れや未施工なく、完了することが出来ました。最後となりましたが、皆様の多大なご理解とご協力を頂きました。断水や室内工事等にも、大きなクレームが無く本工事を無事完了する事が出来ました。大変感謝致します、ありがとうございました。

中長期営繕計画の改定と

修繕積立金値上げ(案)承認さる

第30回通常総会書記 小塚伸一

5月24日(日)、午前9時33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30回通常総会が開催されました。

当日は昨年同様の雨模様で、総会に出席された方は昨年とほぼ同数の212名、議決権を行使された方は若干減少し770名という結果となりました。今総会において提案された中長期営繕計画の見直し、修繕積立金の値上げに関する議案を含む9議案が提案された内容のとおり承認されました。



第30回通常総会

まず、第一号議案(事業報告・決算)については、組合員から決算書に利息の表示がないことに関して質問がありました。組合員「高額の預金の受取利息がゼロというのは、組合の資金運用上納得がいけない。」

理事会「ペイオフの不安の方が大きいので、利子の無い決済用預金とし、運用上の安全性を最優先したからだ。これについ



議案を説明する理事長

ては、17年度の通常総会で承認済みである。」
ここでいうペイオフとは、2005年当時、北海道拓殖銀行などの大銀行が相次いで破綻したのを受けて、政府が、無利子の決済用預金以外は、元本一千万円とその利息までしか保護しないと決めたことを言います。このような経済変動は、一昨年から昨年にかけても生じ、アメリカ大手金融



提案説明に聴き入る組合員

機関のサブプライムローン危機が日本の銀行にも大きな影響を及ぼしたのも記憶に新しいところです。

第三号議案(予算案)では、組合員から「この大不況の中、組合としての経費削減の努力はしているか」という質問が出て、理事会側からは植栽



の活動を例に、出来るだけ外部委託を避けて費用を浮かす努力が紹介されました。実際、管理組合の経費については5年前との比較で、共通管理費で11%、特定管理費ではエレベーターの交換もあ

つたために、46%削減されています。

第六号議案(中長期営繕計画見直し案)は、当団地の今後30年にわたる修繕計画の提案です。60年は長持ちさせようとして既に30年、当団地にとつて折り返し地点にあたるこの時期の提案として、これま



質問する組合員

での見直し案以上に重要な意味を持つものです。この議案には、以下のようなやり取りがありま



賛成の挙手

した。

組合員「資産価値がゼロに近いこの団地に値上げまでして追加投資する意味はない。だましだまし使うのがベターではないか。」

理事会「いずれは売って出て行くところとしてみなさんだけがここに住んでいるのではない。出るだけ長く、快適に住み続けられるよう、この

団地をスラム化させてはならないというのが、提案の狙いだ。」

この質疑応答の後、別の組合員から賛成の意見が出されると、待つてましたとばかり会場に拍手が湧いたのが印象的でした。

ところで、中長期営繕計画のメリットの一つは、修繕を対症的に無計画におこなうのではなく計画的にやることで、経費も圧縮出来るという点です。不具合が出れば、その都度、日常補修で原状回復し、一方で、長期的視野に立った計画のもとで、修繕費の合理化を計るといふこれまでの方向が、

にも大変きびしく、借金をして工事を行うことも想定されます。調査診断を出来るだけ早く行い、結果を早く出すことが肝要となります。自転車置き場、徒渉池についても、早急な決断が必要です。全体の自転車置き場を作るのか、現在ある自転車置き場の改修だけとするのか、徒渉池についても、子供達の夏の水遊びの機能を残しつつ、もっと広い世代が利用出来るものにするのか、などです。自転

今年は決断の年

理事長 加藤一雄

まず、5月24日の通常総会において承認された事業計画を着々と実施して参りたいと思います。長期にわたった給排水管工事も無事終わったので、今年には各棟に直接関わる工事はなく、静かな年になりそうです。大きい工事としては給水施設の受水槽内部の防水工事、給水ポンプのオーバーホールがあります。工事の方

車置き場についてはアンケートの回答をもとに建物内に入った方向づけをして行きます。その他駐車場廻りの垣根を、防犯上からも低くしたいとのこと。一部のアメリカネズコをサツキに植えかえましたが、剪定作業にかかる費用も考慮して植え替えたいと考えています。ご意見をお待ちしております。

2009年度役員一覧

広報部			財務部		総務部		副理事長		理事長
 中島一郎 29-304	 副部長 今宿文子 35-103	 部長 佐藤公子 17-502	 部長 横田光朝 3-203	 副部長 北村恵利子 15-501	 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					
 布 文江 18-104	 佐藤修治 6-305	 副部長 釘宮捷行 27-502	 部長 吉澤 豊 29-1102	 吉野 尚 28-902	 矢田哲三郎 21-302	 小宮昌之 3-103	 副部長 安藤征四郎 17-406	 部長 東野行夫 21-103	
監 事		コ ミ ニ テ イ 部						植 栽 部	
 小林伸一 17-606	 中田賢吾 29-1101	 鈴木春恵 24-104	 小林友子 18-401	 坂口 介 9-404	 蝦名幸子 4-404	 副部長 竹内 修 14-503	 部長 松尾 宏 28-1002	 金子省三 26-1401	



カルガモの引越し
28号棟 芦田みちよ

6月6日植栽作業日に倉庫前の植え込みにカルガモの営巣を確認、卵11個を抱卵中。
6月9日には卵が13個に増えている。カルガモは卵を温め始めてから21日で孵化するとのこと。ちょうど21日目の6月30日お昼まえ、親ガモが子供を連れて植え込みから出てくる。さあ、大変、近くには天敵のカラス、猫がいる。「敵から守ってやらねば」とカルガモのお引越しのお手伝い。テレビでは見たことのあるものの実際に立ち会うのは初めての経験。

一番近い「さかえ池」(坂戸自動車教習所側)までどうして行くのかな?と思ったが親ガモは素晴らしい。ちやんと道順を把握しているらしくコガモをつれて引越開始。途中側溝に落ちたコガモを側溝から脱出させるお手伝いをしたものの後は親ガモが子供達の安全を確認しながら池まで歩く。コガモたちも必死についていく。約1時間でお引越し完了。
あれから1カ月、さかえ池で元気に泳ぐカルガモ一家が見られたらいいのだが...

今年度の広報部は、テラス棟の今宿副部長と29号棟の中島さんの3人で担当することになります。今回は、カルガモの誕生と引越しの心暖まるニュースを紹介出来ました。これからの1年間、管理組合の活動をできる限りお伝えし、また、広報部だけでは拾いきれない皆さんからの情報をお待ちしながら、親しまれる紙面づくりを心掛けたと思っています。(佐藤記)



フルートの音に酔い
28号棟 天野 周治

4月26日、アンサンブル楽々(ララ)による「わくわくコンサート」が開催されました。アンサンブル楽々は、ヤマハPMSフルート教室の女性教師4名で結成され、各地でロビーコンサートを開いている人気グループです。メンバーの一人が若葉台団地出身で音楽大学を卒業後先生をされて



おり、当団地でもオカリナ教室を開いているのが縁で、コンサートの開催となりました。急遽決まったコンサートのため



今年度最初の「わかば」をお届けします。広報部長の佐藤です。前広報部長で現監事の中田さんのご協力のもと完成することができました。
会場や経費に限度があるとは思いますが、今後もこのような企画のイベントがどんどん続ければ良いなど、願っております。

編集後記