

第31回通常総会 大規模修繕実施計画(案)の実現をめぐる



《発行所》
若菜台
第一住宅管理組合
坂市千代田4丁目7番30号
電話 049-283-7950
メール:kanri@wakaba1.com
http://www.wakaba1.com/



石山のそめい吉野
(17, 18, 19号棟前)

今年も間もなく第31回通常総会が開催されます。理事会では、昨年承認された事業計画を振り返り、平成22年度の事業計画・予算案等総会に提起する議案作成に向け打ち合わせを重ね準備をしております。4月の理事会で原案を提起、骨子が承認され、今月の理事会で、承認・可決されれば皆さんにお配りすることになっています。

以下は、第31回通常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。

総会議案のポイント

普通議決第1号から5号議案については、毎回の総会にかけられる議案で、前年度の総会で承認され理事会に負託された事業計画と、そのために使われた決算報告となっています。また、今年度は何をやるかという事業計画と予算(案)、組合業務の委託(案)および組

第31回通常総会 提案予定議案

- 普通議決第1号議案
2009年度事業報告および決算
- 普通議決第2号議案
2010年度事業計画(案)
- 普通議決第3号議案
2010年度予算(案)
- 普通議決第4号議案
組合業務の一部委託(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
2011年度大規模修繕工事「実施設計業務」委託(案)
- 普通議決第7号議案
マンション等安心居住推進事業への応募(案)
- 普通議決第8号議案
マンション共用部分リフォーム融資利用(案)
- 普通議決第9号議案
2010年度役員選出(案)

総会に向けて 事業計画のポイント

今年度の事業のポイントは大規模修繕に向けた実施計画作り、となります。具体的には皆さんのお手元にある、中長期営繕計画の前身をどこまで行うかということです。建物住まいのアンケート、住民説明会、修繕委員会などのご意見を基に営繕計画に計画された内容どおり行うこと、さらに加えてサッシの交換も含めることで提案することとなり

ました。今回の工事は足場を組んで行いますが、外壁の傷み具合などにより、応急的な足場を組んだ緊急工事も増えてきております。弥縫策より思い切った工事が必要と判断します。資金の借入先としては住宅金融支援機構、債務保証はマンション管理センターを予定しております。融資の条件として総会の決議が必要となります。中長期営繕計画の中には自転車置き場も含まれております。計画では各棟の修繕積立金を充当することになっております。自転車置き場のアンケートの中身をよく見ますと、自転車を持っていない人と持っている人の意見の相違が大きくあります。修繕委員会の答申などから中長期営繕計画の中に含まれた内容となってい

ます。さらに、昨年8月に行った住民アンケートや専門家による調査結果でアルミサッシの取り換えが不可欠となりました。加藤理事長の挨拶にもありますが、6号議案から8号議案が重要となります。また、検討は進めてまいりますが各棟毎に条件が大幅に違いますので、棟あるいはタイプ別の説明会を十分重ねて進めたいと考えています。マンションを購入する際は管理を買えといわれます。また管理の状況はごみ置き場や自転車置き場の様子で一目でわかる、とも言われます。ごみ置き場については清掃職員を5名直接雇用しております。その清掃職員の力も大といえますが、皆様のご協力により良好な状態が維持されております。自転車については必要台数分の置き場が設置されております。又管理もされていません。一言で言うていません。別表(2面)は私案ですが、すばらしい団地といわれるように、そして若い方も増えるような良い団地作りをしたいと思っております。

ます。さらに、昨年8月に行った住民アンケートや専門家による調査結果でアルミサッシの取り換えが不可欠となりました。加藤理事長の挨拶にもありますが、6号議案から8号議案が重要となります。また、検討は進めてまいりますが各棟毎に条件が大幅に違いますので、棟あるいはタイプ別の説明会を十分重ねて進めたいと考えています。マンションを購入する際は管理を買えといわれます。また管理の状況はごみ置き場や自転車置き場の様子で一目でわかる、とも言われます。ごみ置き場については清掃職員を5名直接雇用しております。その清掃職員の力も大といえますが、皆様のご協力により良好な状態が維持されております。自転車については必要台数分の置き場が設置されております。又管理もされていません。一言で言うていません。別表(2面)は私案ですが、すばらしい団地といわれるように、そして若い方も増えるような良い団地作りをしたいと思っております。

ます。さらに、昨年8月に行った住民アンケートや専門家による調査結果でアルミサッシの取り換えが不可欠となりました。加藤理事長の挨拶にもありますが、6号議案から8号議案が重要となります。また、検討は進めてまいりますが各棟毎に条件が大幅に違いますので、棟あるいはタイプ別の説明会を十分重ねて進めたいと考えています。マンションを購入する際は管理を買えといわれます。また管理の状況はごみ置き場や自転車置き場の様子で一目でわかる、とも言われます。ごみ置き場については清掃職員を5名直接雇用しております。その清掃職員の力も大といえますが、皆様のご協力により良好な状態が維持されております。自転車については必要台数分の置き場が設置されております。又管理もされていません。一言で言うていません。別表(2面)は私案ですが、すばらしい団地といわれるように、そして若い方も増えるような良い団地作りをしたいと思っております。

別表・自転車置き場について

現状及び問題点

一言で言えば放置自転車状態。年末の大掃除において廃棄処分した台数120台。持ち主不明の内盗難によるもの3台、警察より不明自転車の調査についてまとめず小まめに出してほしいとの要望もある。

置き方の問題点

道路にペイントで置き場所を設定してあるがバラバラに置かれている。風の強い日は転倒し、自転車の破損も発生する。バイクについては棟の近くに置き場所は設定されていない。

現在の自転車置き場の状況
Aタイプ建物—自転車置き場なし。
Bタイプ建物—各階段入口ごとに8台分の置き場あり。
C・D・Eタイプ建物—自転車置き場はあるが必要収容台数の半分以下である。また、30年を経過しており破損箇所も多く大規模な修繕が必要。使用しない自転車が奥にあるため必要とする人がはみ出て雨ざらし。

一般の状況
マンションには屋根付きの自転車置き場は必須

である。

使用については有料とし利用者に負担を求めている。

改善策

1戸1台分の屋根付き自転車置き場を増設および新設する。新設場所—各棟玄関側道路を挟んだ向かい側の芝生面等。増設場所—現在ある自転車置き場の付近を拡張して設置。
Bタイプは玄関部の8台分を使用するため新設分の台数を減じる。
新設および増設台数は各棟ごとに現状台数を把握して決定する。

使用料金

有料とし、むやみに台数が増加するのを抑える効果をねらう。
保有していない人の負担は無しとしたい。
保有台数の多い人には台数分の負担を求める。
自転車1台あたり月200円。バイクは1台あたり月500円とする。

工事に関する費用

自転車置き場の新設、増設費用は団地修繕費より充当し各棟修繕費は使わない。駐車場と同様な会計処理とする。

大規模修繕工事への対応
—住民説明会を受けて—

施設管理部長 東野行夫

平成22年2月13日(土)から14日(日)に開催した大規模修繕工事住民説明会を実施しました。若葉台第一住宅管理組合889戸中の出席は173人・約20%でした。説明会では加藤理事長の挨拶・コンサルタントによる基本計画の説明の後に質疑応答を行いました。

中長期営繕計画に従った項目で基本計画を作成し、その内容に沿って説明を行いました。実際の工事項目は質疑応答を考慮して修繕委員会で検討を行いました。

主だった質疑応答から以下の通りまとめてみました。

1 すべての作業でばらつきがないように各棟・室での工事では作業員への管理・指導を行います。

2 バルコニーの手すりについては交換ではなく、剥げるところは剥ぐケレンを行い、残ったところとの下地調整を行い、その後で塗装を行います。

3 パルコニーの目隠し板(パネル)は痛んでい



バルコニー防水工事より先に行います。

8 Dブロックの台所系排水管、洗面・洗濯系排水管、浴室系排水管の縦管の更新工事では集約できる縦管は集約します。洗面所の天井にある洗濯機横管は上階用の横管なのでこれを撤去しスラブ上にします。洗面所の天井を高くする工事と洗濯機の防水パンの交換工事を行います。標準工事の場合は個人負担無しで行います。浴室の縦管は更新後の縦管に今までもおりに階下でつなげますので浴室改修は行いません。オプション工事では浴室の縦管に接続する排水管用に考慮して行います。

6 パルコニーの防水工事では水溜りができないように勾配を考慮して行います。

7 パルコニーにあるA・Cブロックの台所系排水管の縦管更新工事は

9 トイレの排水管については更新を考えていませんが、さびが出ていますので塗装する方向で検討

14 工事期間は2年間で

します。

10 自転車置き場については配置・美観・安全・騒音などを考慮して案を作成します。作成した案で各棟との話し合いを行い、理解を得た後に実施します。

11 浴室の窓についてもガラス押さえなどの改修を行います。

12 アルミサッシの窓については戸車などの部品交換を行って改善する予定でしたが、説明会でアルミサッシが不具合で交換して欲しいとの要望が多数あったので修繕委員会で検討を行いました。

13 テラス棟の屋根は軒周りも痛んでいるので改修します。

15 個人負担はオプション工事でバラバラアンテナ・重い花壇の撤去などです。バルコニーにある通常取り付けのエアコン室外機の移動についての個人負担はありません。

予定しています。

16 その他にも貴重な意見があり、今後の参考とさせていただきます。

17 質疑応答にはありませんでしたが、物干しの金具を交換いたします。意義のある住民説明会となりましたことに感謝いたします。これらをもとめて修繕委員会では理事会への報告を行います。理事会では総会への提案内容を検討し、議案としてサツシそのものの交換(かぶせ工法)では6億5700万円となっています。2023年には交換しなければならぬので、2011年の大規模修繕工事に含めた方がトータルとしては無駄な支払いをなくせるので交換しようかと決定しました。2重ガラスで交換できるか費用なども含めて検討します。

18 2011年の総会に大規模修繕工事の提案を行いたいと思えます。

19 2011年の総会に大規模修繕工事の提案を行いたいと思えます。

20 2011年の総会に大規模修繕工事の提案を行いたいと思えます。

植栽から見た暮らしのルール

副理事長 富田 要

目におおぼ山ほととぎす、今年も又、当団地にも新緑の季節がめぐってきました。誰が何と言おうと季節は訪れるのです。春の訪れは何故か少年時代に帰ったような新鮮な感じがします。植栽に關わってきた一人として嬉しい限りです。

早いもので当団地もまる31年が経過、樹々たちも子供たちの成長と同じように大きく育っています。樹々たちは人の手を入れなければ雑木林になってしまいます。そうした中、植栽部は、団地内の共有地を大きな庭と捉え、8年前に協力を立ち上げ緑の環境と樹木の維持管理に当たってきました。以前は殆どJ.S(管理会社)に委託してきましたが、最近では剪定などの腕も上がり、J.Sの業者から仕事を減らさないと云われるほどで現在は自分たちで出来るところは協力会で行うことで、植栽にかかる費用を半減させることとなり、貢献度も大で、大変有難く思っています。実行に当たっては、申請書や要望書を慎重に検討し行うよ

うにしています。剪定等は定期的なことも十分配慮しています。協力会として出来ないところや、特に高木等については専門的な部分もあり、安全面を考慮しJ.S側と年度ごとに打ち合わせを計画的に剪定等も進めてきています。伐採については、ご批判の声もありますが、適当に伐採している訳ではないのです。例えば、集会所南庭の桜のように、再生や共生を視野に入れながら作業をしています。植栽において再生させることは重要と考えます。



梅の木の整枝作業

話は変わりますが先日行われたパンジー祭りの折、フラワークラブは発足して14年を超えると伺いました。大変嬉しく思いました。メンバーの方々も元氣はつらつと作

ました。また、花いじりをする人に悪い人はいない……ちよつと持ち上げすぎたかな。ともあれ団地の周囲に四季折々草花を飾って頂き、樹木と調和して素晴らしい景観を作って頂き感謝で一杯です。



樹木管理の点検

ここからが問題です。住民の方の中には何か勘違いされているのか、棟の玄関(エントランス)側の共有地を利用して草花を植えています。又、ペランダで鉢植えた樹木が大きくなった為か地植えにしたりと最近特に目につくようになり非常に困惑しています。中には雑草を除き綺麗に整地し、自分の庭のように草花を植え手入れが行き届いたりして、駄目をいえない状況もあります。気持ちの理解できない訳ではないのですが、あくまで共有地であることを忘れてほしくないのです。いろいろな面で「暮らしのルール」だけは守りたいものです。

平成22年2月21日、坂戸鶴ヶ島消防組合の主催により、「普通救命講習会」が開催され、2月の寒空の下、団地住民21名の方々にお集まりいただきました。

普通救命講習会に参加して

コミュニティ副部長 竹内 修

私たちは、いつ、どこで、突然のけがや病気におそわれるかわかりません。そんなときに、家庭や職場でできる手当てのことを応急手当といいますが、中でも心臓や呼吸が止まってしまった場合、応急手当の重要性は高くなります。突然、心臓や



心肺蘇生法の実習

呼吸が止まってしまった、そんな人の命を救うために、今回の普通救命講習会では、そういった状況で、救急車が到着するまでに、私たちができること、主に「心肺蘇生法」と「AED」の使用方法について習ってまいりました。心肺蘇生法とは、人工呼吸や心臓の動きを取り戻すために、胸骨圧迫などを行うことです。そして、AED(自動体外式除細動器)とは、心臓蘇生のための電気ショックを行う機器で、一般人でも簡単に確実に操作することが出来ます。心臓が正常に働かなくなつてから、電気ショックを行うまでの時間が一分遅れるごとに生存率のチヤンスが7〜10%ずつ低下してしまいます。最近では、空港や駅、デパート、私たちの身近な所では集会所など様々な場所にAEDが備え付けられています。

ある最高裁判決に思う

「マンション管理情報誌の特集記事から」

広報部長 佐藤 公子

当管理組合の役員たちが毎月回覧している情報誌「マンション管理センター通信」の、第291号に興味深い記事が載っていました。

不在組合員(住宅を賃貸にして自任していない組合員)に対し、規約まで改正して、管理費とは別に管理組合の活動への「協力金」をも支払わせようとした団地の管理組合と、それに反対する一部不在組合員との裁判で、

134戸、空き家80戸)という状況となり、不在や高齢を理由に組合活動の義務を果たさない者が増え、役員や分掌して活動に携わる組合員の間に不公平感が高まったからでした。

判決は、この団地が①都心に近いことから賃貸化が加速化している②建物の老朽化と組合員の高齢化が進んで、自主管理の継続が困難に直面している、などの現状判断から、不在組合員への「協力金」請求の正当性を認

めています。AEDの普及によって、今までは、助けることのできなかつた人々の救命につながることを目指す動きが広がっています。私自身、以前は、心肺蘇生法の重要性に対する認識があまりなかったのですが、今回の講習会への参加を機に、有事の際に、すばやく適切な応急手当を行うことの大切さを、再認識いたしました。今後の生活を、より安心で充実したものにすするため、地域の方々に、このような活動に興味を持ち、積極的に参加していただきたいと思っています。

めることになったのです。かつて、私も職場の移転に直面し10年ほど、不在組合員時代がありました。しかしこの管理組合はきちんと私の区分所有者としての財産と権利を守ってくれていました。私が、現在組合活動に参加したのは、その節の感謝のつもりもあります。

幸い、活発な活動が維持されている当団地を、後退させないよう、皆さんとともに頑張りたい、皆さと思つた次第です。

今日も元気で学校へ!

わかば子ども見守り隊

広報部 中島 一郎

若葉の緑が目まぶしい季節です。すでに新学期も始まり、南小学校にもピカピカの1年生が大きなお兄さんやお姉さんと一緒に元気な姿で通学しています。皆で暖かく見守ってあげましょう。

見守ると言えば「若葉子ども見守り隊」の活動はもうご存じのことでしょう。この活動は南小学校児童の通学時の安全を守り、また社会人としてきちんとルールを守れるよう指導するために、平成18年に当団地居住者有志の方々により発足したボランティア活動です。最近では毎日午後3時から4時半過ぎまで、雨の日も風の日も10数名の方が正門前に立ち、交通安全監視や不審者か



いつも見守りありがとうございます



子どもたちの文集

「子どもたちが家に帰るの保護を行っています。着くまで見届けるのが本来の目的ですが、人手不足もあり完全には実施できていないのが残念です」と、ある隊員が話しておられました。それでも下校後に団地近くにある保育施設に帰る子どもたちのために、一部の隊員は2丁目のわんぱくクラブまで付き添って見守り活動を行っています。子どもたちから見れば、見守り隊の皆さんはおじいちゃんやおばあちゃんと同じです。そのためか「子どもたちは感謝の気持ちとともに、お年寄りを気遣う心も持つようになりまし」と、ある先生が話してくれました。2月に行われた感謝のつ

どいで子どもたちが書いた文集にも「あつい日もさむい日も見守りありがとう、さようならをいっつももらえてうれいす(2年生)」、「毎日会えるのが楽しみです(3年生)」、「いつも笑顔で話しかけてくれてうれいす(3年生)」、「ぼくはもっと大きな声

でおはようございますや さようならを言いたいと 思います(2年生)」など、子どもたちの素直な感想が書かれてあり印象に残りました。

見守り隊の活動はすでに数回地域団体から表彰されていますが、今後も永く続けられるよう皆さんの協力をお願いします。

3月27日、参加者総勢40名、大型バス1台にて、「むさしの村」に恒例のバスハイイクに行ってきました。

若葉台のバスハイイクはここを過去に何回も行っていきます。私自身、今回で3回目の参加ですが、いずれも「むさしの村」でした。ご存知の方も多

いと思いますが、小規模で主に小さいお子さんを対象とした遊園地です。派手なアトラクションはないのですが、ふしぎに人気があり、ほのぼのとしたスポットです。

この週は冬の寒さがぶり返し、数日間も冷たい雨に見舞われました。ウグイスも震える中、開花

大人も子どもも楽しんだバスハイイク

コミニティ部 坂口 介

着いてみると春休みということもあり、また数日雨続きだったためか、結構なにぎわいでした。園内にはサクラこそ咲いていなかったのですが、キャラクターショーが催され、たくさん家族連れが、会場となっている芝生の広場を埋め尽くしていました。はしゃいで



バスハイイク集合写真

「バスハイイクは快適なハイキングとなりました。沿道をナノハナ、遅咲きのウメなどが彩り、さわやかな春の風に漂うようにバスは進みました。

着いてみると春休みということもあり、また数日雨続きだったためか、結構なにぎわいでした。園内にはサクラこそ咲いていなかったのですが、キャラクターショーが催され、たくさん家族連れが、会場となっている芝生の広場を埋め尽くしていました。はしゃいで

今回は、総会をメインにしてこの間のコミニティ部の活動などで紙面を構成しました。このコーナーで広報部のお2人の感想も載せました。広報部は毎月発行の理事会だよりと、本紙をとおりし理事会と住民をつなぐ役割があると思うのですが、忸怩たる思いがあります。1年間有難うございました。(佐藤公子)

パンジー祭りが盛大に!!

佐藤記

3月の最後の日曜日、フラワークラブが中心となり集会所広場で行われました。当日は、寒気到来のような寒さでしたが、室内での折り紙教室、リサイクル店、焼きそばや赤飯の販売、さらに丹精込めたパンジーの販売と訪れた人



賑わう焼そばコーナー

たちで熱気にあふれ賑わいました。(佐藤記)

本年度、広報部を担当させて頂きました。理事会に出席して理事会だよりの作成。広報わかば作りに伴う行事への参加などを通じて、団地の現状、役員の皆様の仕事やご苦労が分り、良い経験ができたと思います。広報部のお二人と先輩理事の皆さんに助けて頂きました。有難うございました。(今宿文子)

編集後記

自治会総会終わる

4月11日(日)13時30分から集会所・集會室1で役員、代議員出席のもと自治会総会が開かれました。芦田会長から、平成21年度の事業報告・決算報告がされ、監査報告の後承認されました。引き続き芦田会長から平成22年度の活動計画・予算案が提起されました。質疑については特になく、全員の挙手により承認されました。その後要望として、見守り隊会長の若宮さんから「子ども見守り隊はこれからも続けていくが、さらに学校応援団へ自治会としても参加の方向で考えてほしい」と発言がありました。主旨を了解、総会を終了しました。(佐藤記)

わかりやすく楽しく読めるのが広報の役目と思いますが、さて自分が書くこととするとき大変なことがよくわかりました。夏祭りや見守り隊など2回ほど記事を掲載させて頂き、とても勉強になりました。1年間ありがとうございました。(中島一郎)