

第31回通常総会  
を終って

# 大規模修繕工事への 期待と不安

5月30日(日)、9時  
30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



31回通常総会が開催さ  
れました。総会に出席さ  
れた方は234名、議決  
権を行使され  
た方は781  
名と昨年より  
やや増加しま  
した。  
若葉台団地  
はマラソンで  
たとえるならちょうど折  
り返し地点にあたり、こ



立金の値上げ額が抑えら  
れている。組合員の負担



《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/

- 1面 通常総会を終って
- 2面 加藤理事長に聞く
- 3面 植栽の人々に感謝
- 4面 役員・協力員紹介

れからおおよそ30年間の  
維持管理、増加する修繕  
工事について、検討を重  
ねる必要が生じています。  
今総会では大規模修繕  
工事の実施設計業務の委  
託およびリフォーム融資  
利用を含む全議案が理事  
会の提案されたとおり承  
認されました。

まず第1号議案(事業  
報告および決算)の中で、  
組合員より「エレベータ  
ーの交換による管理費の  
削減がD・Eブロックの  
組合員に還元されていな  
いのではないか」という  
質問がありました。

理事会からは、管理費  
の剰余金の修繕積立金へ  
の繰り入れにより修繕積

という観点からは還元さ  
れていないというわけで  
はない、との回答があり  
ました。

ついで第6号議案(大  
規模修繕工事実施設計業  
務委託)の業者選定につ  
いて、組合員から「費用  
する公益法人」の紹介を  
うけた安心できる業者で  
継続して業務を行ってい  
ただいてほしいこと。

第二に設計業務につい  
て通常想定される報酬よ  
りかなり安い金額で引き  
受けていたことなど  
からあらため  
て入札はしな  
いと判断が  
示されました。

これは関連  
して第8号議  
案(リフォーム  
融資利用)  
において、次  
回工事の際の  
不足金額を融  
資(9・7億  
円)を利用す  
ることにより  
賄う提案がな  
されました。  
その理由と  
して、今回組  
合員の要望に  
よりサッシの  
取換工事を追  
加することに  
より不足額が  
発生し、これを融資にて  
賄うべしとの判断にいた  
ったということです。



が大きいので入札をした  
ほうがよいのではない  
かと質問がありました。

これに対し、理事会側  
からマンション管理セン  
ター(国土交通省が指定  
する管理組合をサポート

将来消費税および融  
資の借入金利が上昇する  
と思われることもこの判  
断の背景にあるものと思  
われます。

ただし、借入にともな  
い修繕積立金の値上げ、  
一時金の徴収は行わない  
との説明もあわせてあり  
ました。

組合員からは、「暖房  
のためサッシの取換工事  
を推進してほしい」旨の  
要望が出されました。  
議案とは別個に、「総  
会の運営上、総会に現実  
に出席していない組合員  
の意向により議案の可否  
が決定しており、現に総  
会に出席している組合員  
の意見がよりよく反映で  
きる方法はとれないの  
か」との質問がなされま  
した。

理事会側からは、でき  
るだけ総会に出席してい  
ただけるように働きかけ  
るとの答弁がなされまし  
た。

規約の改正の問題とな  
りますが、総会に現に出  
席している者と、議決権  
行使書を用いて意見を表  
明した者に差をつける取  
り扱いは規約上、運営上  
困難と思われま

## 文字摺草

今年は団地の  
アンズがほと  
んど実をつけ  
ませんでした  
4月に降った  
季節外れの  
雪のせいです。

監事 小塚 伸一

# 加藤一雄理事長に聞きました

―2010年度の管理組合にとって一番重要な事業は何でしょうか。

大規模修繕工事の実施設計を作成することです。修繕委員会等が中心になって基本計画を作りましたが、その内容でいいのかどうか詳細に検討し、結論を出さなければいけない年度です。幸いにも工事に必要な資金の融資を受ける事が、総会で承認されました。

―ざっと10億円の融資資金がどのように活用されるのか、さらにリスクに見合う成果が得られるのかなどの不安もあります。

中長期営繕計画によると2011年、2023年に大きな工事があり、修繕積立金が底をつきます。修繕費を臨時に徴収する方法や、必要に応じて何回かの融資を受ける



括融資が、管理組合員にとつて最も有利と判断しました。修繕積立金の値上げをせずに7、8年で返済できる見通しも立っています。

資金活用に

## 規制強化より「心がけ」が大事

### 高齢者の憩いの空間も必要です

いは説明会を頻繁に開いて、各工事の具体的な内容と目的を徹底的に情報を開示していきます。住民の皆さんが説明会に参加して意見や知恵を出していただけることを期待しています。

―建物や施設の維持管理も大事ですが、住民の高齢化も進んでおり、老朽化と高齢化の現実に対応した管理組合の運営が求められています。

高齢化が進み60代以上の方が住民の40%を超え、一人暮らしの方も増えています。この現象はさらに進行しますから、高齢者同士の触れ合いの場を確保したい。まず管理事務所に気軽に顔を出して、世間話や情報交換の場所として利用していただきたい。

また団地内の子どもが減少し、かつて賑わっていた徒渉池が静まり返っています。徒渉池に簡便な東屋を作り、高齢者がいつでも立ち寄り語らえる憩いの空間として、再利用することを検討していくつもりです。

―管理組合の基本は「良好な住環境の維持」にあります。でもルール

を守らない一部の人のために住環境が損われたり、無駄な支出を余儀なくされる事例も出ています。「良好な住環境」を維持する最大のポイントが、住民ひとりひとりの心がけにあることは指摘のとおりです。でも残念なことには心無い一部の住民によって、2車線の道路が1車線の使用になってしまったり、車止め柵の補強に新たな出費が必要になったことも事実です。

では管理組合はそれによってどう対処するか、非常に重要で難しいテーマです。できるだけ多くの住民が顔見知りになり、挨拶や声を掛け合う関係になれば、ルールに反した行為はできなくなり、お互いに注意しあう勇氣も必要です。

管理組合としては規制強化よりも、団地全体を自分の居住空間と捉える意識を全住民に持つことも努力や工夫すること、基本にしていきたい。

住民と管理組合の一体化という原点と初心に立ち続ける以外に方法はないと思うのです。

(聞き手/佐藤正則)

## 安心して暮らせる環境づくりを

副理事長・自治会長 芦田 武男

若葉台第一住宅管理組合自治会は住民相互の親睦、連携および美化・防犯・防災など住環境の維持向上を目的に共同活動を行うことのほか官公署などの行政や他の自治会との渉外業務を目的に設立されています。

自治会活動の大半は年間行事予定表のコミニティ部の欄にある行事です。住民相互の連携と住環境は一体の関係にあり、皆さんが安心して楽しく暮らすためには、頼るのでなく、私たちの住民が率先して住環境をつくつ

・講習会 10月10日に行われる「防災学習センター研修」、来年2月20日の「普通救命講習会」が模擬体験にあたり、安心して暮らせる環境づくりは、まず自身の周りから始め、それを他に広げていくことです。住民の親睦、連携づくりの行事や災害模擬体験の行事が数多く予定されていますので、積極的に参加され、皆さま方の手で暮らしやすい若葉台団地をつくられることを期待します。

## 皆さんと管理組合の橋渡しをします

総務部長 松本 昭

日頃の管理組合の業務の中で皆さまの理解と協力に感謝しております。早いもので管理組合に携わって、コミニティ部2年、総務部4年となり、管理組合と住民の皆さまと関わっていただくことに努力させていただきま

した住環境の素晴らしさという返事が返ってきましたが、この意見を大事にしていきたいと思つています。

管理組合が招集する各種会議や、日常的に起こる諸問題など業務の流れは一通り把握し理解できるようにになったと思ひます。三役の一員として、理事長および副理事長を

最大の魅力は緑を中心と

若葉台団地を訪れると人は緑がきれいといひます。季節ごとの花や芝生の緑と樹木群たちに包まれているからです。最初の頃は木も小さくたくさん植えられていましたが、その間手を加えることで緑の環境が維持されてきました。

全員参加の芝刈り・手抜き除草もありますが、植栽部と植栽協力員の努力に負うところが大きいです。

毎月開かれる理事会では植栽部に対する要望書と申請書の報告があります。駐車場の生垣や車に覆いかかる樹木の剪定、部屋へ陽光が入らないので剪定してほしいなど、内容は多様です。事前の連絡なしで切れば、なぜ切るのかという声が上がります。

当団地が生まれた当時植栽した木々たちも大きく育ち伐採しなければ林になる勢いです。個人的には切りたくなくとも切らざるを得ない状況はたくさんあります。季節によつて申請書や要望書の量は違いますが、植栽部として検討をしながら進めています。木を切るにもルールがあります。1・2階の人にとっては

目隠しであっても、南側は風とおしが良いように枝を少なめにし、通学路は生垣の高さを子どもたちの頭が見えるように低くしたり、ウメやアンズのように花が咲く木は一番大変で、切る時期を誤ると花が咲かなくなってしまう。

# 癒される 緑の住環境

## 植栽部と植栽協力員に感謝



目隠しであったり、南側は風とおしが良いように枝を少なめにし、通学路は生垣の高さを子どもたちの頭が見えるように低くしたり、ウメやアンズのように花が咲く木は一番大変で、切る時期を誤ると花が咲かなくなってしまう。

管理組合は財産を管理していく組合ですからそのルールに従って行うことで、環境と建物の両面で財産価値を高めていくということが当然求められているのですが住民の理解がどこまで届いているか疑問も残ります。今年度も植栽協力員の方が決まりました。「協力員

管理組合は財産を管理していく組合ですからそのルールに従って行うことで、環境と建物の両面で財産価値を高めていくということが当然求められているのですが住民の理解がどこまで届いているか疑問も残ります。今年度も植栽協力員の方が決まりました。「協力員

しきには自然が作り出すものと手を加え管理しながら持続していくものがあります。自然環境も財産だし人的環境も財産、基本的には目に見えた建物物がしっかりと長持ちしている、緑に囲まれた環境こそ理想の姿です。樹木の管理に関しては自分

今年度の重点と言っても、樹木の管理はこれまでの活動で整備されてきていることから、申請書に基づいた剪定や、今まで積み上げてきたものを計画的に繰り返し行っていくことです。最後に協力委員の皆さんも高齢化してきており、世代交替をめにも、若い協力者を求めています。自分で出来ることで参加しながら自然との共存、緑との共生をさらに進めていこうではありませんか。

今年度の重点と言っても、樹木の管理はこれまでの活動で整備されてきていることから、申請書に基づいた剪定や、今まで積み上げてきたものを計画的に繰り返し行っていくことです。最後に協力委員の皆さんも高齢化してきており、世代交替をめにも、若い協力者を求めています。自分で出来ることで参加しながら自然との共存、緑との共生をさらに進めていこうではありませんか。

### 本年度の施設管理部の予定について

施設管理部長 東野行夫

施設管理部は暮らしやすい団地を目指して活動します。日常の点検・補修は全面的に外部に依頼するのではなく、自分たちでできるものは自分たちで行います。

来年度予定の大規模修繕工事でコンサルタントに作成依頼する実施設計はアルミサッシの更新・排水管の更新・外壁補修・ベランダの鉄部塗装と防水工事などについてです。修繕委員会で実施設計をもとに具体的に使用する材質や工期・工事方法・工事費用などを検討していきます。

話し理事会で決定します。いけないうかが確認していません。大規模修繕工事の改装に伴ってオプション工事になる可能性があるので、大規模修繕工事以降の工事施工を推奨致します。

駐輪場建設については、棟ごとの場所や利用規約・利用金額・管理方法などを詳細に多岐にわたって検討します。

原案を作成後に住民説明会を行い住民の意見を反映させて決定します。総会への提案は2011年を予定しています。

### コミュニケーションの輪を広げよう

コミュニティ部長 松尾 宏

こんにちは！コミュニティ部です。コミュニティ部の主な活動には「夏祭り・子供映画会・バスハイキングなどのふれあい活動」「ゴミ集積所の管理・道路清掃などの美化活動」「防犯パトロール・防火訓練等の防犯・防災活動」があります。

このようにコミュニティ部が担当する行事は、いわゆる自治会的な活動が大きな割合を占めていることがお分かりいただけると思います。当団地では管理組合と自治会が一体で活動していることが大きな特徴です。

管理組合では団地の維持管理のためいろいろな課題に取り組んでいます。管理組合の取り組みを円滑に進める重要な要素は「住民同士のコミュニケーション」を活発にすることです。連帯感を高めてもらうことではないかと思

とれた「近所さん」同士であればスムーズな管理組合の運営ができるはず。そこで、「住民同士のコミュニケーション」を活発にして、連帯感を高めてもらうための自治会活動との相互作用はとても有効だと思います。一人でも多くの方に行事に参加していただき、コミュニケーションの輪を広げることが第一に活動しています。

皆さん！ぜひお気軽に各行事に参加していただきますようお願いいたします。

このようにコミュニティ部が担当する行事は、いわゆる自治会的な活動が大きな割合を占めていることがお分かりいただけると思います。当団地では管理組合と自治会が一体で活動していることが大きな特徴です。

管理組合では団地の維持管理のためいろいろな課題に取り組んでいます。管理組合の取り組みを円滑に進める重要な要素は「住民同士のコミュニケーション」を活発にすることです。連帯感を高めてもらうことではないかと思

とれた「近所さん」同士であればスムーズな管理組合の運営ができるはず。そこで、「住民同士のコミュニケーション」を活発にして、連帯感を高めてもらうための自治会活動との相互作用はとても有効だと思います。一人でも多くの方に行事に参加していただき、コミュニケーションの輪を広げることが第一に活動しています。

皆さん！ぜひお気軽に各行事に参加していただきますようお願いいたします。

(文責/佐藤公子)

# 平成22年度役員

— 1年間よろしくお願ひします —

広報部			財務部		総務部		副理事長		理事長
 中園昌治 26-1402	 副部長 佐藤正則 35-101	 部長 佐藤公子 17-502	 部長 横田光朗 3-203	 副部長 星野佐和子 23-106	 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					
 立柳文憲 22-102	 久川幸子 7-103	 副部長 佐藤修治 6-305	 部長 吉澤 豊 29-1102	 油木 実 29-1004	 嶋本義人 11-503	 都甲一彦 5-503	 副部長 安藤征四郎 17-406	 部長 東野行夫 21-103	
監 事		コ ミ ニ テ ィ 部						植栽部	
 遊佐雄二 32-101	 小塚伸一 17-606	 名和奈津子 17-105	 印南正雄 28-503	 近藤巴子 17-602	 曾田ひさ子 1-302	 副部長 小塚俊一 16-506	 部長 松尾 宏 28-1002	 村田敏枝 25-205	

## 植栽協力員

1-103	松本 全	弘
3-101	武田 充	和
3-105	宮川 秀	一
4-104	新橋 明	雄
5-202	広瀬 藤	本
9-205	加根 山	山
10-204	根島 晴	浩
14-202	畠山 川	孝
15-104	山 孝	三
19-101	桑 千	行
19-603	越川 夫	行
21-103	東野 行	己
22-501	石戸 谷	勝
23-303	昇 一	一
26-1303	森田 捷	行
27-404	小太 宮	川
27-502	釘 宮	沢
28-504	吉 川	武
28-601	宮 沢	一
28-1104	芦田 田	男
29-504	吉田 月	幸
29-804	望 山	肇
31-101	中富 山	博
2-203	富吉 田	要
29-1102	吉 澤	豊
6-305	佐藤 藤	治
7-103	久川 川	幸
22-102	立 柳	文
25-205	持 田	敏

## 修繕委員

28-1101	松下 隆	輝
18-703	石津 津	裕
26-1102	若宮 俊	一
3-402	竹島 茂	裕
16-203	尾崎 仁	裕
17-806	樋口 哲	三
21-302	矢田 肇	男
29-804	望 武	男
28-1403	瀬尾 武	男
9-205	加藤 一	雄
28-1104	芦田 武	男
2-203	富田 昭	朗
15-301	松本 光	行
3-203	横野 行	四
21-103	東藤 征	一
17-406	安都 甲	一
5-503	崎本 義	人
11-503	崎本 義	人
29-1004	油木 実	子
17-502	佐藤 公	子
29-1102	吉澤 豊	宏
28-1002	吉松 尾	伸
17-606	小塚 塚	佐
32-101	遊 雄	二

野鳥も団地の住人

「ツツピー、ツツピーッ」。シジュウカラの鳴き声が、いつもと違って鋭くせわしない。管理事務所の前の広場に、坂戸市保存樹木に指定されている高さ15mのケヤキの大木がある。その根元の雑草を取っている時に、突然シジュウカラが激しく鳴き出したのだ。ケヤキには二つの巣箱が



あり、その一つで(写真)ヒナを育てている母鳥が、自分のテリトリーに入ってきた人間を追い出そうと、甲高い声で威嚇したのだらう。雑草を取り終わると、いつもの静かで澄んだ鳴き声に戻った。団地の芝刈りのあつた6月6日の出来事でした。もうヒナは成長して巣箱から立ち上がっていました。野鳥たちも団地の大切な住人”です。



芝生の中を注意深く観察すると、あちこちで見ることが出来ます。花穂がねじれているところからネジバナの名があります。可憐な花から「文字摺草」とも呼ばれ、夏の季節にもなっています。花言葉は「思慕」、大切な人への思いを込めてしっかりと寄り添って咲いています。(6月中旬撮影)

6月の芝刈りを終わらせたばかりの芝生に、2本のネジバナを見つけてきました。近頃はあまり見掛けなくなりましたが、うですが、

## 編集後記

私はベランダから見ると景色がとても好きです。朝ドアを開けると春はサクラ、花が終わると新緑、秋にはケヤキとサクラの紅葉と自然が目前にあります。雨上がりの日にはプシュプシュと木々たちの息づかいが伝わってきてエネルギーをもらっています。理事になってから団地内のことがとても気になるようになりました。今まで素通りしていた管理組合事務所までの道にも四季折々の楽しみがあることを発見しています。今回植栽部のことを書いていますが、実際に携わったお話がたくさん伺いました。紙面上多くを紹介できませんでしたが、広報部の役員が新しくなって最初の号です。紙面をどのようにしていくか、あてもない、こうでもない、記事の内容、見出しと何度も打ち合わせをしました。あとのお二人が広報に関して専門的な知識があり、紙面にはそのこだわりが出ていると思います。これからの1年よろしくお願ひします。(佐藤公子)