

第32回
通常総会

大規模修繕工事 総会史上四番目の議決権行使で いよいよスタート



5月29日(日)、午前9時34分より千代田公民館体育館において若葉台第一住宅管理組合の第32回通常総会が開催されました。

当日は雨降り湿度の高い中、総会に出席された方は第13回総会(29名出席、出席率33.3%)以降で最高の257名(出席率28.9%)、議決権を行使された方も



《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/



借入(2億円)を含む全議案が理事会の提案どおり承認されました。

(3)誰が事故を起こしたのか不明なケースもあるので管理組合として保険に加入したい」との提案に加入したい」との提案説明があり、不測の損害を防止するためのものとして契約締結が承認されました。

案は組合員の89.92%の賛成により承認されました。

から「7500万円かけて使用料月200円で何年で償却するのか」との質問には「償却をめざしているわけではなく環境を守ることを優先したい」との回答がありました。そのほか現在の案より台数増加の要望が出されました。

総会史上四番目となる823名(行使比率92.6%)でした。

第一回目の大規模修繕工事実施後低調であった総会出席者数も当団地の老朽化による集会所増改築、エレベーター交換、給排水管改修にともなう多額の修繕工事費支出による修繕積立金の増額をへて増加の傾向にあります(総会出席者数等の推移については下表のとおりです)。

棟の壁及び風防ガラスに亀裂が発生するなどの被害があった旨の報告がありました。今年から施工される大規模修繕工事の中で復旧が望まれるところでは、

第一号議案から第五号議案までは特に質疑なく議事が進行了ました。第六号議案(個人賠償保険包括契約の締結)において、理事長より「たとえばトイレのリフォームにより下階の家に水漏れ被害を与えたので、内装等を弁償しないといけない場合のために個人賠償責任保険がありますが、(1)近年個人対象の賠償保険が減少傾向にある。(2)共用部分に損害が発生するケースがある。

準特別議決第一号議案(大規模修繕工事の実施)において理事長より「ペアガラス・網戸付のサッシと、断熱効果が低くポスト部分の修理用材料がない玄関扉の交換等が提案されました。あわせて工期を調整することにより住宅エコポイント(約4000万円)の獲得を目指したいとの発言がありました。

で、これでは若い人の入居がなくなってしまう」との説明があり、当団地の長年の課題である敷地の環境整備を是非実現したいとの固い決意表明がなされました。

今総会では自転車置場の増設・改修、アルミサッシ・玄関扉の交換、排水管の改修等室内に立ち入る工事を含む当団地史上最高額の大規模修繕工事(16.35億円)の実施及びそれにもなう住宅金融支援機構からの

組合員より「工事予算の総額だけではなく各工事項目ごとの算出根拠を示してください」との質問に対し、理事長から「仕様書、見積書等量が多いので管理事務所にて閲覧いただきたい」との回答がありました。

別の組合員より新しい玄関扉の仕様について質問があり、理事長より大きなハンドルのついた二重錠の設置されたものになること、今までの鍵は使用できない旨の説明がありました。質疑後本議

置の問題について各ブロックで説明会をしないのか」という質問に対し、理事長より「希望台数確認のアンケートは行いたい」との回答がなされました。

以降の議案についても活発な質疑がなされ総会は12時28分閉会しました。(文・小塚伸二)



回答席



議決権開票風景

○総会出席者数等の推移

総会	出席者	比率	議決権行使者	比率	おもな議案
1回	223	25.1	591	66.5	設立総会(臨時執行役員改選)
2回	200	29.2	603	67.8	
4回	274	30.8	665	77.1	
5回	283	31.8	803	90.3	
6回	272	30.6	631	71.0	
8回	172	19.3	850	95.6	(臨時執行役員改選)
13回	296	33.3	816	91.8	自転車置場設(出席者数最多)
14回	131	14.7	770	86.6	(出席者数最少)
20回	207	23.3	828	93.1	自転車置場設、給排水管改修
26回	256	28.8	833	93.7	大規模修繕工事
29回	211	23.7	789	88.8	給排水管改修、玄関扉交換増設
30回	205	23.1	761	85.6	修繕積立金改定
31回	234	26.3	781	87.9	リフォーム融資手引
32回	257	28.9	822	92.6	サッシ等交換、自転車置場改修

◇総会議事録の記載にもとづく

インタビュー 理事長に聞きました



— 今年の総会はこの 2 年間検討を重ねてきた大規模修繕工事の実施の具体的議案承認の最終の場でした。心境は如何でしょうか。

全員の総意が集まる総会で、総ての工事をやるの合意を得られ良かったと思っています。
— 特に駐輪場の建替えの是非が注目されています。

— その他の工事についてですが、特に強調したいことはなんでしょうか。部品の痛みが激しいことや、部品の調達に難しい、本体の腐食が進んでいること、これに加えてエコポイントの受給資格にあてはまるなどあり、中期営繕計画では 2023 年度に計画していたアルミサッシの取替を前倒しで実施したこと、また、玄関扉についても断熱及び対震性で鍵もピッキング対応のものにしました。が、新宿戸山ハイツや北坂戸団地を見学、参考にした上で決断しています。築後 32 年が経った建物の鉄筋を保護し、酸化する前の中性化を遅らせるために行う外壁工事が一番大きなウエイトを占めることになりました。足場を組んでの工事なので皆さまにはご負担をかけることとなりますが、ご協力をお願いするところで

— 借入金で最小限に抑えられ良かったという半面心配もあります。修繕委員会の努力をはじめ、受注競争の激しい中で業者の工事費総額の割合が大きかったです。エコポイントの活用、消費

— 工事をスムーズに行わせるために一つは定例会議を月 1 回 2 回行う、アンケート・

— これから考えられる工事は何でしょうか。当団地は昭和 54 年に作られたもので、昭和 56 年以降の新しい基準に合っていない部分もあり、ピロティのある 9・25 号

— 最後になりましたが、補足がありますか。これから高齢者が増えてくる事は必至、管理事務所だけでなく常時気楽に訪れることができる談話室のようなものを作りたい。近年若い人達が増えており、これからも当団地を「ふるさと」とする子どもたちに夏祭りをはじめとする行事や、若い親たちのことを考え少しでも若返りが図れたらと思います。再三申し上げていますが、今回の工事は当団地のグレードアップにもつながります。内容はより良く進化した形でやりたいと思っています。洗面所・浴室等排水管やサッシの取り換えで居室に入ったり、上下階で工事をする等住民の皆さまのご協力が非常に大切です。ご協力のほどよろしくお願ひします。工事は 2 年にわたる長丁場となりますが、事故のないように終了させたいと思っています。

振花のらせん階段上る夢 (好)

長く住み続けられる団地に

— 有無など週 1 回先生、12 年後には外壁の補修が必要になってきます。

— 説明会を何回か重ね修繕委員とコンサルタントの先生・業者などで進行状況や細かい内容について打ち合わせを行いながら進めていく。

二つ目は、定例会議の下打合せの確認、材料の進行状況の確認、材料の

棟の耐震補強工事は必要なのではないかと思っています。その他建物の耐震に関しては必要ない個所があれば対処しなければなりません。その他ガス配管の取替、室内の電気容量アップに向けての配線工事が考えられます。先の事ですが

— 工事をスムーズに行わせるために一つは定例会議を月 1 回 2 回行う、アンケート・

— これから考えられる工事は何でしょうか。当団地は昭和 54 年に作られたもので、昭和 56 年以降の新しい基準に合っていない部分もあり、ピロティのある 9・25 号

文字摺草

文字摺草は以前も取り上げましたが、もう少し拘って触れてみました。文字摺草は別名「振花」ともいう、ラン科の植物で花の一つを良く見るとなるほどランの花の形をしている。以前は当団地の芝生の中に数多目にすることができたが駐車場の増設または除草剤に因るものかこの頃は殆んど姿を消してしまつた。鬱陶しい梅雨の時期に咲くこの花に出会うとほっと心を和ませてくれる。



聞き手は広報部萩原副部長

大規模修繕工事

6月20日

着工



2003年5月通常総会で中期営繕計画が承認され、将来の団地の姿を描きながら、修繕計画の具体化が始まりました。この団地も建設されて

32年、出来るだけ長く住み続けることが出来、終の住棲となりえるようにという願いが込められていました。修繕委員会も新たに立ちあげられ、コンサルタントの先生方との基本調査・診断の中で修繕計画の内容が絞られ決められました。数度にわたる住民説明会から見えてきた不安と期待、長い準備期間を経て大規模修繕工事は始まりました。足場も順次組まれ少しずつ工事が始まっているという実感が出ています。最初に足場が組まれ養生シ

建装工業株式会社
若葉台第一住宅2011年度大規模修繕工事

現場代理人 矢ヶ崎信幸

盛夏の候、居住者の皆様におかれましては、ご健勝の事とお喜び申し上げます。

今回、管理組合広報部より、工事の始りの挨拶をして頂けないかと要望を頂きまして、僭越ながらご挨拶をさせて頂きました。

今回の大規模修繕工事を私ども建装工業に賜りまして改めまして、誠に有難う御座います。皆様にとっても今回の工事は最大規模に成りますとの

「思ったより圧迫感もなく負担にならない」と言われました。

1トに覆われた棟の方は、とても暑い日でしたが、

「思ったより圧迫感もなく負担にならない」と言われました。



「思ったより圧迫感もなく負担にならない」と言われました。

事ですが、私ども建装工業にとりましては最近にない大型工事に成ります。その為、多くの準備期間

暑中御見舞い

申し上げます

をとり、事前調査を重ねてまいりました。その甲斐あり、皆様もお気づきの通り、工事が開始されています。開始の裏側には沢山の皆様のご協力がありました。一番は何と言っても管理組合の理事長以下理事の方々です。

居住者の皆様のいろんな意見を取りまとめて下さり、質問の窓口を明るくして頂きました。次に、設計監理の小島先生、宮城先生、設備の柳下先生です。住民の皆様の住環境を最大限に改善する方向をご指導頂いています。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。今後も、どうぞ宜しくお願い申し上げます。工事のスタッフも現在、12人体制にて全力で工事に向かっています。暑さを気力

にてカバーしてありますが、どうぞ、私共のスタッフを見かけましたら、一声お掛け下さい。その言葉を、エネルギーにして頑張つてまいります。以上の皆様と共に居住者様と私共の建装が四位一体となつて工事を進めてまいります。工事竣工の平成25年3月に向けて無事故無災害でスタッフ一同全力で取り組んでまいりますと共に、皆様の温かいご協力を賜りますようお願い申し上げます。乱筆乱文にて失礼いたします。

防災

災害に想定外はない
想定した日常を送ることが大切

3.11東日本大震災は、隊構成員になっていきます。日本に甚大な被害をもたらしました。この日を機に防災に対する関心が高まりました。市の広報誌には「自分たちの家族や地域は自分たちで守る」意識が大切ということが書かれていました。坂戸市には、153の区・自治会で85の自主防災組織が結成されています。当団地の自主防災組織はその一つです。細部は、「若葉台第一住宅自主防災規定」が暮らしのルールに定められています。いざという時に備えて考えて見ませんか。

6月18日(土)防災委員会が開かれました。防災委員は、各棟から1名選出で、自主防災組織の

平成23年度 防災委員

1-402	根 深 哲 截
2-404	飯 田 次 郎
3-106	小 川 一 進
4-402	中 川 良 輔
5-203	佐 々 木 良 輔
6-404	岡 田 里 光
7-504	中 坂 元 昌
8-401	大 塚 山 照
9-203	杉 山 照 子
10-205	小 沢 正 隆
11-401	12-401
13-403	14-404
15-503	16-105
17-701	18-403
19-402	20-404
21-101	22-104
23-106	24-302
25-206	26-503
27-404	28-1004
29-804	34-104

固定していない重い家具の多くが移動、転倒。屋外では、壁のタイルや窓ガラスが破損落下します。



7・3 防火訓練煙からの脱出

ガスや水道の供給ができなくなり、停電することさえあります。災害については、あらゆることを想定し準備が求められます。是非棟会議で話し合ってみては如何でしょうか。当団地は災害時に支援を要望する方と、協力をいただける方は提出していただいています。今年度は要支援の希望者が24名で、ご協力いただけるとの方約164名となっています。坂戸市の方にも要支援希望としては5名が登録をしています。

平成23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
									
遠藤 好 6-201	副部長 萩原 皓 26-1403	部長 佐藤公子 17-502	部長 横田光朗 3-203	副部長 大野早百合 2-501	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					
									
岡野 孝 19-403	横田八枝子 12-504	副部長 佐藤 浩 19-601	部長 吉澤 豊 29-1102	松原弘道 29-303	高野洋司 20-401	海野秀雄 8-304	副部長 崎本義人 13-405	部長 安藤征四郎 17-406	
監 事		コ ミ ニ テ イ 部						植栽部	
									
遊佐雄二 32-101	東野行夫 21-103	斎藤真理 34-105	印南正雄 28-503	木内一郎 27-203	近藤巴子 17-602	副部長 名和奈津子 17-105	部長 松尾 宏 28-1002	若生トキ 28-1102	

植栽協力員

1-103	松本 全
3-101	武田 充弘
3-105	宮川 和晟
4-104	新橋 務
5-202	広瀬 秀明
6-305	佐藤 修治
7-103	久川 幸子
9-205	加藤 一雄
10-204	根本 慎
14-202	畠山 晴男
15-104	山川 浩文
19-101	桑 孝志
19-603	越川 三千雄
21-103	東野 行夫
22-102	立柳 文憲
22-501	石戸 谷忠行
23-303	昇 勝己
25-205	持田 敏一
26-1303	小太 征
27-404	小森 一
27-502	釘宮 捷
28-504	吉川 清一
28-601	宮沢 洋一
28-1104	芦田 武男
29-404	川越 進
29-504	吉田 幸
29-804	望月 肇
31-101	中山 博
2-203	中富 要
29-1102	吉澤 豊
19-601	佐藤 浩
12-504	横田 八枝子
19-403	岡野 孝
28-1102	若生 トキ

修繕委員

委員長	28-1101	松下 隆輝
副委員長	26-1102	若宮 俊一郎
副委員長	32-101	遊佐 雄二
委員	3-402	竹島 茂
"	5-503	都 甲 一彦
"	16-203	尾崎 裕
"	17-703	末岡 賢一
"	17-806	樋口 仁
"	18-703	石津 裕造
"	28-101	小塚 伸一
"	28-1403	瀬尾 武男
"	29-804	望月 肇
理事会参画修繕委員	9-205	加藤 一雄
"	28-1104	芦田 武男
"	2-203	富田 要
"	15-301	松本 昭
"	3-203	横田 光朗
"	17-406	安藤 征四郎
"	13-405	崎本 義人
"	8-304	海野 秀雄
"	20-401	高野 洋司
"	29-303	松原 弘道
"	17-502	佐藤 公
"	29-1102	吉澤 豊
"	28-1002	松尾 宏
"	20-103	東野 行

日曜の昼下がり弾き語りと出会う



6月19日(日) 14時から管理組合集会所集會室5でソングライター・コムロトモキライブがありました。コムロさんは、江古田、赤坂、六本木のバーなどを中心に活動されています。今回は、自作曲のメロディが取り付けられ、雰囲気も感じました。

6月19日(日) ツセージにあるように「聴いているだけで、情景が浮かんでくるような曲作りを心がけ、そしてよりスタンダードなものになれば」とお話し、何か1人ひとりの心に沁み入りました。何よりもこの坂戸に縁のある方というのがより親しみを増しました。

今回からスポットが取り付けられ、雰囲気もあり、充分に堪能しました。

編集後記

今大きな余震がありました。震源地が離れていても近くても不安への思いは共有したいものです。何時まで続くのでしょうか。

広報の仕事に関わって5年。理事会だよりも広報わかばも日々の管理組合の活動を熟知しないと作れないということを実感してきました。新しいお二人に昨年広報わかばで何か印象に残るものがあったか伺ったところあまり記憶の中になかったことでした。

この広報わかばは3か月に一度の発行であり、ニュース性としては役割を果たしきれていません。でも何とか4ページの何か所でも住民の皆さまに身近なこと、印象に残るような記事が発信できたと思うのです。そんな

中新しい体制での1号です。今年1年よろしくお願ひします。(佐藤公子)