



《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/



総会に向けて

理事長
加藤 一雄



第33回通常総会が5月27日に千代田公民館にて開催されます。総会に向けて事業計画及び予算案などについて検討を進めております。今回は特別議案は予定されてい

ません。事業報告及び決算、今年度の事業計画、予算、組合業務の一部委託、組合管理物の処分、役員承認などの各案です。二〇一一年度に承認された大規模修繕工事の二期目の工事が始まりです。引き続きコンサルタントに工事の監理を依頼しなければなりませんので工事監理業務委託案も提案します。事業計画の



中で特記すると、大規模修繕工事に伴って修繕委員会を立ち上げるのは当然ですが工事完了により専有部、共用部の見直し、専有部の工事申請書の内容、共用物の区分の見直し等々がありますので規約委員会の立ち上げも必要となります。Dプロックの室内構造壁の亀裂についてはアンケートを実施した結果を踏まえて実情を把握して補修を進めます。テラス棟の汚水管に植栽の根が入り込み汚水が逆流することが度々起こりました。そのたびに掘り起こしての修理や植栽の移植などを行いましたが根本解決には至りませんでした。今年度に行った汚水樹の設置、汚水管ルートの改修などにより良好な結果が出ました。テラス棟の残り部分

についても同様な工事を行うべく予算を計上します。事業報告の部分では、アルミサッシ及び玄関ドアの交換について中長期営繕計画の前倒しとして行いましたが、住宅エコポイントの獲得についても予定通りの獲得が出来ました。又現在消費税論議が盛んですが消費税の値上がり前に大きな工事が終了できるように第二期工事についても関係部署との連携をさらに緊密に行い進めてまいります。

この1年間は、①大規模修繕工事一期工事が始まり、足場と養生シートの中での数ヶ月の暮らしは不満、不安がありました。しかし居住者全員による協力体制のもと工事が期限内に無事終了できました。②住民からの申請書や要望書など植栽・施設管理と協力員がその解決に向けての奮闘が大きかったこと、③その他コミニティなど各部の活動、④理事会活動を支えて下さる棟長会など、振り返ってみれば多くの方の参加によってこの若葉台団地が形成されているのを感じます。通常総会へ是非ご参加下さい。

第33回通常総会

日時 2012年5月27日(日)
午前9時30分～12時
(受付は午前9時～9時20分の間)
会場 坂戸市千代田公民館 体育館

第33回通常総会提出議案

1. 普通議決第1号議案 2011年度事業報告及び決算
2. 普通議決第2号議案 2012年度事業計画(案)
3. 普通議決第3号議案 2012年度予算(案)
4. 普通議決第4号議案 組合業務の一部委託(案)
5. 普通議決第5号議案 組合管理物の処分(案)
6. 普通議決第6号議案 修繕工事「工事監理業務」委託(案)
7. 普通議決第7号議案 2012年度役員選出(案)

「自治会総会」開催

4月8日(日)二〇一二年自治会総会が開催されました。自治会総会は代議員制をとっています。当団地の自治会活動は、管理組合コミニティ部と一体として進められ、会費は管理組合からの助成金(一戸あたり月180円)として繰り入れられています。活動の主なもの、コミニティ部が提起している事業に加え、坂戸市の地域社会におけるコミニティ活動に参加することにあります。自治会長は区長の役割を果たし、他区長との連携の中その役割を担っています。

ていることです。体協(市民体育祭) 始め防犯・こみゼロ活動、などは自治会活動であり積極的に参加しています。当団地独自のものは夏祭りが最大のイベントですが、すみれ会、若一フラワープロジェクト、生ごみプロジェクト、子ども見守り隊にも助成金をだすなど自治会活動支援として援助もしています。1年間の事業・決算報告、さらに平成24年度の事業・予算案を確認、役員については管理組合理事会人事に準ずることから、通常総会での役員確定に連動することも確認が終わり急がれる。(賢)

文字摺草

最近のニュースで、二人の姉妹が、札幌市で、水道やガスなどのライフラインを止められ、生活保護の相談をしながらも受給出来ず、「孤立死」していた事件は、聞くも涙の物語だ。
二人は両親と死別して、姉が、3歳下の知的障害のある妹の面倒をみながら暮らしていたのだが、その姉が病に倒れて無収入となり、頼みの網の生活保護も受けられず、極寒のさ中、飢えと凍死の状態で見送られたのだ。ライフラインがストップされた時点で、誰かが、その異常に気付き、救いの手をさしのべられなかったのか。その点を追求したのが、NHKテレビの「追跡!真相ファイル」40代姉妹の孤立死(3月30日放送)だ。
結果、救いの手をはばんでいたのが、「個人情報保護」という法律で、役所もライフライン関係者も、この法律に遠慮して、姉妹の窮状に立ち入れなかったというから腹立たしい。法律の壁を口実にするのはなく、困っている人にすぐ手を差し伸べる仕組みの創成が急がれる。(賢)

大規模修繕 いよいよ第二期工事がスタート

副理事長

芦田 武男

測定状況写真



せしたとおりです。音響波や貫入抵抗による精密検査の結果、空洞率25・1%の桜(2号棟南)と19%の桜(13号棟南)と18・2%の樺(管理事務所前)他は2・7%以下が検出され、今後の処置計画として長期的に要観察とされました。

添付の図は空洞率25・1%の桜の音響波測定器による測定事例です。赤い領域が空洞状態領域となります。直ちに倒木の恐れがあるような木の指摘が有りませんでしたので、一安心ですが発達中の内部異常があるとされていますので、継続的に観察を行かねばなりません。

2011年度大規模修繕工事内のアルミサッシ取替工事、玄関扉取替工事および塗装工事が3月末をもって、ようやく終了しました。

工事中は建物内外の工事に伴うさまざまな面でご迷惑をおかけしました。ご迷惑をおかけしました。ご迷惑をおかけしました。ご迷惑をおかけしました。

エコポイントは4月1日現在で約4500万ポイントを取得済みで、残る約400万ポイントの審査が通れば金額に換算して合計約4900万円が取得できます。

このエコポイントは玄関扉取替工事に充当します。最終確定したポイント数(1点1円)は2012年度決算で報告します。

●アルミサッシ関連

アルミサッシ交換に伴う結露については過去何度か説明していますが、気密性の向上により避けきれないものなので、換気の励行と暖房器具等の使い方により結露を軽減されますようご注意ください。

●塗装関連

今回の塗装工事は2005年度に足場を立てずに施工した棟の玄関廻りや階段室、住戸玄関廻りなどを除く外壁を工事範囲として進めました。

工事範囲外であっても塗装面の傷みや今回の工事に絡む傷みは本工事として処理しましたが、塗装面の汚れについては塗装を行わない事を原則としました。特に汚れの目立つ所は塗装しましたが、この部分の工事は棟の修繕積立金から支払われ

ます。このような理由から汚れが残っているとありますがご理解願います。

●バリアフリー工事

棟玄関前の段差についてこれまで申請により試験的に手摺を設置して様子を見てきましたが、今回の工事でスロープと手摺の設置を行います。

ただし設置は全棟ではなくA、B、Cブロックが対象となります。

棟玄関前の階段は棟毎に、また、棟の階段毎に形状が異なるため設計に苦勞しましたが将来の利便性を考えると苦勞の甲斐があります。

●通路補修

外構改修工事として通路の補修工事を行います。団地全域の通路を補修したいところですが、工事を考えて特に傷みのひどいところを優先して補修しますので、場所によっては不足なところも残ると思いますが、ご

理解とご協力をお願いします。

●第二期工事

5月から排水管改修工事がはじまります。

4月7、21、22日に開催された工事説明会で工事日程について説明しましたが、排水管は1号室系、2号室系と言うように号室の立て系列で同じ排水管を使っているため、改修工事は該当系列の皆様のご協力がなければ工事ができません。

4日(5階建て)から最高7日(14階建て)の在宅をお願いしています。30余年で初めての排水管取替であり、多分、この団地にとっては最後の大事事ですので、必ず在室していただけるようご準備をお願いします。

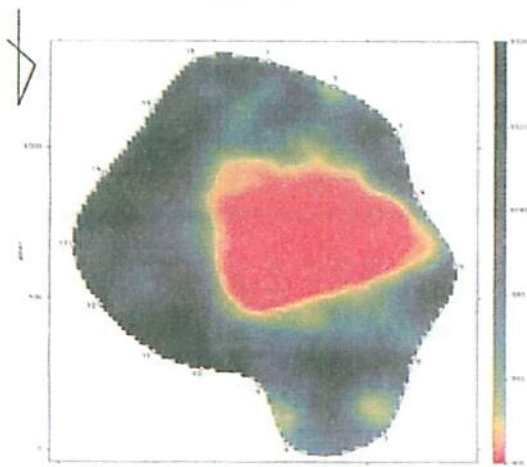
▽駐輪場工事を予定していますが、役所手続きに時間を要していますので、作業の進行を見ながら別途報告します。

継続的に観察を

樹木診断の結果が示される

植栽部長 吉澤 豊

解析結果図



若葉台団地において、最近の数年間で風雨により桜の木が2度に渡って倒木する問題が発生していました。昨年の事例では根元でボツキリと折れていましたが、外側から見れば何の問題もない。中には空洞状態になっていて大枝を支え切れなくなっているものがあります。

この倒木の空洞率は腐っていたコルク状領域の部分がおおよそ70%を超えていたと診ています。この倒木を機に、キノコが生えていたり、幹の部分に洞が見られる桜5本と樺2本について精密検査を専門家に委託しました。

このことは昨年発行のわかば第143号でお知らせ

若者たちが描いた団地再生

現代は
未来は
解決への道

昨年の11月17日(木) 東洋大学建築科の学生が課外授業として100名近くが訪れました。提案されていたテーマは、「昭和40年から50年代前半に建設された団地は、物理的な老朽化や社会の変遷への対応といった課題を抱えている。分譲団地の建替え事業の困難さからすれば、改修や増築あるいは減築といった総合的な再生手法を用いる必要がある」という観点からそれぞれが団地再生をレポートすることでした。

この団地が選ばれたのは、コンサルタントとして委託契約している宮城設計一級建築事務所の宮城先生が担当をしている学生だからです。この時期は大規模修繕工事の最中であり、この間の経過説明を管理事務所の集會室で行い4グループに分かれて見学されました。その時の数人分のレポートが届けられました。興味深いものもあることから抜粋してお知らせすることにしました。

●その1ー現在は ☆全体的な問題点ー少子高齢化、空き家が増加、コミュニティの場が不足など ☆建物の問題点ー老朽化、間取りが単調、1戸当たりの広さが狭い。低層階にエレベーターがない。バリアフリーの配慮が足りない、耐震構造になっていないなど。

●その2ー未来は ☆遠い将来建替えが必要になるかも知れないが、すべての住人が合意しなければ建替えは難しい。これからの数年間を快適に住まうため、居住空間だけでなく、小さな歯科医院や図書館などを混合させ、集合住宅にプラスアルファを加え再生させる。

●その3ー解決への道 ☆住戸交換や住み替えなどを含む枠組の作成。一部の棟の建替え、減築、改修・補修をし、一部を賃貸として住民の流動化(若い世代の流入)で活性化を狙う。

☆2戸1戸化やメゾネット(共同住宅の形式の一つで各住戸が2階以上で

裁関係を報告しました。他の団地の方からその内容に対し感心する旨の声が沢山ありました。質疑討論も出尽くしたところで懇親会に入り、交流を深め合いました。最後に、情報交換を密に三団地が切磋琢磨しながら住み良い環境作りを努力、頑張ろうと約束しあい締めくくりました。出席しての感想ですが、常々他団地の範となるような管理組合であることを再確認しました。

三団地交流会

日頃管理組合の業務に理解と協力を頂き感謝いたします。その業務の一つに三団地交流会があります。東坂戸住宅管理組合、若葉台第二・第一住宅管理組合の三団地

が持ち回りで行う年一回の会議があります。今年も東坂戸団地が担当で2月9日(日)に開催されました。出席者は、東坂戸団地9名、若葉台第二が8名、当団地からは三役他6名が出席しました。出

席者は会議のテーマに沿って精通している方と三役というのが一般的です。議題は住み良い環境作りがテーマです。

前年の特筆すべき出来事や、修繕工事の実態など情報交換が主です。今回は、①各団地の現状、②団地内修繕結果と計画、③住民の高齢化をめぐる諸問題とその対策、解決方法、④その他意見の交

その対応は急務となつて「現在居住者は賃貸を含め290世帯、内65歳以上が27%、体力、視力、聴力などが弱くなり、

「現在居住者は賃貸を含め290世帯、内65歳以上が27%、体力、視力、聴力などが弱くなり、

「現在居住者は賃貸を含め290世帯、内65歳以上が27%、体力、聴力などが弱くなり、

開催づくりに深まる話題

総務部長 松本 昭

1960年代の家族構成



2011年代の家族構成



ど将来に不安もある。一部の家事など代行サービスを利用したい高齢者へのニーズに応え、外からも新たな住人を受け入れることにより、さまざま

☆5階建は最上階と4階の撤去による低層化を図り、荷重減が可能。耐震機能が



(文・佐藤)

子どもとのスキンシップに満足

コミュニティ部副部長 名和奈津子

前回のむさしの村と遊具内容も異なり、プールまで体験出来ると聞き子どもとカレンダーに印をつけながら楽しみにしておりました。我が子は未だ6歳のためガイドマップを開くとすぐに身長制限確認から始まりました。まだ行ったことがなかったため、ガイドマップを見ながらアトラクションの話に花が咲きました。バスハイキング当日お友達も一緒に参加するため我が子は上機嫌です。今

3月31日(土) 昨年中止となった「ふれあいファミリーバスハイキング」が実施されました。この間定番だったむさしの村に代わり、規模も大きな東京都あきる野市テーマパークの東京サマーランドが選ばれました。参加者は60名とバスも満席で盛況でした。

そんな我が子を見てつい笑みがこぼれました。今日の記念にイルカのウォーターゲームを買い、大満足の我が子でした。夫婦共働きのため遠方へ出かけることが少ないので、コミュニティの行事は本当にありがたいです。

目の前で人が倒れたら 普通救命講習会に参加して

総務部 大野小百合
副部長



2月26日(日)の午前中、集会所で実施された普通救命講習会に参加した。はじめに、消防署の講師の方より、救命処置に関する講義があった。呼吸や心臓が止まった場合、10分以内に救命処置を行わないと、命が助かる可能性が急激に低くなるということだ。119番通報を受けて救急車が到着するまでには、平均して6分以上かかるというデータがあり、緊急時に周りの人が救命処置を行うことが、非常に重要だということを学んだ。

続いて心肺蘇生法とAEDの使用を実技で学んだ。倒れている人を発見したという想定で、まずは声かけによる反応の確認。反応がなければ周りに助けを求めて、119番通報とAEDの手配。それから気道の確保。呼吸がなければ人工呼吸と胸骨圧迫。AEDの使用。訓練であり、人形を使用して実施するものの、実際にやってみると焦ってしまい、なかなか手順通りに進めなかった。自分の番が終わった時には、冬なのに少し汗ばんでいた。



「おひとり様の老後」という本に出会った。老後の一人暮らしは怖くない。さみしい、誰が面倒みてくれるの、というネガティブな考え方でなく、「おひとり様の老後を楽しもう」と著者は言う。老後の暮らしにかかる費用は年金が主となるが、プラスアルファのゆとりがあるとさらにいいとも言っている。お金以外に必要なのは友だちで、一緒にいて楽しい相手、会ったりしゃべったり、食事をする友人が大切と強調している。読みながら納得してしまっただが、あの震災以降全身に激しい痛みが堆積し、重い日々があった。そんな日常の朝ソメイヨシノが数輪開花しているのが目に入った。毎朝サツシを開けながら待っていた瞬間だ。昨年より遅れていたが身体の中に力をくれた。自然の営みに思わず感謝する。この一年萩原さん、遠藤さんの3人で広報部を担当、自分たちの出来る範囲でやっていたが不十分さは皆さんにお許しいただく他ない。一年間ありがとうございました。(佐藤)

編集後記



本当は、今回学んだことを使うような事態が起こらないことがいちばん良いが、いざという時には、勇気をもって対処出来るように、配布された資料を時々は見直して、学んだことを思い出しながらいまトレイニングしたり、機会があれば、再受講したいと思っています。