



《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:kanri889_new@wakaba1.com
<http://www.wakaba1.com/>



2022年度通常総会について

理事長 日原 惇

第43回通常総会は5月29日(日)午前9時30分から管理組合集会所5で開催します。

新型コロナウイルス・オミクロン株の感染拡大が続く中、総会会場として予定していた千代田公民館講堂の使用について、収容人数の制限等があり、種々検討した結果、昨年同様当管理

組合集会所5での開催を決定しました。

総会開催にあたっては、感染拡大防止に最大限努力し、会場には消毒液を設置、換気を行いながら、マスクの着用、多くの人の3密を避け、健康状態にかかわらず、極力ご来場を見合わせ書面議決権行使書の提出を

もって議決権を行使して頂くようお願いを致します。

なお、書面議決権行使にあたり、質疑等がある場合は、事前にご質問頂き、回答させて頂けるよう、質問書をご用意致します。

第43回通常総会の主な議案・

近づく第43回通常総会

5月29日(日) 管理組合集会所5

第43回通常総会議案

- **普通議決第1号議案**
2021年度事業報告及び決算(案)承認の件
- **普通議決第2号議案**
2022年度事業計画(案)承認の件
- **普通議決第3号議案**
2022年度予算(案)承認の件
- **普通議決第4号議案**
組合業務の一部委託(案)承認の件
- **普通議決第5号議案**
組合管理物の処分(案)承認の件
- **普通議決第6号議案**
駐車場運営細則改定(案)承認の件
- **普通議決第7号議案**
2023年度大規模修繕工事「設計業務等」委託(案)承認の件
- **普通議決第8号議案**
2022年度役員選出(案)承認の件

議事次第は次の通りです。

普通議決第6号議案では、駐車場運営細則改定案として、2020年度導入した自転車置場運営細則と同様、駐車場契約にも自動更新条項を導入し、駐車場契約作業の大幅な軽減を図りたく細則の変更を提案します。

普通議決第7号議案では、中期営繕計画に基づく2023年度大規模修繕工事予定について、2021年度は「調査診断基本計画業務」を委託しました。2022年度は具体的な設計図書のもとから施工会社選定等「設計業務等」を宮城設計一級建築士事務所に委託したく提案します。

実施に際しては昨年同様修繕委員会を開催の上、種々検討の上対応することとなります。

新役員候補が顔合わせ 担務が内定

2022年度の管理組合役員候補者の顔合わせが4月9日、集会所でありました。

日原惇理事長のあいさつのもと、初顔合わせとあって出席者が自己紹介。この日の会議は来たる任期スタートに向け、理事会での担務調整が主な目的。役員候補者の希望も考慮に入れ、理事長ら三役、各部長などそれぞれの担務が内定しました。

通常総会で新役員として承認されれば、その後の理事会で各担務が正式決定。2023年度大規模修繕工事をにらんだ本格的な活動がスタートします。(広報部)



駐車場契約 自動更新化へ

この2年間新型コロナウイルスの感染拡大により駐車場契約作業を行うことができませんでした。そこで次年度以降の駐車場契約方法について再検討してみました。

一つ目は、昨年から導入した自転車置場使用契約と同様、駐車場契約にも「自動更新条項」を導入する細則改定を5月の第43回通常総会に提案したいと考えております。

二つ目には、駐車場の利用状況をみると、多くの方がおむね居住する棟の近くに駐車でき



駐車場契約書類を点検する役員=2月20日

空き駐車場の有効活用検討

総務部長 小塚伸一

ていると思われず。しかし、2年続けて契約作業ができなかったことから、現状の駐車位置に不満を感じている住民の方もいらつしやると思われず。こ

うした声にお応えするために、毎月発生すると思われる空きスペースの有効活用を図りたいと考えます。

解約により空いた駐車スペース及びすでに空いているスペースについて、希望者が契約できるように考えていきます。

☆今後の具体的な流れ

【空きが多いエリア希望の場合】

- ①管理事務所に申請書(氏名・希望エリア等)を提出します。
- ②エリアごとの希望者について抽選でその順位を決定します。
- ③空きが出たエリアごと、1位から順に当選を確定して契約します。

管理事務所に申し出て契約をします。

【空きがないエリア希望の場合】

希望エリアへの変更希望は常時受け付けようと思えます。申請書を提出し、前記既に確定している順位の後ろにつくこととなります。

☆空き情報は、管理事務所ですら常時開示し、電話での問い合わせにも応じる体制をとりたいと考えています。

住まい方アンケート結果を全戸へ

コロナ禍 ネット動画で組合員説明

施設管理部長 石津裕造



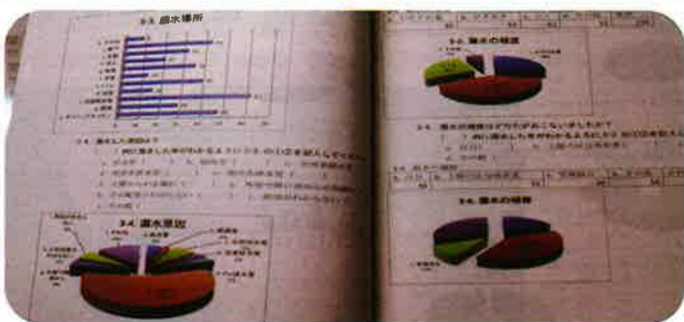
ネットでの大規模修繕工事基本計画説明

2023年度大規模修繕工事に向けて

2023年度に団地の大規模修繕工事を予定しています。

効果的な修繕を行うためにはまず不具合箇所の把握が大事になりますので、昨年7月、住民の方から情報を得るためアンケートを実施しました。多くの住民の皆様より回答をいただき重要な情報が数多く集まりました。改めてご協力いただいた皆様にお礼申し上げます。

この貴重な情報を修繕計画に生かすとともに、皆様に結果をお知らせするため冊子にまとめて配布いたしました。現在の団地の状態や様子がわかりますので、今後の団地のあり方を一緒



「建物・設備・住まい方アンケート」集計報告書の一部

に考えていただければ幸いです。

調査診断とアンケート調査で得られた情報を基に修繕工事の基本計画をコンサルタントの設計事務所作成していただきました。本来はこの基本計画を組合員の皆様にご説明するのが通例ですが、今回は新型コロナウイルスの感染拡大防止

今後、益々高齢化が進む中で、これから組合活動の在り方を考える時、今回のような試みも一例かと思えます。コロナの感染状況がどうなるか見通しはまだ立ちませんが、修繕関連の情報は遅滞なくお伝えしていきます。今後とも皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

の観点から断念せざるを得ませんでした。

この代替手段として検討した結果、インターネットを利用した動画配信という方法を試してみることになりました。ただパソコンやインターネットに慣れていない方が情報を得る機会がなくなることを考慮して集会所で動画を視聴していただく機会を設け、5日間計10回開催して最終的に8名の方に参加いただきました。

J:COM導入計画」断念について

昨年2月1日発行「広報わかば」にてご案内しておりました、ケーブルテレビ（J：COM）導入について、この度理事会において導入を断念することが決まりました。その経緯についてご説明いたします。

当団地においては、テレビ共聴システムを有していますが、設備維持管理、費用面および住民の利便性に有用であるとの理由から、地上波デジタル放送の受信システムをJ：COMに切り替えるため前年度の理事会で通常総会に上程することが承認されました。しかしながら、コロナ禍により組合員の皆様への説明会を開くことができず、総会への上程は見送られました。

今年度の理事会においては、本件について検討するにあたり、より良い判断ができるよう、修繕委員会に諮問することになりました。修繕委員会では、これを受け、ワーキンググループを立ち上げ、コンサルティングの先生から助言を受けたり、J：COM技術・設備担当者からの説明・質問会を設けたりしながら検討を重ねました。メリットとデメリットは整理すると概ね次の通りです。

【メリット】

- ・地上波デジタルアンテナやブースターなどの機器を改修した場合にかかる費用が修繕積立金から節約できる（1000万円程度）。
- ・テレビ受信トラブルに24時間対応、任意契約でインターネット・電気・有料チャンネル視聴等ができ個人の選択肢が増える。

【デメリット】

導入工事において、既存のテレビ共聴システムではケーブルの不適合箇所が存在し、建物の構造上の違いから、棟により設備工事が異なる。特に、C・D・Eブロックでは屋外外壁に黒色ケーブルが縦・横方向に露出配線することになり、美観上の問題が生じる。

検討の結果、このデメリットの問題からJ：COM導入は取りやめて、当面はテレビ共聴システムを維持管理していくことが答申として示されました。

修繕委員会の答申を受けた2月12日の理事会において審議の結果、J：COM導入は断念し、当面はテレビ共聴システムを維持管理していくことを決定しました。

副理事長 大野早百合

修復された15号棟屋上防水層



塗装のカーリング現象（14号棟屋上）

3層ある屋上の防水層を保護する一番外側の層がめくれあがる「カーリング」と呼ばれる劣化現象が確認されたためです。今すぐ漏水するわけではありませんでしたが、このまま劣化が進むと防水機能が失われる恐れがあるため補修することになりました。2023年度には大規模修繕工事が予定されていますので、それまでの応急処置となります。実施にあたっては大規模修繕工事のコンサルタント事務所の先生や修繕委員会のご意見も参考にしました。

大規模修繕までの 応急処置

A・Bブロック（5階建て）、Dブロック（8階建て）計24棟では、1月11日から2月16日までの期間で屋上防水の補修工事を実施し無事終了しました。

施設管理部長 石津裕造

屋上防水補修工事 A・B・Dブロック

施工は前回工事を実施した建築工業（株）に依頼しました。見積金額が他社と比べて安価だったこと、前施工と同じ会社が工事を行うため責任の所在が明らかであることが選定の理由です。

大規模修繕工事を控えている時期ではありますが、今回のように生活に影響が及ぶ恐れのある不具合には優先的に対処していきたいと思えます。引き続きお気付きの点がありましたら情報をお寄せいただければと思います。

トピックス

集会所・テニスコートの使用再開

コロナウイルスのまん延に対する行政側の対応に準じて、2月1日から一般の利用を中止していた「集会所」「テニスコート」は4月1日から利用を再開しています。長期間ご不便をおかけいたしました。

なお、集会所の利用に際しては次の点をお守りください。

- ① マスク着用 ② 手指を消毒。テニスコート利用の際は熱中症にもご注意を。
- ③ 集会所では「3密」を避けるため、①換気 ② 社会的距離1以上 ③ 飲食時は2時間を超えないように ④ 使用後はテーブル、椅子等をアルコールで消毒する ⑤ 体温が37.5度以上の方はご利用をお控えください。

以上、よろしくお願いたします。

（広報部）



若葉台遺跡南上空から撮影(1982年)＝『若葉台遺跡群C～1地点』(1983年発行)から

千代田の歴史散歩1

若葉台遺跡と奈良平安時代

31号棟 大久保俊秀

私たちが住む若葉台団地。旧陸軍の飛行場があった場所として知られています。こうしたいわば負の側面とは逆に、古代からの悠久の歴史に彩られた場所でもあります。いまや千代田地域は、坂戸市の政治・経済の中心地。私たちの住む地の歴史を知る手助けになればと、連載「千代田の歴史散歩」を今号からお届けします。執筆者は当団地に住み坂戸の歴史に造詣の深い大久保俊秀さんです。どうぞ「愛読ください」。

(広報部)



円面碗(丸い碗)

団地の地下に眠る奈良平安時代を散歩してみましょう。坂戸と鶴ヶ島に広がる若葉台遺跡。中心は鶴ヶ島の若葉台第二住宅5号棟です。遺跡は庶民が住む堅六(たてむろ)住居に比べ、

柱のある建物が多く、豪族の居宅と思われる庇のある建物や長大な建物もあり特別な集落でした。出土品は、役所で使われる硯、木簡を削る小刀、役人が身につけた帯金具、墨字が書かれた土器、都との関わりを裏付ける唐三彩の壺など。郡役所跡と思われましたが違います。遺跡には、アジアと関わる歴史ロマンが。中国東北部、朝鮮半島を支配していた高句麗が668年滅亡し、遺民たちが日本へ。

716年、朝廷は各地の遺民を集め飯能・日高に高麗郡を作り開拓させました。しかし、高麗郡内からは初期の建物が発見されず、集落が広がるのは8世紀半ばからです。建郡と同時に作られた若葉台遺跡は、8世紀に建物が急増し、世紀末には収縮します。若葉台遺跡は高麗人たちの最初の居住地でもあり、建郡の支援拠点であったと思われる。大きな川が無く田の跡も無く、先人たちの生業は養蚕と考えられます。桑は雨水で育ち、柱がある建物の多くは細い柱の作業小屋。紡錘車(重り)が多数出土し、家のかまど以外に火の跡があることから、繭を煮て、糸を縫い、織物をしていたのでしよう。遺跡の2キロ東には、都と武蔵の国を結ぶ幅11メートルの東山道武蔵路。税を納める者や防人たちが通い、都からの物や文化が入る道でした。北武蔵最大の寺「勝呂廃寺」の創建は7世紀後期。五重か七重の塔の立つ勝呂廃寺は、東山道の脇で坂戸最大のシンボルでした。国家事業の武蔵国分寺創建の50年前、個人の財力で寺を建立し、寺院建築職人集団を自在に動かす豪族が近くにいました。

10世紀初頭に消滅した若葉台遺跡。「若葉台遺跡資料館」を作り貴重な遺物の見学と、周辺の遺跡との関連を謎解きしてもらいたいのです。

編集後記

吹き渡る薫風を合図に、管理組合理事会は任期の終わりと始まりを迎えます。「広報わかば」も今期最終号▼今号は、第43回通常総会議案に関連した2023年度大規模修繕工事、駐車場契約について各担当部が提起。テレビ共聴設備をめぐる議論も含め当面する重要課題を満載▼石津施設管理部長は、昨夏全住民対象に実施した「住まい方アンケート」の結果に触れ、「貴重な情報を大規模修繕工事計画に生かす」と。小塚総務部長は、駐車場契約の自動更新化などで提起。高齢化が進む中、作業軽減化への有効手段でしよう▼懸案だった地デジ放送のケーブルテレビへの変更計画。理事会は、設備工事により美観を損なうことで断念した、と大野副理事長が報告▼また今号から、歴史的価値が高い千代田地区の変遷に焦点を当てた連載がスタート。貴重な遺跡の上に住んでいる私たち。まずは奈良平安時代へトリップ▼この1年、住民のニーズに本紙が応えられたかどうか、広報部として自問自答の日々。その解答を得るため、2022年度も探求を続けます。

(S)