

管理組合規約 8年ぶり改定へ



《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/



第47回
通常総会

5月24日(日)9時30分
(会場) 千代田地域交流センター

意思決定ルール要件緩和

昨年7月に発足した規約委員会は、理事会から区分所有法2026年改正に伴う現規約等の見直しなど3点の諮問を受け、12回にわたる会議で検討しました。「暮らしのルール(規約・協定・細則・規程集)2025年度版」の成案を得たため、3月29日に大野早百合理事長に答申。第47回通常総会に議案として上程されます。

規約が改定されれば8年ぶり、今回はマンションの管理・再生の円滑化のための区分所有法改正(4月1日施行)により、昨年10月、マンション標準管理規約が変更されたことに伴うもの。法改正による変更が主になりますが、協定・細則・規程や様式集の全般にわたる見直しがあります。変更される項目が関連を含め多数ありますが、多くは「意思決定ルール」の要件緩和です。また変更にあたって新設項目を多数設けたため、新しい「暮らしのルール」はページ数が相当増えることとなります。主な改定内容は次の通りです。(規約委員会委員長 堀内新志)

改正区分所有法を反映

1、総会決議における多数決要件の見直し(第49条)

総会定足数を議決権総数の過半数に見直し、特別決議を行う際の総会の定足数は、組合員総数及び議決権総数の各過半数に▽特別決議についても「出席組合員」及びその議決権の各4分の3以上で決する▽土地及び共用部分の変更に係る決議等や、バリアフリー化による共用部分の

変更等による議決の多数決要件を4分の3から3分の2に緩和▽新たなマンション再生手法(更新、売却、除去)を行う際の多数決要件を規定。客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を5分の4から4分の3に緩和。

2、総会招集時の通知事項等の見直し(第45条)

総会招集時の通知事項としてすべての議案の「議案の要領」を示す▽共用部分

の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする▽緊急に総会を招集する



サンザシの花の蜜を吸うアオスジアゲハ=金沢市の兼六園で

ときの通知は、1週間前を下回らない範囲で短縮できると変更。

- 3、【新設】海外居住組合員のための「国内管理人制度」(第3条、第33条の3)。
- 4、【新設】所在等不明組合員を総会決議等から除外(第77条の3)。
- 5、【新設】所有者不明専有部分管理制度、管理不十分専有部分管理制度(第3条、第77条の4、5)。
- 6、【新設】共用部分に係る損害賠償請求権。①請求権は旧組合員を含む。②理事長が代理行使(第24条の2)。
- 7、【新設】防火管理者を管理規約に移行(第34条の2)。
自主防災規程を見直し、有事の際の災害対策本部組織及び運営を明確化。
- 8、【新設】駐車場運営細則の変更。駐車地区変更の申込書。

「暮らしのルール」 2025年度版

管理組合規約等改定案は5月24日に開催する第47回通常総会に特別決議として上程します。

総会議案書に改定理由及び新旧規約対照表の形式で掲載するので相当分厚くなりますが、総会での審議をお願いします。規約等改定案が可決されましたら、6月中にも「暮らしのルール(規約・協定・細則・規程集)2025年度版」を発行し、全戸配布する計画です。

(広報部)

総会可決後
速やかに発行



旧給水設備が解体・撤去されたポンプ室。奥は新設の直結増圧ポンプ＝4月9日

**対象
548戸**

Aブロックからスタート

給水設備改修工事は3月半ば、全棟に受水槽を経由せず市の水道水が増圧ポンプ3台で供給され、散水栓系統も完成し、ほぼ終了。ポンプ室の旧給水設備もすでに解体・撤去されました。

昨年12月にはA・Cブロックの一部で本工事に向けたパイロット工事を実施。5月半ばからはD・Eブロックの一部でも同様の工事を実施する予定です。対象となる皆様にはご不便をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。パイロット工事の結果を踏まえ、6月からは各戸専有部に立ち入る工事が開始される予定です。まずはAブロックから着手し、約3カ月間を見込んでおります。その後は、C・D・Eブロックの順に進めてまいります。上下階のご協力をお願いいたします。なお、室内工事中は各棟付近に仮設トイレを設置いたします。竣工は2027年3月末を見込んでおります。いましばらくご不便をおかけいたしますが、安全かつ円滑な工事のため、引き続き皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。(修繕委員会副委員長 大熊 隼)

トイレ排水管 6月着工へ

建装工業セミナー



自助の推進で熱弁を振るう釜石氏＝TKP赤坂カンファレンスセンター（写真提供：建装工業株式会社）

**「自助」こそ防災の決め手
家具転倒防止ポールと下部ストッパーを**

恒例の建装工業マンションセミナーが2月7日、東京・赤坂の会場で開催され受講しました。得心したのはマンション防災士・釜石徹氏の「マンション防災対策強化の鍵は『自助の推進』」という講演。

(1) 死傷者を出さない↓まずは建物の耐震性が大前提（当団地は震度7の揺れにも耐えられる基準をクリアしています）。身を守るために家具の転倒防止。ポール式器具だけでなく、下部にストッパー式器具を取り付ける▽ガラス飛散防止フィルム貼付▽消火器より手軽なエアゾル式簡易消火具▽停電時自動点灯ライトが有効。夜間や停電時は懐中電灯にもなり便利。

(2) 長期在宅避難への備え↓避難所はプライバシーや様々な点で劣悪な環境になることが予想されます。建物が無事なら在宅避難が安心だが、その備えが重要。**10日以上の上食料用意し
ローリングストックを**

①「飯・パスタなど家族10日分の必要量を残して、古い物から食べ、買い足す主食のローリングストックと、缶詰やレトルト食品を加えて10日以上の上食料に備え。湯せんができるポリ袋の常備があれば「飯や蒸しパン調理が簡単。」

排水の可否判断をする排水管の簡易チェック方法もあると言います。(この部分は管理組合が対応。)

(3) 防災力の向上対策↓各戸の備えを確認する年1回の「防災アンケート」も有効とのこと。団地の防災力を把握し、弱点を克服する努力を続けることで、防災力が向上します。管理組合、自主防災会を取り組んでいきます。(理事長 大野早百合)

**トイレこれで安心
ゴミ袋と防臭袋で**

②大震災の際、排水管破損の恐れがある。破損したらトイレの水は流してはいけない。セミナーのおみやげでもらった「BOS防臭袋（90枚1500円程度）」が便利。ゴミ袋を二重にして用を足し、この防臭袋で包めば臭いが漏れず快適に過ごせる。常備をおススメします。



てっぱくで“いい旅夢気分”

春休みバスハイキング

春爛漫。桜と菜の花に見送られて3月27日、春休みバスハイキングで大宮の鉄道博物館（通称・てっぱく）へ。同館へは3年ぶりで47名が参加。鉄道好きなら一日中でも飽きないほどの展示内容と広い館内。青空の下、早くも心はウキウキ！ いきなりたくさんの方を前にして走り出す子どもたち。展示列車内でのお弁当は「いい旅夢気分」。

C57形蒸気機関車（愛称「貴婦人」が転車台を1周するイベントには多くの人が集合。大迫力の汽笛の音にビククリして泣き出す子どもも。目の前の高架橋を通る東北・北陸などの新幹線に手を振る子どもたちを見て微笑むお父さん、お母さん。鉄道グッズを買ってもらい、笑顔で帰りのバスへ急ぐ子どもたち。ほんわかとした夢は運転士さん、車掌さん、それとも……。

子どもたちがこの夜見た夢は運転士さん、車掌さん、それとも……。

大人も子どもも楽しめるバスハイキング、さて来年はどこへ行くか。お楽しみに。

（コミュニティ部副部長 佐藤一男）

猛暑に勝てず

盛夏の祭典として長年親しまれてきた「若葉台団地夏祭り」。今年の第48回祭りからは秋開催に変更します。日程は10月31日（土）を予定しています。

「祭り」今年から秋開催に

年を追うごとに暑さが厳しくなり、昨年は最高気温40度超が全国各地で出現。祭りの準備、当日の運営に携わるスタッフや来場者にも熱中症になる方が続発しました。こうした実態を教訓に、安全・安心な開催のため

に秋へ変更するものです。10月末になれば日暮れも早しい気温も低くなります。開催時間、出店内容なども検討し、新たな挑戦も積極的に行っていきたいと思えます。条件は違っても若葉台団地の歴史と文化を継

承しつつ、「手作りのお祭り」を大事にしていきたいと思えます。

今後、様々な問題点が生じてくるかと思えますが、団地の皆様とコミュニケーションを図り協力して乗り越えていきたいと思えます。

（コミュニティ部長 高木厚志）

My 趣味

私が28歳の秋、10月末でした。目黒区上目黒にある中目黒商店街では当時、「集団就職」の盛りでした。地方からきた若者たちに、そろばん教室か書道教室に通うことを奨励していました。

私自身は日本橋にある海運関連会社勤めでしたが、義兄が商店街内にある書道教室とそろばん教室で指導員でしたので、書道教室に入会できました。先生は中央大学法科の講師でしたが、書道団体「日本書学館」の本部審査員でもあり、大変に多忙で留守をすることが多く、留守番用に高段者を用意していました。

私も入会4年目で4段となり、その中に入り、当時土曜日は半日勤務で午後は書道教室直行となりました。「教えることは学ぶことである」を

実践し、今思い出しても一番の勉強となりました。多くの方々の前で揮毫（きごう）することもでき



児童を指導する村田さん

ようになり感謝しています。

さて当団地入居と同時に書道教室を開設いたしました。小学生のみで35名ほどの記録がありますが、最近は6名のみです。ご存じのように日本の漢字は中国からの文字です。が、楷書（かいしよ）の一部からカタカナを行書、草書からひらがなを作り、草書などから変体仮名というものもあります。

書道と共に50年

17号棟 村田 隆

駐車場「車止め」

昨年11月に着工した外構改修工事はA工区の工事が終わり、通路も駐車場も皆さんのご協力により、アスファルト舗装が美しくよみがえりました。引き続きB工区が施工中で、8月には竣工の予定です。

駐車場に関しては、空きの多い駐車地区では駐車スペースを拡幅し、利便性を高めまし



移動した車止め=C地区駐車場

緑石が570cmに変更

た。

さらに駐車に便利な車止めを未設置の箇所へ。C地区から設置工事を始め、ミニバンなどのバックドアがスムーズに開けられるように緑石から100cmの位置に設置。ところがC・D地区使用者から車が前に飛び出し車路が狭くなり、駐車しにくいと苦情が寄せられました。再検討の結果、他の駐車地区は緑石からの基本寸法を70cmとすることに。地区ごとに条件が異なるので調整し設置しています。

C・D地区については、公道側は100cmのままとし、住棟側を緑石から70cmへ修正しています。限られた駐車場スペースのため、車の通行や出し入れに不自由な面が残ると思います。こうした条件のもとですが、カーライフを楽しんでいただければ幸いです。

(修繕委員会委員長 須田英文)

生活音に苦情

最近、当団地内にお住まいの方からの生活音についての要望書を多くいただくようになりました。

テレビやラジオの音が大き、ドアや窓を開け閉めする音が響く、いすを引きずる音が気になる、と



思いやる心で「音」への配慮を

といった内容のものです。生活音は、日常生活を営む上で必然的に発生する音ですが、人によりそれぞれ価値観や感じ方、体調や生活リズムが違うため、こうした問題が起こりがちです。

このような生活音の問題に関しては、管理組合は関与せず、基本的に住民の方同士でお話しをしていただくこととなります。

- (1) 洗濯機や掃除機など音の出る家電は、深夜・早朝は使用を控える。
- (2) エアコンの故障で異音が出たら、早めに修理する。
- (3) テレビやラジオ、ステレオの音は、早朝・深夜は音量を小

私たちが住むマンションでは、集合住宅という性質上、ご近所同士がお互いの生活を尊重し、快適に過ごすことができるよう、思いやりとマナーに留意することが大切だと思います。

皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

(理事長 大野早百合)

お願いしてみる、そしてもしご近所の方から生活音についてお話があったときは、謙虚に受け止め相手の立場に立ってみましょう。

ここであらためて、生活における防音の心がけを挙げてみたいと思います。

- (4) 夜遅くの話し声に注意する。
- (5) 室内では静かに歩く。
- (6) ドアや窓の開け閉めは少し丁寧、大きな音をたてないようにする。

編集後記

高市早苗首相が2月20日の施政方針演説で「憲法改正の加速」を宣言した。3日は憲法記念日。憲法を見つめ直す日だ▼当団地の「憲法」は「暮らしのルール」。第47回通常総会で管理組合同約等を8年ぶりに改定へ。区分所有法改正に伴うもので、総会の定数、議決権数など意思決定の要件緩和を始め、申請書など様式集も見直した▼給水設備改修工事は3月末で実質終了。対象住戸の排水管工事に入る。5月にはパイロット工事があり、6月から本工事がスタート予定。上下階のご協力をお願いしたい▼不評だったC・D地区駐車場の新規車止めの一部を手直し。他地区は原則として緑石から70cmで設置▼最近、管理組合に生活音への苦情がよく届く。「組合は関与せず、住民同士で解決してほしい」と大野早百合理事長。集合住宅なので、他への思いやりの心で防音に努めたいもの▼「祭り」開催を夏から秋に変更。昨年、スタッフや来場者で熱中症にかかる人が多発し、夏開催は限界と結論。清々しい季節の祭りにご期待を▼薫風さわやかな今日この頃、理事会の終わりと始まりだ。24日は通常総会。多くの組合員の出席を願ってやまない。

(S)