



三郷早稲田第11団地管理組合広報誌

第123号

発行 2016. 11. 10

発行:三郷早稲田第11団地管理組合

発行責任者:森下日出喜

代表編集者:堀上誠二

予算の執行状況について

概要

理事会で9月分会計総括について説明をしました。平成28年度も6ヶ月経過して上半期の予算の執行状況などを簡潔に報告します。

私たちが住んでいる団地を適正に維持管理するには、総会で承認された計画と予算を着実に実行する必要があります。

各理事の担当業務では予算は計画通り遂行されています。①外部来客用駐車場のポール設置や階段灯のLED化など住民の利便性向上、②夏祭りやラジオ体操開催、草取りと樹木の手入れ清掃などコミュニティ形成の推進、③消火器の点検と交換、防災備品の点検と補充など安全性の確保を致しました。

今年度は大きな改良・修繕工事の計画がないことと突発的な修繕工事等が幸いにもないことなどで予算の執行は着実に推進されています。

収入

管理費は建物の共用部分や敷地、付属施設の維持管理など日常的な管理に係る経費に充当する費用です。電気・ガス・水道料の他、損害保険料なども管理費になります。

修繕積立金は周期的かつ計画的に行う大規模な修繕や不測の事態により必要となる修繕費用や、定期的に行う維持管理費(給水・雑排水施設の清掃・点検費用等)等に充当する費用です。今年度からは棟別修繕積立金が値上げされています。

組合費収入は会計の処理上50%ですが、入金が遅れている方がいますので滞納額(未収入金勘定)は改善されていません。

管理費などは毎月基幹事務を代行している日本総合住生活(株)を通じて皆様に納めて頂いています。口座振替の時は預金口座が残高不足にならないように毎月残高確認をお願いします。

支出

予算額が大きく変動する科目について

①電気料金や水道料金は漸減傾向にあります。電気使用量が少ないのは日照時間の長い時期の実績値であることと、水道使用量は今夏の高雨の影響で散水などが少なかったからと推測しています。②園芸費は高木剪定など予算自体を抑えて計画していますが、害虫駆除含め費用が天候に左右される傾向にあります。③組合運営費は細かい科目が多く効果が見えにくい。などそれぞれ不安定要素多いのが現状です。

これらの予算科目はこれからも管理可能費として注視する必要があります。

また、支出が固定されている団地清掃費や窓口業務費は予算通りの推移です。

平成28年 9月分会計総括

平成28年10月15日

単位:円

組 合 費

収入科目	予算額	合 計	進捗率	9月実績	備 考
組合費収入	7,972,800	3,986,400	50%	664,400	未納3名様
～	～	～	～	～	省略
合 計	8,718,580	4,438,060	51%	761,300	
支出科目					
共同電気料金	1,486,000	586,486	39%	99,785	
共同水道料金	55,000	27,216	49%	9,072	
園芸費	670,000	175,575	26%	28,695	
組合運営費	395,300	190,044	48%	27,211	
団地清掃費	1,720,440	860,220	50%	143,370	
窓口業務費	2,404,980	1,202,490	50%	200,415	
～	～	～	～	～	省略
合 計	7,467,720	3,456,561	46%	537,509	

(会計担当)

三郷市防災訓練に参加！！

10月2日(日)三郷市総合防災訓練が埼玉県営みさと公園で実施された。地元の自主防災会や警察、陸自、防災航空隊、消防団など訓練参加があり、町内会や自主防災会などからの視察、第11団地からは森下理事長、鈴木防災担当が出席した。開会式は9時半にスタート、三郷市長、吉川警察署長の挨拶のあと、訓練が開始された。



南関東直下型地震 M7.3 が発生し、三郷市は震度 6 強の地震に襲われたとの想定のもと、数百人規模の官・民が参加して大々的に行われた。広報・避難誘導・炊き出し・救助・AED 体験などの訓練が展開された。



ヘリコプターによる地震被害の確認や化学物質汚染車両の救出など珍しい訓練も同時に行われた。最後に、少年

消防クラブ全国大会で優秀な成績を残した、丹後小、前間小の生徒が主力メンバーであるクラブ員による消火操法の披露が行われた。

(報告 : 森下理事長)

[震度6強] とは ※気象庁「その震度どんなゆれ？」より引用

- ・はわないと動くことができない。飛ばされることもある。
- ・固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる。
- ・耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが多くなる。
- ・大きな地割れが生じたり、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある。



蛍光灯から LED 照明へ 第二弾 !!

10月23日(日)13:00 から 27-1、27-2、27-3 号棟と 28-1、28-2 号棟の階段灯及び全ての棟のエントランス照明(郵便受け上部)を蛍光灯から LED 照明に交換しました。

また、南西と北東にある団地案内板2ヶ所と集会場の掲示板も整備して照明を交換しました。



該当建物の皆様はしばらく階段等の照明の様子を見てください。お気づきのことや不点灯などがありましたら管理事務所まで連絡をお願いします。

※LED 照明に変更するメリットは長寿命と節電にあります。①寿命が長いことで慣れない管球類の交換の手間が少なくなる。②今回の LED 照明の交換を含めて全体で年間 8 万円+1.5 万円=9.5 万円の節電効果が期待できます。

作業は施設維持管理委員会 1班 縄田、市川 2班 坪田、泥谷、3班 正路、宮脇の皆さんです。ご苦勞様でした。 (建築営繕担当)

「住み継がれる団地マンションを目指して」 JSセミナーより

高経年団地型マンションの再生には「2つの古い」の問題がある。建物の老朽化と住民の高齢化だ。ハード面(建物)とソフト面(団地活性化)の両面再生が必須だ。再生の達成が難しいと団地型マンションの持続も困難になってくる。①建物は建て替え、修繕で長持ち再生 ②増えてくる空き家のコミュニティ利用 ③各種祭りやイベント実施 など総合的に地域を盛り上げることが団地の機能や魅力を向上させる鍵だ。

☆建て替え例:千葉市N団地 入居開始 1972年～、約1,000戸、37棟、5階建 3DK 48㎡
1994年～2002年建て替えを検討。2000年総会 2度目の建て替え提案で可決。

地元の大学と連携、各分野の専門家と共同で古びた団地をどのように再生するかを研究した。特に住民参加の研究会を何度も開催し、総合的な団地再生に対する意識を徐々に高めた。棟別にアンケートを実施、建て替えか修繕か改修かを議論。今後どのような暮らしを望むのかを集合体として団地全体をどのように再生するとコミュニティが活性化するかを徹底議論した。

☆棟別改修例:八王子市館ヶ丘団地 竣工1976年 620戸 18棟 5階建て階段室型 2DK、3DK
老朽化した団地を公団イメージの払拭、デザイン改修で愛着の持てる団地をコンセプトにした。明るく楽しい生活ができるような場面の演出をした。①行き過ぎた高齢化や人口の偏りが進む

とコミュニティが崩れる可能性があるので新しい居住者を多く招き入れ団地の活力向上を目指した。
②外壁の色彩を棟別に変えてメリハリのある表情に、階段室、玄関ドアの色彩、部屋番号のサインを変化ある色とデザインで、エントランスや屋外の棟号表示、案内版サインを楽しくするデザインでそれぞれ演出。その結果、画一的な団地から周辺の景観も向上する New 団地の姿を展望させることができた。

※住民参加ワークショップで個性あるデザインも可能なので、デザインを一新させることへの住民の理解が必要だ。費用は通常の大規模修繕と大きく変わらなかった。

(講師：日本総合住生活株式会社 営業企画部 戸村氏 見上副理事長、根本理事、齊藤理事 3名参加)

(報告 : 齊藤会計担当理事)

シニア塾便り

「健康麻雀を毎月第一月曜日に管理事務所で開催しています。
11月からは初心者向けに麻雀教室を午後1時から2時まで開催
します。先生は岩田さん、善方さん、田部井の各プロです。
男性女性問わず気楽にご参加下さい。」



※健康麻雀とは『賭けない 飲まない 吸わない 健康マーじゃん』のことです。

※麻雀の効能は老化防止という観点から言えば、麻雀の右に出るものはないと言われています。

頭を使い、指先を使い、適度な会話を楽しみながらゲームを行う。生活に張りが出てきます。

(これは個人の感想で、その効果・効能を補償するものではありません。)

塾長 田部井幸夫



べったら! べったらべったら!!

編集雑記

この頃地球の回り方が速い。そんな気がする。秋がすでに深まってきた。
／10月19日と20日に日本橋宝田恵比寿神社で市が立つ。毎年同じ日に開かれる江戸中期から続く伝統ある祭りだ。別名べったら市。麴漬けした甘めの大根がよく売れる。昔、衣服に「べったりつくぞー」と売り声をあげたのが市の名前になったとか。場所は大伝馬町あたり。／鉦や太鼓に合わせてゆっくりと神輿が練り歩く。威勢のよさに粋がある。掛け声が「べったら! べったら、べったら!!」／富岡八幡宮の千貫神輿がすごい。掛け声は伝統的に「わっしょい、わっしょい (和を背負う)」／浅草三社様では神輿は「ソヤ、ソヤ、ソヤ」／編集子が子供の時は樽神輿だ。「わっしょい、わっしょい」の声と拍子木が調子をとる。ちょん、ちょちょ〜ん。
／もう少しで冬。酉の市があり羽子板市がある。すると正月が来る。 jiji