

平成 28 年度の年間の活動

<活動方針>

当会は、6 月に開催する定期総会において当該年度の活動方針を示している。平成 28 年度の活動方針は「一般活動」および「特別活動」の二つの柱からなっている。

1. 一般活動状況

1) 組織の地盤を強固にする

(1) 管理費

管理費（年額 1,500 円）について、昨年度までは未納者を相手に簡易裁判所における調停準備など進めてきたが、住人の中からも見直しに関しての要望があり、今年度は、管理費納入は求めず、管理費のあり方について抜本的な検討を行うこととした。

管理費未納に関しての問題は、お金のことが本来の問題点ではなく、土地所有者会の趣旨に賛同して協力してもらえないと言う部分が本来の問題点である。この点を考えて、将来の管理費のあり方を検討しておかなければ、抜本的な問題解決に至ることはないとの認識である。全ての会員にコンクール事業の推進から土地所有者会の存在意義を理解してもらい、将来にわたって安定に土地所有者会を運営できるシステム構築を検討する必要がある。管理費徴収に関しては、年会費制度として徴収、支出が必要となった事案ごとに徴収、などの複数の案が考えられる。

(2) 会員異動

平成 28 年度は、会員の異動はありませんでした。

2) 良好な住環境を維持・向上させる

(1) 美化点検

自治会主催の一斉清掃日に合わせて美化点検を 6 月と 11 月の 2 回行い、文書による改善要求を 1 件行ったが、改善には至っていない。美化点検に関しては、規約で定めしており、役員および各地区の運営委員が担当している。

3) 発生する問題に対して即応する

(1) 空家対策

1 年以上空家状態の住居が 1 戸あり、植栽が荒れ放題となり、送電線に届きそうな状況のため、写真を付けて書面による改善要求を行った。美観に加え、防犯・防火上も放置できない問題である。この件に関しては、今後も継続的に改善を要求する。

4) その他

現在の執行役員の多くは現役で仕事を持っており、週末にも顔を合わせることが困難なため、メール会議を基本としている。

2. 特別活動状況

1) 継続事業

(1) ポケットパーク再生計画

当会の共有地には、ポケットパークという 8 か所の小広場が有るが、排水不良等の問題が顕在化している。そのため南地区における整備を試行的に平成 27 年度から 28 年度の事業として実施した。植栽に関しても、南地区住人の意見をとりまとめ、住人が集える憩いの場としての整備を進めた。将来的には、お花見会などの交流会の開催を予定している。

その他、今年度に事業として、3 月にポケットパーク再生講習会を計画していたが、当初の計画時期にはなかった要望が発生したため、内容を再検討して 4 月以降に開催時期を延期することになった。ここでは将来的には住人による DIY 管理を想定し、簡単な外構工事、排水施設等のメンテナンス、植栽管理などに必要な知識と技術の取得を目指している。

(2) その他の取り組み

その他の取り組みとして、将来的に住人の高齢化などの問題が想定され、そのために災害時における避難や防災に関する研修を平成 29 年度に実施するためにアンケートによる意見聴取など実施した。

アンケートにより出た意見の中に、土地所有者会会員の中には高齢者も多いため、災害時に相互に助け合える関係づくりのための取り組み、地域の避難所などの情報をまとめた学園木花台グリーンガーデン独自の災害対策マニュアルのとりまとめなどを望む声があり、次年度以降の検討課題となっている。

2) 通常活動

表彰式・ネットワーク総会へ 1 名参加し、調査検討経費から旅費を支出した。

受賞を契機に新たに取り組んでいること

1. 特別活動状況

1) 継続事業

(1) 南地区ポケットパーク再生計画

■活動の経過

- ・受賞による調査検討経費の具体化を図るため記念誌発行とポケットパーク再生の 2 プロジェクトを平成 27 年 12 月に発足させた。記念誌発行プロジェクトは平成 28 年 3 月の記念誌発行をもってその目的を果たした。一方、ポケットパーク再生プロジェクトは同月に集会を開いて活動の基本方針を確認した。
- ・ポケットパーク再生内容は、「植栽のリニューアル」、「雨天時に通行が不可能となるフットパスの水溜りの解消方法の検討と実施」の 2 点であった。この内容を実現するために、役員会の要請によりプロジェクトを発足した。

□ポケットパーク植栽のリニューアル

- ・南地区にはポケットパークが 3 ブロックあるが新しい植栽の選定は各ブロックで関係会員間の調整により決めることを前記のプロジェクト集会で決定した。
- ・ブロック毎に関係全会員が意見交換を行い、それぞれ桜、あおだも、オリーブが選定された。この選定結果に基づいて 3 月に業者見積もりを行い、この種の植物移動の限界とされる 4 月下旬までに植栽工事を完了させることができた。

ポケットパークが憩いの場所として生まれ変わりました



新しく植栽された桜の木



新しいあおだもの植栽



オリーブと芝生

□水溜り解消対策の実施

- ・水はけ工事内容と事業費について 5 月業者と最終打合せを行った。フットパスのタイル部分の嵩上げは費用が膨大になることから、フットパスのタイル部分または近辺に複数の排水口を穿ちパイプにより公道下の排水溝へ流す方法とした。排水口の場所等については関係会員の立会の下で決定した。
- ・同月下旬、この委託工事は完了した。事業費は当初予定どおりであった。
- ・工事実施後は度々の豪雨時においても一時的に水溜りが生じることがあっても短時

間に解消し本委託工事の効果が実証された。今回、南地区において先行して検討した結果より、残る地区での水溜り解消対策工法としても有効であることを確認した。

排水の悪い箇所が改善され、フットパスの雨天時の足元が改善された



新しく設置した排水マス



新しく設置した排水口



排水改善部全景

調査検討費の使途

- 表彰式・ネットワーク総会出席旅費
- 南地区ポケットパーク再生プロジェクト委託費
- ポケットパーク再生講習会
(雨水排水工事等の見学、外構工事 DIY、メンテナンス講習、芝生の張り替え及び維持管理に関する講習会)
- 関連事務費等

近い将来取り組まなければならない課題

1. ポケットパーク植栽等の外部委託による一括管理の検討

現在、ポケットパークの植栽等の管理は隣接する宅地の住人によるブロックごとの自主管理により実施している。しかしながら、当会の会員は高齢化も進んでおり、管理作業を自分たちでできなくなると心配する声も上がっている。そのため、外部委託業者による一括管理委託の検討が考えられる。さらに、会員間の相互扶助により、若い会員が高齢の会員を助けられるように、会員間の親睦をさらに深めておくことも必要と思われる。

2. 家の建て替えへの対応

当会の区画開発は積水ハウスが実施し、現在の建物は全て積水ハウスにより施工されたものである。開発から 20 年以上経つことから、初期にたてられた家屋は老朽化も進み、近い将来、増・改築や建て替えを検討する会員も出てくることが想定される。次世代にわたり現在の景観を維持していくためには、住人相互の理解と助け合いがよりいっそう必要になるとと思われる。

3. 現規約の点検と問題点の見直しの検討

当会は、平成 25 年度に新しい規約を制定して学園木花台グリーンガーデン土地所有者会として再出発している。その後、新規約の厳正な執行により管理費未納問題など新しい問題がクローズアップされるに至った。しかしながら、現在の役員においては会員間の確執を招くような機械的な運営ではなく、会員が相互に理解と助け合いができる関係を築くことが重要との考えから、現規約の点検と問題点の見直しを検討すべきと考えている。

4. 高齢化等への対応

土地所有者会会員の中には高齢者も多いため、災害時に相互に助け合える関係づくりのための取り組みを望む声がある。また、植栽管理の所でも記載したが、高齢化により管理作業ができなくなるのではと心配する声も有り、同様に対策を検討しておく必要がある。ここでも、住人相互の理解と助け合いがよりいっそう必要になるとと思われる。