

3サンハイツせけんばな紙

第 44 号

令和7年7月1日

編集責任者

田島康弘(3-101)

作成責任者

渡邊芳憲(9-503)

編集委員

小松清明(10-501)



1号棟の北側で、陸橋のソバの生垣の内側の植え込みに今年の3月頃生えているのを見つけました。写真でも大変小さな(直径2ミリほどの)花(色は薄青)が茎の先端についているのが分かります。葉や茎を揉んだりこすったりするとキュウリの香りがすることからこの名前がついたとされています。ワスレナグサと葉や花の形が良く似ていますが、一番違うところは花の大きさが、ワスレナグサの花の方がはるかに大きい(直径8ミリほど)です。

花期は3～5月で花言葉は「小さくても夢は大きい」(花は小さいけれども良く見るときれい)です。

キュウリグサ(胡瓜草)

団地内の野草

田島康弘(3-101)

7月行事予定

詳細はL Lかもいけ136号に

9日(水) ◎火災予防の日(毎月9日)

◎スマホ相談会 10:00～12:00 鴨池校区公民館 要予約(7日午前中までに鴨コミュ事務局まで)

10日(木) ◎プティエコール(女性学級)「県警本部へ施設見学」

10:30～11:30 県警本部正面入口集合 飲み物:必要に応じて各自持参

申込み締切(9日午前中までに鴨コミュ事務局まで)

11日(金) ◎鴨池中学校 授業参観・PTA(全学年)

12日(土) ◎鴨池中学校 資源リサイクル活動

8:30までに、各階段下、または10号棟東側のごみステーションまで

古新聞・チラシ、雑誌・本・紙箱等:ひもで括る

ダンボール:つぶしてたたみ、ひもは掛けない。一つの箱に詰めてもO.K.

◎鴨カムサタデー 12:00～13:30 鴨池校区公民館前松林

●鴨カムお結び(提供完了次第終了)

18歳以上/300円、18歳未満/200円、未就学児/無料

●スマホ相談会 予約不要

14日(月) ◎体幹トレーニング(1回目) 11:00～12:00 鴨池生協クリニック5階

参加費:500円 申込み:☎099-260-3532(1回目、2回目とも同一内容)

15日(火) ◎鴨コミュ・鴨小PTA合同リサイクル活動 7:30～8:00 鴨池小学校正門/東門

17日(木) ◎頭いきいき!音読塾 14:00～15:30 鴨池生協クリニック3階 申込み:☎099-260-3532

18日(金) ◎鴨池小学校 終業式

◎鴨池中学校 終業式

23日(水) ◎スマホ相談会 10:00～12:00 鴨池校区公民館(タブレットを用いてのリモート相談)

要予約(18日午前中までに鴨コミュ事務局まで)

◎鴨かもサロン(体幹トレーニングの簡易版) 10:00～11:20 鴨池生協クリニック1階

参加費:100円 申込み:☎099-260-3532

28日(月) ◎体幹トレーニング(2回目) 11:00～12:00 鴨池生協クリニック5階

参加費:500円 申込み:☎099-260-3532(1回目、2回目とも同一内容)

★問い合わせ・申込み等

鴨池校区コミュニティ協議会事務局 ☎099-285-1522

(月～金曜日9:00～12:00、但し火・木曜日は10:00～12:00、祝日は休み)

当団地の新たな長期修繕計画の作成に関連して

渡邊芳憲（9・503）

■はじめに

当団地の大規模修繕が始まりました。大規模修繕というのは、本来、年を経て下がった当初の資産価値を、再度、当初の価値に近づける作業です。

その意味では、今度の大規模修繕は、修繕積立金が潤沢にはない中での修繕ですので、どこを修繕するかということで、個所の選択には、皆さんも大いに苦勞されたと思います。

それはそれとして、大規模修繕をやったときは、次の長期修繕計画を作らなければなりません。

■長期修繕計画の作成

この長期修繕計画では、次期の大規模修繕はいつ頃になるか、その頃には何々が劣化しているだろうからそれを修繕することになるだろう、といったことを（あくまで予想ですが）計画として作ります。

そして、それに必要な修繕積立金をどうするか（どれほどの程の修繕資金が必要か、そして、もし足りないときはその手立てをどう取るか）を、考えることになります。

このようにして、大規模修繕を繰り返して、当初の資産価値を出来るだけ維持していくことになります。

しかし、いくら大規模修繕を繰り返しても、またいくら修繕費をつぎ込んで、資産価値を維持できなくなる時期は来ることになります。

そのとき、それでも大規模修繕を続けるか、建替えをするかということを考えることになると思います。

このような事態になるのは、相当先の話かも知れませんが。しかし、このようなことを想定した議論は、遅すぎることはないと思います。

■今後考えるべき将来計画

ですから、長期修繕計画の作成と並行する形で、将来計画も考えていく必要があると思います。

国土交通省は、これから築年数の経過したマンションが激増することから、分譲マンションのストック化は避けたいと言うことで、築年数を経たマンションの取るべき道を示すとともに、法制化も考えています。将来、私たちの取るべき道としては、一つは管理組合の解散と築物件の解体、敷地売却益の持分に応じた分配、二つは建替えです。

この二つのどちらを進もうと、所有者のみんなが議論し、結論を出さなければなりません。日常的に議論するのは、選ばれた代表でもいいでしょうが、この問題については、特定の人が考えてそれでいいとなるわけではありません。最終的にはみんなの納得がなければなりませんので、代表者間で考えたことを、適宜みんなに提示して意見交換し、それを踏まえて、また考えるということを繰り返すことになると思います。

繰り返すことになりますが、何よりも、みんなが「そうだよな」と、なることが一番大事だと思います。

■当団地の現状

ところで、当団地の現状について、私なりの考えを述べてみたいと思います。

当団地も、建てられてから約40年が経過し、入居時30〜40代の働き盛りの壮年期だった人も、既にリタイアして、第二の人生を過ごす年代になっ

て、年金暮らしをしている状況です。

また、世帯構成についても、子供たちが独立して、夫婦二人だけになった、あるいは一人暮らしだという人もいます。

他方、当団地には、10号棟を除いてエレベーターがありません。このため、階段の上り下りが大変だという声もあります。さらに、1階であつてもバリアフリーになっていません。

そのため、ここでの生活をあきらめて、今の住まいを売りに出されている方もいらっしゃると思います。しかし、市内の不動産屋によると「第3サンハイツは買い手に比べて売り手が多い供給過多状態だ」ということです。さらに、10号棟以外には、エレベーターがないことから、他の団地（例えば、サンハイツ第1）に比べて、価格的に不利な状況もあります。

【註】蛇足ながら、「サンハイツ第1」は、便宜上そう呼んでいます。正確には「鴨池ニュータウンサンハイツ」です。番号が付くのは、第2、第3だけです。

■将来計画で考慮すべき事柄

将来計画を議論するとき、念頭に置いておくべき事としては、大多数が年金生活者ですので、所有者の負担をなくす、或いは、減らすための方策を突き詰めて考えることだと思っています。

解体を選ぶ場合、少しでも、手元に現金が残るように、又は手出しはしないようにし、解体費用で、土地売却代が吹き飛ばないようにする。

建替える場合でも、建築費用の捻出方策を工夫する。例えば、土地を担保に融資を受ける場合でも、複数社から話を聞く、また活用できる補助金などはないか、建築戸数を増やして、その売却益を、建築費用に充てることはできないか、などを考えることが大事だと思います。