



《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:kanri@wakaba1.com  
http://www.wakaba1.com/



# 大規模修繕工事を終えて

理事長 加藤 一雄

2年半にわたる大規模修繕工事も大きな事故もなく終了しました。外壁塗装工事から始まり、アルミサッシや玄関ドアの開口部の更新、テラス棟の屋根の更新などの建築関係の工事、続いて排水管の更新工事及び横引き排水管のスラブ上化工事

さらには自転車置き場の更新、新設と続きました。工事着手の前段階としての作業すなわち調査診断基本設計、実施設計、業者選定など、修繕委員会ではその2年前からの検討を行ってまいりました。実際に工事においては様々な予定外のことが起こり

ましたが週1度の設計定例会議、月に1度の修繕委員会の定例会議の中で工事工程の入れ替えなどの問題も解決してまいりました。今回の工事は各専有部に立ち入り、また

日程も工事側から決められた日程でした。居住者の皆様のご協力なしでは終了することができませんでした。感謝申し上げます。特に自転車置き場の建築申請について、一団地認定の問題で行政手続きに時間がかかり、工事が半年も遅れたことは大きな誤算でありました。が、逆に建て替え論議の際には、この経験が役に立つと思います。今回の工事ではエコポイントをうまく活用して費用の削減ができました。また建物部分の固定資産税の減

額も単年度だけでしたができました。大規模修繕工事は終わりましたが引き続き各棟飛び込み部分のガス管の工事を行っています。12月中には完了します。この工事についても補助金の申請は済んでいますので、完了手続き後に入金予定です。自転車置き場工事の関連で80本余りの植栽の植え替え、伐採などを行いました。大きい木は業者に依頼しましたが、ほとんどものは植栽協力会において行いました。通常は第一及び第三土曜日と第

二第四水曜日が作業日ですが、水曜日は毎週が作業日として活動していただきました。このことも工事費用の削減に大きく寄与しました。なお、工事に伴い足場の跡、工事材料を置いた跡などの関連や自転車置き場の設置のために取り払った生垣などの補植は適した時期である3月ごろから開始する予定です。今後は中長期の営繕計画の見直しを行い、設備関連工事で行っている電気幹線工事が現計画より早められることを願っています。

## 文字摺草

「75歳の男性の行方がわかりません。服装は紺色のジャージに灰色のズボン。お心当たりの方はお近くの交番または市役所へご連絡をお願いします」時々聞く防災坂戸からの放送。働いていた時は昼間留守なので耳にすることが無かったが、自宅にすることが多くなつた今耳にする事が多くなつた。ここ近年で認知症の人が爆発的に増加しているという。認知症の治療薬はあくまでも進行を遅くするだけで完治は難しいという。昨年6月に発表された厚生省の調査結果によると、2012年時点で65歳以上の認知症患者は約462万人、予備軍を含めると860万人以上という。実に65歳以上の4人に一人、80歳以上になれば2人に一人に増えるという。誰でも年をとれば物忘れはひどくなる。「度忘れしただけ」「自分は病気じゃない」と思いたい。生活が向上し、医学が進歩して人の寿命が飛躍的に延びた。その結果だとしたら無常だ。私自身もその予備軍の一人なのかもしれない。



26年度初日の出  
(東京、新宿ビル群より昇る初日の出)

若葉台第一住宅管理組合は25名の理事と2名の監事で運営されています。このうち6名がコミニティ部の担当理事です。主な仕事は総会議案書で報告したイベントスケジュールに基づいて適切に遂行することです。大掃除、手抜き除草、子ども映画祭、徒渉池の開放、ラジカセ、夏祭り、団地周辺道路清掃、フリーマーケット等をこの半年間に実施してきました。これ

## 求められる「コミュニティの活性化」

コミュニティ部長 長澤常憲

らのイベントを実施する際、居住の皆様、特に棟長及び各会の協力員の方の助力を頂きましたこと、実施出来たものです。大変感謝申し上げます。皆様に多大な協力をいただいた一方、コミュニティ部員は何をやっているかと申しますと、例えばラジオ体操であれば朝6時30分から始まるNHKの放送に先んじて6時にテニスコートの扉を開け、ラジカセの受信状

態を確認し、参加者を待つ。体操の終了後には出欠表に参加印を押印し最終的にテニスコートに施錠し退出する。手抜き除草であれば、開始30分前に管理事務所前に草刈り道具を倉庫から出して揃え、終了後は道具の返却を確認し、倉庫に収納して仕事を終わります。夏祭りの場合には、当日だけで150名程の協力をいただく大イベントです。使う用具も下敷きのブルーシートから祭りちようちん、屋台の屋根の支柱となるポール、舞台、出店用備品、紙皿・紙コップ

プに至るまで在庫の確認を行うので、事前のチェック作業に多くの時間が必要となります。私は総会后にコミュニティ部長になり、いきなり各イベントに取り組みました。何も分からないままイベントの実施期日が近づいてきます。この不安は相当なものでしたが、イベント実施の準備に入ると、経験豊富な先輩理事の適切なアドバイスや、過去の開催経験で積み上がった手順がマニュアルとして残され参考に出来ることで、当初の不安は実行準備が進むうちに取り除

(次ページに続く)

(公)



(前ページより続く)

かされたものです。私は30代で当団地に移住し既に30余年経ちました。社会的に高齢化が進み当団地も例外ではありません。

最近新聞報道に良く出る孤独死が私自身に起こる可能性も年々拡大していくことになりま。こうした環境の中ではコミニ

ティの活性化が必要とされます。住民がお互いを知ること、団地内でお互いに笑顔であいさつ出来る風土を作りたいもので

す。当団地の行うイベントにより多くの方が参加され楽しい地域社会を築くことが出来れば幸いです。

は2036年までの建物の維持を計画されており、2026年度当たりでは、建物の建替え工事も検討課題として考えられます。今後はこれ

した。この間遅れている理由についてはお知らせしてききましたが、当初の予定からすると半年以上ずれ込んでしまつての竣工です。建築工業様からは代表者・工事責任者においでいただき、理事長修繕委員長立会いの中実施されました。竣工図書

# 大規模工事が終わり一安心

施設管理部長 安藤征四郎

当地の一大プロジェクト、2011年度の大規模修繕工事も3年かかりで無事完了することが出来安堵しているところ。これだけの内容の大規模改修工事を実行出来る管理組合は全国でもまれなケースであり、大変目だった事例となっていると思われま。NP法人つくばハウジング研究会の副理事長である筑波大学教授の花里俊廣工学博士が来訪されたヒアリング内容も、これらの大規模修繕工事を実行出来る団地の運営、合意形成の方法等のノウハウにかなり興味をもたれているような質疑内容でした。今回の工事で2023年度実施予定であったアルミサッシの取替工事を前倒し実施出来た事は、消費税増税等もあり、今後の団地運営上かなり貢献出来たのではないで

ようか。駐輪場建設に当たっては、一団地認定申請手続きでかなり遅れてしま大変迷惑をお掛けしました。駐輪場建設に伴い外周部の植栽の補植(植栽部参照)及び落葉対策等も順次行う予定です。また今期中に実施する予定の工事内容は、駐車場内白線引き補修、

ベンチの改修を実施する予定。日常的には皆様から上がって来る要望書の対応が求められます。施設管理部のレベルで解決出来るものもありますが、今年は大規模修繕工事後の不具合など専門的な事案もありました。これからですが、2008年度の中長期営繕計画の見直しの時期がきており、内容の検討を行う予定となっております。次年度の課題としては、アスフ

アルトの舗装補修、耐震診断の検討、共用部の照明(省エネ対策としてLED化)の検討、倉庫外周部の資材置場の改修工事など。今後の課題としては、当地の高齢化に伴う安全対策として、ガス設備を電化設備に変更することの検討、一人住まいの方の増加等もあり、集会所の有効利用の検討等も考えなければならぬいのではないでしようか。現在の中長期営繕計画で

10月19日(土) 10時から大規模修繕工事の最後となった自転車置場の竣工図書引渡しが行われま

は、今後の建物の維持管理や次回の大規模修繕等の参考書類として、また建物の履歴として大切なものです。工事竣工届、建物引渡書、竣工図、竣工写真、アフターサービス基準書にわたるまで10数種類に及びます。第1期建築工事、第2期設備工事は完了時にその都度竣工図書の引渡しを行ってきましたので、全てを合わせる膨大なものになりました。

終了後、建築工業様の代表者はじめ工事に関わった殆どの方と、理事会修繕委員の皆さんにより竣工式を実施しました。開会に当たって司会者から「この日を迎えるまでには、プロジェクト21の発足、その中で団地の将来を描き見据えながら中長期営繕計画を策定、数度にわたる住民参加の説明会、その中の住民全体合意、具体化への道大規模修繕工事を実施するにあつた設計、工事の着工と多くの方の手によって今日が迎えられたことを確認しておきたい」とあり、乾杯の後歓談、喜びの一時を過ごしました。



## 草花もある緑の環境管理

植栽部長 吉澤 豊

今年度は樹木の剪定や芝刈り等の環境の維持管理を実施すると共に、大規模修繕工事や環境条件に恵まれずに失なわれた樹木を再生する作業を進めています。

今年度は樹木の剪定や芝刈り等の環境の維持管理を実施すると共に、大規模修繕工事や環境条件に恵まれずに失なわれた樹木を再生する作業を進めています。

号棟19号棟玄関周りの再生工事と同時に3月実施を目標に進めています。

日に高木剪定を主として活動しておりますが、12月末までに29号棟から16号棟周りで実施したところ。樹木の剪定に

前面改修し、季節の草花と涼しい低木で構成した「草花のある安らぎの散策の道」を目指していま

は、今後の建物の維持管理や次回の大規模修繕等の参考書類として、また建物の履歴として大切なものです。工事竣工届、建物引渡書、竣工図、竣工写真、アフターサービス基準書にわたるまで10数種類に及びます。第1期建築工事、第2期設備工事は完了時にその都度竣工図書の引渡しを行ってきましたので、全てを合わせる膨大なものになりました。

中層棟17号棟18号棟19号棟玄関周りの緑の環境作りでは、駐輪場設置工事で失なわれた木々と枯死した低木類の再生を「明るく開放的な玄関先

下樹木再生については、11月実施予定を進めていきました。ガス配管更新工事と重なりましたので年内実施を見送り17号棟18

号棟19号棟玄関周りの再生工事と同時に3月実施を目標に進めています。

今年度の課題の一つとして「草花のある散策の道」の構想作りに着手を提案させて頂きました。棟と棟の間の通路側帯を

進めてゆきたいと考えています。

は、今後の建物の維持管理や次回の大規模修繕等の参考書類として、また建物の履歴として大切なものです。工事竣工届、建物引渡書、竣工図、竣工写真、アフターサービス基準書にわたるまで10数種類に及びます。第1期建築工事、第2期設備工事は完了時にその都度竣工図書の引渡しを行ってきましたので、全てを合わせる膨大なものになりました。





# 暮らしのルールを守り 快適に暮らしましょう



1月の中旬、2013年版の「暮らしのルール」が各戸に配付されました。1988年に初版が発行され、その後改正部分の追加などありましたが、今回は第五版となります。内容は、規約・協定・細則・規程集（自治会会則を含む）から構成されています。今回の発行に関しては、2年前に規約委員会を発足、大規模修繕を機に環境の変化・区分所有法の改正などに対応する内容に資するため、従来の表現を含め、検討を重ねて修正、追加

と内容の充実を図りました。手にして感じられたと思いますが、ズッシリとその重みを感じます。内容はそれぞれお読みいただくこと分かりますが、この暮らしのルールは区分所有法にのっとって私たちが定めたルールです。もちろん自ら定めたルールが時代にそぐわなくなれば、修正していくことが前提です。専有部に居住している私たちですが、集合住宅として共同生活をしています。共同生活の基本ルールなどは再度お読みいただき確認してみたいかがでしようか。禁止事項が11項目にわたって書かれています。あらためて読みなおしてみると、かなり制約されているものがあります。また、修繕に際しても今明確にされています。例えば、給水・給湯管の取替えは使用する管の種類が4種類に限定されていますし、その規格も指定されています。すでにリフォーム済の方は別ですが、これから実施しようとしている方は、注意が必要です。さらに浴室をリフォームする場合は、排水管の接続方法の定めに沿った工法で工事を実施してもらうよう指示が必要です。

もちろんそのような事は承知だと言われる方もいるかもしれませんが、給水・給湯管、排水管の工事は、後々下階への漏水やトラブルの元にもなりますので特筆しました。もう一つ、床材をフローリング等に替える場合も規定されています。工事施工者によってはこの規格より遮音性が低くても大丈夫と言われるということも聞いたことがありますが、とにかくあらゆる角度から共同生活上の問題をフォローする内容となっております。団地建物の保全と快適な生活環境を維持するため、このルールを活用していきましよう。

我がチームは上位は望めませんでした。がみなさんがんばりました。当団地も若手選手の確保は大変、子供・孫の参加が必要となってくると感じてきました。わがチームも頑張りましたが結果は下位の方でした。来年も頑張りたいと声をかけて体育祭は無事終わりました。私も当団地にいながら今回を含め2回目の参加、遠慮？しませんでした。元気な時は参加したいと思えます。朝から参加し感じたことですが朝早く用具の用意、テントの設置。毎年とはいえ役員をされている方は大変であると痛感しました。

(広報 ふじむら)

## 投稿

昨年8月1日発行の広報わかばをともし南小学校の図書館事情を紹介して本のご寄付をお願いしました。早速沢山のご協力がありました。現時点の状況ですが、皆様からご寄付していただいた本のお陰で、南小学校、坂戸中学校に沢山の本を寄付することが出来ました。中にはブックオフなどで査定して頂き、そのお金を南小学校図書に寄付することができました。また、ご寄付していただいたお金で、新たに本を購入することも出来ました。心よりお礼を申し上げます。これからも継続して取り組んでいければと思っています。引き続き皆様の暖かなご協力のほどお願いいたします。

本の集荷は、若葉台第一住宅管理事務所  
毎週火・木曜日で変わります。

(17号棟・名和)

### 団地内有料駐車場・ 自転車置場契約更改 について

#### ● 駐車場

申込受付・抽選 3月2日(日)  
午前8時30分～11時30分

#### 契約

当日 午後2時30分～5時

#### ● 自転車置場

申込受付・契約 3月16日(日)  
午後1時30分～5時

※場所は当団地集会所

## 久し振りで 祭に参加する

10月6日、朝降っていた雨も開会式が始まるころには上がり体育祭日和になりました。千代田地区は10チームの参加でおこなわれました。わが若葉台団地チームは110数名の参加がありました。

プログラムは全部で18部、地区対抗は6部、他は自由参加と子供達の参加。綱引きにまず参加しました。頑張った綱を引っ張っているのですが、動かない綱、それでも引っ張られていたんですね。綱引き大会もある競技を甘くみてはいけません。翌日は筋肉痛に……。



”玉入れ“に参加した皆さんと一人2個人入れれば勝ちますね、いざ投げてみると腕があまりあがらず、籠まで届かず残念ながら0個、申しわけなくチームにかえりました。午前の最後は”引越しリレー“は走り、積み、走り、若い人の競技でした。

昼食時はジャンケン大会、終了時は抽選会、ながあたるかお楽しみが

### 民生委員と主任児童委員が新しくなりました

氏名	担当区域	電話番号
齋藤雅子	20～25、27～29、35号棟	284-7351
飯泉利子	13～19、26号棟	284-8936
木内豊子	1～12、31～34号棟	284-5751
手塚素子	千代田、関間等市中央部	284-8920



# 落語 De 娯楽

17号棟  
樋口 仁

昨年の10月20日(日)我が家の長男が属している落語落語会の仲間が集会所で凱旋?落語会を開催させていただき、無料ということもあり、大盛況、大笑いの連続で皆様楽しんでいただくことが出来ました。

当日演目の紹介がなかったので参考までに。唐揚げ亭しゅう平「一目上がり」「初天神」。真論亭弓太「力士の春」「宴会の花道」(春風亭昇太作)。前進亭談送「時そば」「湯屋番」。何れも程良い仕上がりで逆の意味で期待を裏切ってくれました。

これを機に皆様にもっと落語を楽しんでいただければと思います。手堅なところでは、NHKEテレビの「日本の話芸」BSフジ「落語小僧」。因みに3月8日(土)落語小僧に談送君(写真右端)が出演予定です。TBSテレビ「落語研究会」・・・この頃はテレビ、ラジオでの落語番組が増えております。たまには池袋演芸場に足を運んでいただき、帰りはその対面にある立飲屋で一杯つ

てえのもオツなものです。落語世界では、嘘が誠に悪人が善人にナンセンスが真実に豹変します。場面は、長屋、旅籠、吉原天神様、お伊勢参り、隅田川、祭り、花火と自由自在。登場人物をみると粗忽者、隠居者、番頭、下男、若旦那、こまつしやくれた悪童、幽霊、花魁、芸者、借金取りと多種多様。こんな面白い奇人変人なら、大好きですが、隣に住んでほしくないというのが実感。お勧めの噺家は、平成13年63歳の若さで亡くなった古今亭志ん朝です。親父ゆずりの明るくて派手なしゃべり口調と、伸びやかですつきりした声、嫌みにならない程度の速目のテンポとリズム。人情噺滑稽噺、廓噺、怪談噺など何でもござれですが、市販CD「明烏「船徳」「文七元結」が一押しです。最後に、落語の落ちには「見立て落ち」「地口落ち」などありますが、長男が演じた「一目上がり」は「トントン落ち」の典型的な噺で、数が一つずつ上がっていくので

## ハロウィンの日に

10月31日の夕ぐれ時若葉台団地の中に普段とは違う光景がありました。仮装をした子どもたちが少しづつ管理事務所に向かって歩いていました。一瞬どうしたの?と思いましたが皆さんは気がついたでしょう。この日はハロウィンです。お店のウインドーにオレンジ色のカボチャの置物が飾られているのを目にしてきました。横目で見てとおり過ぎていました。ハロウィンは2000年以上前から

の行事で、秋の収穫を祝い、亡くなった家族や友人たちを尊ぶ偲ぶもので、悪霊などを追い出す宗教的な意味合いのある祭りと言われます。現代では特にアメリカで民間行事としてクリスマスに次ぐ祭りとなり、イベント好きなアメリカ人の50%がお祝いをするとのこと。各家庭では夜になると魍魎魍魎が闊歩するのを防ごうと窓辺やテラス、玄関にジャック・オー・ランタン(カボチャをくりぬいた顔の提灯)に火を入れ飾ります。子どもたちは魔女やお化けのグロテスクな仮装をし、ご近所を練り歩きます。仮装するのは、家のまわりを徘徊し人間にとりつこうとする悪霊たちがその姿をみて驚いて逃げるようにするため、「何かくれさもなくば悪さをするぞ」とお菓子をもらうのが常で、子ども達に与ってはかきいれ時とも言われています。乱暴な言い方ですが、日本では死者との境界がなくなり先祖を供養し偲ぶお盆と、収穫を祝う新嘗祭(現在は11月23日の勤労感謝の日)を一緒にしたようなものなのだろうか。日本ではクリスマスやバレンタインデーほどにはまだ定着していないみたいですが、意味などどうでもいいか・・・お菓子を手にした子ども達の



縁起がいい。機会があればまた企画したいと思えます。雨の中ご来場いただきありがとうございます。

## 平成25年度 各棟別募金内訳表

募金種別	日赤社資募金		社会福祉協議会会費		赤い羽根共同募金		歳末助け合い募金		
	募金期間	4/30~5/12	6/4~6/30	10/1~10/15	11/12~12/1				
号棟	戸数	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
1	20	2	1,000	0	0	1	350	1	200
2	20	5	2,000	1	300	6	1,950	3	900
3	30	3	1,500	6	2,200	6	2,350	4	1,500
4	20	2	1,000	1	300	1	500	2	1,000
5	20	5	2,500	3	1,100	4	1,500	5	1,650
6	30	2	1,000	0	0	1	350	2	1,500
7	20	4	2,000	1	500	2	850	2	1,000
8	20	8	4,115	10	3,400	7	3,066	9	4,201
9	28	6	3,100	4	2,900	7	3,500	8	4,500
10	30	4	2,500	6	2,500	5	2,560	5	2,302
11	20	9	4,800	9	3,800	11	5,400	10	4,400
12	20	0	0	3	1,600	4	1,400	4	2,250
13	30	4	2,100	0	0	4	1,800	3	1,640
14	20	3	1,500	3	1,300	2	1,000	3	1,100
15	30	1	500	1	500	2	800	1	1,000
16	30	6	2,800	5	2,400	9	4,300	6	2,200
17	48	13	7,300	14	6,400	12	6,100	15	6,530
18	32	4	2,200	3	1,600	4	2,100	6	2,700
19	48	7	3,100	3	1,400	6	2,850	7	4,050
20	30	4	2,000	5	1,500	5	1,750	3	650
21	20	2	1,000	3	900	4	1,550	2	400
22	30	3	2,000	2	900	3	1,550	4	2,300
23	30	3	900	5	1,700	6	2,850	6	1,900
24	20	4	1,500	5	1,500	4	1,225	4	1,000
25	28	6	2,900	0	0	4	1,385	4	1,400
26	56	10	6,300	9	4,700	13	7,350	15	6,700
27	20	2	600	4	1,200	1	350	3	700
28	56	12	5,700	8	3,700	11	5,650	13	6,350
29	56	14	10,000	16	11,100	15	9,460	16	10,395
テラス	27	6	6,800	6	5,700	6	5,000	4	3,800
不明		1	1,000	1	1,000	3	1,850	2	1,500
合計	889	155	85,615	137	66,100	169	82,696	172	81,718



顔が眩しかったです。(佐藤)

### 編集後記

総会から半年が経過し、今回は理事長と各部長から事業計画の進捗状況を書いていただきました。各部とも順調に進められている事がわかります。1面の写真は、今回も理事の島山さんにご協力いただきました。ありがとうございました。

この新聞を編集中心とても悲しく残念なことが起こりました。今年度広報として一緒に松島庸公さんの訃報を知りました。最初の自己紹介の時「私は身体に爆弾を抱えているので」とおっしゃっていました。あまりの急な出来事に一瞬信じられませんでした。

昨年末ご自分が作られたお野菜、だいたいだいたばかりで、まだ食べきれないのにです。1月の理事会でお会いしたら採りたての野菜の美味しかったことのお礼を言わなければと思っていました。心からお悔やみを申し上げます。



(佐藤公子)