



若葉台第二住宅高層棟から。手前は若葉駅西口前のマンション



〈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/



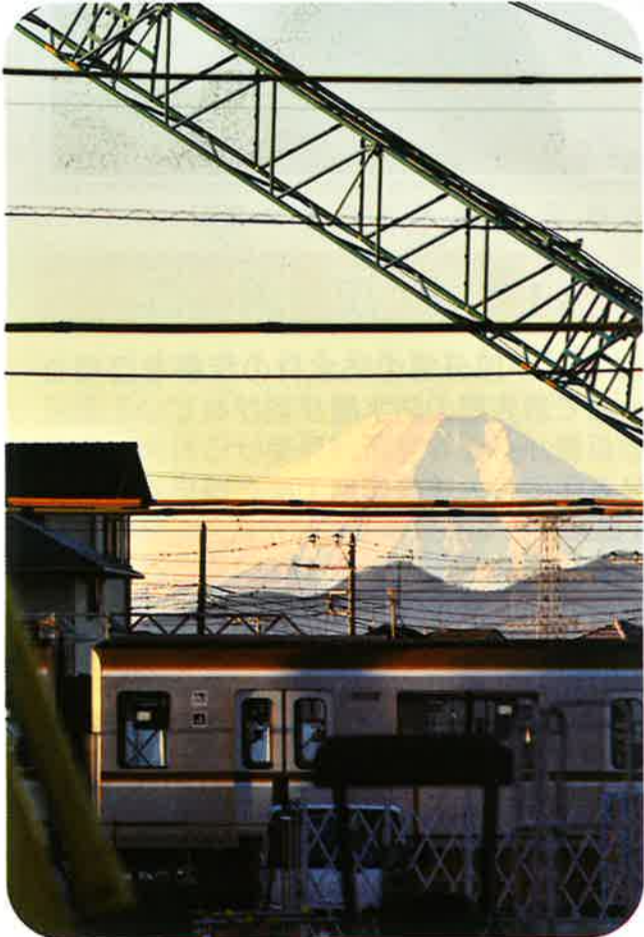
2022年の年頭にあたり
 理事長 日原 惇

新年明けましておめでとうござ
 います。お正月から1か月が過ぎ
 ておりますが旧正月をも捉え、お
 祝い申し上げます。

理事長として最初の新年を迎え
 ました。

新型コロナウイルス禍による緊急事態宣
 言が埼玉県では、一昨年(2020)年3月8日
 から3月21日まで、まん延防止措
 置は4月28日から8月1日まで、
 8月2日から9月30日まで再度緊
 急事態宣言。延べ半年間以上の間
 発令等がなされ自宅に引きこもり
 の状態でした。

さて当団地では中長期営繕計画
 に基づき、大規模修繕工事が20
 23年度に施行されることから、
 21年度から修繕委員会が開催され
 建物の調査診断、各戸へのアン
 ケート調査の実施等大規模修繕工



都市計画道路関閩千代田線工事現場付近から見る富士。道路の供用開始は2026年の予定

事基本計画確定及び見積もり並び
 に大規模修繕工事実施設計等がな
 されることとなります。

21年度の事業計画も新型コロナウイルス
 禍の影響を受け、夏祭りも昨年に
 引き続き中止しなければならぬ
 状況でした。唯一植栽部は緊急事
 態宣言期間を除き活動しています。
 ラジオ体操及び徒渉池開放につ
 いては実施しましたが、8月2日
 からの緊急事態宣言再発令に伴い
 急遽中止せざるを得ない状況にな
 り残念でした。9月末日をもって
 緊急事態宣言発令が解除され、ぼ
 つぼつ経常の状態になりつつあり
 ますが、油断は禁物だと思います。

11月3日のフリーマーケットの開
 催、同7日の秋の大掃除美化清掃
 及び同21日の住民による芝刈り作
 業並びに12月5日の年末大掃除も
 出来ました。

新たにコロナウイルスのオミク
 ロン株の確認が報道され、感染者
 も増加が確認され、皆様も十分注
 意して頂きたいと思っております。

今後の計画としては、施設管理
 部のA・B・Dブロックの屋上防
 水工事を1、2月に実施します。
 春休みバスハイキングを計画して
 いましたが、オミクロン株の感染
 が拡大しており、小学生のワクチ
 ン未接種等から中止することにし
 ました。

今後とも更なる組合員の皆様の
 ご理解、ご協力の程よろしくお願
 い申し上げます。



若葉台第二住宅高層棟から。手前は女子栄養大学

大規模修繕工事に向けた調査診断の結果について

施設管理部長 石津 裕 造

若葉台団地も建設後40年を超え、これまで2回の大規模修繕工事を行い、経年劣化に対処してきました。2023年度に3回目の大規模修繕工事を予定しているため、21年から修繕委員会を立ち上げ、コンサルタントの宮城設計一級建築士事務所に検討を依頼しています。

21年度は現状を把握するための調査診断を行って今後の設計の基礎資料とします。同年9月に全戸を対象に行った調査結果が報告されましたので、概略をお知らせ致します。

コンクリート中性化調査

団地の建物は鉄筋コンクリート造と呼ばれる工法で建てられています。コンクリートはアルカリ性のため内部の鉄筋が腐食することを防いでいますが、空気に触れている部分は時間とともに中性化していきます。

表面からどのくらいの深さまで中性化が進んでいるかを見ることで劣化状況を知ることができます。調査の結果、標準中性化深度9.6mmに対し、最小2.2mm、最大12.4mm、平均6.6mmでした。

コンクリートはおおむね良好な状態が保たれていると判断できます。

塗膜付着度調査

コンクリートを保護するため表面に塗装をしていますが、劣化すると塗膜とコンクリートの間に隙間が生じたり剥がれたりしてきます。塗装の劣化状況を調べるため塗装面を試験器で引っ張って、どのくらいの力を加えると剥がれるかを測る付着度調査を行いました。

必要とされる基準値0.7~0.8N/mm²に対し、平均1.09N/mm²と上回っていますが、一部で基準を下回っている箇所も見られました。

そのことから、弱い塗装面を剥がしてから新しい塗装を施す必要があると判断されました。

石綿含有検査建材分析調査

外壁・天井の塗装の中にアスベストと呼ばれる健康被害をもたらす物質が混入していないかを調べる調査を行いました。その結果、一部の塗装から検出されました。

工事でその塗装をはがす際には飛散防止の処置をして、適切に処分する必要があります。

シーリング材劣化調査

コンクリート面にはひび割れを防ぐ目的などで目地と呼ばれる溝が掘られています。そこから雨水などが浸入しないように、シーリングと呼ばれるゴム状の材料で埋めています。

コンクリートとサッシの間にもシーリングが使われています。このシーリングが劣化すると、固くなって水が浸入しやすくなってしまいます。そのため劣化の程度を調べる方法として、現地から一部のシーリング材を採取して試験機で引っ張る試験を行いました。

その結果、おおむね良好な状態を維持していますがシーリングの耐用年数を考慮して、次回の修繕工事で全てのシーリング材の打ち替えが推奨されています。



修繕委員会会議 = 10月23日

防水材目視調査

建物屋上やバルコニー部分等の防水材の状態を目視で確認しました。一部で最表層の防水層が剥がれている箇所があるため、応急処置が必要な箇所が見受けられました。

そのため2023年度の大規模修繕工事を待たずに補修を実施することが提案されております。また前回の修繕工事から15年以上経過し、防水保証も切れていることから、その他の部分に関しても改修が推奨されています。

その他にもサッシ・ドア・手摺り、機械設備、電気設備についても調査が行われ不具合箇所の報告がされています。この調査報告と住民の皆様からいただいたアンケートを22年度の実設計に生かしていきます。

調査にご協力いただきました住民の皆様には心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

管理事務所の一日

管理主任 佃 政人 (JS所属)

皆様は団地の管理事務所はどういうイメージをお持ちでしょうか。おそろくのんびりしたイメージをお持ちの方が多く思われますが、当団地の場合は少々趣が異なります。世帯数と行事が多いため、毎日目が回るほどの忙しさです。

主な業務をご紹介します。

◆集会所・テニスコート・来客用駐車場の利用受付

◆入居・退去手続き

◆駐車場・自転車置き場の契約・解約受付

◆各種証明書の発行

◆各種工事・作業の発注

◆各種代金の支払い

◆要望書の受付と対応

◆掲示・回覧文書の作成・配布

◆各種行事・作業の協力依頼文書の作成及び配布と準備

◆会議資料の作成・配布

◆会計書類・報告書の作成・回覧

また、高齢化や建物・設備の老朽化にともない、介護や工事関係の業者さんの出入りも増えてきました。

忙しい毎日ですが、適切な対応で入居者の方に感謝していただいたときが何より嬉しい瞬間です。

ただ、騒音等の近隣トラブルについては、公平中立性の立場と弁護士法に抵触する可能性から仲裁に入れませんのでご了承ください。

また、私たちが所属する管理会社・日本総合住宅生活 (JS) では、国の方針により働き方改革とコンプライアンスの推進に取り組んでいます。

これまでは昼休み中も接客していましたが、労働基準法順守の見地から、正午から午後1時までの来所・電話はご遠慮くださいますようお願いいたします。

今後とも私たちとJSをよろしくお願

いいたします。

全棟芝刈り

植栽部長 吉澤 豊

2年ぶりの全棟芝刈り・手抜き除草を11月21日に実施しました。コロナ禍で見送られてきたため、多くの雑草が至る所ではびこってしまい思い切って再開したものです。

今回の芝刈りは、朝8時10棟同時に始めて1時間15分で終わる計画で進め、午前中に計3組が何とか終了しました。

この2年の間に私たち住民にも人の移動や年齢など多少の変化や、使われなかった芝刈り機や刈り払い機などの変化があり、朝一の芝刈りでは複数の棟で芝刈り機が動かなくなったり、止まったり等々のトラブルが多発しました。9時15分からの2組目からは順当に進み、3組

目が11時45分には終わり、全棟終えました。

前々回までの芝刈りでは、2時間かけてベランダ下低木の刈り込みを含めて実施して来ましたが、多くの方より2時間の重労働は体力的にきついと声がありましたので、今回は1時間15分としベランダ下の低木刈り込みは無しとして進めました。

不慣れもあり、少し時間が足りなかった感がありましたが、大きな事故もなく住民の皆様ので緑の環境整備が進められました。

また多くの棟では芝刈り前後に新しい入居者の紹介や、住民の要望や意見交換が為されており、住民の皆様との親睦を深められる場にもなっていたように感じられました。



年末大掃除



晴れ渡った冬空の下、年末大掃除が12月5日、全棟で行われました。2020年は中止でしたので、2年分の「垢」を落とそうと住民総出で精を出していました。

各棟の前には伸ばした水道

ホースがくねくねとうねり、住民はちりとりとほうき片手に散乱する枯れ葉やゴミと格闘。テラス棟では玄関前のU字溝の重いふたを開け、積もった汚泥を除去。一方では高圧洗浄機で壁面や庇、自転車置き場の屋根を洗浄したり、ガラス窓を拭いたり。張り切りすぎて、高圧洗浄機を複数台使ってブレイカーが落ちたり、一部の棟でトイレ洗剤が溢れて泡まみれになったり、「事故」があったものの、「器」を磨き新年への準備が整えられました。(広報部)

笑顔とにぎわいと

2年ぶり

フリーマーケット



広報部長 横田 光朗

コロナで中止されていたフリーマーケットが2年ぶりに、昨年11月3日の文化の日に行われました。私は2011年11月3日にコミニティ部により初めてフリマが行われてから、ずっと出店しています。当初は秋と春の年2回行っていましたが、2014年より秋の年1回となりました。

出店のきっかけは、実家に使わない陶器や着ない服等があり「捨てるのではなく使う人がいたら使ってもらえれば」と思ったことです。どこか外部のフリマに出店するには、商品の搬送や手続きもあり出店できない状況でしたが、それが若葉台団地で行われることになり、すぐに出店することにしました。

出店してみると、たとえ100円でも売れるとすごくうれしくて、年によって売り上げは500〜3千円ぐらいですが毎回楽しく出店しています。また、11月3日は自衛隊入間基地の航空ショー(2021年はコロナにより中止)の日でもあり、飛行機を見たりラジオを聴いたりしながら楽しくやっています。

今年は、みなさんもぜひ出店してください。楽しいですよ。

春休みバスハイク中止

春休みバスハイキングを3月26日(土)に予定していましたが、昨年に続き中止とします。オミクロン株の感染拡大で、特にワクチン未接種のお子さんの感染リスクが大きいとの判断からです。(コミニティ部)

トピックス

管理組合HPリニューアル

広報部副部長 坂田 進一

「最新記事」若葉台の四季欄を新設し、団地の行事や季節の話などを随時掲載します。スマホやタブレットでも気軽に閲覧いただけます。月1回の「理事会だより」、年4回の「広報わかば」は今後も掲載を続けます。内容豊かなHPにするため、情報提供など住民の皆様のご協力をお願いします。

管理組合は昨年12月中旬、公式ホームページ(HP)をリニューアルし、運用を開始しています。アドレスは従来通り。パソコンやスマホの検索窓に半角で「wakaba」と入力すると閲覧できます。公式HPが開設されてから20年。パソコンでの表示で不具合があったり、誤字があったりが見られます。今回、旧HPを土台に、「トップページ」のデザインを変更、「理事会各部紹介」「周辺環境案内」などを手直しし、新たな写真なども加えました。

コロナ禍に負けず肅々と

若葉子ども見守り隊

代表 若宮俊一郎

若葉子ども見守り隊は、南小学校の子どもたちの登下校を見守る活動を行っています。下校時は南小正門から団地内の下校路要所で見守り、登校時は関間や千代田3丁目から



来る子どもたちの信号横断整理を行っています。

下校時刻は学年や曜日、学校行事等のイベントによって様々に異なります。毎月の初めに学校の予定表を受け取り、その情報を共有しながら、各自が出られる時間帯に見守り活動に参加して貰っています。

若葉子ども見守り隊の発足は2006年3月です。その前年12月に、栃木県今市市(現在は日光市)で下校途中の女子が誘拐・殺害されるという事件が発生しました。この悲惨な事件に通学児を近所の人たちが見守らなければならぬという声が高まり、私たちの団地も26号棟の小沢弘さんを中心に見守り隊が結成され、32号棟の遊佐雄二さんを初代会長とする子ども見守り活動が始まりました。その後、後に会長役務を引き継いで現在に至りますが、活動開始から16年になろうとしています。

南小校長(後列中央)らと子ども見守り隊=12月22日、南小

例年ですと学校から運動会や校内音楽会に招待されたり、見守り活動がひと段落つく学期末に懇親会を開いたりしていましたが、この2年間はコロナウイルス禍のためにこれらを自粛しなければならぬことが残念なところでした。

見守り活動は、より多くの目が集まれば、それだけ効果が高まります。少しでも自由な時間が持てる方は、ぜひ見守り活動に参加して頂けるようお願い申し上げます。

若一フラワークラブ

会長 小澤 弘

昭和54年4月の若葉駅の開業と共に始まった若葉台団地も当初は若い人たちが多く、緑も多くありましたが、他地区と同じく駐車場の増設等により、緑の減少とお年寄りが徐々に増えるという事実がありました。このような時代の要請にこたえて、花でつなぐコミュニティづくりを目指して、平成8年3月10日に若一フラワークラブが結成されました。

住民が一緒になって花づく



パンジーによるピカチュウの絵文字

りを通したまちづくりを目指し、坂戸市の廃棄されるU字溝をいただいで、団地周りの土留めの役目も果たした花壇づくりを住民皆様のご協力で完成させ、花のまちづくりの土台といたしました。



ほっこりイルミネーション

身の引き締まる冷気にほっこりするイルミネーション。1月7日までの午後4時30分から午前1時まで、管理事務所前庭を優しい光で包みました。昨年12月初め、施設協力会会員らが約3時間かけてLED電球を飾り付けました。(広報部)

当クラブは、花が好きであれば誰でも入会でき、定例会は現在、毎月第2、第4日曜日の午前9時から花の作業を行っています。雨の場合、第2日曜日は中止、第4日曜日は茶会を行います。また、会

シニアクラブ「すみれ会」

村田 隆

平成15年、それまで活動されていた老人クラブ「若葉会」は、代表を務めていました黒川さんが引越したことから活動停止状態となり、その会員の方々より復活要請。声の掛け合いで集まった40名ほどで名称を「すみれ会」に。代表を29号棟の打田様にお願ひし、順調な滑り出し。行事は定例会(顔見せ元気確認)が毎週月曜午後1時30分、3時30分。年始「新年会」、2月節分、3月ひな祭り、

4月お花見、5月端午の節句、6月1泊温泉旅行(新緑の地)、7月ラジオ体操参加、8月夏祭り参加・暑気払い、10月または11月1泊温泉旅行、12月忘年会等々が基本。順調でした1泊旅行も数年前から実施最低人数の15名に満たない状況となり(高齢化が進み、行程の1道4〜5時間トイレ休憩を含んでも体力に自信が無く)数回中止となりました。また、一昨年は昨年同様、新型コロナウイルスで集会・旅行ができなくなりました。新規入会者も少なく、平均年齢が高まるばかりで今年の1泊旅行も不安視される状態です。

費を集めない代わりに市の広報配布や団地の夏祭り、フリーマーケットへの出店、更に、毎年3月最終日曜日にパンジー祭りを行い花の苗木代等の資金作りを行っています。また、花の講習会や小旅行も行い親睦を図っています。

現在、新型コロナウイルス感染症により集会所等での茶会等はできませんが、花の作業は外で行うため、感染予防をしながら毎月2回の作業は行っています。作業終了後の茶会は行わず、茶菓子を持ち帰るようにして活動を続けています。

パンジー祭りと当初行っていたパンジーの花文字等もコロナが収まったら行っていきたいと思っています。

当団地入居開始より四十年、当時30〜40代の青年も今や「すみれ会」の潜在会員(?)。新しく、楽しいステーションを用意します。会員の平均年齢を下げるためにも、また、更なる活躍を期待してお待ちしております。尚、これまでの旅行先での特記は、「明治」坂戸工場見学(近くですが)、大相撲観戦・福島県いわき市の常磐ハワイアン・静岡県三島市の「スカイウォーク」(行き止まりの橋など)。温泉地は静岡・神奈川・長野・群馬・栃木・茨城・新潟・千葉の各県等々です。