



《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/

## 大規模修繕工事へ 2023年年頭にあたり



理事長 日原 惇

新年明けましておめでとございませす。

理事長として2度目の新年を迎えることになりました。「広報わかば」がお手元に届く頃には1ヶ月が過ぎますが、本年も新たな気持ちでのご支援ご協力をお願いします。

一昨年に新型コロナウイルスの新株として位置づけられ、引き続き感染が広がっているオミクロン株。当団地の最大イベントである夏祭りも3年連続で中止を余儀なくされ非常に残念でした。早く感染が収まることを願っています。

さて、2023年度は2011年度通常総会で承認され実施されて以来の



### 電機更新工事

### ③屋外埋設給水管更新工事

### ④外構舗装・植栽等工事

これらを実施するには多額の予算が必要と思われれます。組合員の皆様のご理解ご協力を得ながら進めて参りたいと思ひます。よろしくお願ひします。

組合員の皆様の関心事である糞害など「ハト害対策」として今年、捕獲作業を試験的に実施します。

鳥獣保護の関係から捕獲は捕獲業者に依頼、坂戸市の捕獲許可を得た上でトランプ（捕獲器）を29号棟・3号棟・17号棟に設置し、3ヶ月間捕獲を試みます。試験的に設置箇所を変えながら捕獲することもあります。

良い結果が出ることを期待しておりますので、皆様のご協力をお願いします。

大規模修繕工事の年。工事実施に際し、2021年度から修繕委員会を立ち上げ種々検討しています。本来であれば組合員説明会を開催し広く皆様に経緯を説明すべきですが、コロナ禍で開催は困難と判断し、説明資料を各戸に配布すると共にホームページでご覧頂くことになりました。説明資料の中に大規模修繕工事設計案が入っています。自らの財産保全に関する重要な工事です。ぜひ概要をつかんでいただきたいと思います。

最初の入居から44年。大規模修繕工事とは別に、経年劣化により次の工事を実施する必要があります。説明資料に掲載しておりますが再録いたします。

### ①汚水管更新工事

### ②受水槽改修・給水ポンプ・自家発電



# 6月の起工めざして

## 12年ぶりの大規模修繕工事

修繕委員会委員長

松下隆輝

2023年度大規模修繕工事に向けて、21年度に発足した修繕委員会。会議は毎月開かれており、鋭意検討が進められています。そこで工事に関して昨年12月時点までの経緯・概要・計画を報告します。

大規模修繕工事は6月の起工を目指し、昨年11月には主として建築関係の基本設計案を開示。従来はこの段階でブロック別に組合員説明会を開催して、対面での質疑にも丁寧に答えてきました。

しかしコロナ禍に鑑み、理事会は対面での説明会実施は困難と判断。組合員に設計案を冊子で配布し、同内容のものを管理組合ホームページにアップ。オンラインタレントの先生が音声付きで解説するスライドショーを閲覧していただき説明会に代えました。パソコンやスマホなどを所持されない方向けには、集会所の液晶プロジェクターによる大画面での閲覧会も開催。窮余の一策ですが、組合員の生の声が聞けず残念ではあります。

計画では12月に設計内容の最終確定を経て、1月中旬に見積

参加会社とその設計工事内容の仕様や図面を交付。見積提出を依頼し、見積内容の精査・確認の見積合わせを経て、施工依頼候補会社を数社に絞り込み、候補会社からのプレゼンテーションとヒアリングを実施。施工会社と工事金額の確定を行った後、施工会社からの工事内容説明会も行い、5月末の管理組合定期総会に上程。可決されたら6月ごろから大規模修繕工事の起工となり、工事は1年間を予定しています。

### 給水施設、污水管も更新・補修必要

一方、修繕項目のうち、ライプラインの給水本管の更新工事

は、足場を必要とする建築関係工事と切り離して行うこととして、検討を進めてきました。しかし、この間、給水ポンプや非常用発電機の更新の必要性▽貯水槽の経年劣化による大幅改修▽調査診断の結果で污水管の経年劣化が顕著、といった課題が判明。検討を余儀なくされています。

私としては、今回の建築関係大規模修繕工事の完工をもって、お役御免となる算段でしたが、1〜2年ほど延長せざるを得ない情勢です。

今回の工事が終われば、当該地での大規模修繕工事は完結となります。後は建物の維持管理のための修繕工事を継続すること

とで、60年間住み続けられる若葉台団地を目指した中長期計画はもとより、70年、80年いや100年住み続けられる団地の礎となればとの思いで、老体にムチ打つ所存です。日々仕事が無駄に頂いた環境に感謝しつつ、今後も微力を注ぎ続けるつもりです。

修繕委員会メンバーに、永年管理組合業務に携わってきた理事長経験者諸氏を始め、次代を担う若手現役理事も加わり、皆さんに支えられています。一昨年亡くなられた安藤征四郎元副理事長に『わかば』を通じて、しっかりと遺志を継承していることが届くよう祈念します。

### 駐車場契約

## 新年度から自動更新に

昨年の第43回通常総会において、駐車場契約の自動更新化が承認されました。これにより2023年度の駐車場契約は、新規契約を除き最後の契約手続きとなりますが、抽選・位置選定作業は実施いたしません。

従来、年度ごとに行っていた駐車場契約は、約70名の役員、協力者による運営のもと、約600名の住民の方が集まる一大行事でした。抽選・位置選定・契約手続きを1日で行う形態で、住民、運営協力の方々に大きな負担がかかっていたので、これを軽減・省力化するための自動更新化です。

具体的な契約手続きのスケジュール（予定）は次の通りです。

- ◆案内文書・契約申込書類の全戸配布 2月2日(木)
- ◆契約申込書の提出期間 2月2日(木)～18日(土)

### 抽選・位置選定は実施せず

#### ◆契約書（契約者保管分）の交付 3月2日(木)

この2年間はコロナ感染拡大防止の観点から、住民の方を集めての抽選・位置選定を行わず書類のみで契約手続きを行いました。理事会で検討し、最後となる2023年度の契約手続きについても、同様の形に対応することにいたしました。

現在の駐車位置に不満を感じている方もいらっしゃるかと思います。その場合には、駐車位置変更希望申請をお出し頂ければ幸いです。昨年9月から駐車地区変更希望の受け付けを開始し、1月からは同じ地区内でも駐車位置の変更希望の申請ができるようにいたしました。駐車場の空き状況は、管理事務所にて情報更新していますので、随時窓口にお越しください。

住民の皆様のご理解ご協力をお願い申し上げます。

総務部長 大野早百合

# 糞害一掃へドバトどばっと捕獲作戦

## わな仕掛け効果検証

施設管理部長 石津 裕造

当団地が抱える問題の一つに「ハトの糞害（ふんがい）」があります。「ハトがベランダに巣をつくった」「空き室にハトが住み着いて困る」などの声を耳にすることも多く、対策を求めざるを得ない状況です。2021年に実施した「建物・設備・住まい方ア



ドバトの一種

ンケート」でもハト被害に関する記述がいくつも見られました。そこで2023年度に実施予定の大規模修繕工事に対策が盛り込まれ、いか検討することとなりました。設計コンサルの宮城秋治先生ご紹介の専門業者の実態調査を依頼し、次の3点の対策を教えてくださいました。

【対策1】ハトの捕獲  
【同2】飛来防止ワイヤー！  
【同3】空き室などへの防鳥ネットの取り付け。

ハトの種類は「ドバト」。生まれた場所、巣を作った場所に対する帰巣本能が強いいため、団地生まれのハトを減らす目的で、【対策1】の捕獲作戦を展開します。大型・小型のトラップ（わな）を効果的と思われる場所に仕掛けます。これを3カ月ほど続け、ハトの数が減ったかどうか効果を検証して、次のステップに移るといふ流れです。

次に検討されるのが【対策2】。屋上・庇（ひさし）にワイヤーや剣山を取り付け、物理的にハトが寄り付かないようにします。ハトは巣をつくる時に屋上など高い場所から安全を確認する習性があるので、巣をつくらせない対策として効果的です。取り付けの際、足場が必要なため、大規模修繕工事と同時に行うことで費用が節約できます。

さらに空き室への飛来防止のため、【対策3】の防鳥ネットを取り付けて継続的に対処することが求められます。ただし管理組合規約とも絡むため、今後の検討課題としていきたいと思います。

長年の悩みであったハト糞害対策に一步踏み出しましたので、住民の皆様のご協力をお願い致します。

## 団地内グラウンドゴルフ大会

### 悪戦苦闘 笑いと悔しさと

カーン、カーン……団地内に響く甲高い音。雨上がりの昨年10月14日、団地内の芝生などで第4回わかばいちグラウンドゴルフ大会が開かれました。3年ぶりの開催。7日が雨で順延になり、1週間待ちわびた



スコートでは球の勢はいいが、ホールポストの前で右往左往。

（広報部）

## 体協千代田支部ソフトボール大会

### 選手・応援団響き合い一体に

援団の声を背に。結局



## フリーマーケット

### 趣向変え子どもたちも一緒に

透き通る青空のもと昨年11月3日（木・祝）、恒例のフリーマーケットが集会所前広場で開かれました。例年と趣向を変えて、管理組合直営でコロケ・かき氷の販売や射的・輪投げも実施。中止になった夏祭り用の氷や景品を利用し、子どもたちも楽しんでもらおうという狙いです。

フリマ出店数は7店舗と前回より3店舗増加。雑貨、野菜、お菓子などを品定めしようと各店は住民で大にぎわい。コロケは計274個も売れ大人気。射的（計104回）、輪投げ（計78回）には真剣な表情の子どもたち。心配したかき氷は、20度を超える気温で62杯も売れ、ホッとしました。

すべて単価50円なので、直営店の総売上げは2万5900円。団地の行事で住民の笑顔を見るのは何にも代えがたい喜びです。今年もまた。

コミュニティ部長 横田 光朗

上りました。依然としてコロナ禍ではありますが、声出し応援も可能となったのは喜ばしいことです。声を掛け合うことで一体感が生まれる、声を掛け合うことは生きる上で大切なことだと思います。未経験の方も大歓迎です！ソフトボールで輪を広げ、将来皆で助け合える環境を作っていきたいと思えます。

コミュニティ部副部長 高木厚志

# 千代田の歴史散歩4

## 現代 歴史の舞台を訪ねて

31号棟 大久保俊秀

歴史には舞台があります。連載最後に千代田の舞台で、どんな歴史が演じられたか、現存する遺物を通して紹介したいと思います。

### 山村国際高校

信号機がある所は、旧陸軍坂

### さいたま方法務局 坂戸出張所

飛行場の本部で講堂でしたが、開拓時住宅として使用されました。

### 坂戸中学校

堅牢に造られた弾薬庫2棟は、歩道から見ることができま

### 筑波大学 付属坂戸高校

関間新田の菩提寺福泉寺が現在の本館にあり、参道は



戦後、平和を願い植えられた桜＝筑波大付坂戸高



「陸軍」の文字がくっきり＝市役所第三駐車場

正門東脇の壁から福泉寺を通り、稲荷久保公園の神社につながっていました。寺の移転先がなかなか見つからず、中板橋(東上線中板橋駅上りホーム脇)のプール跡へ。

防火水槽が本館前と農場に2基現存。農場の防火水槽は歩道から確認できます。校門右には、1956年修学旅行中、列車事故に遭い生徒・教員多数が死傷した事故の殉難碑。

### 稲荷久保公園

関間新田の鎮守神明神社がありました。飛行場建設で現在地の関間4丁目に移転。参道敷石は旧飛行場の側溝で、戦後住民が運んだ現存する戦争遺物。文化庁の「近代化遺産」未登録のお宝です。敷地内には新田開発を指揮した川崎大明神の碑、江戸末期の農民学者井上淑蔭の和

### 市役所公用車駐車場 (市役所南東)

地面は、丸石の上に陸軍のコンクリート代用品。ペトンが敷設され、飛行機の重さに耐えられる強度となっています。

### 市役所第三駐車場

市役所西側の職員専用駐車場の壁に、「陸軍」の標石があり戦争遺物です。

平和を願い1万本の桜を植え再び軍都にさせないとした先達の想い、継承していきたいものです。「散歩」はここでひとまず終えます。地域の歴史をもっと知りたい方は、連絡ください。案内等いたします。拙い連載を読んでいただきありがとうございます。(おわり)

## 光が丘PT役員が来訪



排水管のスラブ上化工事に関して助言を得たい、と昨年11月29日、光が丘パークタウン大通り南団地(東京都練馬区)管理組合の長谷川元洋広報担当理事、修繕専門委員長ら3人が来訪＝写真右側。当方から松下隆輝修繕委員長をはじめ修繕委員3人、理事会からは施設管理、広報の理事2人が応対し懇談しました。

## 排水管のスラブ上化で懇談

大通り南団地は1984年～85年に建設され、戸数481戸(14階建て4棟、11階建て1棟)。管理組合は役員12人、監事2人で構成され、1年で全員交代。同団地では2023年に排水管のスラブ上化工事が予定されています。懇談は同団地側から事前に寄せられた「スラブ上化に踏み切った背景、組合員の合意形成をどう取ったのか」など10項目の質問に当方が過去の経験をもとに回答。これを材料に議論が進み、大通り南団地では85%の住戸が初期工事で浴室をスラブ上化できる(段階的スラブ上化となるのは15%)ことが明らかに。ただ専有部となるのでメンテナンス面が課題だと。修繕積立金や、工事の際の専有部立ち入り問題なども話題になり、和やかな雰囲気の中、1時間半の予定時間をオーバー。懇談後、同団地から「若葉台ではスラブ上化後も問題なく使用されており、安心材料になる」との感想が寄せられています。

広報部 坂田 進一