

2023年度大規模修繕工事



《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/



工事内容と工程の概要



施設管理部長 石津裕造

管理組合は2023年度に12年ぶりの大規模修繕工事を予定しております。2018年度に見直しをした中長期営繕計画に伴うもので、2021年度の「建物・設備・住まい方アンケート」「調査診断・基本計画で修繕方針を定め、2022年度の「実施設計」で改修内容の詳細を詰めて参りました。

その後設計コンサルタントに依頼し作成した仕様書を基に施工業者を募集。提出された見積書などを精査し、修繕委員会のご助言をいただきながら施工業者の選定を終えました。5月28日に開催される第44回通常総会に議案として上程、可決されま

したら2023年6月から工事を進める予定です。
施工予定業者から提出された資料を基に工事の内容と工程の概略をお知らせ致します。

■建物外部工事が主体

今回は建物外部の工事が主になります。外壁塗装、屋上防水、鉄部塗装などで各棟全周に足場シートを架けて行います。工事に先立ちバルコニーに置かれたプランターなどは所定の場所に仮置きしていただきます。

■外壁塗装

まず高圧水で古い塗膜を除去し、下地補修をしてから新しい塗装を施します。事前の調査で一部の外壁等からアスベストの成分が検出されたことから、工事前に全棟の調査

を実施します。アスベストの含有が確認された場合は法令にのっとり適切に処分することになります。施工予定業者から安全かつ安価にできる工法の提案を受けています。

■屋上防水工事

各ブロックにより工法の違いはありますが、基本的に既存の防水層を除去せず生かし、その上から新たな防水層を設ける工法としていきますので工事中に雨漏りの心配はありません。

■鉄部塗装

バルコニーや廊下の手すりなどで塗装の劣化部や錆が発生した箇所を除去した上で塗装をしていきます。

この他に今年度から始めたドバト被害対策で捕獲作戦の効果

を考慮して、必要であれば屋上部分にワイヤーを設置するなど追加対策を行ってまいります。なおバルコニーや共用廊下・階段の床シートは大部分が健全な状態であることから、今回工事では部分補修とクリーニングに留めることとしています。

■4工区に分け施工

効率よく施工するために全体を四つの工区に分け、少しずつ工期をずらして工事をする計画としています(一覽表参照)。なお今後、都合により工程が変更になる可能性があります。詳細は工事前に実施する住民説明会でお伝えいたします。

工区	対象号棟	工期
第1工区	9, 11~17, 26	6月下旬~2024年3月下旬
第2工区	18~25, 27, 28	7月下旬~2024年4月上旬
第3工区	1~8, 10, 29	9月上旬~2024年5月下旬
第4工区	テラス、集会所、受水槽、ポンプ室など	(テラス) 10月下旬~2024年3月下旬

2023年度第44回通常総会議案

普通議決第1号議案	2022年度事業報告及び決算承認の件
普通議決第2号議案	2023年度事業計画(案)承認の件
普通議決第3号議案	2023年度予算(案)承認の件
普通議決第4号議案	組合業務の一部委託(案)承認の件
普通議決第5号議案	組合管理物の処分(案)承認の件
普通議決第6号議案	マンション総合保険契約(案)承認の件
普通議決第7号議案	会計事務処理細則改定(案)承認の件
普通議決第8号議案	組合預金銀行口座変更(案)承認の件
普通議決第9号議案	住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」購入事後承認の件
準特別議決第1号議案	2023年度大規模修繕工事実施(案)承認の件
普通議決第10号議案	2023年度大規模修繕工事 工事監理業務委託(案)承認の件
普通議決第11号議案	給水施設改修工事 実施設計業務委託(案)承認の件
普通議決第12号議案	污水管更新工事 実施設計業務委託(案)承認の件
普通議決第13号議案	中長期営繕計画見直し業務委託(案)承認の件
普通議決第14号議案	マンション共用部分リフォーム融資利用(案)承認の件
普通議決第15号議案	2023年度役員選出(案)承認の件

総会は5月28日(日)午前9時30分から市立南小学校校体育館で開催。上履きをご持参ください。

■来年度、污水管更新など計画

大規模修繕工事が終わると、2024年度には給水施設(受水槽、ポンプなど水道関係)の改修工事及び各棟から不具合が指摘されている污水管(トイレ排水)の更新工事を計画しています。建設以来40年を超えた当団地ですが、適切な計画修繕で安心して暮らせる住環境を維持したいと考えています。
住民の皆様にはご不便をお掛けしますが何卒ご協力の程、宜しくお願ひ申し上げます。

わなにドバト65羽

効果見据え対応判断

ドバトの糞害対策として1月下旬から3ヶ月間、飛来が目立つ4棟の屋上に専門業者により捕獲器(トラップ)を設置しました。この結果、4月14日現在で合計65羽

を捕獲できました。生まれた場所に執着して離れないハトの習性を利用した作戦で、団地内に生息しているドバトの数を減らすことが狙いです。トラップに捕獲されたドバトは毎週1回業者によって回収されてきました。回を追うごとに捕獲数が増えており、生息の減少を実感されているかもしれません。



捕獲器に入り、ドバトを回収する業者

捕獲されたドバト=写真はいずれも2月10日、29号棟屋上

捕獲作戦によって十分効果が見込まれば新たな飛来・営巣を防ぐための屋上へのワイヤー設置や庇に剣山を取り付けるなどの次の段階には進みません。いずれにしても専門業者の意見を聞いて判断したいと思います。ワイヤーや剣山を設置する場合は足場が必要となりますので、大規模修繕工事と同時に

行えば費用の節約にもなります。また、お隣の若葉台第二住宅やUR賃貸住宅と連携して対策ができれば大きな成果が期待できますので、引き続き働きかけて参ります。他にも空き室に巣を作った場合の対応など課題はありますが、継続してドバト被害の軽減に努めて参ります。

施設管理部長 石津裕造

駐車場契約自動更新

団地内駐車場の2023年度契約更改の書類点検作業と契約手続きが、2月19日と3月5日の2回にわたって管理組合役員にて行われ、2日間で500件ほどの手続きが完了しました。今年度も抽選・位置選定

は行わず、書類のみでの契約手続きとしました。2月2日〜18日まで提出書類を管理事務所ポスト投函にて受け付けましたが、昨年よりもご提出ペースが速く、契約書を早めにお手元にお届けすることができました。

契約の自動更新に伴い、新規契約以外は、2023年4月の契約更改が最後の契約手続きとなりました。契約書類の全戸配布にご協力いただいた棟長、階段委員の皆さまはじめ、住民の皆さまのご理解とご協力に心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

総務部長 大野早百合

皆さまのご協力に感謝

10階建て以下 消防庁通知で設置免除

棟共用の消火器について

当団地では毎年夏に防火訓練・講習会を実施しています。消火器による消火訓練が行われ、多くの住民の皆様にご参加いただいておりますが、先般、消火器について各棟に設置してほしいとの要望書が寄せられました。この点について自治省(現総務省)消防庁は1975(昭和50)年5月、「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」(消防安49号通知)を発出しました。この通知に基づき、10階建て以下の建物については消火器の設置が免除されているため、14階建て以外の棟には設置していません。火災については、住戸内での失火が主な原因と考えられます。まずは住戸内で消火器等による初期消火が肝要。防災は自助・共助・公助。消火器は、自助の備えとして各戸でご対応いただきますようお願いいたします。

各戸で設置を！ 「消火器」「住宅用火災警報器」

また、住戸内に設置する住宅用火災警報器は、火災に早く気づき逃げ遅れを防ぐのに役立つ重要な機器です。住戸内は専有部分となりますので、同警報器についても各戸で設置いただくものとなります。2004(平成16)年の消防法改正により、2006年から新築住宅に対して住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。坂戸市では条例で、既存住宅についても2008年から設置が義務付けられています。同警報器の電池寿命は約10年といわれています。一度警報器の作動をご確認の上、電池交換されることをおすすめいたします。警報器が未設置のお宅は、家電量販店で購入できますので、早めに設置されますよう、ご理解とご協力よろしくお願いたします。

設置義務です 住宅用火災警報器



総務部長 大野早百合

植栽部

緑の保全に多彩な活動

全棟芝刈り、樹木での弊害など課題も

植栽部長 福島輝男
 新緑に気分が浮き立ちます。2千本にも及ぶ団地の樹木や芝生などを維持管理しているのは植栽部と植栽協力会。協力会は2002（平成14）年に設立し、今年で21年。3月31日現在37名が活動しています。



作業を終え、石の広場で花見を楽しむ協力員 3月29日

植栽部は従来、管理費低減を図るため部員だけで頑張ってきました。しかし作業量が多く対応できないため、団地住民の方々に自発的に作業に参加していただける方々を組織して協力会として設立。緑に親しむ、貴重な資産を維持する、住民同士のコミュニケーションの活性化を目的としています。設立当初からの先輩方も活躍され、心強い限りです。

協力会と一体の植栽部の活動は毎週水曜日と第1、第3土曜日を定例日（7月中旬～9月中旬、12月中旬～1月中旬は休止）にしています。作業日は午前9時～正午で、年間活動数は54回に上ります。これに加え住民の皆さまにご苦勞願っている全棟芝刈りが年2回、棟周りの手抜き除草が年4回、いずれも植栽部の活動です。

さらに樹木の環境を維持管理するため、樹木調査を実施。樹木（生け垣、芝生も）の位置、混み具合、大きさ、障害等を観察し、それぞれの樹木に適した時期を考慮しながら剪定、伐採刈り込み等の作業を計画に沿って実施しています。

団地内の樹木も植えてから長い年月が経ち大きく育っているため、様々な要望が理事会に寄せられています。例えば「日当たりが悪くなった」「ベランダにまで枝が伸びてきている」「果樹の実が落果し腐敗。始末が大変など。住環境を維持しよう」と、植栽協力員が対応していますが、場合によっては業者に依頼することもあります。

昨年11月の全棟芝刈りで、駐車場の車に刈った芝がかかってしまいい、所有者の方に多大なご迷惑をおかけしてしまいました。作業前の安全確認を全員で共有したいと思います。

最近、棟長会等でいただいているのは、「芝刈り、手抜き除草が苦痛」だという意見です。昨今の参加率は住民の6～7割。高齢化の問題もあって、善後策は簡単には見つからず、今後の課題とするしかありません。高齢化の問題は植栽協力会も例外ではありません。豊富な

植栽デビュー

太陽の下で汗をかきながら体を動かす、年間を通して自然の変化に触れていきたい。こんな思いを胸に植栽協力会の一員としてデビューすることになりました。若葉台団地の自然あふれる環境が大好きです。春は桜・夏は新緑・秋は紅葉・冬は木枯らし、この四季を味わえる団地は数少ないと思われまふ。この自然を見守り、木々を育ててきた植栽協力会のみなさんのおかげと感謝しています。



デビュー当日の2月4日、ちょっと不安のある中、朝9時に集会所へ集合。まずは元気に「おはようございます」のあいさつ。20名程の先輩方が気軽に声をかけてくださり、ホッと一安心しました。

今日の作業は、10日はありそうな木の伐採。作業前の基本として服装・機材等のチェック。安全を確保する上で、見落とし・自信過剰は危険を伴うので要チェックと心に刻みまふ。伐採する上でハシ

いきなり大木伐採の洗礼

25号棟 上本真人

なぜ守れぬゴミ出しルール

団地内のゴミ集積所に段ボール箱や、レジ袋にはいったゴミが散見されます。坂戸市指定のゴミ袋を使わないなど、市が決めたゴミ出しルールに違反しています。数十年にわたって定着しているルールですが、いまだに守らない人々が存在するのはなぜなのでしょう。

暑い日も寒風吹きすさぶ日も団地内の美化に精を出す清掃員、市の委託でゴミを収集する作業員たち。これらの業務に従事する方々の身になって欲しいものです。（広報部）

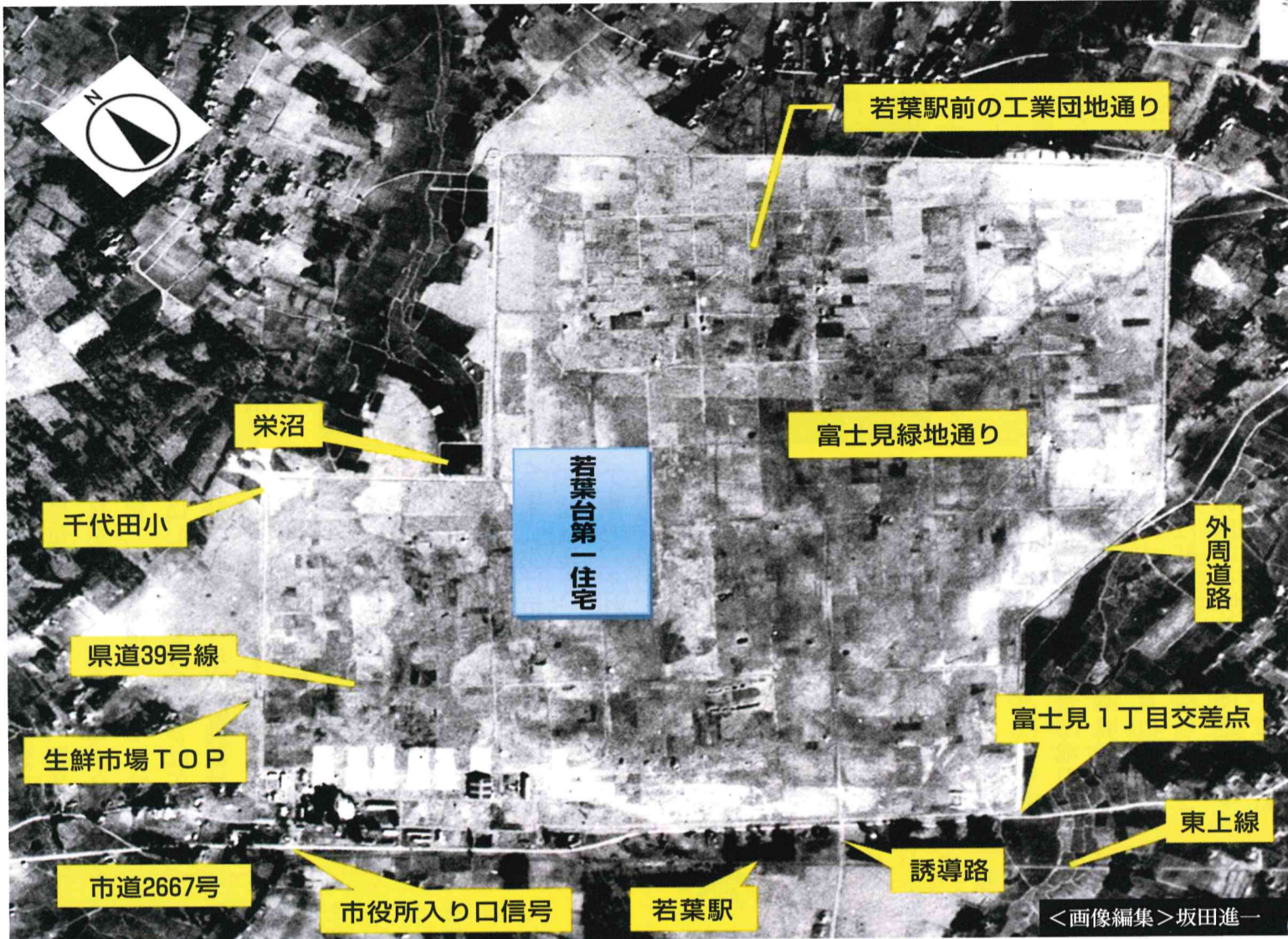


樹木や花々、芝生は当団地の貴重な財産です。これを守るために若い協力者を求めています。新旧交代し、この環境を営々と守って行くようではありませんか。

これが陸軍坂戸飛行場

千代田の歴史散歩 番外編

〈1946年 米軍機から撮影〉



現代の道路や建物などが飛行場のどの位置だったかを示したもの。飛行場内に見える碁盤の目のような線は、開拓にあたり土地を分譲するための区画線です。

下部のほぼ水平な線は若葉駅前を通る市道2667号線、その下に東上線。戦中、若葉駅の東にある跨線橋は踏切でした。上下の長い線は、その踏切を通る道路で誘導路と呼ばれ、空襲避難のため飛行機を鶴ヶ島の高徳神社へ隠すために利用した道です。

31号棟 大久保俊秀

写真中心部の白っぽい部分が飛行場跡。黒い小さな丸は空襲の爆弾跡です。若葉台遺跡調査で、貯蔵穴と違う土壙(どこう)が多く、坂戸、鶴ヶ島市教委は困惑。この写真から爆弾跡であると助言できました。

戦後米軍は調査のため日本各地を機上から撮影。この写真は1946年(昭和21)に撮影されました。歴史を証言する貴重な写真。北方向を上に撮影したのですが、飛行場跡を見やすくするため、東上線を底辺に国土地理院で修正してもらった写真です。

本紙に4回にわたって連載された「千代田の歴史散歩」の第3回で陸軍坂戸飛行場の成り立ちなどについて紹介しました。その全景写真です。

「てっぱく」で鉄道三昧 4年ぶりにファミリーバスハイク



雨天の中、4年ぶりの「ふれあいファミリーバスハイキング」が3月28日に開催され、大宮の鉄道博物館(通称てっぱく)で鉄道三昧の時間を過ごしました。大人25名、子供18名の総勢43名が参加。管理事務所前からバスに揺られること約1時間で到着。電車をバックに集合写真を撮り、館内へ。各自自由に見て回り、新幹線を間近に見ながら昼食。

余りの広さに右往左往しながら、鉄道開業150年の企画展もあり見どころ満載でした。交通系ICカードの全国相互利用が始まって10周年ということで全国のICカードのグッズフェアも開催。めったに見られないキャラクターで溢れていました。コロナにまだ油断は出来ませんが、行事の再開を嬉しく思います。

広報部 塘永真映美

