



舞台上で熱演・熱唱する皆さん。(上) さかど太鼓 (右) 千代田中学校吹奏楽部 (右下) 川守 宏さん



《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/



近年まれに見る猛暑の中、8月26日に「第45回若葉台団地夏祭り」が開催され、4年ぶりに賑わいが戻ってきました。住民や各地域から多くの



5月28日の第44回通常総会で夏祭り日程が決まり、6月17日には第1回実行委員会が開催され、

4年ぶりに戻った賑わい 協力者らの大奮闘に感謝

人が会場のテニスコート及びその周辺に集い、舞台の演技や模擬店、ビンゴなどを楽しんでいました。夕立もビンゴが始まる直前にはやみ、盛況のうちに閉幕となりました。

過去とは異なる設営方法と品の種類・開催時間等々な意見が出されました。次回はこちらを踏まえ、みんなが楽しめるより良い夏祭りになればと思います。

9月3日に行われた総括会議(反省会)に



屋上防水工事



大規模修繕工事

着工から間もなく半年

2023年度大規模修繕がネットで覆われた姿は日常の光景。場事務所。酷暑が続いた今年の夏で工事は6月中旬に着工以来、になっていいます。「全体的に工程は、すく、屋上防水や外壁塗装など工事まもなく半年が経ち、住棟「やや前倒しだ」と建装工業(株)現は順調に進んでいます。作業員の方

「工程やや前倒し」建装工業(株)現場事務所



工事現場の写真は建装工業(株)現場事務所提供



郵便受けについて説明する建装工業担当者=9月14日、設計定例会議



高圧洗浄

の頑張りには頭の下がる思いです。工事は建物外部が中心ですが、共

用部分で経年劣化などにより修理したり更新したりするものもあります。▽廊下やバルコニーの手すり補修▽根元の腐食部分を切断して基礎部分の鉄部と溶接。根元を固定剤で固める▽テラス棟の下屋根部分の塗装を遮熱塗料に変更▽鋼板製のため太陽光で熱せられて居室が暑く、室温を下げるのが目的。これらに加え、▽集合郵便受けの更新(テラス棟除く)▽ごみ集積所(17カ所)のリニューアル▽団地内に点在するベンチの補修も検討されています。なお玄関扉枠の鉄部塗装については、劣化が少なく今回は行いません。網戸も住民自ら外す必要はありません。こうした工程に関する様々な問題は、毎週1回の「設計定例会議」(理事を含む修繕委員、建装工業、宮城設計一級建築士事務所の3者で構成)で協議されています。住民からの要望や苦情、工事の改善点などについて解決方向を議論し、修繕委員会や理事会に報告されます。予定工期まであと7カ月余り。安全第一。工事関係者の一層の努力と、住民の方の理解が求められます。住民の皆さん、ご不便をかけますが、立ち入り禁止区域に入ったり、資材置き場に近づいたりしないようご協力をお願いします。工事の安全を願います。やがて来る団地の見違える姿を目にしたいものです。

施設管理部長 尾崎 裕

災対本部立ち上げ本格訓練

黄色いタオル作戦は低調

坂戸市防災訓練と
は別に、9月3日
(日)午前8時30分
恒例の黄色いタオル
作戦(安否確認タオ
ルをドアノブ、バル
コニーに掲出)を各棟一斉
に実施。9時からは災害対
策本部を立ち上げ、4年ぶ
りに本格的な防災訓練を展
開しました。

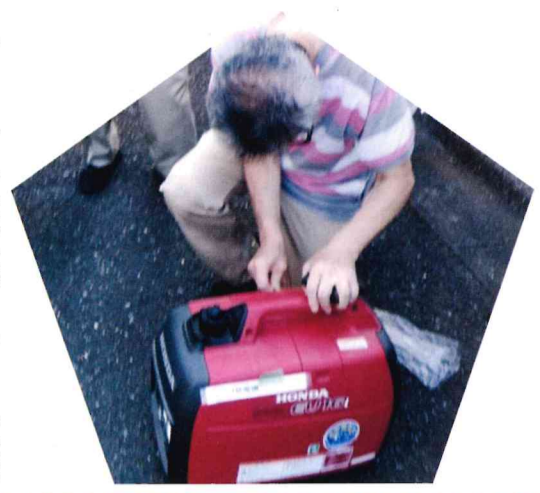
戸数は346(参加率43%)
で、昨年の522戸、61%
から大幅に減少しました。
今年は大規模修繕工事を実
施中で足場が組まれている
棟が多く、バルコニーに掲
出できなかった事情もあり
ます。また昨年と異なり、
市の訓練が前日で、しかも

緊急速報メールの訓練配信
がなかったことも影響した
と思われまます。
防災訓練は自主防災規程
にのっとり、坂戸市で震度
5強以上の地震が発生した
と想定し、55名ほどの役員
防災委員、棟長、民生委員、
主任児童委員が参加。参加
者を避難、救助・救援、ラ
イフライン、物資、警備、
情報連絡の各隊に配置し2
棟だけが人が発生したとい
う想定で救助訓練などを実
施。久方ぶりの訓練のため
チームワークがうまく取れ
ない部分があり、反省点で
す。
防災訓練等は来年以降も
継続されますので、これか
らも皆さまのご協力をお願
いいたします。
自主防災会長 小塚伸一

防災訓練



けが人を救助する訓練



ポータブル発電機もテスト運転

利用へJISに事前評価業務依頼

老朽化したマンションが増
え、高齢化も進み、マンシヨ
ンの維持管理をいかに進める
かが大きな問題になっていま
す。

ここに一石を投じる形で2
022年4月、マンションの
管理状態を評価する二つの制
度「マンション管理計画認定
制度」「マンション管理適正
評価制度」が開始されました。
「管理計画認定制度」は、
地方公共団体が適切な管理計
画を持つマンションかどうか
審査し、適切であれば管理組
合が認定されます。審査は
16項目(管理組合の運営、管
理規約、管理組合の経理、長
期修繕計画、その他)。適合
(○)か不適合(X)で判定
されます。
今年4月から坂戸市におい
ても認定を受けられるよう
になりました。

マンション管理状況評価の2制度

両制度の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期限
マンション管理 適正評価制度	マンション管理業 協会	30項目	6段階評価	1年間
マンション管理 計画認定制度	地方公共団体 (坂戸市)	16項目	認定 ○×	5年間

一般社団法人マンション管理
業協会が、不動産関連団体と
協力して全国共通の管理にか
かわる評価基準を設けた制度
です。

管理状態を五つのカテゴリー(管
理体制、管理組合収支、建築・設備
耐震診断、生活関連)に分類し、
30項目について6段階で評価、イン
ターネットを通して情報が公表され
ます。
いずれの制度についても、マン
シヨンの管理状態を可視化できるこ
と、管理組合においては、管理上の
課題を把握し改善することで、管理
水準及び市場価値の向上に繋がるメ
リットがあります。
当管理組合においても、こうした
メリットを考慮、両制度を利用した
いと考え、準備を進めています。両
制度の利用登録を行うには、規定の
マンション管理士による事前評価を
受け、その結果をもとに来年度の通
常総会に上程して承認されることが
必要です。そのため、9月度の理事
会で審議、事前評価業務を当団地の
管理会社である日本総合住宅生活株式
会社(JIS)に依頼することが決ま
りました。
総務部長 大野早百合

松本全さんが受賞

令和5年度「さつき賞」

令和5年度のさつき賞表彰式が9月1
日、坂戸市役所で行われ、個人の部で松
本全(またし)さん(1号棟103号室
が受賞しました。松本さんには石川清市
長から表彰状が渡されました。
坂戸市では毎年、身近なところで住み
よい地域社会の実現のために活動が続け
ている個人または団体をさつき賞として
表彰しています。今年度は個人6名、団
体2団体を選定。

令和5年度 さつき賞表彰式



松本さん(左端)。右へ石川市長、大野自治会長

松本さんは、定年退職後の2001年
に管理組合植栽部理事となり、埼玉県農
林公社の講座にも通われて植栽の知識や
技能を習得、植栽協会の立ち上げにも
尽力され、その礎を築かれました。今も
植栽協力員として活動を続け、当団地の
大きな魅力である素晴らしい緑の環境維
持に貢献されています。
「身体の元気なうちは、植栽活動を続
けます」と松本さん。さつき賞の受賞、
本当におめでとうございます。
自治会長 大野早百合

日常補修、夏祭り支援など縦横に

施設管理部は いま

若葉台第一住宅にお住まいの皆さん、こんにちは。施設管理部は、水飲み場から皆さんが暮らす建物まで、団地内のあらゆる設備をできる限り長持ちさせる



側溝のフタの点検作業

施設管理部は大規模修繕工事に直接携わりませんが、部長と副部長は毎週、建築工業様から工事の状況をお聞きしています。当部は専ら、住民からの「階段室照明が点灯しっぱなしになる」との声に対しては工事用ネットが原因で故障ではないことを説明したり、雨どいの落ち葉詰まりの対処などを建築工業様に依頼したり。サイドから工事がスムーズに進むよう支援しています。

施設管理部副部長 三宅智子

4年ぶりの夏祭りでも当部は照明関係の作業で汗を流しました。夕闇に浮かぶ提灯も素敵でしたが、今回初めてテント内にLED照明が設置されました。提灯用ボールの組み立てもテントのLED取り付けも、夏祭りの設営担当者とう部で力を合わせました。

施設管理部は夏祭りのような伝統の継続だけでなく、未来の人の暮らしやすさも考えています。近い将来団地内に環境に優しい電気自動車の充電設備を作れたらと願っています。



駐車場プレート補修後の埋め戻し作業=写真はいずれも9月24日

ため活動しています。さて、早いもので5月末の総会から半年近くが経ち日も短くなり、木々が冬支度を始めました。6月から始まった大規模修繕工事は、間もなく折り返し地点に達します。



坂戸市地域連絡協議会(略称・地域連)の会合が8月18日、5年ぶりに当団地で開催され、市

内八つの自治会の役員等20名ほどが集まる室に集まりました。この地域連について、簡単なご紹介をさせて頂きます。

「地域連」会合 当団地で5年ぶり

坂戸市内には住民による自治組織(自治会・区・町内会)が154あります。地域連とは、このうちの公団東坂戸団地自治会、北坂戸団地自治会、西坂戸自治会、鶴舞自治会、第一住宅坂戸団地自治会、13街区末広町内会、花みず木町内会

そして若葉台第一住宅管理組合自治会の八つで構成される任意団体です。これらの地域の世帯数は1万世帯を超え、市内世帯数の4分の1ほどを占めています。

いずれも団地または集合住宅で形成されている同じような形態の自治会同士なので、共通の問題点や解決方法について情報を交換し共有し、地域住民の生活環境向上に活かそうとしています。年に5〜6回の会合や研修会を開いていて、各自自治会持ち回りで会合を担当します。時には坂戸市の行政に対する意見がまとまると、連名で要望書を市当局に提出し、一定の成果が得られた案件もいくつかあります。地域連事務局担当 若宮俊一郎

事務所の管理主任・唐澤氏に交代

管理事務所窓口業務の管理主任が、12月1日付で唐澤齊昭さんに交代します。

この業務は日本総合住宅生活株式会社(JS)に業務委託されています。15年にわたり奮闘された前主任の佃政人さんは11月中に同社を退職される予定です。

佃政人管理主任の後任として7月よりお世話になっている唐澤齊昭と申します。ときがわ町在住です。

温泉地でホテルマンとして勤務、40歳でマンション管理業界に転職し20年余り。若葉台第一住宅様ほどの大規模団地での窓口スタッフも、管理に対する役員の方々の意識が高いマンションも初めてで驚きの連続です。佃主任の後任は荷が重いですが、少しでも団地の皆様のお役に立てるよう精進します。今後ともよろしくお願い致します。

管理主任 唐澤齊昭

15年前に着任し、この11月に定年で退任いたします。ここまで務められたのは皆さまのご支援・ご協力のおかげです。多忙ですが充実した日々を過ごさせていただきました。

団地を取り巻く環境は40年前と大きく変化しています。当団地に限りませんが、役員となり手不足・行事の担い手不足も課題として今後浮上してくるでしょう。

若い世代で残すべきものは残し、変えるべきところは変えていって欲しいというのが、所有者の一人としての私の願いです。

団地の発展と皆さまのご健勝をお祈り申し上げ、退任の挨拶とさせていただきます。長い間お世話になり、ありがとうございました。

前管理主任 佃 政人