

第45回通常総会

第45回通常総会が5月26日(日)に千代田地域交流センター(旧千代田公民館)講堂において開催されます。今総会には管理費引き上げ、給排水設備改修関連など8議案を上程。充実した総会にするため、主な議案について簡単に説明します。多くの組合員の出席をお願いします。

【日程】2024年5月26日(日)

【会場】千代田地域交流センター(旧千代田公民館)講堂

【開会】午前9時30分(受付は9時~9時20分)

2024年度第45回通常総会議案

普通議決第1号議案	2023年度事業報告及び決算承認の件
普通議決第2号議案	2024年度事業計画(案)承認の件
普通議決第3号議案	共通管理費引き上げ(案)承認の件
普通議決第4号議案	2024年度予算(案)承認の件
普通議決第5号議案	組合業務の一部委託(案)承認の件
普通議決第6号議案	組合管理物の処分(案)承認の件
普通議決第7号議案	給排水設備改修工事に伴う通路改修工事に関する実施設計業務委託(案)承認の件
普通議決第8号議案	2024年度役員選出(案)承認の件

管理費、給排水設備・通路改修

多くの組合員の出席を

まず普通議決第3号議案は、45年前の入居開始以来据え置いてきた共通管理費(月額4500円)の引き上げ提案です。かねて支出が収入を大幅に上回り、駐車

費とは別に、建物の維持管理のために各棟修繕積立金を毎月積み立てており、中期営繕計画に基づく大規模修繕工事に備えています。建物以外の通路や集会所駐車場その他の団地共用部の修繕については、団地修繕積立金を使いますが、建物同様に計画的な修繕、維持管理のためには、出来るだけ多くの備蓄が必要です。

この度、共通管理費引き上げの提案をするのは、苦渋の決断ではありますが、組合員の皆様にはご理解とご協力をお願いいたします。



《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/



場利用料金からの繰り入れでなんと収支を保っているという事態が恒常化しています。特にこの数年は物価の高騰が続き、経費節減の努力だけで組合業務を遂行するには限界が来ています。

第7号議案は、第44回通常総会で承認され実施設計を行った給水施設改修工事と汚水管更新工事に関する提案です。実施設計を構築する中で、両工事については、「給排水設備改修工事」として一本化するのが効率的と判断。2025年度の工事実施に向けた業者選定を行うため、

その支援業務を宮城設計一級建築士事務所へ委託するとともに、同議案は団地内通路改修工事の実実施設計業務委託の提案となっております。



2023年度大規模修繕工事

いよいよよらいよらいナリレへ
1年間に及ぶ大規模修繕工事はいよいよ最終章を迎えようとしています。昨年6月に着工し、酷暑、厳冬期を経て四季が巡りリニューアルされた建物の白さが五月の空に映えます。6月末の竣工めざし、軸足は外構部へと移り、着々と工事が進んでいます。
軸足は外構部工事へ
【ゴミ集積所】「雨の日のゴミ捨て時に入り口の屋根から雨水が滴る」との訴えが多いため、逆方向に雨水が流れるように屋根の勾配を変えます。また、17カ所すべての扉はアルミ合金引き戸に変え、開閉しやすいようにハンドルを付けます。
(2面へつづく)

試験施工された28号棟横のゴミ集積所

昨年6月に起工した大規模修繕工事も、竣工に近付きつつあります。この後には昨年の通常総会で承認された団地内給排水設備改修工事が控えています。2025年度に着工することが修繕委員会で確定しており、実施設計案も固まりましたので、その概要をお知らせします。

元日の能登半島地震では長期断水という深刻な事態を招きました。給水設備に関しては、ダクタイル鋳鉄管をポリエチレン給水管に更新し耐震管とするとともに、給水方式を配水本管から「直結増圧ポンプ方式」（以下直結方式と略）に変更する予定です。

受水槽廃止し「直結増圧方式」へ

3年前の給水管改修工事検討開始当初、受水槽改修工事に数千万〜1億円の費用が必要と判明。一方、老朽化が進むポンプ更新も不可避ということもあり、受水槽を廃止して、直結方式への変更へ

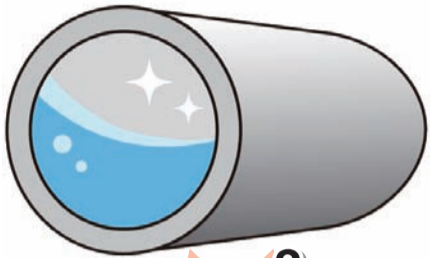
めて設置可能で、一挙に大方針が確定したことは大きな成果です。居住しながら工事を進めるため、現在の給水管ルートだと一定期間の断水が避けられません。そこで新ルートで工事を行い、新旧給水管の切り替え工事時点のみの短時間断水で

2025年度着工予定

給排水設備改修工事の概要

修繕委員会委員長 松下 隆輝

向け検討を開始しました。ところが、「一団地一経路」が原則だとの見解を坂戸、鶴ヶ島水道企業団（以下水道局と略）が示してきたため、水道配水本管の団地内給水管への引き込みは難航。これに対し経験豊富なコンサルタンの先生が東京都や他県の事例を参考に粘り強く交渉した結果、受水槽の廃止と直結方式の採用が確定。しかもポンプは現在のポンプ室内にまと



3ルートで各棟へ給水

本管を駐車場脇の歩道部分に埋設して、15号棟前駐車場からポンプ室方

南小学校前の団地南西部の水道局配水の

対応できるようにしました。

向に引き込み、配水を受けるルートとなります。

ポンプ室から各棟へは次の3ルートで給水されます。【東側ルート】18・19号棟間を通り、石の山公園を抜けて20・21号棟を経由しテラス・5階建て182戸へ。【センタールート】17・18号棟間を通り、テニスコートと徒渉池間を通る高層棟296戸へ。【西側ルート】15・16号棟間を抜け、テラス・5階建て411戸へ。

受水槽を廃止することにより、清掃管理費や水質管理費の必要がなくなり、維持費の低減が図れます。24時間体制のポンプメーカー直結遠隔監視システムにより、緊急時対応が迅速に行えます。

直結方式では、受水槽がないため水道局の配水本管からのフレキシブルな水が飲めることになり、空いた受水槽の利用方法については今後の検討課題です。

また、従来の高圧

受電システムも、直結方式の採用で受変電設備が不要となり、ポンプ室内も整理されます。現在の非常発電装置は汎用の低圧仕様ものを接続することになります。

万が一の災害に備えたライフラインの整備が当団地では、中長期営繕計画に基づき、継続して施工されており、今回の給水管改修工事により最小限度の被害に留められるでしょう。

今回、A・C・D・Eブロックでは

劣化した汚水管も更新

汚水管を更新します。2013年度にテラス棟を除く全棟で、排水管のスラブ上化が可能なように改修工事を行いました。その際に、BブロックとEブロック2・3号室系統の汚水管は雑排水立て管に合流させることで、汚水管と雑排水管が兼用となるように改修。

しかし、今回更新予定の各ブロックでは、鋳鉄製汚水管の劣化が顕著で、早期の更新が必要となり、給水設備と併せ、施工することになりました。工事期間中（数日間程度）はトイレが使用できないため、仮設トイレ設置や携帯用トイレの配布など工夫が求められます。

大規模修繕工事においても、ベランダ内荷物の移動等で協力が頂けず、工期が遅れた事例が発生しています。汚水管改修工事では上下階の在宅の協力が必須となります。

幸いなことに当団地管理組合は、各種修繕工事における合意形成では、組合員諸氏の絶大なるお力添えによるノウハウを有していることから、「若葉台団地はしっかりと管理ができています」と高く評価されています。

給排水管改修工事に関しては、管理組合が時機を見て詳細な説明会を検討しております。無事に給排水設備改修工事が成就することを願いつつ、微力ながら、引き続き努力を傾注する所存です。

(1面から)

【集合郵便受け】現集合郵便受けは更新作業中移動し、完全に新郵便受けとの交換が終わるまでそのまま使います。

【ベンチ】プレイロットなどのベンチの木材が朽ちているため、材質を耐久性のある人工木材に変更。プレイロットの遊具、パター、公園や徒渉池の腰壁などの塗装をし直します。



【トイレ】各棟のエントランスなどの欠けたタイルの修繕や汚れを落とし、安全面と見栄えを整えます。ベランダの舗道はタイルに滑り止め加工を施します。



【タイル】ベランダの舗道はタイルに滑り止め加工を施します。他にもお子さんの水遊び用の徒渉池の剥がれの補修や塗り直しも行われます。

工事で想定外だったのは、前回大規模修繕工事の際に交換したサッシや玄関ドアの劣化がほとんど見られなかったことです。皆さんが丁寧に扱われたお陰で費用を抑えられたことを付記しておきます。

施工する建築工業、工事監理の宮城秋治先生、住民が三位一体となってここまで推移しました。竣工まで引き続き工事へのご協力をお願いいたします。施設管理部副部長 三宅智子

春休みバスハイク 雨のち快晴 こども動物園満喫

大人は童心に帰り子どもたちも大喜び。恒例の春休みバスハイキングが3月29日に開催され、県こども動物自然公園（東松山市）へ出かけました。参加したのは27名。この行事は子ども対象に、春休みの楽しい思い出にしようという趣旨で企画されたもの。



1万2千歩だ「いや1万3千歩よ」と自慢する声があちこちで起きていました。コアラや珍しい動物を見ながらウグイスの声を聞き、咲き始めたサクラの花を愛でながら、子どもたちは春休みの一日を楽しく有意義に過ごせたことでしょう。来年はどこへ行くかお楽しみに。

コミュニティ部長 横田光明

千代田公民館

「千代田地域交流センター」に

市内公民館 一斉に名称変更

坂戸市は4月1日、市内八つの公民館の名称を「地域交流センター」に統一。それぞれの地域名を冠し、千代田公民館は千代田地域交流センターに変わりました。

公民館は社会教育法に基づき、社会教育や生涯学習の場としての役割を果たしてきましたが、

市の資料による利用数は減少傾向にあり、利用者も固定化し広がりが見られませんが、

これまで市は、利用促進を図ろうと、高齢者大学や女性セミナーなど学びの場の機能は維持し、これに地域住民の交流の促進、地域作りの拠点としての役割を加えて交流センターに。

2台目以降もOK

駐車位置の変更希望

団地駐車場での駐車位置変更について管理組合はこのほど、2台目以降の契約車両についても位置変更を認めることにしました。3月21日から実施しています。

駐車位置の変更については、2022年9月、駐車地区の変更要望を受け付けて運用をスタート。翌年1月からは現駐車地区内の位置変更も可能としました。その際、対象は契約車両1台のみでした。

最初の運用開始から1年半以上が過ぎ、変更希望も落ち着いており、皆さんの利便性を勘案し2台目以降の位置変更を認めることにしました。希望する駐車位置が空いていれば契約が可能。待機者がいる場合は、その後ろの順位につきます。申し込みは随時、管理事務所においでください。（広報部）



従来、公民館では営利事業や政治活動などは出来ませんでした。交流センターは地方自治法に基づき施設で、そうした制約がありません（反社会的団体などの利用には制限あり）。例えば有料でのコンサート、バザー、選挙の演説会……、広い用途に使えますが、飲酒は禁止。新たな器に何を入れるか、交流センター・地域住民双方の知恵の出どころというところか。

問い合わせは市役所市民生活課へ。
(049)2833-1333

（広報部）



管理組合はこのほど、自動車有料駐車場の地区名表示板を一新し、色の表示板がなかったA、B表示板や、一方通行などの表示板もあつたためです。これを一新し、C、Hなどの地区名を大きな文字に変更します。

大規模修繕工事で建物外壁や外構回りが美しく塗装し直されましたが、美観上で違和感があつた駐車場の表示板も化粧直しされ仲間に加わるようになります。（広報部）

有料駐車場表示板を衣替え

地区は新設することにし、交通標識も一部錆びたり、色あせしたりして見にくくなつており同時に更新。地区名表示板はデザイン

マンションの「終活」に衝撃

マンションセミナーに2000人

第26回建築工業マンションセミナーが2月3日、東京・赤坂の会場で開催され、各団地管理組合役員ら約200人が集まりました。当組合からは日原惇理事長、小塚伸一副理事長ら4名が出席。

第1部は「マンションの長寿化と管理計画認定制度の役割」と題した講演。印象的だったのは板橋区のマンションの「終活」事例。築48年で大規模修繕工事を4回実施し、玄関ドアやサッシも交換済み。一方でマンションを80年で解体することを決めており、その費用をカバーする



懇親会で乾杯のあいさつをする日原理事長

め「マンションの『終活』を見据えた計画」を昨年の総会で承認。これは組合員の意思が同じ方向だということの意味しており、驚愕しました。当団地では今後30年にわたる中長期

営繕計画案を作成中ですが、いずれかの時機に『終活』議論は避けられないでしょう。

EV充電設備は不可避

第2部はマンションの電気設備に関する紹介。注目したのは電気自動車(EV)の充電設備の話。さまざま

まな充電設備がありません。充電速度が速いほどコストが高くなり、遅いとコストは安いですが充電「渋滞」が起きる可能性があります。また充電代金の徴収方法や充電の順番をどのように管理するかなど課題は多岐にわたります。EVの普及はこれからで、当団地として具体的な構想は出ていま

せんが、今後この議論は回避したいと思います。講演の後は懇親会。並みいる管理組合代表を尻目に当組合の日原理事長が堂々と乾杯の挨拶。「若葉台第一住宅ここにあり」。胸を張ったひとときでした。

施設管理部 大熊 隼

国交省がヒアリング調査



ヒアリング調査をする国交省職員と協力会社職員

修繕履歴に大きな関心

国土交通省から当団地の大規模修繕工事などに関してヒアリング依頼があり、2月19日、同省国土技術政策総合研究所(国総研)職員らが管理事務所に来訪。日原惇理事長、松下隆輝修繕委員長、芦田武男同委員ら6人で対応しました。

同省は築40～50年の高経年マンションの長寿化に向けた「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を2004年に発表し3年前に改訂。その後の建築技術の発展などもあり改訂版を計画。そこで大規模修繕工事など多



質問に答える管理組合理事、修繕委員

くの工事経験がある当団地の情報を得たいというもの。

「敷地や建物の概要」「ガス、電気、水道、通信などのインフラ」「今回の大規模修繕工事の目的と内容」「長期修繕計画と修繕積立金の関係」などのほか「理事の継続性を図る工夫は」といった質問も。国総研職員は、当団地のこれまでの計画的な修繕履歴に大きな関心を示していました。改訂マニュアルは2026年には発表される予定です。

(広報部)

My趣味

絵画人生 イーゼルから彫刻刀へ

28号棟 瀬尾 武男



法隆寺中門 金剛力士像 (鉛筆画)

が立たないと悟りました。でも生涯絵筆は離れたくないとの思いから絵の具を使用した木版画で年賀状作りを始め、60年以上続けています。題材は千支や葛飾北斎「富嶽三十六景」、神社仏閣などさまざま。年齢を重ねてからは仏像をメインに彫っています。唯一無二の色造りは格別です。絵に導かれ建築設計の人生となりましたが、現在は団地の修繕委員会で大規模修繕工事に携わる一方、植栽協力会、施設協力会の一員として充実した毎日を送っています。80歳になりましたが、今のところ足腰だけは自信があります。



「富嶽三十六景」(版画年賀状)

今振り返ると、勉強が苦手で褒められることも少なかった私ですが、小学6年生の時、地区の写生大会で美術連盟賞をいただいたのが絵画の道への入り口でした。学生時代に上野の西洋美術館でのモネ「睡蓮」との出会い……。鳥肌が立つ

たあのときの感動は今も鮮明に蘇ります。その後ピカソ展の見学で写真から抽象、そして具象・立体画への変転！ 絵画とはこれが正道だと実感した次第です。自分なりにデッサン・水彩・油絵と楽しみました。絵画では生計