



**秋の道路愛護
清掃作業**

躍動



《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/



年末大掃除



木々が葉を落とし、冬支度を始めた11月10日早朝、秋の道路愛護清掃作業があり、冷え込んだ朝でしたが、30人ほどが参加。熊手やほうきなどを持ち、道路に散った枯れ葉やゴミなどを拾い集めていました。
一方、12月1日の年末大掃除では、各棟それぞれ工夫を凝らし、住民たちが大規模修繕工事後の建物の汚れを落としたり、雑草を抜いたりしていました。(広報部)



2025年 年頭に当たって

新年明けましておめでとうございます。2023年度着工の大規模修繕工事は組合員の皆様のご理解ご協力により2024年6月をもって落成致しました。ありがとうございます。お礼申し上げます。

これに伴い、同省から1億8千万円以内の工事補助金が交付されることになりましたが、補助の条件として2024年度に着工する必要がある、急ぎよ昨年10月に臨時総会を開催して組合員の皆様のご承認をいただいた次第です。受注施工者は建築工業(株)です。

「中長期営繕計画(2023年度改定版)」については、冊子としてまとめたものを組合員の皆様のお手元にお届け出来ました。同営繕計画において30年後の修繕積立額が不足することから、計画の遂行にあたっては修繕費の改定が必要となつて参ります。組合員の皆様のご意見を聞きながら取り組んでいくことが必要となります。

2023年6月の大規模修繕工事が完了し、4年間にわたり大きな工事が続きます。これも団地の寿命を伸ばし、生活の質を維持向上させるためです。ご理解の上、ご協力のほどよろしくお願い致します。

「給排水設備改修工事」は2025年度の実施を予定していましたが、2024年度中に着工することになりました。古いマンションの寿命を伸ばそうという国土交通省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に、当管理組合として応募し、昨年9月に提案が採択されました。

2月に着工し工期は2年間の予定です。給水設備改修工事は2025年度、一方の排水管更新工事は2026年度をそれぞれ予定しています。

その他外構工事として団地内通路及び駐車場の改修工事も計画しております。この工事は新たに見積書を徴収の上、施工業者の選定

理事長 日原 惇



当団地の給排水設備改修計画



ポンプ室(左)と、廃止し防火水槽に転用される受水槽

昨年10月の臨時総会で給排水設備改修工事の実施が承認されました。工事に際して、当団地の工事計画が国土交通省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に採択され、補助金を支給されることになりました。工事の実施を急いだ理由の一つは補助金の支給要件に2024年度内の着工が必須だったことです。これにより工事費約7億4千万円の24%程度に当たる約1億8千万円

国交省モデル事業に採択

ライフライン 長寿命化 独創性評価

を国から支給される見込みです。国交省の同事業についてご紹介します。現在国内には約700万戸のマンションストック(中古物件)があり、築40年以上のマンションは20年後には約445万戸に急増することが見込まれています。建物・設備が老朽化しており、適正な維持管理や



更新される水飲み場

再生への取り組みが求められています。国はこれを重視し、マンションの長寿命化に向けた改修や建て替え等にあたり、先進的な再生計画・提案を公募採択された案などには工事費用の一部を補助する事業を立ち上げました。優良な計画・提案などを収集し、全国への

普及を図ろうというのが狙いです。従って、先導性が高く創意

工夫を含む計画である必要があります。

改めて給水設備改修工事の概要を紹介します。受水槽から給水ポンプで配水する方式から受水槽を廃止して水道本管の圧力を利用し、直結増圧ポンプで加圧して各戸に給水する



撤去し残土で埋め戻す給水管標示杭

方式に変更します。従来、坂戸・鶴ヶ島地区ではこの方式による給水方法は認められていませんでした。しかし度重なる協議を経て市内初の大規模団地での同方式による給水が実現加えて地中に埋設されている給水管を樹脂製に更新することにより耐久性・耐震性が向上します。次に排水設備の改修工事は、老朽化により漏水事故が増えていることから、トイレ用排水管を取り換える必要があり、既存のスペースでは改修が困難です。そこを排水管メーカーと協力して新商品を開発することでサイズを上げずに改修を可能としています。

通路改修工事へ向け現地調査



給排水設備改修工事は、6月から給水設備改修が本格化する予定です。この工事とほぼ並行して団地内通路改修工事が計画されています。

め団地内車路のアスファルトは改修する計画ですが、それに付随する側溝や段差、地盤沈下部分などを調査。旧車止めなど歩行の障害や段差も随所にあり、工事仕様書に調査結果を盛り込み、実施設計案が作られます。

通路は2011年度大規模修繕工事の一環として、傷みの激しい7、8カ所を部分補修。すでに10年以上が経過しており、本来なら2023年度大規模修繕工事で実施すべきでした。しかし給水設備改修工事で埋設給水管部分を掘削するため、それに合わせて実施する方が合理的だと判断。昨年の第45回通常総会で実施設計を業務委託する件が承認されました。

今後、修繕委員会が実施設計の策定、施工業者選定、理事会承認などを経て、5月の第46回通常総会に上程し、工実施の可否が審議されることとなります。

(広報部)

以上の改修方法は、全国の公共団地に共通する給排水管更新に伴う課題解決の方法としてモデルとなり得る優れた提案です。「マンションストック長寿命化等モデル事業」の応募に際してはこの点を特にアピールしました。

このような経過を経て今回の改修工事が先導的再生モデルとして採択され補助金が交付されることとなりました。給水設備改修工事ではライフラインの長寿命化と防災対策の強

化が評価されています。排水設備改修工事は排水管メーカーとの新商品開発が独自性・創意工夫の面で評価されました。今回の補助金取得は、長年当団地の改修に携わってこられた宮城設計一級建築士事務所の宮城秋治先生、マンションライフパートナーズの柳下雅孝先生のご尽力なくして実現できませんでした。この場を借りて改めて御礼申し上げます。

(修繕委員会副委員長 石津裕造)

フリマ& 秋の作品展

多彩な秀作にうつと

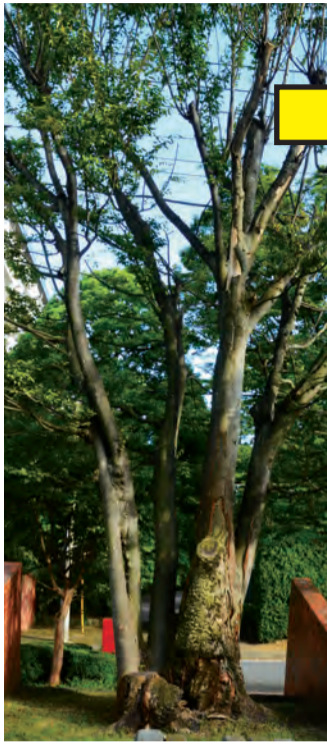
焼き鳥などを販売し、好調な売れ行きでした。

強風に見舞われながらも晴れ渡った11月3日、恒例のフリーマーケットが集会所前広場で開催され、掘り出し物を探そうと午前中から賑わいました。管理組合からもコロッケ、

新企画として今年は「秋の作品展」を集会所1で併催。さまざまな趣味を持つ住民が写真、絵画、陶芸、折り紙、絵手紙などの作品を展示。どの作品も感動を覚えるものばかりで、

来場者はうつと。前日に金属製ネットを吊るして、それに作品を取り付けたり、ワイヤーで作品を吊るしたりの作業。作業中も当日も多くの方に鑑賞していただきました。特に皆さんの印象に残ったのは、日原惇理事長が出品したマダガスカ

ル赴任中に撮影されたバオバブの写真のようでした。28号棟瀬尾武男さんご夫妻が出品された版画や器にも注目が集まっていました。多芸の持ち主の多さに驚きました。次年度以降も継続して企画したいものです。(コミュニティ部)



管理事務所前に鎮座していたケヤキが12月12日に伐採されました。1979年の入居開始時以来の古木で、根元が

事務所前ケヤキ伐採

腐食し倒木の危険もあるため。作業を見守っていた女性は「私が生まれた時からあったのに」と寂しげでした。(広報部)

渡辺さん 2年ぶりV グラウンドゴルフ

めか、50代が1人のほかは70〜80代ばかり。芝生で球が飛ばなかったり、生け垣の中に入ったりと苦闘する姿があらここに。それでも



左から2位吉澤、優勝の渡辺、3位佐々木の各選手

汗ばむほどの秋空の下、「第6回わかいちグラウンドゴルフ大会」が10月11日、団地内の特設コースで開催されました。大会に合わせて整えられた芝生の上を朝からスタッフたちがコースづくりに精を出し、13時試合開始。この日を待っていた33人のプレーヤーがアウト8、イン8の計16ホールで熱戦を展開。平日のた

はつらっプレーで好試合 ソフトボール



本塁打を放った打者を祝福するナイン



福本自治会長は打ち返すも……

市体協千代田支部主催ソフトボール大会の参加資格が「18歳以上」に衣替えし、11月24日、好天の千代田小学校グラウンドで熱戦が展開されました。この日のためにほぼ毎週日曜日に練習した成果を発揮する時。前回優勝チームとして、恥ずかしい試合はできないと心に誓い、「V2」へ決意を新たに臨みました。3チームで総当たり。さあ1試合目。先頭打者ホームランで幸先のよいスタート。このままの勢い

V2果たせず

でリードして逃げようと思った矢先相手打線爆発で逆転。勝利を逃し悔しい思いが残りました。2試合目。接戦でこじれる展開。リードされるも逆転サヨナラ勝ちを信じていたが、相手の好守備で撃沈。2戦とも敗退。でも選手は皆、きびきはつらつとしたプレーで好試合を展開し、最後まで戦えたのは素晴らしいと思います。次回は必ず「1勝」を目指して練習に励みます。若い方、女性の経験者など大歓迎です。一緒に優勝目指しませんか。(25号棟 上本真人)

ホールインワンを1名が達成。試合は渡辺治さん(19号棟)がアウト26、イン27計53で2年ぶりの優勝。2位 吉澤豊さん(29号棟)、3位佐々木良輔さん(5号棟)。「妻を亡くしふさぎ込んでいたが、元気を出して出場してよかった」と優勝した渡辺さん。(広報部)

県防災学習センター体験学習会



被災住宅を隣人が救助するシーン(VTR)



仮想の火元に向かい消火器で放水

たんす、冷蔵庫など地震対策を進めよう

昨年元日の能登半島地震から1年。自らの防災意識を高める必要性が増しています。防災知識の宝庫・埼玉県防災学習センター(鴻巣市)で10月20日、恒例の体験学習会が開催されました。主催は自

主防災会。センター内に備えられた起震装置による震度7、火事の映像に向かい消火器で消すコーナーなどで災害時の状況を体験。残念ながら30メートルの強風を体験できる

かで体験できませんでした。

コーナーは、機器の故障と耐震マットを敷くなどの自助努力を強調。対策をきちんと実行すれば、被災者を救うこともできると訴えます。参加者は改めて肝に銘じたことでしょう。

災害時の自助努力を啓発するVTRは、突然の地震に驚く家族の様子をリアルに描いています。部屋に家財が散乱し呆然とする中、しっかり地震対策をしていて被害を受けなかった隣人に救われたというストーリー。「たんすなどは転倒防止具で固定を」「冷蔵庫は

帰路に立ち寄った荒川河川敷の1千万本を誇るコスモス畑は前年と違い、見事に晴れわたり、参加者はピンク、黄、白など色とりどりの花を堪能していました。

(広報部)

「中長期営繕計画」改定版を配布

5年ごとに見直し、昨年10月の臨時総会で承認された「中長期営繕計画(2023年度改定版)」の冊子が完成し、新年早々組合員の皆さま

に配布しました。建物を80年間維持しようとして、将来の経済状況も視野に2023年度から30年先を見越した修繕計画や修繕費積立



金をシミュレーションしました。昨年夏に発行予定でしたが、大規模修繕工事の精算工事費や、給排水設備改修工事の見積額などを加味したため、若干遅れました。ぜひお手元に置き、将来の団地の姿に思いを馳せていただければ幸いです。

(広報部)

My趣味 行き着いた我流「はがき絵」

14号棟 細田 千代子



数年後、描けないながらもグループ展を催すようになりましたが、生活形態の変化により絵から離れざるを得ないことに。それから十数年後、ある水彩クラブとの出会いがありました。色を重ねる、削る、塗りつぶすなど自由に描ける油彩と、水彩技法の違いに馴染めず行き詰まりました。

そこで、もっと気軽に楽しみながら物の形を捉えられる力をと、自己流ではがきに青墨で描き始め、そこに色を付けたのです。絵手紙と趣の違う我流の小さな絵を「はがき絵」と名付けました。今はすべて休眠中ですが、この寄稿を機に何か、また……。

皆さま、明けましておめでとうございます。新しい年が明け、事務所窓口が現在のスタッフ体制になって約1年。この間、試行錯誤を繰り返して、団地の皆さまにご不便やご迷惑をおかけしたことも多々あったと思います。いまだに業務を満足に遂行できていない部分があり、忸怩たる思いです。

これまでの業務を振り返るとともに、本年こそ正確で迅速な業務を目指し、団地の皆さまの快適な住生活に貢献できるような窓口を作り上げたいと思っています。

本年もよろしく

お願いいたします

窓口業務にこれで満点ということはないと思いますが、日々の業務で、団地の皆様から不満の声が出ないレベルに達するよう、窓口スタッフ一同精進していく所存です。これまでどおり温かい目で見守っていただけたら幸いです。

本年も引き続き、よろしくお願い致します。

- 管理主任 唐澤 斉昭
- スタッフ 平沼真由美
- 友部由美子