

給水設備改修

6月から埋設管掘削へ

給排水設備改修工事が6月から本格的に始まります。給水管の更新工事からスタート。給排水両工事とも施工は建築工業(株)です。

現在の団地の給水方式は、水道本管から受水槽にいったん貯めてからポンプで各住戸へ送り出していますが、今回の改修で水道本管から直接ポンプで圧送する方式に変わります。工事期間は2025年6月から2026年7月までの予定です。

まず南小学校側道路から団地ポンプ室までの給水管を更新。次にポンプ室から各棟への給水管、ゴミ集積所や水飲み場への共用管の更新を行います。土中に埋まっている給水管を取り換えるため、団地内各所で土を掘り返す工事となります。

これに伴い、通行禁止や工事中に2〜3回、断水が発生する予定です。ご不便をお掛けしますがご協力をお願いします。断水に関してはあらかじめお知らせ致します。

汚水管と呼ばれるトイレの排

排水管更新

8月から宅内事前調査

排水管に関するトラブルが近年増えてきたことから取り換え工事を行います。工事期間は2026年5月から2027年3月までの予定です。工事に先立ち、2025年8月頃から各住戸のトイレ廻りのリフォーム状況などを確認するため事前調査を行います。なおBブロックと、Eブロック2・3号室はすでに取り換え済みなので今回は工事を行いません。

トイレの排水管の取り換えですので、住戸内の工事になります。配管の取り換えが主になります。が、関連して床・壁・天井の撤去・復旧工事も伴

水管に関するトラブルが近年増えてきたことから取り換え工事を行います。工事期間は2026年5月から2027年3月までの予定です。工事に先立ち、2025年8月頃から各住戸のトイレ廻りのリフォーム状況などを確認するため事前調査を行います。なおBブロックと、Eブロック2・3号室はすでに取り換え済みなので今回は工事を行いません。

トイレの排水管の取り換えですので、住戸内の工事になります。配管の取り換えが主になります。が、関連して床・壁・天井の撤去・復旧工事も伴

排水管に関するトラブルが近年増えてきたことから取り換え工事を行います。工事期間は2026年5月から2027年3月までの予定です。工事に先立ち、2025年8月頃から各住戸のトイレ廻りのリフォーム状況などを確認するため事前調査を行います。なおBブロックと、Eブロック2・3号室はすでに取り換え済みなので今回は工事を行いません。



《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/



「断水」2〜3回発生予定

室内での作業なので在宅が必須です。入室工事は連続した4日間程度の予定で、あらかじめ工事日が決められますのでご協力をお願いします。

また今回工事を機に便器の取り換え等、リフォームを行っている場合、状況により追加費用が発生する場合があります。復旧方法など詳細は工事前に個別にご相談いたします。

給排水設備改修工事は2年近い工事期間中であれば、上下階の調整もしやすくスムーズに実施できます。ぜひご検討ください。

給排水設備改修工事は2年近い工事期間中であれば、上下階の調整もしやすくスムーズに実施できます。ぜひご検討ください。



管理事務所前の植え込みで4月中旬、御衣黄（ぎょいこう）桜＝写真右＝と鬱金（うこん）桜＝同左＝が黄緑色の花を咲かせました。昨年12月に古木のケヤキを伐採した跡に、植栽協力が3月26日、苗木各2本を植えたばかり。

道路に向かい右側が御衣黄、左側が鬱金。八重咲きの桜でソメイヨシノの後に咲くとされています。

第46回 通常総会

5月25日(日) 9時30分〜正午
(会場)千代田地域交流センター講堂

※受付は午前9時〜9時20分の間に済ませてください。

外構改修

施工は建築工業(株)に内定

団地内の通路や駐車場を改修する「2025年度外構改修工事」が、給排水設備改修工事とほぼ並行して計画されており、業者選定を担う修繕委員会は4月6日、建築工業株式会社を施工業者に決めました。

選定に際して、当組合ホームページや業界紙などで見積参加業者を募集。工事の複雑さの影響からか、2月3日の締切日までに応募したのは2社。いずれも資本金5千万円以上などの募集条件をクリアしているため、両社に見積を依頼。

1社が辞退したため、3月22日の修繕委員会では残り1社の見積内容が開示されました。

ところが予想外の高額だったため、設計仕様内容の改修範囲を変更し再見積を依頼。29日に再見積の提示を受けましたが、部分改修等で齟齬(そご)があり、再々見積を依頼。4月6日、新たな見積をもとにヒアリング。この結果を受け、委員会内で協議したところ、修復すべき内容がほぼ希望通り反映されており、検討に値する見積額であるとの意見が大半でした。議決の結果、満場一致で建築工業株式会社に決まりました。

1979年の入居開始以来初の本格的な外構改修工事です。駐車場や車路のアスファルト補修▽旧車止めなど歩行障害物除去▽陥没・段差・水たまりなどの解消▽駐車場は地区により幅を拡張▽駐車場や車路沿いの縁石部の部分更新などを予定しています。

見積1社辞退 提示は1社のみ

ABの2工区に分け、工期は2025年11月〜2026年8月までを予定。5月25日に開催される第46回通常総会に工事の可否を議案として上程します。

くの長期間となりますが事故のないように進めたいと思いますので住民の皆様のご理解、ご協力をよろしくお願い致します。

(修繕委員会副委員長 石津裕造)

(広報部)



修繕委員 芦田 武男

「中長期営繕計画（2023年度改定版）」の冊子を1月、全組合員にお配りしました。今後30年にわたる修繕計画とそれに伴う修繕費積立金の推移などがシミュレーションされています。建物や設備維持管理のためのバイブルとも言えます。

この冊子の編集に携わった修繕委員の芦田武男さん（28号棟）に、今回の内容の特徴などについて解説いただきました。

（広報部）

5年ごとの見直し必須

私たちが生活の拠点とする建物や設備は新築や新設であっても入居し、使い始めたその日から劣化が始まります。それに対応するために適切な時期に適切な修繕工事等を行うことが必要となり、工事等を行うためには多額の費用を要します。



私たちが快適な居住環境や資産価値の維持・向上を図るためには、建物や設備の経年劣化に対して、長期にわたる修繕計画を作成することが肝要です。それに基づく修繕積立金の額を設定し、修繕工事に備えて積み立てる必要があります。

若葉台第一住宅には1979年の入居開始時から営繕計画書はあ

りましたが不十分でした。2003年度に前記の趣旨に基づいた詳細な中長期営繕計画を作成するため、国土交通省のガイドラインに沿って見直しに着手。計画案は同年12月の臨時総会に上程され承認。現在の形の中長期営繕計画がスタートしました。

計画案作成に当たっては、居住されている組合員の皆さまへのアンケートから得られた当団地の現状や、組合員の方々の今後に対するお考え等を反映しました。その後、5年ごとに見直しを行い現在に至っています。

大規模修繕工事 周期15年に変更

2023年度の計画見直しは次の要点を基に進めました。

【計画期間】2023年度から2053年度とした。

【基準年度】2023年度とした。

【推定工事費】「一般財団法人建

設物価調査会」の建設物価指数（集合住宅鉄筋コンクリート建築費指数）2015年を100としたとき2023年8月は125・0を根拠にして、2018年度改定版の推定工事費の25%上昇を見込んだ。

【消費税率】2028年度まで10%、2029年度以降を15%とした。

【インフレ率】年1%上昇とした。

【大規模修繕工事周期】国土省のガイドラインに沿い、12年から15年へ変更した。

【計画見直し】これまで通り5年とした。

見通せぬ工事費

ここ2～3年の物価の状況は過去とは違っており、今後も予測できないような事態にいつ遭遇するかわからない状況が続くと思われる。

工事の計画は、傷み具合によほどの進行とかがない限り比較的正確に計画できます。しかし推定工事費は予測することが非常に難しいため、30年先までの数字を確定することができません。したがって、計画は5年ごとに見直すことを前提としています。

修繕工事は建物や設備の性能・機能を新築時と同じ状態に戻すことを基本としています。生活様式の変化に対応したり、利便性や機能性の向上を図ったりするため

の改良（改修工事）も大きなポイントになります。

若葉台第一住宅は過去の大規模修繕工事で屋上防水、窓、玄関扉電気設備等で改修工事に取り組みました。2024年度から2027年度に亘って予定されている給水設備と汚水管の取り換えも改修工事となります。

この給水設備と汚水管の改修工事が完了すれば設備関係の改修が一通り終わりますので、しばらくは設備関係の大規模工事は発生しない見込みです。

営繕計画実行で 長期安心団地を

また、建物のコンクリートについても、これまでの調査・診断で強アルカリ性であるコンクリートに大気中の二酸化炭素（CO₂）が侵入してアルカリ性を低下（中性化）させて、コンクリートの強度を保つ鉄筋の腐食を進行させる度合いは低いことが証明されています。現行の営繕計画を実践する限り長期にわたり安心できる状態であることが見て取れます。

工事に際しては工事業者の作業だけではなく、居住者の方々の工事に対するご理解とご協力が必要不可欠です。

今後、周期的に発生する工事についてもこれまで通りのご理解とご協力をお願いいたします。



春爛漫



初夏の様相の中、車窓の風景を楽しみながら、訪れたのは群馬県前橋市のモノファクトリー（産廃リサイクル）、同甘楽町のこんにやくパーク、めんたいパーク。県外での開催は初めて。

人もの参加で車内は満杯。当日誕生日を迎えられたお二人に、ハッピーバースデーの合唱でツアーはスタート。

子供も大人も楽しみながら、物と食の大切さを学ぼう。恒例の春休みバスハイキングが3月28日に開催され、50

ぐんまプチ旅へ

春休みバスハイキング



写真も撮ってテンションはMAX！集合写真撮影後、昼食へ。こんにやく料理の無料バイキングと弁当で満腹。足湯や買い物などで自由時間を満喫。



まずモノファクトリーで、巨大クレーンの電磁石作業などを見学。男の子は興味津々で目を輝かせていました。次のこんにやくパークでは、大きなウサギのマスコット「マナンちゃん」がお待ち。女の子は一緒に写真を撮る。女の子は一緒に写真を撮る。

「暮らしのルール」改定版発行へ

当面、「追補版」と併用を

発行から7年が経過し、修正部分が目立つ「暮らしのルール（2018年版）」の冊子。管理組合は2025年度内に改定版を発行する準備を進めています。発行へ向けて規約委員会を立ち上げ、内容の検討を諮問します。

現行の冊子は第39回通常総会（2018年）で規約が大きく改定されたのを機に発行したもの。その後、自転車置場使用料の口座振替化や駐車場運営細則などが改定されたため、2020年度に追補版を発行。その後も①会計事務処理細則②若葉台第一住宅自主防災会規程③理事会の組織と運営に関する規程④管理組合の文書等の保存に関する規程⑤共同施設の使用等に関する規程計5件の改定があったため、今回、改めて「2024年度追補版」を皆さんにお届けしました。

つぎはぎだらけでルールを正確に把握しにくい現在の冊子ですが、改定版を配布するまでの間、追補版と併せてご活用ください。（広報部）

（コミニティ部長 佐藤一男）

「2024年度給排水設備改修工事」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」に採択された当団地に1月18日、同省住宅局参事官はじめ同事業運営主体の建築研究所など4団体8人が調査のため来訪。日原惇理事長ら三役、各部長、修繕委員が応対し、3時間に及ぶヒアリングに応じました。



訪問の目的は古いマンションの再生事業を進めるため、当組合のノウハウを整理し、全国の実地調査

当団地のノウハウを全国へ 「モデル事業」採択で実地調査

国交省

「管理費や修繕積立金」「居住者の状況」「給水施設の給水管、電気設備」「駐車場台数・利用状況」などをはじめ、大規模修繕工事での住民との合意形成等々。ちなみに当団地で区分所有者が65歳以上の世帯は71・4%（1月10日現在）。

組合側は質問に一つ一つ丁寧に回答。本事業を円滑に進めるために、住民説明会開催やホームページに情報を掲載するなど工夫したいと述べました。

最後に同省から「貴組合はしっかり議論し、計画的な修繕を行い、理事会の体制もきちんとしている。マンション再生へ向け、こんな組合が全国に広がることを目指しており、モデル事業制度をつくってよかった」との感想が寄せられました。（広報部）



指定書を受け取る尾崎自主防災会長(左)



一瞬で命を、財産を奪う火災。住民一人ひとりが自覚し、防火に努めなければ防げません。当団地はこのほど、坂戸・鶴ヶ島消防組合から2025年度「住宅防火モデル地区」に指定され、3月24日には団地集会所で指定書交付式がありました。坂戸消防署の新井拓也副署長から指定書を受け取った尾崎裕自主防災会長は「今後とも住民の防火意識をより高めるために努力します」と意気込

みを語りました。同消防組合は2005年度から「住宅防火モデル地区推進事業」をスタート。日頃から防火訓練、救命講習会など、住民の防火意識を高める取り組みをしている自治会や自主防災会を毎年、モデル地区に指定しています。指定期間は4月1日～2026年3月31日までの1年間。集会所の玄関に「住宅防火モデル地区」の看板が設置されました。

モデル地区に指定されたのを機に、改めて火の元に細心の注意をはらう、住宅用火災警報器を設置するなど住宅火災による死者及び被害を発生させないよう気をつけましょう。

(広報部)

当団地「住宅防火モデル地区」に指定

20周年を迎える 施設協力会



④徒渉池横の東屋
⑤標識建て直し＝15号棟前

自分たちの手で出来る範囲の作業は自分たちの手で……。こんな趣旨で施設管理部のもと、2006年度に立ち上げた施設協力会が間もなく20周年を迎えます。経験豊富なベテランから素人まで2024年度は総勢21人が参加。もちろん手弁当。酷暑でも厳寒でも雨ではない限り、共に



実績豊富 かゆいところに手

用部のさまざまな不具合修復などに取り組んでいます。かゆい所に手が届く存在と言ったべきでしょうか。

作業日は主に日曜日で午前9時～正午が原則。資材調達は施設管理部の予算で賄っています。駐車場の号棟・部屋番号プレート・フレーム交換▽駐車場区画線及び駐車番号書き直し▽石の広場の土砂流出を防ぐ土留め工事▽柱が折れた一時停止標識の建て直し▽徒渉池横の芝生への東屋や

「通路の段差解消補修の最中、通りがかった人が『私は以前ここで転んでケガをし、2カ月ぐらい痛んだ。土木作業の経験があるので手伝いましょう』と苦情も言わず快く手伝ってくれたという逸話もある」とある施設協力員。引き続き物価高騰で工事費も高止まりしている昨今、管理費を有効に使うためだけでなく、植栽協力会などとともに、自らの財産は自ら守るとの意識喚起のための核となる存在と言えます。

(広報部)

※＝24時間・365日		緊 急 連 絡 先		2025年3月1日現在 若葉台第一住宅管理組合	
警 察	110 緊急・事件(不審者・オレオレ詐欺等)	停 電 漏 電	0120－995－007 ※	東京電力パワーグリッド(株) 総合受付	
火事・救急車	119				
エレベーター故障	0570－070－990 ※	日本エレベーター製造(株) サポートセンター	ガ ス	049－284－9000 ※	坂戸ガス(株)
断 水	0570－002－004 ※	JS日本総合住生活(株) 緊急事故時間外受付センター	火災報知設備等	049－281－5243 ※	坂戸防災(株)
自家用電気 工作物管理	049－241－1622	(一財)関東電気保安協会 川越事業所	若 葉 交 番	049－287－6886	不在の場合、西入間署に自動転送
漏 水	049－236－9156 (平日の昼間)	JS日本総合住生活(株) 西埼玉支店 技術部	西入間警察署	049－284－0110	
	0570－002－004 (休日及び夜間)	JS日本総合住生活(株) 緊急事故時間外受付センター	窓 口 業 務 (管理会社)	049－236－9185	JS日本総合住生活(株) 西埼玉支店 営業課
管理組合事務所		049－283－7950		平日9:00～17:00、土曜9:00～12:00	