

テニスコート生まれ変わる 公式戦も可能な本格コート 改修工事費は708万7500円



オープンした新テニスコート

現在進行中の給排水管工事と並んで、本年度の管理組合事業の目玉であるテニスコートの改修工事が9月16日から、㈱東京ワイルネスの手により開始され、台風による雨の影響で、予定より2日延びたものの9月24日には無事終了し、竣工検査を経て9月27日に予定通りリニューアルオープン（使用開始）しました。新しいテニスコートは、全面に人工芝が敷き詰められ、その上に海砂（うみずな）が2センチ程の厚さに撒かれたもので、公式戦のコートとしても立派に通用する本格的なものです。

オープンの翌日には、早速、上級指導員を囲むテニスクラブのみなさんたちの練習風景も見られ、みなさん、「これまでとは、使い勝手が雲泥の差だ」と好評でした。修繕委員会の外構部長として工事推進に尽力された樋口仁さんから一言寄せてもらいました。



《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 kanri@wakaba1.com
http://www.wakaba1.com/

「これまで4年間続けてきた甲斐があった」と、いっそう練習に励んでおられます。またしばらく

すると、緑色が顔を出し
てきます。
これで、あの見た目以上
に過酷だったコートのひ
び割れに、足を引っかけ
転倒することも、老齢化
の進んだ身体を痛めつけ
られることにもサヨウナ
ラ出来るなんて、感謝感
謝であります。



新コートで試し打ち

27日のリニューアルオープン以来、休日には新テニスコートから、ボールを弾く音が、是まで以上に快適に響いているようです。

砂をすこし多目に入れて
いるため、今のところは
抹茶色状態が目立って
いますが、2ヶ月も経過

こけむ
荳屋すコートから
ワインフルドンへ
17号棟806
樋口仁

理がもちろん、必要です
が。
また、これで団地の付
加価値が少しばかり上
昇したのではないと思
います（あとは、風の日



コート下地整備

この良好な状態を維持し
ていくためには適切な管

コートの出来は市営コ
ートより良いと評判です。
またラケットも握った
ことが無い方、小学生で



資材搬入

[テニスコート新料金一覧]

区分	使用者	平日	土・日・祭日
使用料金 (1面・1時間 あたり)	住民・住民クラブ	400円	500円
	住民教室	500円	700円
	住民以外	700円	1000円
使用時間の 制限	住民クラブ	4時間まで	4時間まで
	住民・住民教室	2時間まで	2時間まで
	住民以外	2時間まで	2時間まで
使用 時間帯	4月～5月	午前9時～午後6時	
	6月～8月	午前9時～午後7時	
	9月～3月	午前9時～午後5時	
使用時間の制限について、住民クラブ等が大会等で長時間使用する場合は、理事会との協議により別途決定することができる。			
テニスコート内 倉庫	原則各住民クラブ用	1ヶ月	300円

ウインブルドンをめざし、
ゼロからスタートです。
まだラケットも握った
ことが無い方、小学生で



人工芝敷設

も60歳以上の方でも大
歓迎です。毎週土・日の
午後2時からみんなで遊
んでいますのでどうぞ足
を運んでみてください。
はじめての方は2時から
1時間、レッスンをしま
す。会費は月千円です(コ
ート維持費プラスボール
代)。服装は自由ですが、
靴はテニスシューズを履
いてきてください。あと
は無理せず気長にね。



砂散布

工事は工程計画通り

2008年度給排水管改修工事は、施工会社として建築工業協が選定されたのが3月29日、新築足した理事会のもとで工事の調印式が持たれたのが6月21日、7月13日には、施工会社による住民説明会も開かれ予想を上回る出席者に集会所に用意した椅子が足らなくなり大慌てしたが思い出されず。

その後の工事の進捗状況については、「理事会日より」などで、その都度、報告してきましたが、さて現在の状況は、ということで、施設管理部長の安藤征四郎理事に以下、報告してもらいました。

施設管理部長 安藤征四郎



修繕委員会(定例会議) 10月11日(土)

順調に推移

て、7号棟メーターボックス内の既存の給水管と新設管のソケット部(繋ぎ部分)の部材が設計仕様書で指定している部材とは異なる材料を使って施工されていることが判明し、急遽手直しを迫られるということがあります。10号棟から12号棟まで



埋設給水管切替工事

建築工業協と修繕委員会は毎月2回、工事の進捗状況や工事推進上の問題点などを話し合う定例会議を続けてきて、10月11日(土)の会議で10回目を迎えました。その会議で確認された工事の進捗状況については、10月18日付「理事会だより」に報告の通りで、本格工事に先立って、9月1日〜6日に実施された棟共用給水管パイロット工事(試行工事)におい

の掘削による埋設給水管敷設工事、1号棟から順次進められている屋外給

水管切り替え工事も5号棟まで済み、その他、ピット内やメーターボックス内の棟共用給水管工事それに17号棟から18号棟までの先行はつり工事など、並行して進められている工事の、9月から10月上旬までの分は、工程計画どおり、順調に進んでいるという報告を受けています。



メーターボックス内配管工事

で、今後の工事にも充分いかされるように、設計監理者ともども、施設管理部としても大いに注意しながら対応して行きたいと考えております。また、やり直し工事では、再度の断水で、たいへんご迷惑をおかけしたことをお詫びいたします。

なお、仕様書と異なる部材使用の問題については、二度と繰り返されないように、建築工業協としては、工事の施工体制を見直し、今後は現場代理人に副代理人を、工事担当者として一名追加、品質、工程、安全確認、指示確認体制強化のため、本社事業部内組織に一名追加などの新体制で臨むという申し入れが修繕委員会にありました。本格工事だったら、やり直しもなかなか困難なことか

パイロット工事だったからこそこの貴重な経験として

には、空き室を除く未回(実施)と取替え後の水圧管件数をゼロにするよう、個別に文書を配布したり、直接電話で問い合わせたりして努力する構えです。2号棟の03室系が、管理組合としても側面から応援したいと考えています。どうかみなさんのご協力をお願いいたします。

お願いといえば、もう一つ、給水管改修工事が終わる12月には、給水管の取替え前(10月に調査

10月11日(土)開催の修繕委員会

で、中長期営繕計画見直しの中間報告として、これから20035年までに想定される修繕工事費の累計で現行の修繕積立金の累計とシミュレーションして、修繕積立金はこのままでいいのか、値上げするとして何時がいいか、値上げ額はいくらが妥当か、借入金の必要性、その額と返済見通しなど将来に向けての資金計画の骨子をつくり、来年度の総会に提案出来るよう検討中という報告がありました。そこで、芦田副理事長に、その報告の重要なポイントを以下にまとめて貰いました。

中長期営繕計画の現状

副理事長 芦田武男

建物や設備は完成した。住開始に伴って中長期の営繕計画が作成され、そのときから維持管理がはじまります。また、長期にわたって適切に維持管理を行うためにはそのための計画、すなわち営繕計画は不可欠です。

私たちが居住する若葉台団地も1979年の居

診断(コンクリートの中性化進行度合い調査)などのデータをもとに建築物を60年以上はもたせることを前提として『世代を問わず快適に暮らせる若葉台団地』にするための新たな計画、すなわち中長期営繕計画の作成に着手しました。

2003年にプロジェクト21の理念に基づく中長期営繕計画が完成、2003年12月の臨時総会で承認をいただき、その後現在までその計画に従い修繕または改良工事が実施されています。しかし、建物や設備をはじめその他の状況は時を経るとともに変化します。そのために当団地は営繕計画の見直しを5年毎に行うこととしており、今年がその見直し時期となつていきます。

現在見直した営繕計画の細部をチェックしており、年度内に組合員の皆様に説明ができるよう準備中です。

本年6月に国土交通省から策定された「長期修繕計画標準様式」および「長期修繕計画作成ガイドライン」が示されました。セミナーで策定内容を



修繕委員会

計画期間については前述の通り当団地は60年以上持たせるとの前提からとりあえず築後56年の2035年までの計画を立てています。

修繕や改良の工事を行うには工事費が必要です。この工事費は修繕積立金として毎月積立てられて

いますが2035年までの必要修繕積立金も見込んでおく必要があります。今後推定される修繕工事費は「建築数量積算基準」や「建設物価」を基準に算出します。

修繕工事の計画は建物や設備の状況や修繕の履歴などから立てますが設備の状況は流動的ですから長期の見込みが立てにくく計画は長くても5年毎に見直す必要があります。本年がその見直し時期となつていきます。

皆様への中長期営繕計画の説明会では修繕計画の内容と必要な修繕費と資金計画について説明し、皆様のご意見を伺う予定です。

説明会の日程がまもなくお知らせします。万障くりあわせてご出席の上、ご意見をお聞かせ下さい。

NHKのテレビ番組「問題解決」近所の底力」で野良ネコの糞尿対策の話題を見た何人かの有志から、わが団地でも検討してみようではないか、という声が上がったのは6月のこと。番組では、プランターに砂とマタタビの粉を混ぜて入れたものを、数個用意し野良ネコの徘徊しそうな所に置いたところ、猫たちの共同便所となったというもの。この経験を拝借して、たとえば、徒渉池の一角にトイレを作る手はないか、というのです。

去る9月14日(日)11時、呼びかけに応じて集会所に集まったのは組合員3役をはじめ10人。日頃から野良ネコへの関心をもち、新聞や雑誌の野良

野良ネコ対策プロジェクト始動

広報部長 中田賢吾

ネコ関連の記事に目を走らせたりしている人たちに、初顔合わせながら話が弾みました。

プロジェクト会議はまち、参加者の自己紹介を兼ねて、各自の野良ネコ観の披露から始まりました。「管理組合に寄せられる野良ネコへの苦情はやはり糞尿の臭いが何とかならないかというもの。実際、わたしも植栽協力会に参加して作業して

て経験していますが、尤もな苦情で、これは快適な住環境を目指す管理組合にとつて大きな課題だと感じて遅まきながら、今回、こういうふうになさんに働きかけた次第なんです」と口火の挨拶を切ったのは、職掌柄、加藤理事長でした。それを受けて「わたしもNHKのあの番組を見たが、野良ネコをのっけから排除するのではなく住み分けを計ろうとするあの試みには共感し、やってみる価値があるな、と思つた」と声田副理事長、呼びかけ人の松本総務部長は、引越した住人が置いてきぼりにした猫十数匹に避妊手術を施したり、里親を探したりの10年の経験を語りました。その他、大好きな猫の話しながら、存分に出来るかと参加した人、野良ネコをむげに排除しない方法はなにかと日頃から思ってい

た人などが思い思いの意見を出し合っているうちに予定の1時間があつという間、次の集まりには野良ネコ情報をもっと持ち寄って話し合おうと散会しました。

マンションの騒音軽減法

小沢さんは、まず、「マンションの騒音問題」は取材拒否が多く、「制作者泣かせ」のテーマだといひます。ネコやハト、空き巣は、言わば外敵ですが、騒音トラブルの加害者と被害者は同じご近所、という関係で、「テレビで騒音を大きくしたくない」というわけです。そんな中、取材して学んだ騒音トラブル軽減法は3つ。その一つは、床材の防音性能を過信しないこと、だそうです。

防音タイプのフローリングはスプーンを落としたり程度の音は床下のクッションが吸収しますが、子どもが飛び降りたりする音は、クッションがその重みでつぶれて防音の役目をしないとのこと。壁や天井だけで隣り合わせの集合住宅では、性能がよくならないとはいへ、ある程度の音はどうしても響く環境だといひ

集まりの2回目は10月11日で、新宿区の地域ネコ対策のパンフなど、持ち寄った資料をもとに野良ネコ対策の具体化に論議を移し、便所となるプランターをどうする、水抜きは？ 発泡スチロールでは腐るからだめ、いくつ作るか、屋根はどうする、餌付けの仕方などなど、多彩な意見交換となり、ともかく、あわてずゆつくり準備すること。次回の集まりには具体化のための情報集めとして、メンバー2、3人が代表で、近隣のペットショップや大型の雑貨店へ行き、トイレの作り方や材料などの実際を専門家の話を聞きながら研究してきて、報告してもらうこと、それに集合日を11月9日(日)午前11時とすることを確認して散会しました。

そして三つ目のカギは「上下階の交流を図る」ことだそうです。マンションでの「音」のトラブルは、上下で起きることが多いということで、日本大学の調査結果が紹介され、上階の音がうるさいと感じる人の割合は上下互いに付き合っていない場合が80%、挨拶程度で60%、顔なじみだと40%だそうです。「騒音トラブル」は上下の「顔見知り効果」がものを言うといひこととす。

「早くトイレが出来るといいな」といひながら、猫のイラストが描かれています。

(中田賢吾記)

第30回夏祭り

わが団地恒例の夏祭り
今年も無事終了

昭和54年入居以来、企画から会場や模擬店の設営まで全て住民の総力を上げて準備するいわば手作りなのが若葉台第一住宅の夏祭りは、今年で30回を重ね、去る8月30日(土) 11時30分から21時まで開かれ、盛況裏の中、無事終了しました。今年の夏は記録的な猛暑に加え、8月に入ってから

に贈られる表彰状)の授与も滞りなく済ませることが出来ました。舞台の出し物は合計15、毎年、出演のおねがいに快く応じてくれる方々です。こゝとは、特に、祭りの準備と運営に参加した皆さんに、「若一」のマークが支給され、お祭りの一体感を高めました。



さつき賞授与

れ、選手宣誓の後、競技が始まりました。競技は、幼稚園児から60才以上まで、だれでも参加できるオープン制で、足や体に自信のある多くの人たちが技を競い合っ



団体戦の玉入れ (若一チーム40名)

て沢山の入賞賞品を手に入れました。競技は、幼稚園児から60才以上まで、だれでも参加できるオープン制で、足や体に自信のある多くの人たちが技を競い合っ

当日は気持ちの良い秋晴れの中、8時15分に入場整列、開会式が行なわれ、選手宣誓の後、競技が始まりました。競技は、幼稚園児から60才以上まで、だれでも参加できるオープン制で、足や体に自信のある多くの人たちが技を競い合っ

このプロジェクト、ぜひ、成功させて、NHKに売り込めたら愉快ですね。

ひび割れが目立って、いかにも30年の年齢がしのばれたテニスコートが改修されて、ボール打つ音も爽やかな感じですが、改修過程を写真で追いつながら一週間足らずでコートが生まれ変わったのを目の当たりにして驚きました。第一面の記事でテニス始める人が増えればと願っています。

(中田記)

122名の参加で
盛り上がった市民体育祭

広報部副部長 佐藤 公子

恒例の千代田地区市民体育祭が10月5日(日)坂戸市立千代田小学校で開催されました。この体育祭は、市民のスポーツ意識の高揚と健康増進を図り、親睦と友好を深め合う目的で、もう26年も続いてきた行事です。当日は気持ちの良い秋晴れの中、8時15分に入場整列、開会式が行なわれ、選手宣誓の後、競技が始まりました。競技は、幼稚園児から60才以上まで、だれでも参加できるオープン制で、足や体に自信のある多くの人たちが技を競い合っ

編集後記