

2005年度計画修繕工事から1年

瑕疵点検調査結果まとまる

手直し工事は11月末までに完了予定



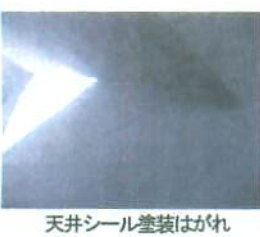
＜発行所＞
 若葉台
 第一住宅管理組合
 坂戸市千代田4丁目7番30号
 電話 049-253-7960
 メール:kanri@wakaba1.com
 http://www.wakaba1.com/



6号棟屋上防水層外観調査

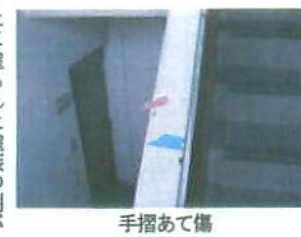
2005年度に施工された屋上防水や階段室の塗装などの共用部分の修繕工事から、早くも1年が経過しました。管理組合では、棟長さんを通じての補修を要望する申請書がそろそろ目立ち始めたのをきっかけに施工会社の建築工業に総合的な点検を依頼、本来の契約では瑕疵検査は2年目までの点検に快諾を得て、8月から9月にかけて数回にわたり点検と手直し箇所の見つけが行なわれ、この程その結果がまとまりました。以下は、その点検報告書をもとに広報部でまとめた手直し箇所の概要です。

点検の結果、一番顕著に見られたのは、あて傷で30箇所、つづいて多かったのが、シーリングと呼ばれる壁の継ぎ目にある弾力性のある材料の



天井シール塗装はがれ

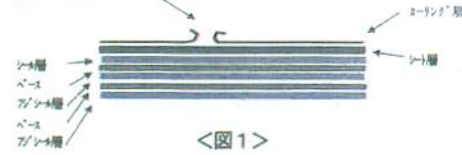
上に塗られた塗装の剥がれで、全部で14箇所と、モルタルの浮いた箇所及び下地の浮いた箇所が、合わせて14箇所、いずれも、将来雨漏りや崩壊につながる程性能上に問題があるわけではありませんが、美観上、気になる



手摺あて傷

下部の欠損、隙間、床面の酷い汚れなど各1箇所合わせて60箇所余りの手直し箇所が究明されました。

ひび割れからコーキングへ
 進出した箇所



＜図1＞



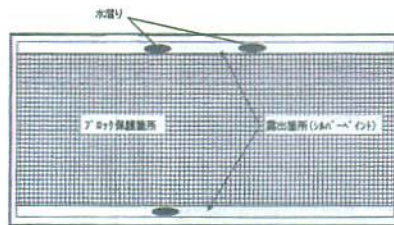
防水層表面のカーリング



モルタル浮き 塗装はがれ

は、カーリングといわれ、今回問題になったのは、屋上防水での瑕疵として、今問題になったのは、カーリングといわれ

の葉、鳥の糞などが粘着・堆積し、乾いたり濡れたりを繰り返すと考えられます。乾湿を繰り返すことは、収縮と膨張を繰り返すことでもあり、それが防水層表面の塗装の収縮・膨張につながり、その繰り返しが、塗装の



＜図2＞屋上平面図

る現象です。原因は専門家の間でも、未だ確定的とは言えません。想定されている原因は、屋上に出来るちよつとした水溜りだということです。普通、屋上には、そこに溜まる雨水が排水溝に自然に流れるように水勾配という僅かな傾斜がかけられています。雨水がそれほど多く無い時には、排水溝に流れ込むまでに水溜りが出来がちです。(図2参照) その水溜りに、埃や枯れた木

表面のひび割れを促し、やがては、その部分が捲れ上がる(カール)と考えられるのだそうです。(図1参照) 6号棟屋上の場合、水溜りが発生しやすい露出箇所は、北側と南側ですが、日射時間が長く、温度の上昇も比較的大きいと考えられる北側の露出箇所でのカーリング現象が多く見られるとのこと。これも、防水性能上、すぐ影響が出るという瑕疵ではありませんが、防水機能を長く維持するという観点から、補修は必須だと判断されました。補修には、カーリング箇所をワイヤーブラシで平滑にし、防水塗装を重ねることになります。

今回の検査で、そのようなカーリング現象が見られたのは、6号棟屋上など、比較的、屋上の水勾配が緩やかに出来た5階建てのPC構造の棟でした。瑕疵補修工事には点検作業に参加した防水メーカーの専門家を中心に、水勾配を含めた原因と対策を検討、雨の比較的不なる11月中旬に、他の共用部分とともに工事を完了する計画です。

差し迫っている給・排水管更新工事やエレベーター更新工事の他、中長期営繕計画の見直しなど、山積の課題を背負ってスタートした今年の修繕委員会も、はや半年を迎えようとしています。そこで以下に、石津施設管理部長に修繕委員会の現況を中間報告してもらいました。

中間報告 半年を迎えた修繕委員会のいま

施設管理部長 石津 裕造

6月スタート以来、修繕委員会は最大の課題である給・排水管更新工事の実施計画を中心に、コンサルタントのプレゼン(説明)を受けながら研究・討議を進め、並行して、中長期営繕計画の見直しや、エレベーターの更新工事及びテナスコート



第5回修繕委員会風景

給・排水管更新工事についてどのように進めるかは、昨年度から、修繕委員会が引き続き研究を進めてきた課題で、昨年度の委員会では、2008年度に実施する工事の、排水管については、配管の腐食が懸念されるBブロックとEブロックの台所排水管の更新に限定し、給水管については、団地内給水管より分岐後の各棟に繋がるバルブ部分から、各階に給水することについて改修することとし、その実施設計をコンサルタントに依頼、今年度は2回目の会議から、Bブロックの実施設計

トの改修などの課題については、分科会で、論議を深めてきました。会議は毎月第2(土曜日)を定例にして、すでに5回を数えています(10月13日現在)。以下、給・排水管やエレベーターの更新工事、

テナスコートの改修などみなさんの関心の高い課題と、中長期営繕計画見直しの課題について、検討結果の現況を中間報告致します。

給排水管更新工事について

(案) について検討し、3回目はEブロック、4回目は、工事の工程スケジュールをめぐって検討を加えました。排水管の工事実施設計(案)によりまずと、1住戸当たり2日〜3日の工程の工事(案)が示され、1階から順次上階に向けて進めていくことが検討されました。言うまでも無く、今回のこの工事は、専有部分内での工事となるため、当該住居の工事期間には在宅してもらう必要があること、また工事の



検討された実施設計(案)

工事時間(9時〜17時)の間は、断水を余儀なくされるのが明らかになりました。

また施工会社についても、いま、業界紙や新聞・雑誌及びホームページで見積り参加者を公募している最中です。今後、さらに検討を深め、仕様の詳細が決まれば、住民説明会でみなさんに計画の全貌を示して、全戸にわたるみなさんのご協力をお願いし、是非とも、あのテレビ共聴施設工事の時のように、100%完工をめざしたいと思っています。

エレベーター更新工事について

中高層棟のエレベーター更新工事も実施に向けて動いています。現時点でわかっていることを、以下に報告いたします。まず、工事期間ですが、年明け早々、1月上旬から3月までを予定しています。工事は、8階建て3棟のエレベーターのうち1つと14階建て3棟のエレベーターのうち1つを一組として同時に進行します。具体的には、1月に17号棟と26号棟エレベーター、2月に18号棟と28号棟エレベーター、3月が19号棟と29号棟エレベーターという順序です。

エレベーターが使用できない時間が、それぞれ14日間と18日間という提示がありました。これは、工事の安全実施にも深くかわることで、施工会社側の最大の譲歩と思われる。みなさんには多大なご迷惑を掛けることになりそうですが、期間対策を十分に検討して、11月4日の住民説明会に備えたいと考えています。

エレベーターが使用できない時間が、それぞれ14日間と18日間という提示がありました。これは、工事の安全実施にも深くかわることで、施工会社側の最大の譲歩と思われる。みなさんには多大なご迷惑を掛けることになりそうですが、期間対策を十分に検討して、11月4日の住民説明会に備えたいと考えています。



テナスコート

これも、修繕委員会での検討の上、専門の会社3社に見積りをさせた結果、会社一社を選定することになりました。工事仕様及び経費の詳細など、来年度総会に向け提案の準備に入る運びです。

テナスコートの改修について

足場を必要とする工事とは、すでに経験済みの外壁の補修の他、壁などの目地に埋め込まれた材料の交換あるいは換気口の取替えなど、15年ぐら

足場を必要とする工事とは、すでに経験済みの外壁の補修の他、壁などの目地に埋め込まれた材料の交換あるいは換気口の取替えなど、15年ぐら

今年3月の集会所南庭改修工事の際に植えられた改良芝は、周知のように、全棟芝刈りの省力化をめざして、実験的に植えたものです。半年過ぎた現在、果たしてその見通しはどうか、南庭の管理に専心されてきた前植栽部長の富田副理事長の奇蹟です。

半年過ぎた

集会所南庭の改良芝

副理事長 富田 要

「秋の夕日に照る山もみじ」と童謡に歌われる季節がやってきたというのに団地内の大半のみみじの葉はまだ青々としていて、紅葉はまだしばらくお預けのようです。真夏日が9月末まで続いた今年の夏の影響かとも思われるのですが、長い間、植栽の仕事に携わっている私としては、酷暑の8月ごろから、団地内の樹木や芝生の様子を気にかけてきました。

案の定、真夏日続きによる影響として、いつもの年より繁茂のはげしい椿や山茶花の樹に、茶毒蟻の発生が著しいことがわかりました。これについては、時期を見ながら、こまめに剪定をやるしかないと考えているのですが、芝生の方はというと、これがまた、育ち過ぎが顕著で、ひところは、年内にもう2度ほど、全棟芝刈りをやらなければと心配しましたが、10月半



集会所南庭

上昇で、芝はどんどん伸びて、これまで、6回も刈り込みをしなければなりません。ご承知のように、この芝は、毎年4回繰り返している全棟芝刈りを1回でも減らせれば、寄る年波の住民にとつては大助かりだといふ狙いから、試験的に張り込んだ芝生で、多くても年2回刈り込めばO

Kということだっただけにガツカリしています。実は、改良芝の選定に際し、このエルトロという品種のほかに、MT・9という品種も紹介され、費用対効果の考えから、比較的安いエルトロを選んだという経過がありました。そのとき相談に乗ってくれた管理会社JISの専門家の話では、この異常な夏の高温続きでは、MT・9を選んで、それほど効果が違いが出たかは疑問だということですが。結論としては、1年どころか、半年で6回も刈り込まなければならなかった集会所南庭の改良芝は、またも費用を掛けて、各棟の芝生と移し替えるのは無理というのが、目下の私の判断です。

というところで、この改良芝をまた新しい別の改良芝と入れ替えて実験を続けるかどうかは、上記の経過を理事会上、方向付けられると思いますが、私としては、折角植えたエルトロの世話を、刈り込みを含め、鋭意続けながら、より良い方策を模索したいと思つてるところです。

楽しい仲間

このコーナーでは、団地の仲間たちによるフラダンスとテニスクラブの代表から、近況報告をよせてもらいました。

頑張らないで

続けていきます

硬式テニスクラブ代表 樋口 仁

土曜と日曜の午後、高層棟に囲まれたテニスコートで、汗をかいているのが、若葉台団地の硬式テニスクラブの仲間たちです。

クラブ発足は団地の入居開始と同時に。会員数は、現在20名。

最近、団地の老朽化に呼応するかのように、メンバーの多くが、体の



硬式テニスクラブのみなさん

歪みや自然界に対する適応能力の衰退を理由に、リタイアを仄めかすようになりまし。そんな中

11人の仲間とともに

フラ・クブナ会長 吾妻 浩

クブナというのは、ハワイ語で「45歳」以上の女性という意味です。

私たち、フラダンス・サークル「フラ・クブナ」が発足したのは、平成8年6月です。仲間も、最初の数人から、今では11人になりました。

練習は毎週月曜日と木曜日の午前10時〜12時まで、場所は集会所の集会室で、和気藹々となつて楽しく稽古に励んでい



11人の楽しい仲間

始めた友人に誘われたこととです。もちろん、踊りなんて全然、やったこと

で、落ちこぼれないように踏み張りつつ、月に一度は、専門家の指導を受けようと、年齢別の全日本硬式テニス選手権で優勝経験のある赤坂コーチを招いて、最後のあがきのように技術力の向上に努めているこのころです。

ところで、30年近く使ってきたテニスコートもひびだらけとなり、その改修が、修繕委員会でも差し迫った課題となっています。私もその一員として、改修方法や工事に要する費用について、他の委員とともに、目下、詰めているところです。来年の今頃は、緑の芝生がない私でしたが、楽しい音楽に合わせて踊っているうちに、10年が過ぎしまいました。

日ごろの練習成果は、団地の敬老会での発表が初まりでしたが、そのうちに、団地の夏祭りに参加したり、ボランティアで、市のケアホームや敬老会、各地の文化祭へと発表場所が広がっていき、最近では、9月16日に、埼玉会館で踊って参りました。

「団地の夏祭りでも踊ってほしい」と、最初にお電話284・1444までどうぞ。

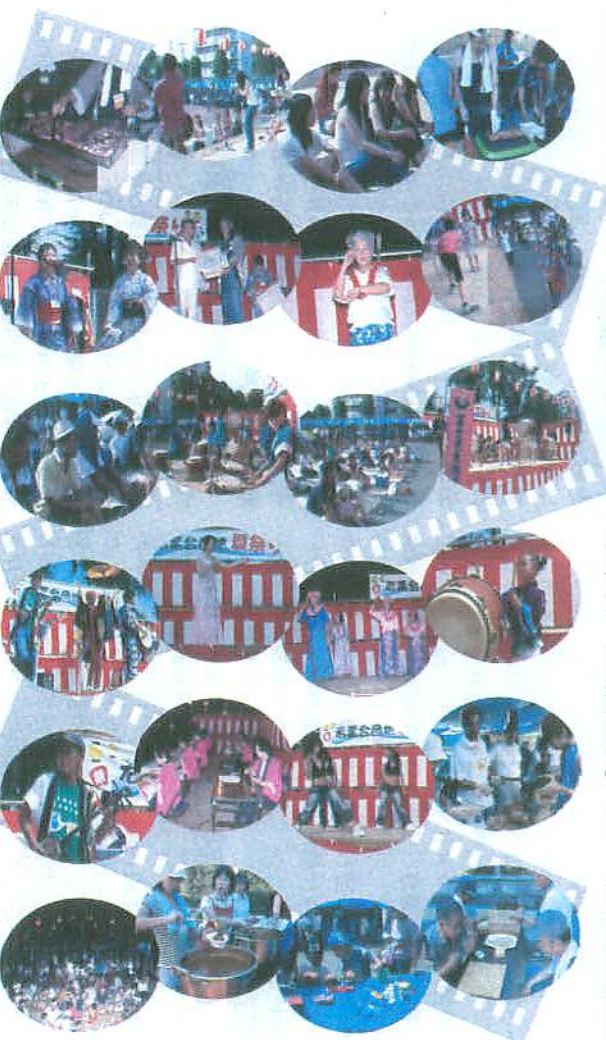
第29回夏祭り

酷暑の中の一大イベント ことしも大賑わい



場への搬入のための新たな門扉づくりなどの尽力のおかげで、準備作業が能率よく進みました。

また、お祭り当日は、去年を上回る参加者を迎えることが出来、そのせいか、直営店の売り上げも伸びて、しめて、274,871円もの黒字となりました。以下に、今年の夏祭り実行委員長でもあった松尾コミニティ部長に、感想もかねて、報告して貰いました。



第29回夏祭りは、近年にない真夏日の続く中の準備となりましたが、植栽協力会の方々を中心とした、平日を押しての、夏祭り資材の整理・整頓、新たな資材の購入やその設置場所の増設、祭り会場への搬入のための新たな門扉づくりなどの尽力のおかげで、準備作業が能率よく進みました。

記録的な猛暑となった今年の夏、第29回夏祭りが開かれた8月25日も、これぞ夏祭り！という暑い一日でした。

会場には、「焼きイカ」「おでん」「かき氷」「焼き鳥」などの直営店に加え、何はともあれスイカ、美味い「若一フワフワクラブ」、ソースの香りも懐かしい焼きそばの「硬式テニスクラブ」、夏の主役、生ビールが売りの「ソフトボールクラブ」、(空き瓶を持って行くとキャッシュバックとは、アイデア抜群!) さらに「26号棟」のラム

セッセと貯めたというお小遣いで勝負して、狙いの商品を見事に獲得した子の笑顔が光りました。

「演奏の快感」に浸ることが出来ました。どうせ出るなら賑やかなほうがよいとばかり、サクラとして舞台上がって、協力してもらった友人の中には、演奏が済んでからの振る舞い酒にすっかり出来上がってしまった、眠りこけてしまった者もいました。「居心地のいい祭りだな」というのが彼の感想でした。

ところで、毎年この夏祭りの日に、坂戸市長の手から直々に授与される「さつき」賞(坂戸市のシンボル「さつき」の花の名を冠し、日ごろから地域のために骨身惜しまず尽くしてくれている個人及び団体に、市が感謝の気持ちをこめて贈っている表彰状)には、前副理事長の牧野隆許氏が選ばれ、伊利市長から表彰状が手渡されました。

第29回夏祭りは、近年にない真夏日の続く中の準備となりましたが、植栽協力会の方々を中心とした、平日を押しての、夏祭り資材の整理・整頓、新たな資材の購入やその設置場所の増設、祭り会場への搬入のための新たな門扉づくりなどの尽力のおかげで、準備作業が能率よく進みました。

会場には、「焼きイカ」「おでん」「かき氷」「焼き鳥」などの直営店に加え、何はともあれスイカ、美味い「若一フワフワクラブ」、ソースの香りも懐かしい焼きそばの「硬式テニスクラブ」、夏の主役、生ビールが売りの「ソフトボールクラブ」、(空き瓶を持って行くとキャッシュバックとは、アイデア抜群!) さらに「26号棟」のラム

セッセと貯めたというお小遣いで勝負して、狙いの商品を見事に獲得した子の笑顔が光りました。

「演奏の快感」に浸ることが出来ました。どうせ出るなら賑やかなほうがよいとばかり、サクラとして舞台上がって、協力してもらった友人の中には、演奏が済んでからの振る舞い酒にすっかり出来上がってしまった、眠りこけてしまった者もいました。「居心地のいい祭りだな」というのが彼の感想でした。

ところで、毎年この夏祭りの日に、坂戸市長の手から直々に授与される「さつき」賞(坂戸市のシンボル「さつき」の花の名を冠し、日ごろから地域のために骨身惜しまず尽くしてくれている個人及び団体に、市が感謝の気持ちをこめて贈っている表彰状)には、前副理事長の牧野隆許氏が選ばれ、伊利市長から表彰状が手渡されました。

「楽しい仲間」コーナーは、これまで数回にわたってシリーズで組んだことのある記事の続編です。今回紹介のグループは10年以上前から続けられていて、わが団地を代表するクラブ活動の仲間です。クラブ代表への紹介記事執筆依頼から写真撮影などは、広報部員の仁瓶氏や佐藤さんの協力を得ました。

今年の夏、管理事務所の竹内主任の前任の星野さんの縁で、シンガーソングライターの星野朱美さんが特別出演下さり、例年にも増して豪華なステージとなりました。星野さんは、キングレコードから演歌歌手としてデビューしたプロです。特別出演といえは、斯く言う私も「おやじバンド」の一員として三味線の弾き語り出演させて頂

き、「演奏の快感」に浸ることが出来ました。どうせ出るなら賑やかなほうがよいとばかり、サクラとして舞台上がって、協力してもらった友人の中には、演奏が済んでからの振る舞い酒にすっかり出来上がってしまった、眠りこけてしまった者もいました。「居心地のいい祭りだな」というのが彼の感想でした。

ところで、毎年この夏祭りの日に、坂戸市長の手から直々に授与される「さつき」賞(坂戸市のシンボル「さつき」の花の名を冠し、日ごろから地域のために骨身惜しまず尽くしてくれている個人及び団体に、市が感謝の気持ちをこめて贈っている表彰状)には、前副理事長の牧野隆許氏が選ばれ、伊利市長から表彰状が手渡されました。

「楽しい仲間」コーナーは、これまで数回にわたってシリーズで組んだことのある記事の続編です。今回紹介のグループは10年以上前から続けられていて、わが団地を代表するクラブ活動の仲間です。クラブ代表への紹介記事執筆依頼から写真撮影などは、広報部員の仁瓶氏や佐藤さんの協力を得ました。

みなさんの関心の高い「エレベーター改修工事」については次号のメイン記事にする予定です。広報「わかば」への意見や感想をお寄せ下さい。

編集後記

(中田)