

アンケート調査及び建物調査診断が完了 着々と進む2011年度大規模修繕工事の準備



《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/



第30回総会の承認のもと、6月早々新しくスタートした本年度の修繕委員会(メンバーは別記)は、4ヶ月足らずのうちに総会へ公約した任務を順調に進めています。

まずは、修繕の規模を決める基礎となるアンケート調査を7月に実施し、全棟にわたる住居の不具合の実態について住民のみなさんからの報告を得ました。ついで8月には、そのアンケート結果を参考にして、専門家の手を借り、コンクリート中性化や塗膜付着強度の調査など10項目にわたる建物の調査・診断を実施しました。そして、9月中旬には、それらの調査結果が概ねまとまってきました。以下、まずは、建物の調査・診断の結果の概要です。

末永く輝き続けるために

建物調査・診断結果の概要

宮城設計一級建築士事務所 宮城 秋治

2011年度の第2回大規模修繕工事に向けて本格的な調査・診断を行いました。それに先駆けて居住者のみなさんにご協力いただいたのが7月のアンケート調査でした。前回2002年度のアンケート調査と同様にたいへん多くの質問に丁寧に回答をいただきました。その中から「漏水がある」「コンクリートが欠けて」「バルコニーの防水塗膜が剥がれている」など共用部の不具合が推

酸ガスで、表面からどの深さまで中性化しているのかを調べてコンクリートの劣化具合を推し量ります。鉄筋の深さ約30ミリまで中性化すると、ひび割れが生じ、そこに空気や水が入り込むと鉄筋が錆びて膨張し、まわりのコンクリートを壊してしまします。建てられてから30年を迎える若葉台第一住宅のコンクリートは、推定式から判断して8・1ミリまで中性化していると考えられます。



コンクリートから採った試験体(中性化調査)

ところが8箇所から試験体をとって調べたところ、平均値で11・5ミリで標準よりも中性化が進んでいることがわかりました。躯体の劣化部を補修するには、中性化を抑える措置が求められます。コンクリートの表面を仕上げている外壁塗膜がどのくらい強さで下地にくっついているかを測定するのが塗膜付着強度調査です。基準値の0・7〜0・8N/平方ミリ

を下回ると、今の塗装の上に新たな塗装を載せることが出来ません。すぐに剥がれてしまいます。25箇所塗膜をひっぱって見たところ、平均0・85N/平方ミリで、ギリギリの結果となりましたが残念ながら、調査個所の半分近くが基準値を満たしていませんでした。すでに以前から塗膜の剥がれに気づいておられる方も多いと思います。その程度と範囲で既存の塗膜を剥がすべきかがこれからの検討課題です。なお、実際に高圧洗浄車を持ち込んで塗膜を剥がす試験を行い水圧や所要時間を測定しました。

プレキャストコンクリートの板と板の目地、現場で打たれた鉄筋コンクリートの各階を打ち継いだ目地などにシーリング材というゴム状の材料が、止水の目的で打たれています。これが劣化して切れると雨水が室内に入ってしまう。13か所で試験体を探って試験場で物性を調べてみました。判定は、6箇所劣化Ⅲ(3段階で最も悪い評価)を受けてしまいました。2005年度の階段室廻りでもおこないましたが、外壁廻りについて

も、既存のシーリング材は撤去して新しい材料を充填することになります。防水材については、目視調査を行いました。2005年度に防水改修をおこなわなかったCブロック、Eブロックのコンクリート押さえ防水と、Fブロックのアスファルトシングルが今後の課題で、Fブロックについては、勾配屋根で雨樋の排水能力や排水経路なども改善する必要があります。さらにバルコニー床の防水については、全ブロック共通にウレタン塗膜防水が劣化していることがわかりました。



摩耗したアルミサッシの戸車

アルミサッシの分解調査で部品の劣化状態も調べました。鍵の部分をクレンソントといいますが、摩擦や軸の軋みが見られました。戸車はタイヤの樹脂部分がえぐられてしまっていて、ベアリングもぼろぼろになっている状況です。気密性を保つエアタイト

材やガラスを押えているビードなども亀裂や破断をしています。サッシの開きづらい状況の改善にはこれらの部品を取替えねばなりません。



浴室から外壁への漏水

設備の調査・診断では、更新がすすんでいない排水管とあわせてアスファルト防水の浴室からの漏水の指摘がありました。浴室の排水管はコンクリートスラブ下の横引き管(共用部)と繋がっていることや、接続部で劣化が進みつつある専用部の給水管とともに、給排水設備の今後は、専有と共有の区分を超えて設計をまとめていく必要があるとされています。以上の調査で、当初の予想よりも多くの課題が見つかりましたが基本設計をまとめるにあたっては、修繕委員会での優先順位を検討していただき、住民説明会等を通じて多くの意見を集約しながら、この団地が末永く輝いていけるよう工夫を重ねてまいります。

つづいて7月に全戸を対象に、各住居に見られる
 家屋の不具合の実態を探るために実施したアンケ
 ート調査の結果の概要報告です。調査は8月はじめ
 に終了し、中旬から始まった家屋の調査・診断にも
 生かされました。アンケートの集計は、9月に1日
 を当てて、修繕委員会や理事会の役員のみさんの
 協力を得て実施されました。細かい分析などはこれ
 からひきつづいて行われる予定ですが、とりあえず
 は、集計結果の概要を、芦田副理事長にまとめてい
 ただきました。

アンケート調査結果の概要

副理事長 芦田 武男

2011年度に予定さ

れている大規模修繕工事に先立つ調査診断および基本設計を円滑に進めるために、本年7月に建物や設備の不具合状況や皆様の考えを伺うためのアンケートを実施しました。ご多忙にもかかわらずアンケートにお答えいただきましたことにお礼を申し上げます。

因みに2002年度に

行ったアンケートの回答率は約90%でしたので、今回は前回の回答率を下回ったことが残念でした。

居住者像

●当団地への入居年代
 昭和54年入居の方が約37%、次いで昭和55年から昭和60年の間に入居の方が約20%であることから当団地の完成後数年経ってから転入されてきた方が半数以上を占めていますと判断されます。

●世帯主の年代
 60代の方が最も多く、約43%、次いで50代の方が約21%、その次が

70代の方で約14%であり、高齢化団地の姿を映し出しています。

●同居家族数
 2人が約44%、次いで3人が約23%で少人数のご家庭が多いのは予測していましたが、単身が約17%を占めており、居住者の年齢層と合わせて今後の当団地のあり方を示唆しています。

●子供の学年等
 世帯主の年齢層に対応するように社会人や独立された方が約70%を占めており、専門・大学生以下の子供の割合は約24%であり、少子化団地を表しています。

●世帯主の勤務地
 埼玉県が約36%、東京都が約26%は想定範囲内ですが、勤務地無し約33%はリタイヤされている方の比率として理解できるようです。

●バルコニー廻りの状況
 天井は防水膜を含む塗装のはがれが目だっています。事故につながるバルコニー手摺りのがたつきは一件も無く、ひと安心といったところです。

●金物関係の不具合は
 錆の発生が最も多く、予測通りの結果が出ていま

す。

塗装は設備のように一度交換すればかなりの期間交換せずに使えるというものではなく、比較的短期間に塗り替えが必要であり、特に金属部分の塗装はより短い期間での塗り替えが求められます。

アルミサッシの不具合は開閉しづらいものが多い、次いで隙間風の音の発生が多く見られます。

アルミサッシの改修も検討事項に入れる時期が来ているようです。

●室内廻り
 ●室内への漏水被害事故は約34%の方が経験されており、原因としては上階の方の不注意によるものが一番多く約28%、次いで洗濯機系排水管が約14%となつていますが、これは複数回答の結果によるものであり、実態は洗濯機の排水ホースが洗濯機用防水パ

ンの排水口から外れて階下へ漏水させたものが殆どではないかと判断されます。

●台所系、浴室系、洗面系排水管からの漏水も合わせて約16%が経験されていますが、台所系の排水管で痛みの激しかったブロックは2008

年度に改修工事を行っていただきますので、今以降は心配することはありません。

●専有部に属する給水管や給湯管からの漏水事故はわずかに発生していますが、これについては今後の検討課題となります。

●浴室廻りは出入口扉の不具合が最も多く、次いで漏水が無い心配されている件数も多くあります。

●給水設備の不具合で
 コーナーのシール切れも比較的よく発生しており、浴室については排水管だけでなく、室内の防水も合わせて検討すべきと判断されます。

●室内の結露やカビについては69%近くが発生しており、数字的には深刻な事態です。結露やカビの発生が多

くみられるのは浴室と便所であり、次いで北側の部屋となっております。

原因は室内の湿気によるものであり、建物の構造によるもの他、使い方による影響もあります。冬場に締め切った室内で灯油ストーブを炊くと灯油の燃焼により発生した水分で結露が発生し、それがカビの発生につながる

ことが多く見られます。

●ガス給湯器の不具合
 として2箇所以上の同時使用での能力不足が多くあげられていますが、これはガス管の太さ(容量)によるものであり、ガス管を太いものに交換することしか解決の方法がないため、今後の検討事項となります。

●換気設備の不具合として引きが悪いことや音がうるさいことが目立ちますがこれらは換気扇の清掃などのメンテナンスによって改善されること

がありますので、日常の手入れも大事な要素となります。

●契約電気容量は当団地各棟の電気幹線の関係で30アンペアが必然的に多いですが、「足りていない」が約43%で「不足している」と「うまく使

りが疑われます。毎年年末頃に実施される排水管の清掃で、この原因は取り除かれますので、毎年の清掃を確実に実施することから、電気幹線の改修が今後の課題となります。

●電気容量については居住者の高齢化に伴う安全性の観点からIH(電磁調理器)の普及が望まれること

から、電気幹線の改修が今後の課題となります。

大規模修繕や改修工事に関する項目は以上ですが、今回のアンケート

| 平成21年度 若葉台第一住宅管理組合 修繕委員会名簿 | | 備考 |
|----------------------------|--------------|---------|
| 役職 | 氏名 | |
| 委員長 | 松下 隆輝 | |
| 副委員長 | 石津 裕 | |
| 委員 | 樋口 雄 | 外構部会副会長 |
| " | 植田 雄 | 外構部会副会長 |
| " | 池田 和夫 | |
| " | 深谷 昭 | |
| " | 尾崎 裕 | |
| " | 石戸 忠行 | |
| " | 清水 雄 | |
| 理事 長 | 9-205 加藤 一 | |
| 副理事 長 | 28-1104 芦田 武 | |
| 総務部長 | 2-203 高田 本 | |
| 財務部長 | 15-301 松本 昭 | |
| 施設部長 | 3-203 横田 光 | |
| 施設副部長 | 21-103 東野 行 | |
| 施設員 | 17-406 安藤 四 | |
| " | 3-103 小宮 昌 | |
| " | 21-302 矢田 哲 | |
| " | 28-902 吉野 三 | |
| 広報部長 | 17-502 佐藤 公 | |
| 植栽部長 | 29-1102 吉澤 豊 | |
| コミ 事 | 28-1002 松尾 安 | |
| 監 | 29-1101 中田 賢 | |
| " | 17-606 小塚 伸 | |

修繕委員会だいま邁進中

修繕委員会委員長 松下 隆輝

一から二面の報告の通り、修繕委員会は総会の付託に応じて目下鋭意努力中です。

建物調査診断とアンケート調査の他に、今年の委員会に諮問されているのは、プロジェクト21の趣旨を継承した「徒渉池」と「自転車置き場」の課題です。これらについては、昨年度からのアンケート調査や検討結果を引

の結果は今後の当団地の方向付けの貴重な資料となります。

アンケートの集計結果はグラフにして後日皆様にお届けします。

また、その他欄やご意見欄にコメントをいただきました。

き継いで、外構部会で具休策を練ることにしています。様々な調査を実施するにつれて課題も膨らんできていますが、総会で承認された中長期営繕計画をベースに優先順位をはかりながら、総勢24名の委員のみなさんとの知恵を結集して、各案件について、年度末には適切有効な答申が出来るよう邁進中です。

ある日の管理事務所

広報部長 佐藤 公子



電話番号283・7950、どここの電話かご存知ですか。そうです。若葉台第一住宅の管理事務所です。ここには、管理組合の業務委託先の日本総合住宅生活株式会社(略称J.S.)から派遣されている二人の職員の方が常駐しています。管理組合が総会の承認のもとにJ.S.に委託している主な業務は、管理窓口業務、管理費の収納・支払いに関する会計業務、給水施設の維持管理業務の一部です。と、言葉にして書くと簡単ですが、実際の仕事は複雑多岐にわたっています。組合員の日常生活に密着した仕事にも関わる管理事務所のある日を、広報部で取材しました。

朝9時、事務所を覗くともう、おなじみの黒田さんと佃さんが出勤されていました。9時前後からそろそろ居住者からの電話による問い合わせや窓口訪問が始まり、その後役員との打ち合わせを行います。

この日一番に訪れたのは団地公園内でスズメ蜂を見つけた住民からの通報でした。まずは巣の在りかの調査・確認が重要と判断、それを清掃員さんにお願ひしました。

蜂といえば、ついこの前も高層棟の11階の住人から「通気孔に蜂が巣くっているようなのだがどうしよう」という電話が入り、これも清掃員さんにお願ひ撤去してもらいました。市役所などに頼んでも何かと面倒らしいこの種の問題には、清掃員さんたちの役割がものをいうそうです。この日も問題解決でした。このように団地の中で起こる様々なことにひとつひとつ対応する黒田さんはこの団地が誕生して間もなくこの事務所に勤務するようになったベテランで、団地内の生き字引のような存在で、一方の佃さんは、昨年、定年で退職された竹内主任の後任で、漸く仕事に慣れたと

徒渉池開放で大奮闘

コミニティ部 鈴木 春恵



今年も7月20日(月)から8月21日(金)までの平日に徒渉池が開放され、私たちコミニティ部の出番がやってきました。以前ですと、子ども会が中心で、プールの清掃から安全管理までお任せ

事に出ても、空模様が気になる職場で空を見上げている自分に気がついたこともありです。

期間中の後半は、打って変わって真夏日が続き、絶好のプール日和となりました。セミたちも、朝早くから「今日は天気だ、プールで遊ぼう」とばかり大合唱です。

そんな悲喜こもごもの徒渉池開放でしたが、コミニティ部の女性3人は毎日頑張りました。

「何と言っても、水着を着せたままで通える近さなので親子一緒に楽しむ大助かり」「毎日子どもたちがプールを楽しんでいる」というお母さんたちの声に励まされた日々でした。

成や配布などに追われてこの日の時間は過ぎていきました。

何が大変か、と聞くと、「管理費の督促の仕事で、対象の方に何度も電話したり訪問したりすること」とのことでした。楽しいこと、うれしいことは、と聞くと、「それはもう、住民のみなさんの役にたつて、喜ばれた時だ」との答えが返ってきました。

第31回 夏祭り
楽しい思い出に残し 無事終了

広報部 中島 一郎

夏休み最後の土曜日となった8月29日、第31回若葉台団地夏祭りが開催されました。当日は朝早くから関係者や協力者の皆さんが集まり、会場設営の最終仕上げが行われました。今年はず年までとちがい、会場のテニスコートを傷つけないよう、周辺部に保護シートを敷いたり、設営用資材も一つずつ順番に搬入するなど、細心の注意を払って設営が行われました。その甲斐あってか、会場はひときわ立派にできあがりました。

午前11時きつかりに芦田自治会会長の開会宣言があり、開会を待ちかねていた皆さんが続々と会場に詰めかけました。すでに朝早くから模擬店の開店準備が行われており、こちらも美味しそうなお客の呼び込み懸命です。恒例のキッズダンスを皮切りに各種の催し物ははじまりました。出演される皆さんも舞台の陰で本番直前まで最後の練習に余念がありません。

開会後まもなく伊利市長も来場されました。残念ながらスケジュールの関係でご挨拶はいただけませんでした。自治会役員の皆さんとテントの下でしばし歓談されました。あつという間にお昼時になると模擬店は大繁盛、焼きそば、ホットドッグ、カレー、フライドポテトなどが飛ぶように売れ出しました。とくに一昨年から自動焼き鳥機が登場し、今年は少々トラブル（？）はあったものの、順調に回復し、一時は焼くのがお客に追いつかないほどでした。会場入り口にはご芳志を頂いた方々のお名前が張り出されていましたが、こちらも順次その数が増え、最終的には所定の場所がいっぱいになるなど、うれしい悲鳴を上げるほどでした。

会場にご来場される来賓や出演者の方々に休憩みただくテントも超満員で、接待に当たっていたいただいた女性陣も男性顔負けの大活躍、ビールや冷やっこ、枝豆などがあつという間になくなりました。

お昼を過ぎる頃から会場は小さな赤ちゃんをだっこしたパパやママ、孫の手を引いたおじいちゃんやおばあちゃん、それに仲良しの子供たちなどが続々と会場に詰めかけ、じゃんけん大会、紙芝居、バンド演奏、マジックショー、沖繩バンド、オカリナ演奏などを楽しみました。

長い夏の日もようやく暮れかかる頃、紅白の提灯に灯がともり祭り気分を盛り上げます。盆踊りでは皆さんも一緒に踊りの輪に入り、過ぎゆく夏を惜しみました。大正琴演奏につづいて、名物のフラダンスがはじまる頃、空模様が怪しくなり、大粒の雨が落ちてきました。が、会場の熱気のせいか、まもなく雨もやんで、いよいよお待ちかねのビンゴゲームがはじまりました。番号が呼び上げられるたびにワーという歓声や、キヤーという悲鳴などが飛び交い、会場は大歓声で呼び声も聞こえないほどでした。幸いにも当選した方々はわれ先によい賞品をゲットしようと引換所は大混雑、次第によい品物が少なくなりましたが、午後9時には芦田自治会長の閉会宣言

があり、楽しい思い出があり、楽しい思い出を残して、今年の夏祭りは無事終了しました。なお開催中随时会場および周辺の防犯パトロールに当たっていただいた皆さんに厚く感謝いたします。



お酒、焼きとうもろこし、



お昼を過ぎる頃から会場は小さな赤ちゃんをだっこしたパパやママ、孫の手を引いたおじいちゃんやおばあちゃん、それに仲良しの子供たちなどが続々と会場に詰めかけ、じゃんけん大会、紙芝居、バンド演奏、マジックショー、沖繩バンド、オカリナ演奏などを楽しみました。

長い夏の日もようやく暮れかかる頃、紅白の提灯に灯がともり祭り気分を盛り上げます。盆踊りでは皆さんも一緒に踊りの輪に入り、過ぎゆく夏を惜しみました。大正琴演奏につづいて、名物のフラダンスがはじまる頃、空模様が怪しくなり、大粒の雨が落ちてきました。が、会場の熱気のせいか、まもなく雨もやんで、いよいよお待ちかねのビンゴゲームがはじまりました。番号が呼び上げられるたびにワーという歓声や、キヤーという悲鳴などが飛び交い、会場は大歓声で呼び声も聞こえないほどでした。幸いにも当選した方々はわれ先によい賞品をゲットしようと引換所は大混雑、次第によい品物が少なくなりましたが、午後9時には芦田自治会長の閉会宣言

があり、楽しい思い出があり、楽しい思い出を残して、今年の夏祭りは無事終了しました。なお開催中随时会場および周辺の防犯パトロールに当たっていただいた皆さんに厚く感謝いたします。

いい汗かいた体育祭

広報部 今宿 文子

10月4日(日)秋晴れの一日、千代田地区市民体育祭が千代田小学校で開催されました。会場は地区ごとにテントが張り、朝早くから参加者が自分たちのテントにぞくぞくと集まってきました。わが若葉台団地チームも、おそろいのTシャツに白ハチマキと心を一つにし、競技参加の心構えも十分、開会を待つだけです。午前の部は、小学生の「50メートル走」「デカパン競争」「台風の目」と大活躍、かつこ良く先頭を走る子供たちに大きな拍手を送ります。一般の部でも「綱引き」「玉入れ」

「綱引き」「玉入れ」に参加、綱引きでは若い相手チームに力及ばず予選落ちと、検討しましたが残念な結果となりました。60歳以上の「ホールインワン」では3名が見事に決めてくれました。3人があり、楽しい思い出があり、楽しい思い出を残して、今年の夏祭りは無事終了しました。なお開催中随时会場および周辺の防犯パトロールに当たっていただいた皆さんに厚く感謝いたします。

編集後記

135号を届けることが出来てホッとしました。紙面の構成で四苦八苦、原稿依頼で四苦八苦、眠れているかと心配されたりもしました。宮城先生はじめ皆さんのご協力、さらに広報部3人がそれぞれ記事を担当しての出来上がりです。(佐藤記)

