

# 第Ⅰ期工事 工程通り順調に進む

## 大規模修繕

# 仕様に一部変更

副理事長 芦田 武男



＜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/



工事に入る前 ある日の朝礼

2011年度大規模修繕工事は本年5月29日の第32回通常総会で承認された後6月11・12日の工事説明会を経て6月20日から工事が始まりました。

今回の工事は過去にも行った塗装工事に加えて当団地の建築後32年目にして初めて行う改修が含まれるため、設計段階でつかめなかった細部の状況を確認しながら毎週的设计例会議（設計施工監理者・施工業者・管理組合メンバー）と毎月の管理組合定例会議（設計施工監理者・施工業者・管理組合修繕委員）で最適な仕様を決定しながら工事を進めています。

途中、長雨や台風に見舞われましたが現場作業員の努力により工程は予定通り進んでいます。前述のように現場の状況から工事説明会で説明した工事仕様と異なる仕様への変更が発生して

ますので、それらについて説明します。

●アルミサッシ交換関連  
▽サッシ交換による気密性の向上から室内の結露防止のために吸気口を設ける予定でしたが壁の構造から無理であるため給気口を取りやめ、引き戸サッシの換気ガラリを両側に設けて換気量を確保することにします。

▽浴室をユニットバス等でリフォームされてユニットバスの壁等で窓サッシの交換に支障を来す所については管理組合工事以外のユニットバス加工工事が必要となるためオプション工事として別途費用が発生します。

また、A・C・Dブロックのバランス釜（浴槽に接続した給湯釜）の上の窓は釜の上部から60センチ以上は嵌め殺しガラスでないといふ排気ガスが浴室内に侵入する危険がありますのでこの部分をジャロジ等に取替えて交換すべきです。

●躯体改修工事関連  
▽Bブロックの殆どの棟で発生している玄関脇壁面の亀裂を補修します。また、Dブロックについても壁面に亀裂が発生しています。DブロックとVペランダに接する掃



き出し窓の開閉を楽にするために取っ手を付ける予定でしたが、指はさみを防止するために約11センチの引き残しが必要であり、その分で開口部が狭くなるので取っ手を付けることは取りやめま

す。

▽A・Bブロックのペランダの排水不良が申告されており、調査・実測したところ建設当初から排水のための勾配が逆になっており下地調整の限度を超えているところが多々あります。

防水工事のときに下地調整を行います。完全にできないところもありませんのでご理解願います。

●金物改修工事関連  
▽物干し金物はステンレス製に取り替える予定でしたが、製品がないためアルミ製に変更します。

●Fブロック屋根工事  
▽屋根のすべてを瓦葺きに替える予定でしたが、一階の下屋根が勾配等構造上の問題があるため下屋根はガルバリウム鋼板葺きに、二階の大屋根は予定通り瓦葺きとすることに変更します。

▽Dブロックのトイレと浴室の窓はカバー工法で取替えると開口部が小さくなり窓の意義を損ねるため取替えず、現サッシを研磨・塗装仕上げを行います。

●躯体改修工事関連  
▽Bブロックの殆どの棟で発生している玄関脇壁面の亀裂を補修します。また、Dブロックについても壁面に亀裂が発生しています。DブロックとVペランダに接する掃

き出し窓の開閉を楽にするために取っ手を付ける予定でしたが、指はさみを防止するために約11センチの引き残しが必要であり、その分で開口部が狭くなるので取っ手を付けることは取りやめま

す。

▽A・Bブロックのペランダの排水不良が申告されており、調査・実測したところ建設当初から排水のための勾配が逆になっており下地調整の限度を超えているところが多々あります。

### 文字摺草

団地の各棟に、次第に工事用の足場が組まれ、養生ネット張りが進んできて、そろそろ蔵書の整理をしなれば、窓を塞ぐ程に積まれた本がサッシの取替工事の邪魔になると、妻に急かされ、重い腰を上げたのが、かれこれ一月前、それから半月かけて不要本の抜き出し、荷なわ掛け、ゴミ集積所への運搬など、あれこれ追い立てられるように済ませて500冊あまりの本が消えたのが、つい最近だ。廃棄したのは、大江健三郎の初期の短編集5冊シリーズや、松本清張や三島由紀夫の分厚い一冊ものの短編集など、捨てるのに忍び難い本が多かった。ブックオフなどに一括払い下げようとも思ったが、本の価値など寸毫も考慮しない新古書店に反感を持っていたので、いっそ資源ゴミに還元してしまつたのだ。見違える程、明るく居心地がよくなった4畳半の机に頬杖をつきながら、消えた本に後ろ髪を引かれるこの頃だ。（賢）



# Dブロック建物調査結果

施設管理部長 安藤 征四郎

Dブロック室内構造壁

亀裂31戸

亀裂の実態調査アンケートを8月に実施しました。

3・11大震災時他のブロックに比べ被害報告が多かったことからの実施です。アンケートの項目は、各室内壁・隣戸との境壁の亀裂、台所、洗面所、浴室と11項目にわたった内容です。皆さんのご協力の結果回収率は79%でした。

アンケートの結果は、北側洗面所階段側壁の亀裂は便所の窓と同様、窓の四隅の亀裂と思われるが、現況壁仕上げはタイル貼りとなっており、タイルの破損状況等を調査する必要があります。いずれにしても現況仕上げ状況及び亀裂の状態等により、共用部の扱い、専用部の扱いかを判断して第二期工事に補修工事を実施する予定です。アンケートで亀裂の報告のあったお宅には後日、建築工業の担当者が状況を詳しく調査するため伺いすることになります。北側浴室壁の亀裂はモルタル補修部の亀裂及びコンクリート収縮による亀裂等が考えられます。北側便所壁の亀裂は窓の四隅の亀裂が考えられます。北側浴室壁の

10月19日(水)樹木安全度診断を実施しました。団地の中は緑が多く心に安らぎをもたらす癒してくれています。団地が開設された当時は背丈も低かった木々たちも32年の歴史の中で年輪を刻み大きな大木になってきました。以前10号棟西側の桜の樹木が倒れたことがありますが、先日も13号棟芝生内のさくら木が11号棟の通路上に雷雨と強風で倒れました。外側から見れば何の問題もなく、春には美しい花を咲かせ、そこに

有ったように見えました。目視によって行うものですが、弱っている樹木もありませんでした。その結果7本に対し精密検査をすることにしたのです。精密

## 樹木を病気から守る

### 精密検査の実施

はありませんでしたが、他の樹木がどうなっているか心配があります。植栽部ではこれを機にさくらの樹木等大木となっている33本について外観診断を行いました。外観診断は、樹木の活力や樹木の腐されと木づちを使い空洞状態などを



管理事務所前ケヤキでの貫入抵抗測定

今回の大規模修繕を進めるに当たって、浴室をリフォームしユニットバス化した方々の中で、共用部の理解の不十分さから出費または、念書の提出ということが発生しました。住戸を快適にリフォームし長く住み続けたいと思う方もいられると思うし、また途中からの方はリフォーム済ということが入居された方もいます。今回の問題は「室内は所有者が管理する空間なので、制約なくリフォーム出来る」とつい思い違いをしたり、また、本人が意図することなく

## 専有部と共用部リフォーム時の心得

リフォームを行ってしまつたということから発生したようです。住戸部分であっても、共用部分と一体化している部分については本人の意思だけで工事が出来るわけではないのです。では、専有部分と共用部分の境界はどのよう理解すれば良いのでしょうか。

・使用出来る専有部分と、それ以外の建物の部分(専有部分に属しない建物の付属物、および規約により共用部分とされた付属の建物を含む)である共用部分から成り立っています。専有部と共用部については規約に定めがありますが、具体的に

た住宅内部の仕上げ材、下地材、玄関扉内側塗装、錠、設備類など。詳しくは中長期営繕計画2008年度改訂版の1〜5ページに記してあります。リフォームについては「専有部分の修繕等に関する協定」に専有部以外の共用部の改築や修繕を行ってはならないことを定めています。専有部のリフォームについては、同協定に定めがあり管理組合の承認が必要

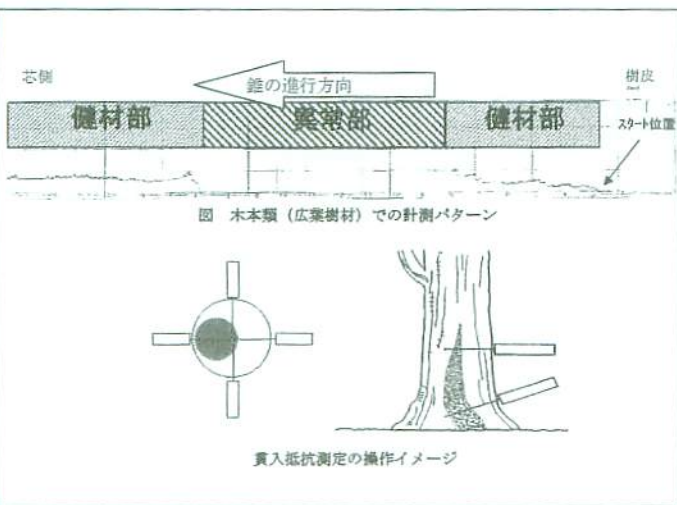


図 木本類(広葉樹材)での針測パターン

貫入抵抗測定の操作イメージ

(1)専有部分の模様替えや大規模な修繕を行うとき(故障設備の取替、壁紙、畳表張替、木造造作等の現状回復のための修繕を除く)  
(2)バルコニーにアンテナを設置するときであり、詳しくは「暮らしのルール」31〜38ページに記してあります。繰り返しになりますが、リフォームができるのは専有部のみであり、共用部に手を加えたときは現状回復の義務が課せられます。このようなことを考えると、リフォームに対し居住者自身慎重に対応することが求められます。(編)







# 親子で楽しかった

## 夏祭り

# 思い出作りの一日

8月27日(土)第33回

夏祭りは、芦田自治会長の力強い開催宣言で始まりました。台風心配がある中、この間の準備を考えると何としても今日一日晴れていくれと祈る思いが皆の拍手の中に込められていました。ご存知のようにこの夏祭りは、団地に住まう人たちの出身地は全国各地からで、せめて子ども達にふるさとを作ろうというところから始まりました。手作りを主軸に今日まで続けてきました。当日を迎えるまでには数回にわたる準備委員会、実行委員会、準備から終了するまで役員、棟長、防災委員、施設・植栽協力委員など労を惜しまない力が結集されました。今回は(財)自治総合センターからの補助金(宝くじ助成金)があり、ステージが組み立て式と最新のものになりました。実際に組み立てるに当たっては、マニュアルを頼りに試行錯誤がありました。舞台の高さが以前に比べ低



り始め夏祭りの成功が見えるようです。11時、いよいよイベントの始まりです。サークルで地域で活動されている方達の出番です。太鼓



くなりとても見やすく見事な仕上がりとなりました。開催宣言をする前から子ども達が会場に集ま



演奏やバンド演奏、キッズ仲良しダンスに元気をもらい、紙芝居、マジック、オカリナや大正琴の演奏と日頃の練習と活動の成果が見事に演じられていました。今年カラオケもありました。フラダンスと弾き語りのコム

ロトモユキさんの頃には



き水、生ビールが並びました。初めて直営店にデビューしたコロッケ、売り場は徒渉池の横、生ビール売り場と隣合わせ、位置も良くビールを買いお客がおつまみに手頃とあって人気です。一個50円のごぶりでミートとカレー味の二種類、どちらも大変美味しいと夕食にまとめ買いくお母さんや、塗装工業の若者には協力の意もあつてか



提灯の明かりが雰囲気盛り上げ、会場はお祭り気分一色になっていました。初デビューのコロッケ直営店や模擬店も客足が絶えません。今年の直営店は、焼き鳥や焼きとうもろこし、コロッケ、か

た。揚げ器は、一回に10〜15個揚げる事が出来るのですが、揚げるのが追い付かず列ができる有様で、6時半過ぎた頃には完売となつてしまいました。模擬店も同じです。若生ごみプロジェクトのおでんとカレーライス、有志によるクレープ、硬式テニスクラブの焼きそばと売り上げを伸ばし、早々に完売となつていました。



射的の一等賞品

キッズコーナー 一番人気の射的 祭りは子ども達のふれあいと思い出作りの場、キッズコーナーには、射的、輪投げ、ヨーヨー、スパーボール等があり、中でも一番人気は何と言

つても射的、終日その前は人だかりで賑わいました。50円で3個のコルクの玉を求め、玉を詰めて引き金を引くのですが、子どもにとつては、かなり引き金に力が入るようです。いざ狙いを定める表情は真剣そのもの、見ている者も力が入り思わず固唾を呑む。残念！狙った的には中々当たらず見ているより難しいようです。時には大人も童心に返り挑戦しており、親子で楽しめる祭りならではの光景でした。特別参加の塗装工業のスパーボールにも子ども達が終日群がり繰り返し楽しんでいました。揃いの半纏が目をはきましたが、この日のために誂えたそうです。祭りの最終はビンゴゲームです。早々にビンゴが来て自転車をゲッツトした人、リーチまできているのにそこから前に進めない人、リーチまでもいけなまま終わってしまった人様々です。夏祭りはこうして無事終了しました。

なお、イベントの演目間で坂戸市長が見えられ、コミニティ部への「さつき賞」の表彰伝達式が行われました。

今号では仕様の部分で説明時と変わった部分をお知らせしていますが、9月22日時点でリアルタイムですが、少しでもお役に立てたらと思っております。(佐藤公子)