

ファミリータイムズ

第77号

目 次

1. 理事長あいさつ
2. 長期修繕計画
3. 駐車場抽選について
4. 防災講座



◆◆◆適正な管理委託費の水準とは？◆◆◆

28 期理事長 田村 慶則

今、書斎で27回定期総会資料にざっと目を通して。怠惰な私も、6年程前から「総会」と名の付くものには必ず出席するようになった。そして、当該年の現職理事の苦労も知らぬまま、勝手な想念に浸っていた…。ところが、自分はというと…。さて、愚痴はこのくらいにして本題に戻ろう。27回定期総会資料の平成21年度収支予算案中、一般会計予算案を例にとると、平成21年4月の中央の森式番街の月毎の収入額の大宗を占めるのは①管理費の5,741,720円、②駐車場使用料の1,720,000円で、合計すると月毎の収入予定額の96.6%を占める。次に、支出の部の管理委託費に注目すると、その額は、4,376,400円に達している。支出先は、東急コミュニティーである。因みに、昨年4月の管理費中の管理委託費の割合は76.22%に達する。この数値を家計収入に置き換えると「万事休す」という状態に限りなく近い。続いて、この管理委託費の中で何か過剰な支出項目があるかどうかを考えてみた。28期理事会では、既に数回、適正な管理委託費の水準を探るための勉強会を実施している。その資料に目を転じると、清掃費が突出して高い数値を示していることが理解できる。月額1,488,000円は消費税を除いた管理委託費4,168,000円の35.7%を占めているのだから…。勉強会では他の費目もチェックしてはいるが、目に付く程の支出は予想外に少ない。ところで、平成7年6月～平成9年5月(当時の契約期間は2年)の管理委託費は5,082,000円(除、消費税)という大きな数字を示す。この時期から第24期の3,782,368円まで、管理委託費(除、消費税)はダウントレンドを継続していた。この数値から読み取れるのは、歴代の各理事会は管理委託費に対して総じて厳しい姿勢を堅持してきた、ということだろう。すると我々も合理的な清掃費の削減案を提示しなければならないな…。と考える今日この頃。最後の仕事として、管理委託費の契約交渉に臨まねば、といささか疲れ気味の肉体にむち打ちつつ、走り回る日々が続く。



◇◆◇長期修繕計画◇◆◇



皆様のご協力を得て第 2 回大規模修繕もなんとか終わることが出来ました。さっそく次の大規模修繕に向けて長期修繕計画を立てる必要があります。とりあえずは、10 年先にそれを行なうとしての計画を立てることになるでしょうか。実際には、その時期が近づいた頃に建物診断をして、計画通りに行なうべきかどうか、時期・内容などを決めます。過去、式番街では、大規模修繕を、第 1 回・第 2 回として、築 12 年・27 年経過時(1～5 号棟)、または、築 10 年・25 年経過時(6～7 号棟)に行ないました。建物診断の結果、全体としては保存状態が比較的良いことから、少し遅れ気味に大規模修繕をすることで済んだといえるかと思えます。しかし、築 30 年以上も経てば、だんだん老朽化はしているでしょうし、今まで通り少し遅れ気味にとはいかないような気がします。あるいは、建て替えなどということも検討内容になってくるのでしょうか。

いずれにせよ、今回の修繕により多額の修繕積立金を支出したわけで、今後の管理組合の財政状況を見通して、次の大規模修繕は大丈夫なのかを検討する必要があります。

また、平成 20 年の定期総会で、将来的には修繕積立金を棟別会計に移行することが決議されており、一応、第 2 回大規模修繕を終えた後に移行することが考えられております。この棟別会計への移行は、それに伴って生ずる様々な問題を解決する必要があると予想され、大きな課題といえます。

そこで、理事会といたしましては、これらのことを検討するための専門の委員会を立ち上げるべく検討を進めておりますので、皆様のご協力をお願い致します。

(建築・設備担当 伊沢記)



◇◆◇駐車場抽選について◇◆◇



去る 2 月 7 日に新たな駐車場使用希望者による抽選会を行いました。駐車場の公募区画 215 区画に対して 239 名の申し込みがあり、抽選で 215 区画の割当が確定致しました。新たな駐車場使用契約の期間は平成 22 年 4 月 1 日から 24 年 3 月 31 日までとなります。今回より駐車場使用は輪番方式に移行しましたので、次回の契約更新時には駐車場使用权を得るための抽選はなくなります。但し、使用权を持った人による区画割当のための抽選は行われます(平成 24 年 2 月頃)。

次回も今回と同じ申込者数であると仮定しますと待機者数は 24 名。この 24 名の待機者の方は次回は自動的に使用权を獲得できます。その代わり今回の抽選での整理番号の若い方から 24 名が使用权を失い、待機者リストに移ることになります。

申込者数が今後も同じレベルで推移すると仮定した場合、待機者が使用权を得てから契約更新の 8 回分、すなわち、16 年は使用权を維持できることとなります。申込者数は毎回徐々に減少傾向にあることから、待機者数は減少していくものと思われ、使用权の連続維持年数はさらに延びるものと推定されます。

(駐車場担当 和田記)

中央の森式番街防災説明会

中央の森式番街では管理組合と町内会が一体となり「防犯・防災専門委員会」を設置し活動をしています。昨年の9月に防災アンケートを実施しその結果「一番心配している災害は？」の質問に対して7割近くの方が『地震』をあげられました。そこで委員会では志木ニュータウンを建設した鹿島建設(株)に住民への説明会をお願いし、中央の森式番街防災説明会を開催した次第です。その説明会の中から資料と概要を報告いたします。

日時:平成22年2月21日(日) 13時30分～16時30分

場所:中央の森式番街集会所

主催:中央の森式番街防犯・防災専門委員会

参加者:鹿島建設(株) 埼玉建築営業所 課長2名

防犯・防災専門委員 11名

式番街住民 35名 他街区住民 11名 合計 59名

内容:

第1部 志木ニュータウンの地盤と建物構造の概要

周辺地域の状況等について /鹿島建設(株)

会場配布資料:「杭の長さや支持地盤・液状化」「PC工法について」

第2部 防災アンケート結果を踏まえた自主防災活動 /防災・防犯専門委員長
(報告は次号に掲載予定)

杭の長さや支持地盤・液状化

2010/2/21

鹿島建設株式会社 関東支店

埼玉建築営業所

1. 用語の定義

地業	基礎や基礎梁、スラブを支える為、それより下に割栗石や、敷砂利などを設けた部分。
基礎スラブ	上部構造の応力を地盤または、地業に伝える為に設けられた構造部分。フーチング基礎ではそのフーチング部分を、べた基礎ではスラブ部分を示す。
支持地盤	構造物の基礎や杭を支える為に十分な耐力をもつと期待される地盤。または、支えている地盤。
支持力	杭などが、構造物を支える時に発揮する鉛直抵抗力。建物の重量が、基礎や杭などを通じて直接地盤に伝えられる時、地盤や基礎(杭等)が支えることが出来る最大荷重。
既製コンクリート杭	JIS 認定工場で製造された規格品。PHC(高強度プレストレスト・コンクリート)杭など
場所打ちコンクリート杭	あらかじめ地盤中に削孔された孔内に配筋し、コンクリートを打ち込むことによって現場で造成する杭。
N 値	標準貫入試験(JIS A 1219)によって求められる地盤の強度等を求める試験結果(数値)。標準貫入試験値とも言う。

2. 志木ニュータウンの基礎について

基礎・地業の形状	N 値 50 を越える硬い地盤が、現状地盤より約 20m 下部にあり、その部分へ杭(既製コンクリート杭 ϕ 500、 ϕ 600)を打ち込んでいる。上部構造物の荷重は、基礎スラブ、フーチング基礎、杭にてこの支持層に伝搬されている。杭は、上部構造物の柱の下部や、基礎スラブ下に設けられ、現状地盤下に約 20m の長さの杭が打ち込まれている。 例: 中央の森式番街 8 階以下の建屋では ϕ 500、14 階建屋では ϕ 600
----------	---

3. 液状化現象について

液状化現象とは	地震の際に地下水位の高い均一な細砂が、振動により液体状になる現象。これにより比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり、地中の比重の軽い構造物(下水管等)が浮き上がったりする。
---------	---

PC 工法について

1. 用語の定義

PC(PC 工法)	プレキャスト・コンクリートの略称。工場などであらかじめ製造されたコンクリート製の壁パネル(柱・梁も内蔵)を、現場で組み立て・設置を行い、つなぎ部分をコンクリートやモルタルで充填することにより一体化する工法
-----------	--

2. 特徴

一般にコンクリート構造物は、建設現場において型枠を設置し、コンクリートを打設して造られる。これを場所打ち工法または現場打ち工法と呼ぶ。これに対し本工法では、専用工場においてあらかじめコンクリート製品を製作した後、現場へ運搬して設置を行う工法である。頭文字から、PC もしくは PCa の呼称が用いられる。小文字の a を付加するのは、同じく PC の略称が用いられるプレストレスト・コンクリートと区別するため。
専用工場で作製されるため、天候に左右されることなく、高い品質のコンクリート製品が得られる。
工場では型枠を規格化し、鋼製型枠とすることにより、繰り返し使うことができる。木製型枠の使用が原則で、繰り返し使うことが難しい場所打ち工法に比べ、森林資源の浪費を抑えることができる。
計画的に工場にて構造部材(柱・梁等)を製造することにより、現場への搬入・取付の工程管理が容易となり工期の短縮が可能となる。また、品質の画一化が図れる。

上記は、鹿島建設㈱からの配布資料内容を記載したものです。

志木ニュータウンの地盤は、N値＝50(地盤の固さを調べる上で重要な数値)を超える固い地盤が、現状地盤(表面地盤)より約 20m 下部にある。志木ニュータウンの建物の基礎は、各

棟から下部地盤まで杭を打ち込んでいる。杭は約 20m の長さのコンクリート杭であり、建物の柱の下や荷重が掛かる基礎部分の下に打ち込んで建物を支えている。杭の太さは、1～5 号棟では 50cm 口径の円柱、6～7 号棟では 60cm 口径の円柱である。

ハザードマップによると、近い将来、大規模地震が起こった場合の志木ニュータウンの危険度はCとなっている。危険度Cは、建物倒壊率 20%未満、または建物延焼区域率 50%未満、かつ人口密度 200 人/ha 未満となっている。また、液状危険度はAとなっている。液状危険度Aは液状化の起こる可能性が極めて高いことを意味する。

コンクリートの劣化は、長年の風雨や紫外線、地震・振動などによって少しずつ劣化していく。劣化速度は使用されている建材や立地条件などによって異なるが、劣化を確実に止める術はない。コンクリートの劣化は、一般的には中性化であり、その場合、30 年と言われている。しかし、大規模修繕工事等により劣化を防ぎ建物をより良い状態に保つ事ができる。

◆管理組合 今後の予定

4 月 4 日 (日) 車両移動

5 月 16 日(日) 第 28 回定期総会