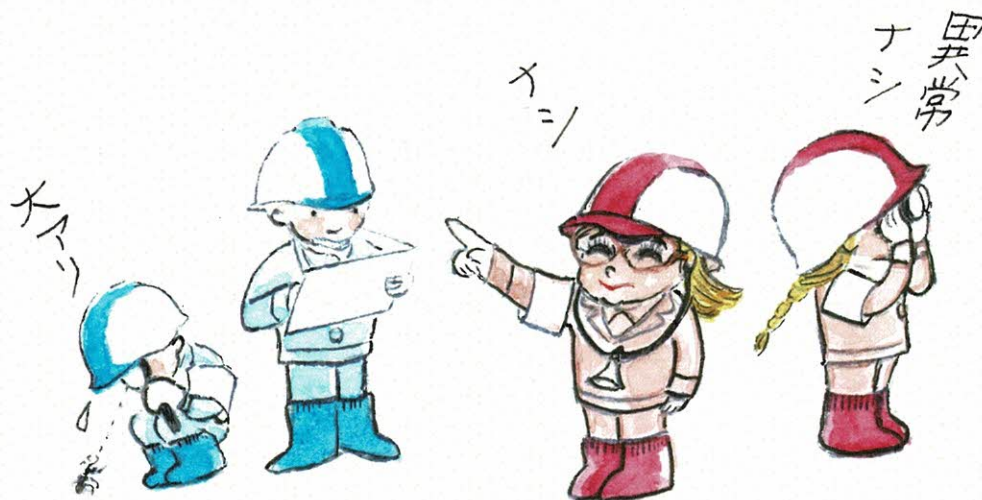


ファミリータイムズ

第81号



【主な内容】

1. 東日本大震災／中央式番街の被害は？ 建築設備担当理事 宇都宮 力 p 2
2. 中央式番街の耐震性について、問題点の整理 同 石橋 登 p 4
3. 東コミが大規模修繕の1年点検調査へ 建築設備担当理事 宇都宮 力 p 6
4. ベランダ・バルコニーの点検ガイド 同 宇都宮 力 p 7
5. 理事会からのお知らせとお願い／町内会への申し入れ p 8
6. 中央式番街のカーシェアリングについて 吉田 直樹 p 10

1) 東日本大震災／中央式番街の被害は？

東日本大震災で生じた被害の大きさには、本当に言葉ありません。中央の森式番街の組合員の皆さんの中にも、身内や友人知己を亡くされるなど、大きな衝撃を受けた方々が少なからずおられます。心からお見舞いを申し上げますと同時に、現地の市町村の一日も早い復興、復旧をお祈りいたします。

中央式番街でも、地震の影響はさまざまな面で現れています。7つの棟は幸い建物の躯体(本体)に直接、傷を負うという事態はなかったように見えますが、専有部分、共有部分を含めて、建物内部のパイプシャフトなどに、問題が生じていないかどうか、注意深く観察していく必要があります。

建物自体は丈夫そうでも築30年近いので、実際、躯体以外の設備、建物周りなどには、経年劣化に加えてかなりの損傷を受けています。ファミリータイムズ第81号では街区内の被害状況を取りあえずまとめてみました。

建築設備担当の宇都宮理事には、街区内をくまなく回り、地震被害の一覧表を作成していただき、石橋理事には、今回の地震と式番街の耐震問題について、基本的な情報の整理をしていただきました。(理事長 佐々木 坦)

★ 1階のタイル、モルタル部分に多数の傷

埋設雨水管が壊れ、縁石の移動や陥没も

建築設備担当理事 宇都宮 力

大震災直後から約1カ月の間、街区全体を何回か注意深く見回った限り、建物躯体に受けた形跡は今のところ見当たらないが、部分的な被害箇所は相当数に上る。大規模修繕の積み残し処理と、1年点検調査が終わり次第、修繕計画に着手することになる。(株)東急コミュニティーの担当者とともに被害箇所を確認し、修繕方法を検討し始めている。

特に目立ったのは、6、7号棟の1階入り口階段付近のタイルの割れ、欠け、ヒビ、剥がれ、そして目地外れ。モルタルでつないだ部分が壊れているところも少なくない。4号棟、5号棟などでも同じような現象が見られる。これらの要修繕箇所だけで合計50カ所以上に上る。歩道の舗装剥がれも3カ所。大半は小さな補修で済みそうだが、数カ所はタイル部分の大幅貼り換えなど、補修に手間がかかりそうなケースもある

地下に埋設されている雨水管が、経年劣化に加えて地震の振動で上下に揺さぶ

られ、破壊されたり継ぎ目がずれたりして陥没、あるいはその部分の表土が落ち込んで空洞が見える、といった状態は、1, 2, 3号棟の北側の砂利敷き部分に生じている。4号棟の西端から2番目の専用庭の北側ベランダ下では、雨水管が完全に壊れ大きな穴が出来ている。各雨水桝をつなぐ横の埋設雨水管（連絡管）が切断され、南側へ雨水が流れる枡の出口や放流管も破損している。

▼設備関係の経年劣化は進んでいる

また、4号棟の建物自体に異常はないが、西側のように壁下部には6カ所にヒビが見られ、付近の表土面には大きくヒビ割れが生じている。この直ぐ近くに変電設備が付属して建っているが、その周囲を囲むブロックが変形したり、並びが乱れたり、地盤が10センチ程度、沈下した形跡が見られる。

このあたりでは、コンクリートの雨水桝が傾いたり、植え込み内には表土の陥没が起きたりした。また、変電設備の東側の堅樋が1カ所、地表近くで切断されている。同設備自体は、全く揺らいた形跡はないが、周囲の地面は地震の揺れの影響が相当あったように見えるので、少し時間を置いて詳しい調査をすることになろう。

今回の地震ではこれまで、ざっと以上のような不具合場所が見つかったが、ほかに被害はあるかもしれない。建物内部の設備関係は、一定の時間が経って不具合が表面化して来ることもある。中央式番街も、大規模修繕で化粧直しを終えて、見た目はきれいになったが、設備関係を中心とした経年劣化は間違いなく進んでいるはずだからだ。



2号棟西階段入り口



3号棟北側陥没



4号棟東南 雨水桝陥没



5号棟東階段脇



4号棟東側雨水管切断



6号棟地階入り口



7号棟東階段 タイル、目地



7号棟第3階段 目地剥がれ

2) 中央式番街の耐震性について

建築設備担当理事 石橋 登

「耐震設計 新指針超す揺れ」との見出しで、4月8日の朝刊に東日本大地震時に原子力発電所の設計指針を超える「想定外」の揺れが観測されたとの記事が掲載されました。この度の大震災に関わるテレビや新聞等の報道の中で、この「想定外」という言葉が頻出しています。「想定内」であればこれほどの被害を受けることはなかったと思われるが、地震や津波が「想定外」の大きさであったため、被害が甚大となった、という訳です。

してみれば、「想定内」と「想定外」の境目が「安全であるか否か」を判断する基準になりそうですが、「安全」という概念が抽象的すぎてどうもよくわかりません。福島第一原発内で放射能と闘いながら作業している関係者の被曝許容量が通常時の100から今回に限り250に引き上げられた、とか、野菜の汚染は基準値以下であるが出来れば食べないほうがいい、等の情報が飛び交っているように、この「安全」という概念はその時々都合で変化する、言い換えれば「安全」であるか否かは、前提条件が異なればその評価も異なるということのようです。

▼想定内の設計条件とは？

ところで、建築物について言えば、地震に対する安全性（正確には「耐震性」という方が適当なため、以下この用語による）を判断する基準のひとつに、建築基準法の改正によって新たに示されたいわゆる「新耐震設計基準 {以下新耐震基準}、1981年（昭和56年）6月」があります。現在は、この基準を満たすかどうか、耐震性のひとつの目安となるわけですが、くしくも、この新耐震基準は1978年（昭和53年）に起きた宮城県沖地震の際に、当時の建築基準法で設計・建設されていた建物の多くが倒壊・崩壊するという被害があったことを受けて見直され、それ以前には「想定外」だった範囲まで安全側に引き上げた基準が設定されたという経緯があります。

新耐震基準による設計の考え方の要点は、「震度 5 程度では、柱や梁などの構造部材には大きなヒビ割れなどが起こらず、外壁等に軽微なヒビ割れの被害が起きる程度。建物そのものの機能を保持することができて、補修した後には建物の再使用ができる」、「震度 6 程度では、建物に一定程度の損害が発生しても倒壊・崩壊には至らず、人命を確保できる」程度を目標とするということであり、言い換えればこれらが「想定内」の設計条件ということになります。

▼震度 6 から「想定外」の大地震は未知の世界

前置きが長くなりましたが、私たちの最大の関心事である中央式番街の建物の地震に対する耐震性については、はからずも、今回の地震で、震度 5 弱程度までの地震については「想定内」の耐震性が証明されましたが、一方で、震度 6 から「想定外」の大地震については未知の世界ということになります。こうした大地震に対する耐震性の客観的な評価については、構造 1 級建築士等の専門家による診断を待つこととなりますが、現時点で判断材料となるのは、中央式番街の施工を担当した鹿島建設の見解メモだけですので、取りあえずこれを是として、以下にその主旨をかい摘まんで記載します。

資料：（「各住棟の耐震性について」、鹿島エンジニアリング総事業本部、1995 年 3 月作成メモからの抜粋）

（総論）

- ・ 中央式番街の各住棟は、建築基準法では判断できない、あるいは網羅していない特別な構造あるいは工法のために、社団法人日本建築センターが審査し、建設大臣が許可している。
- ・ 社団法人日本建築センターによる審査基準は、新耐震設計の基となった地震動や耐震技術に関する最新の知見を盛り込んでおり、この新座基準をクリアした住棟は（新耐震設計法（注：下記）と同等以上の耐震性能を有している。
※（昭和 56 年）6 月 1 日建築基準法施行令改正（新耐震）
- ・ 基礎を含めて、建物は想定する地震に対して、軟弱な地盤をも考慮して十分な対策を施してある。

（各棟別詳細）

◎ 3 階建、5 階建住棟

- ▼ 構造形式：壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造（建物の基本となる部材を工場で製造した後、現場へ持ち込み躯体を組み立てる工法）
- ▼ 建築確認：昭和 55 年 11 月 1 日（工事完了：昭和 57 年 2 月 17 日）
※ 1978（昭和 53）年、南の森壱番街で、代表して日本建築センターの評定を取得
- ▼ 耐震性能：新耐震設計法以前の設計基準によるが、元来このタイプの集合住宅は、壁の量が多いことから、優れた耐震性能を有している。

◎8階建て住棟

▼ 構造形式：壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造

▼ 建築確認：昭和55年11月1日（工事完了：昭和57年2月17日）

※1978（昭和53）年、南の森壱番街で、代表して日本建築センターの評
定を取得

▼耐震性能：新耐震設計法と同等以上

◎14階建住棟

▼ 構造形式：高強度鉄筋コンクリート造（現場で鉄筋・型枠を組み、コンクリー
トを流し込んで躯体を造る工法）

▼ 建築確認：昭和56年12月15日（工事完了：昭和59年2月15日）

※1980（昭和55）年中央の森参番街で、建設大臣認定取得、その後各街区
ごとに建設大臣認定取得

▼耐震性能：新耐震設計法と同等以上

★管理組合定期総会のお知らせ

第29期管理組合の定期総会を、5月28日（土）午前10時
から、集会所洋間で開催いたします。議題は、組合管理規約の
改定（理事の再任規定の明確化、理事の人数上限、その他）、
今年度決算と来年度予算、今年度の事業報告と来年度の事業
方針、管理委託契約の更改、次期管理組合役員の選出など。

3) 東コミが大規模修繕の1年点検調査へ

組合員も「ガイド」を見て自主点検を

建築設備担当理事 宇都宮 力

大規模修繕が終わって1年が経ちました。大規模修繕委の中島委員長らのメンバーに大変な尽力を願って、工事は大筋で終了しているのですが、補修の「未完」案件が幾つか宙に浮いており、理事会が引き継いで(株)東急コミュニティー・リニューアル部の責任者と話し合いを続けています。

と同時に、契約に基づく1年点検調査の期限が4月半ばに迫ってきました。本来は3月半ばが期限だったのですが、本工事が1カ月延びたために、同調査の期限も1カ月延びました。

この1年点検調査は、施工者である(株)東急コミュニティーが実施し、工事監理に当たった(株)東京建物リサーチが監修して、結果が組合に届くことになっています。しかし理事会としては、本工事が遅れ、さらに工事の「補修未完部分」が遅々として進まない現状から、改めて契約書や仕様書を細部にわたって精査し、1年点検調査に当たっては前もって、東コミが一層誠実に義務を履行するよう詳細な注文をつけています。

▼長期保管に耐えない東コミの準備資料

まず、東コミが1年点検調査に準備した資料そのものが、棟別、工事別にきちんと整理されていないこと、修繕部位、修繕方法、数量、単位などについて表現が不統一で、今後長期にわたる組合の「保管資料」として、不適切な面があること、性能保証や形状保証について不明確な点があることも指摘しました。

塗装、防水、シーリング、付帯工事などのすべてについて、そして7つの住棟だけでなく付属棟、外構、集会所棟などについても、同じような姿勢で厳密な対処を望みたいと申し入れました。

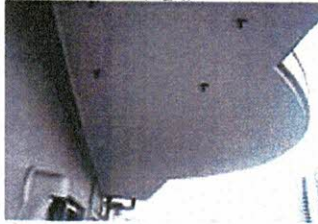
一方、住民側の問題としては、共用部専用使用のベランダ・バルコニーについて、4月半ばに皆様に配布されるアンケートで、具体的な不具合部分を指摘いただき、4月末までに、東コミが現場調査、確認を終えて、5月の連休後に、必要な補修に着手する見込みです。

アンケートへの回答に際して、次頁に掲載した「写真によるベランダ・バルコニーの点検ガイド」を参考にして下さい。組合員が自らの資産を保全する第1歩が、共用・専用部の積極的な自主点検ということになります。

4) 専用使用ベランダ・バルコニー点検ガイド

・点検力所

①天井(上げ裏)



②壁



③シーリング材(目地)



見る所

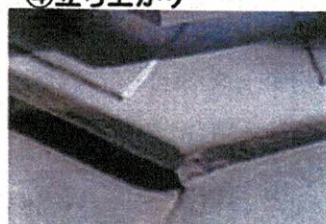
④床



④排水溝



④立ち上がり



⑤手すり根元



見る所

④ルーフドレイン

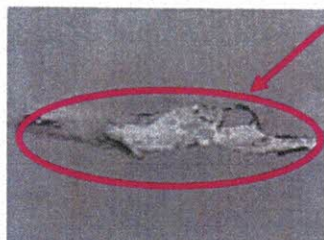


⑥隔て板

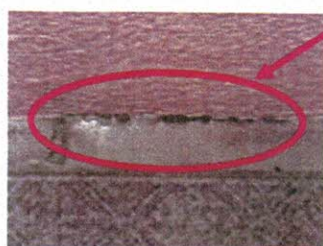


・不具合状況

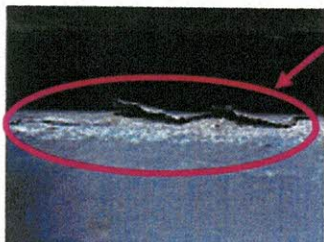
写真はバルコニー外の発生状況ですが、これに似た状況があれば、異常ありに×印を付けてください。



・エフロ発生
塗膜を破って白華物が
積っている。



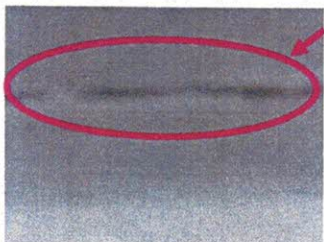
・目地ハズレ
壁との間に隙間が
見られる。



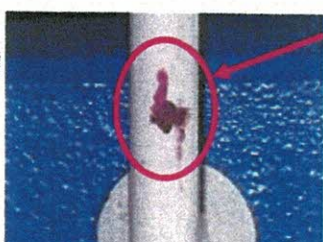
・剥がれ
塗膜が破れて
めくれている。



・剥がれ
円形穴切口の塗膜が
剥がれている。



・膨れ
塗膜の下にエアーが入り
フカフカしている。



・さび
鉄部のサビ止め
効果を過ぎてサビへ。

5) 理事会からのお知らせとお願い

★デジタル衛星放送（BS/CS110°）の共聴アンテナ設置工事は、東日本大震災の影響で、部品生産などがかなり遅れ、4月20日（水）に着工し5月19日（木）に完工するとの日程が決まりました。

まず、6号棟屋上のパラボラ・アンテナ設置、光ファイバーの伝送工事を最初に、1, 2, 3, 4, 5, 7号棟と順次工事を進めます。工事を行なう棟に限り、当日のテレビ、インターネット、IP電話などに短い時間、断続的に一時停波が生じますがどうかご寛容下さい。

全体の工事日程や工事時間などは全戸に案内済みですが、工事の直前には再度、棟ごとの日程を階段下に掲示いたします。完工後、テレビ機器と室内端子との接続については業者との相談日を設けます。

★大規模修繕の1年点検調査が間もなく業者側によって行なわれます。同時に組合員の皆さんには、共用部の専用使用部分であるベランダ・バルコニーの「1年点検 チェックシート」（アンケート用紙）と写真による点検ガイドを配布しますので、締め切り期日までに、集会所管理員室の工事ポストに回答をお寄せ下さい。皆さんから寄せられる自主点検の結果が、次回の大規模修繕工事へ向けた大事な資料となります。

★3月11日の大地震の際、中央式番街の給水プラントにある停電時の非常用ポンプのエンジンが、ガソリ切れでストップし、ご迷惑をかけました。管理会社が当然、準備してくれていると思い込んでいたのですが、やはり組合のことは、組合で守るしかないということです。理事会は直ちに備蓄ガソリンの入手に走りました。ひとまず安心です。

★自主防災会（管理組合・町内会）で購入した防災用備品が、3・11大震災の時に、備蓄倉庫を開けるカギがなくて、宝の持ち腐れとなりました。サイレン付きメガホン、トランシーバーなどは、すぐにも間に合っていたはずで。自主防災会は直ちに役員間のカギの保管の仕方を改めました。

防災用品は、普段から使い方に慣れていてこそ、いざというときに役に立つものでしょう。今、わざとイーバックチェア、サイレン付きメガホン、ヘルメットなどを集会所の玄関内に置いているのも、皆さんにどんどん手にとって慣れてもらいたいからです。（続く）

★カラスの繁殖シーズンとなりました。毎年のように駐車中の車の被害（糞や樹液による汚れなど）が続出して、理事会も対策に困惑しています。市役所には早々に、新しいカラスの巣の撤去を頼みましたが、鳥獣保護法を理由ににべもなく断られました。ケヤキやシラカシなどの高所に巣ができてから植栽業者に処置を頼むと、相当程度の経費がかかります。

結局、ゴミ集積所や屑かごに食べ物類を絶対に置かないこと、カラスの巣作りの素材となる洗濯物ハンガーなどを、ひもでくくって持ち去られないように、先手を打つ以外に有効な手段がありません。

★町内会の新役員会が発足したのを機会に、安本新会長に対して管理組合理事会との話し合いを申し入れました。前期町内会役員会（下山会長）からは昨年5月、発足したばかりの理事会に対して、ゴミ集積所の見回りと分別の補助活動で、協力拒否の決議文を手渡されたままとなっており、ゴミ問題での長年にわたる協力関係が断たれました。

その際、町内会役員はゴミ問題の「啓蒙活動」を行なうが、集積所に関する実務は一切やらないということでした。ゴミの現場を見回らないで、いったいどんな「啓蒙活動」があり得るのか。

町内会の役員さんたちは今後とも、ゴミの問題について「非協力」を続けるのでしょうか。理事会の側はこれまで、町内会からの協力要請に対して、何ひとつ断わったことはありません。防災訓練でもお祭りでも、大部分の理事・監事がこだわりなく行事に参加してきました。

理事会は、毎週木曜日と第2、第4月曜日の早朝、ゴミ集積所の見回りや分別作業の補助（粗大ゴミ、危険物、分別の間違いなどへの注意喚起の貼り紙など）を、担当理事2名と専門委員を中心にやってきました。これが街区の環境美化、住環境の改善につながると思うからです。参加しているボランティア数人も全員が町内会の一般会員です。町内会の役員の皆さんはこれをどうお考えでしょうか。

自分がゴミ集積所の見回りがいやなら個人的に参加しなければよいのです。どこの世界にもそういう人は沢山います。忙しくて参加出来ない人も、もちろんいっぱいいます。何事も賛否はさまざま。どこをどう見ても、町内会の役員さんたちが集まって「全員一致で反対決議」などと、理事会に向かってボイコットで胸を張るような事柄とは思えません。理事会としても、一町内会員としても、再考を望みます。（理事長・佐々木 坦）

カーシェアリングのご案内

・現在4名で実施中です。

・09年秋の中式アンケートで、「将来カーシェアリングに参加される意思のある方」が35名でした。

■実施中のカーシェアリング概要

使う人

月会費 **0円** (入会金なし)

料金は**格安レンタカー同等!**

1時間 400円 (12時間2,600円、24時間3,200円)

+ 距離: **100円/5Km** 又は **満タン清算**

長距離の場合→「乗り出し直後に満タンにし、満タン返しなら距離料金は0円」

保険 対人・人身無制限等 最大限

事故で保険を使った場合:

免責10万円を会に支払い。後日再清算。

(保険の免責分+等級割引が変化した場合の仮保険料増加分=約10万円。)

(保険の会計は公開)

注: レンタカーだと免責は5万円。修理が必要な場合は、営業補償として、更に2万~5万。

貸す人

・利用料収入で、駐車場代分程度が助かっています。

・「急病等の場合、所有者が最優先」という約束にしています。

保険

・事故で保険を使用しても、年一回なら等級割引変化せず。

・家族限定割引は、月に数百円なので、利用料の方が大。



・予約
・共用車両

携帯電話・パソコンで簡単 (電話も可・ルールは、適宜改善)
ホンダキャパ 1500cc オートマ

■よくあるご質問

予約したい時間に、別の人の予約が入っていた時は?

・「たいてい予定はなんとかなる」というのが、今まで7年の実績です。

・「月会費はゼロ」ですから割り切って、レンタカーやタクシー等で対応お願いします。

(格安レンタカーが橋の向こうや柏町にあります。)

車は円形広場の近く!

車両の駐車中の破損等に対する責任の明確化は?

レンタカーと同じ考え方です。保険でカバーできるという整理です。

■<参考>自家用車の維持費は、月に約2万円です。(燃料代、車両購入費を除いた維持費)
駐車場 8,000円、保険約4,000円、車検約4,000円、税金約3,000円 1500cc例

カーシェアリングに「将来参加の可能性の有る方」、ご連絡下さい

(年に2回程度、情報を送付します。)

henda@nifty.com 又は 080-3013-4463 カーシェアリングの会 4-210吉田まで(問合せもこちら)

