

2024 度に実施する 団地共用部第 3 回大規模修繕工事の概要

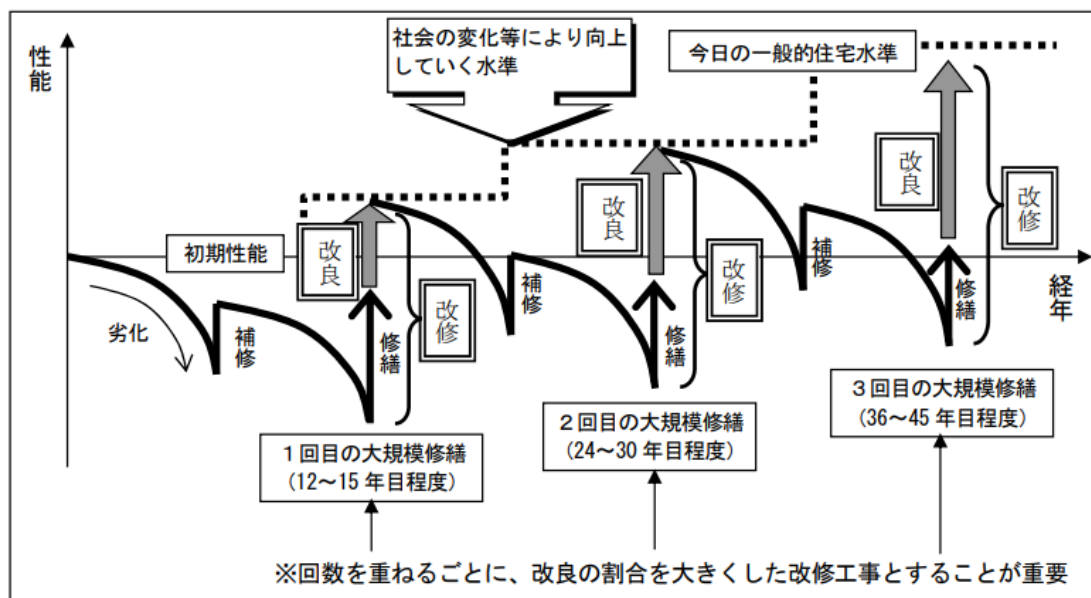
団地共用部第 3 回大規模修繕工事特別委員会

大規模修繕工事は、棟及び団地の共用部分ならびに付属施設などの保守点検や軽微な破損などに対して経常的な補修を行うほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を適時適切に実施し、居住環境や資産価値を良好に維持するために不可欠とされているものです。

当団地のような既存マンションでは、特に、生活様式や社会環境の変化などに対応して建物及び設備の性能・機能をその水準を向上させ、資産価値を低下させないことも重要とされています。

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成 16 年 6 月、令和 3 年 9 月改正、国土交通省）では、計画修繕と改修の重要性を次の図に示しています。大規模修繕の考え方が非常に分かりやすく表現されていると思います。

■計画修繕と改修の重要性



当団地では、各住棟の 3 回目の大規模修繕工事が進められ、既に第一・第二街区の工事が完了し、現在、第三街区の工事が進められており、本年夏以降には団地共用部の第 3 回大規模修繕工事（以下「次期工事」という。）も開始する予定です。その折はご協力をお願いいたします。

次期工事は、前回と同様に、管理棟、集会棟、受水槽、自転車置場、オートバイ置場および塵芥集積場を対象に行いますが、追加工事として第 3 商業棟西側にある水が張られていない 2 つの池（深さ約 60cm）を埋め戻し、土地の活用を図るとともに転落の危険を排除したいと考えています。

なお、次期工事では、オートバイ置場を除く外壁塗装等工事において支障になる樹木は伐採等も行わせていただきます。樹木の育成管理や緑を大切に思われている方々には申し訳ありませんが、施設保全上止むを得ない措置であり、将来の植栽管理費の低減にもなりますのでご理解いただきたいと思っております。

当団地の施設及び設備は建築後既に 40 年を経過していますので、本委員会では次期工事に向けて施設等を点検し、修繕等の必要性を検討してきました。次頁の表に掲げた工事は 2024 年 3 月総会で決議いただいたものです。主な工事（番号は表の工事名）を少し補足します。

■次期工事におけるその他の工事とその概要

工事場所等	工事の目的
①第二商業棟周辺の池跡縁石撤去および磁器質タイル張替舗装改修工事	段差解消及び滑りやすい磁器質タイルの取替えを行い、駐輪時等の転倒防止、利便性の向上を図る。
②万代堀通路脇フェンス等補修工事	損壊したフェンス取替え、陥没した舗装修復などを行い、転落・転倒の防止を図る。
③鐘のなる広場南側の手摺塗装工事 G棟東側通路の手摺塗装工事	設備維持のため錆が生じている手摺を塗装する。
④本町通りおよび志木和光線への出入口脇工作物修繕工事	損壊している化粧擁壁の修繕を行い、安全確保を図る。消失した縁石の補充を行い、土砂流亡を防止する。
⑤外灯盤塗装工事	汚れた表面の塗装を行う。
⑥広場案内板更新工事	損傷が目立ち、広場名称が不明瞭となっている木製の案内板を既に更新済みのものと同様のステンレスの案内板に更新する。
⑦管理棟 男子・女子トイレ改修工事 集会棟 1F ホワイトボード設置工事	狭く、老朽化した設備を改修し、快適性を高める。 壁面の汚れ解消、広い空間を確保する。
⑧集会棟 排煙窓開閉装置の改修工事	不具合が生じているハンドル方式をワンタッチ方式の器具に取替え、使いやすくする。
⑨管理棟における図面書棚製作	管理棟、C・E倉庫にある施設・設備等関係の図面(主にA2判)や巻物状図面(主にA1判)を長期間きれいに保存する。
⑩粗大ゴミ置場屋根等修繕工事	折板屋根の隙間から風雨の侵入し、本などの紙類が濡れることを防止する。屋根外郭部の塗装がされてこなかったため、施設保全のため塗装を行う。
⑪未来の広場西側通路の拡張工事	将来の大規模修繕等の工事事務所、資機材置場など利用を勘案し、広場活用の拡大のために通路を拡幅する。

- ① 駐輪時等の転倒による人身の災害を防止するために実施します。近年の電動自転車は28kg程度もあります。実際、前後のバケットにお子さんを乗せた方が縁石の段差で転倒しそうになったのを確認していますので、平坦とすれば転倒による災害は相当程度低減できると思います。
- ④ 化粧擁壁が損壊、縁石が消失等しています。手入れが行き届いていない印象は資産価値を低減させる要因ともなるので、新築時相当の状況に補修したいと考えています。
- ⑦ 男子・女子トイレは現在のレベルと比較すると、とても快適とは言えません。特に女子トイレが狭いので間仕切りを変更して同じ広さとします。設備も最新のものに取り替え快適に利用できる環境とするとともに、作業等による汚れ物を洗える大きな手洗器も設置したいと考えています。
- ⑨ 重要な資料が分散し、縦置きのため資料下部が変形している物もあります。将来にわたり資料が傷まないよう保管できる横置き書棚等を製作して保管したいと考えています。
- ⑪ あまり利用されていない広場です。広場の西側通路を拡幅して車両が進入できるようにし、大規模修繕等の事務所、機材の仮置場などへの利用の拡大を図りたいと考えています。
- 当団地の寿命は90年と想定しています。現在約40年を経過していますので、将来のための施設及び設備の修繕等を行う最も効率的な時期を迎えています。

住棟の皆様におかれましても、将来のために修繕、改良又は改修が望ましいと思われる施設および設備がありましたら管理センターに申し出ていただき、皆さんでよりよい居住環境に作り上げ、資産価値を高めていくことが大切と思います。