

平成20年9月29日発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第4号 管理組合広報

組合員および居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地  
管理組合理事会

“天高く、馬肥ゆる秋” 秋の好時節を迎えました。しかし、最近の異常気象・地球温暖化現象の影響で果たして今年の秋は？ 秋といえば、“味覚の秋・食欲の秋”ですね。最近、「地産地消」という言葉をよく耳にします。その地域で生産された農産物をその地域で消費する。地元東松山で生産された取れ立ての美味しい野菜や果物をたくさん食べて、元気に過ごして行きましょう。

さて、今回の広報では、先日室内改装を行った居住者宅でPC床板の一部欠損が見つかるという事象が起きました。本件に対し、理事会の要請を受けたUR都市再生機構担当者の説明内容をお知らせするとともに、各委員会（長修・規約・IT）や各担当理事からの活動報告等を掲載しました。是非、ご一読ください。今後も引き続き、皆様方からの忌憚のないご意見・ご要望やご質問等、どしどし理事会役員や窓口、そしてE-mailなどを通じて理事会へお寄せください。皆様方とともに、住みやすく暮らしやすい環境づくりを目指して活動してまいりますので、今後ともご理解・ご協力の程、よろしくお願いたします。

**広報項目**

- 1．PC床板一部欠損に関わるUR都市再生機構の説明
- 2．各担当理事の活動報告（総務・営繕・環境・会計）
- 3．各委員会に対する諮問事項の最終確認と活動報告（長修・規約・IT）
- 4．三者懇談会の報告
- 5．管理事務所カレンダー

## 1. PC床板一部欠損に関するUR都市再生機構の説明

去る9月21日(日)開催の理事会において、UR都市再生機構(以下、URと略記)より担当者である 様、 様2名ご出席のもと、標記に関する報告・説明を受けましたのでご報告いたします。

### 【経緯】

- ・去る7月3日(木)に判明した標記PC床板一部欠損に関して、UR側に対し下記3点の質問について、書面に整理(資料を含む)のうえ、理事会への報告・説明を求めました。

#### [質問]

- ・現況を確認した上で、何故そのような施工になったのか。  
何故現況のまま放置されたのか。
- ・PC床板の強度・安全性が法的基準を満たし、安全性を立証する明解な資料に基づいた説明。
- ・現況の措置についての対応策。

PC床板とは・・・鉄筋コンクリート造工事に適用するプレキャスト(PC)鉄筋コンクリート造の床板のこと。

### 【UR側からの報告・説明】

#### 現地確認状況について

- 1). PC床板のコーナ部分で上端のコンクリート部分を削り取ったままの状態であり、CD管(電気配線用の保護管)が露出した状態である。削り取った部分の大きさは、縦横約40cm角で深さ平均5cm、一部7cmあった。
- 2). PC床板のキレツは、PC床板との目地をモルタルで埋めたモルタルのキレツである。

#### 質問 に関する報告・説明

- 1). PC床板を工場で製造する際に、CD管を板内に配管してコンクリートを打設(流し込む)するが、その際にCD管内にコンクリートの一部が入ったものと思われる。現場で通線しようとしたが通らないので、PC床板コーナ上部を削り取りCD管を直したと推察される。その際、削り取った部分の補修を忘れたものである。
- 2). PC床板のキレツ部分は、PC床板の目地モルタルが経年劣化して出来たものである。

### 質問 に関する報告・説明

- 1). 当住棟は、平成 19 年度版公共住宅建設工事共通仕様書に記載のとおり、P C 床板内に C D 管を埋め込む設計である。
- 2). 当住棟は P C 工法の建物であるが、P C 板のコッター部分で P C 板同士を鉄筋等で溶接し箱型に組み立てて一体化した建物である。現状の削り取った部分は、P C 床板の鉄筋やコッターの鉄筋に損傷は見られない。
- 3). P C 床板の厚さは、構造耐力上は勿論のこと、さらに配管や遮音、振動などにも考慮した厚さにしてある。現状を確認したところ、床板にゆがみや撓み（たわみ）等の異常は見受けられない。以上から、構造上支障がないと判断できる。

P C 床板の大きさ 2.63m × 3.08m 厚さ 15 cm

この床板は下端鉄筋のみで設計されており、構造計算上 1701 kg の積載荷重に耐えられる設計である。安全率強度は、標準仕様の約 1.2 倍。

### 質問 に関する報告・説明

- ・ P C 床板コーナー上部の削り取った部分は、C D 管の接続部分をシール補修（P C 目地共）を行い、ポリセメントEIL外（無収縮）で補修（無償）することとする。

### 【理事会からの要望】

- ・ U R 側から上記の報告・説明を受けましたが、理事会としては下記 2 点について改めて要望いたしました。
  - ・ 安全性や強度について口頭説明を受けたが、その説明内容について正式に書面にて報告をいただきたい。
  - ・ 今後かかる事象が発生の折には、築後 10 年以上経過により瑕疵責任は法的には無いとのことであるが、再度かかる事象が発生の折には迅速に対応いただきたい旨、要望いたしました。

なお、上記 P C 板欠損報告と併せ、先に 3・5・7 号棟で発生したベンドキャップ落下等に関する件についても今般、U R 側に見解を求めました。結果、見解としては、「強風や地震、熱膨張などの様々な要因によりキャップ差し込み口が劣化したと考えられる。依って、原因は特定できない。ビス止めで補修可能ではある。」とのことでした。

本件について理事会では、経年劣化であるとの判断により棟別修繕費による

補修工事を検討しています。なお、UR側に対し、上記見解や対応策について、書面による報告を依頼しました。

## 2. 各担当理事の活動報告（総務・営繕・環境・会計）

### (1) 総務担当

- ・ 第3回理事会（8月）の議事録確認・署名
- ・ 管理組合年間日程表の最終確認

### (2) 営繕担当

- ・ 5年目点検に基づく補修工事
- ・ 5月15・16・17日に行われた点検結果により、不具合箇所についての補修工事完了の報告
- ・ その他補修工事
  - a. ベンドキャップの補修・・・見積もり依頼中
  - b. アルコーブ鼻先補修
    - ・ JS担当より「雨水の影響は少ないと思われるので、躯体への悪い影響は少ない」との見解。依って、今後の大規模修繕に向けての補修を課題とする。
    - ・ 専有部の設備補修のフォロー（混合栓・インターフォン）について
      - a. 混合栓のパッキン、製造期限切れによる補修不能への対応について
        - ・ JS担当で、対策検討中
      - b. アイホン製インターフォンのメーカーアフターサービス期限切れへの修理対策
        - ・ 現在、このインターフォンは、最終製造から7年以上経過しており、保証期間切れで修理部品も在庫なしとのこと。修理不可能とのこと。
        - ・ 故障等に際しては、機器の交換が必要かと思われます。  
なお、この件については現在、「NTT Me」と交渉中です。
        - ・ 機器のカバー内部は、100Vの電流が流れている配線があるとのこと  
で非常に危険です。直接触れることの無きようご注意ください。
- ・ 「平成20年度受水槽清掃作業日程」のお知らせ
  - a. 作業日・・・2008年10月10日（金）
  - b. 作業場所・・・パークタウン五領第6団地 給水施設（管理事務所地下）
    - ・ 当団地は、2個の受水設備が設置されており、交互に清掃・消毒が出来ます。依って、給水に支障がなく作業が行えますので、断水等は発生いたしません。作業のお知らせは、JSで行います。

### (3) . 環境担当

#### . 放置自転車の撤去

- ・所有者の特定できない自転車（盗難車でないことを確認済み）については、9月18日(木)、14台を業者引取りにて撤去しました。

#### . バイクの利用基準について（提案事項）

- a . 自転車の細則について、「別に定める」の項目にバイクに関する追記がない。依って、バイクに関する追記が必要。バイクは、登録ナンバー(主として東松山市)を有するものとし、保管者および所有者は居住者であること。登録ナンバーのないバイクは、保管できない。
- b . 「バイク置場」の増設については、現状の収容場所の他にバイク置場を増設する。候補地は、4号棟東側の屋根なし駐輪場を提案。

以上2項目の提案を受け審議を行った結果、2項目ともに運営(用)は理事会(長)の判断で問題はない。ただし、a . のバイクの管理に関し、排気量による車検証有無の確認や自賠責加入有無の確認において、さらなる検討を要する項目であること。また、b . の「バイク置場」に関しても、「出し入れが不自由」との意見もあり今後、置場を再検討する必要があること。なお、これら2項目の提案は、経過を含め今後検討(環境担当)したうえで、改めて文書にて提案することとする。

#### . 秋花壇の植え替え報告

- ・9月14日(日)、5号棟と7号棟間、6号棟と9号棟間の花壇の植え替えを行いました。

#### . 害虫駆除作業の報告

- ・「スズメ蜂の巣」の撤去……6号棟と9号棟間の花壇と木に「スズメ蜂の巣」を発見。9月11日(木)に駆除しました。
- ・樹木害虫駆除作業(第3回)……9月19日(金)作業完了しました。

#### . 来客用駐車場の無断使用について

- ・「先日、来客駐車場を予約していたのに、他の車が駐車していた。また、予約表を確認したが、他の空いている所にも駐車している車があった。」との苦情申し出を、8月27日(水)に受けました。
- ・来客用駐車場の利用については必ず“管理事務所に届け出る”ルールを遵守いただき、予約者の迷惑となる“無断駐車”並びに“無断使用”は厳に慎んでいただきたく、ご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

#### . 団地内への乗入れ車両許可基準について(検討事案)

- ・9月6日(土)の環境担当会議にて、許可証の必要性やチェックする人がい

ない。また、何故乗入が問題なのか等々、議論を重ねた。これまで明確な乗入れ許可車両基準が設定されていないため、基準策定にむけての検討を今後も継続実施する。

(4) . 会計担当

- . 7月期・8月期の組合費等関連収支報告
- . 組合費等の滞納者への対応
- . 未収金回収に伴う会計処理
- . 会計処理についての勉強会・・・ 会計理事より説明
- . 長期滞納者に関わる債権回収に至る経過説明

### 3 . 各委員会に対する諮問事項の最終確認と活動報告（長修・規約・IT）

(1) . 長期修繕計画専門委員会

- . 広報第3号(8月発行)でお知らせの諮問内容にて、了解。

(2) . 規約整備委員会

- . 諮問書内容の一部文言に齟齬あり。再検討。

(3) . IT委員会

- . 広報第3号(8月発行)でお知らせの諮問内容にて、了解。
- . 「来客用駐車場」のホームページと管理事務所掲示板リストの空き情報表示を15日間表示に統一する件について、システム上は可能である。ただし、変更作業は6時間程度を要するも、担当者の都合により当分の間は現行のまま運営していく。
- . ホームページ上の駐車場利用案内に関し、利用ルールが無い。ルールの整理が必要であると考えてるので理事会（環境担当）で整理した後、ホームページ対応を図る。

### 4 . 三者懇談会報告

- . 開催日時：7月26日（土）18時30分～20時00分
- . 開催場所：パークタウン五領第8団地集会所・洋室会議室

【議題】

(1) . 防災倉庫・配電盤の設置について

- . 配電盤設置について
- . 設置許可取得後、7月28日（火）、29日（水）で工事予定。（完了）
- . 防災倉庫設置について
- . 市に申請書提出。7月15日、占用許可決済済み。

- ・第6団地、第8団地の2棟を設置予定も第8団地は、来年度発注。
- ・中身については検討中。
- ・防災について、自治会として何を想定したツールを用意するか？  
今後の検討課題とする。

第6団地の防災倉庫は、管理事務所南角敷地に既に設置済みです。

(2).夏祭りについて

- ・日時 : 8月23日(土)、17時~20時 雨天時は24日(日)
- ・電気使用量について(第8団地管理組合宛)  
夏祭りは、23日に予定通り開催されました。

(3).次回三者懇談会日程について

- ・日時 : 9月28日(日)、9時より第8団地集会所にて
- ・議題 : 防災倉庫設置報告・夏祭りの結果報告・ゴミ置場について  
パークつくし会について・要望その他

5. 管理事務所カレンダー

10月

日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	<u>10</u>	<u>11</u>
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	<u>24</u>	<u>25</u>
26	27	28	29	30	31	

11月

日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	<u>8</u>
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	<u>21</u>	<u>22</u>
23/30	24	25	26	27	28	29

- ・原則として、平日は9時~17時、  
日付に下線のある金曜日は、13時~17時、  
四角囲いの土曜日は、9時~12時の営業、網かけは、休業となります。