

# 団地共用部第3回大規模修繕工事特別委員会の報告

団地共用部第3回大規模修繕特別委員会 委員長 小林 正輝

現在までの委員会の活動を報告します。検討結果は本年度末に報告します。

## (1) 第3回大規模修繕工事の工事仕様および概算工事費

2023年度に、団地共用部の大規模修繕工事が計画されています。

管理棟、集会棟、受水槽、自転車置場、塵芥集積場、オートバイ置場を対象とし、屋根防水、床防水、外壁塗装、鉄部塗装などの工事を行います。

現在、工事仕様およびその見積を伊藤忠アーバンコミュニティ(株)(以下「IUC」という)に依頼しています。また、同時期に次の工事実施が望ましいと考えIUCに見積を依頼していますが、見積りが得られた段階で工事内容等を再考し、来期予算に計上したいと考えています。

### ① 塵芥集積場の作業環境整備

清掃員の方々の負担軽減と作業しやすい環境とするため、容器置場、水切り台(簗の子)、段ボール置場及び清掃用具置場の整備、折板屋根の隙間からの雨風の浸入を塞ぐなどの工事を行うものです。

### ② 管理棟の自動ドア化(風除室を含む。)

観音扉は、高齢者、障害者および車椅子利用者には重く、出入りに支障があるため、出入口の前面に風除室を設けて自動ドアとする工事を行うものです。

## (2) 第45期(2026年度)の埋設物更新工事

下記の埋設物工事が計画されています。ガス管および水道管は、再び更新する必要はないと想定されるため、撤去せずに存置する方針としています。

### ① ガス本管取替工事(80mm以下、100mm以上)

### ② 水道管改修工事

### ③ 電気工事設備関連工事(CATV警報設備工事)

埋設物には上記のほか電気設備、外灯照明、共聴設備および電話設備に係る地中ケーブル、汚水管および雨水管などもあります。特に、敷地周囲の配電柱から各住棟等に供給

されている高圧電力線(6600V)ケーブル至近の工事は危険が伴うため、事前に試掘が必要になる場合もあります。

工事を受託いただく事業者により正確な情報を提示することが安全の確保、設備の損傷等の回避につながります。埋設物に係る情報は整備しましたが、その位置情報等が概略図のものが多いため、今後、上記設備に係る関係者から埋設物位置の聞き取りおよび現地確認を行うとともに、その位置をより正確に記録するための敷地平面図作成(IUCに委託予定)を行う予定です。

## (3) 団地共用部分の施設および設備の現状把握および改善

団地共用部分の施設および設備は40年を過ぎたことから、下記の施設および設備の現状を把握し、これを継承いただけるよう情報を整備するとともに、住まわれる方々が、より安全・安心に暮らせる環境整備を目指し、危険の排除、利便の向上、不具合の改善などを提案させていただいています。

**建物:**管理棟、集会棟、受水槽、自転車置場、オートバイ置場、塵芥集積場、ピロティ

**設備:**電気・ガス・水道設備、雨水・汚水・調整池排水設備、流水路循環設備、空調換気設備、消防設備、昇降機設備、監視設備、受信設備

**外構:**通路、駐車場、万代堀、テニスコート、鐘のなる塔、川、池、階段、傾斜路、広場と遊具、ネットフェンス、案内板、植栽

管理組合の管理費収入は約144,000千円/年、管理費会計から修繕積立金会計への繰入は約48,000千円/年であり、2021年度末の修繕積立金残高は約1,227,000千円となっています。

この資金の多くは、住棟住民の方々が積み立ててきたものです。この修繕積立金(修繕費を含む。)を大いに活用し、よりよい居住環境等の創出を目指すことが望ましいと考えます。