

団地共用部分大規模修繕工事特別委員会 ～2022 年度事業報告および 2023 年度課題～

2023 年 3 月理事会への報告より

* 以下の報告は紙幅の関係上、広報委員会の責任で原文を大幅に縮約させていただきました。報告の原文は管理センターで閲覧できます。

I. 団地共用部分の建物、設備、外構の現状と課題

シーアイハイツ和光（以下「当団地」）は築後 40 年を経過し、施設および設備の更新時期になりつつあることから、すべての施設および設備を対象に現状調査し課題を検討しました。危険の排除、快適な環境、公平性等を目的に改修、修繕の提案をしています。

第 1 章 団地共用部分の概要

団地共用部分の物件、第三者の使用、公開空地の取り扱い、団地共用部分の管理費、団地共用部分の長期修繕計画、当団地の街区割、当団地の建ぺい率と容積率をまとめています。

第 2 章 建物の現状と課題

(1) 建ぺい率と容積率

和光市都市計画図（令和 2 年 3 月）によれば、建ぺい率 60%、容積率 200%とされており、平成 27 年に調査された当団地の建ぺい率は 25.33 %、容積率 199.69%となっています。しかし、当団地の建築後には建築基準法の改正が行われ、建物の延床面積の不算入部分が追加されていますが、管理組合の資料では、不算入部分が容積率の算定に考慮されたかを検証できる図面が整備されていません。

このため、2022 年度 3 月総会に、現行の建築基準法に基づく、当団地の建築面積および延床面積の算定に係る業務委託の予算化を提案させていただきました。

(2) 建物の改修等

① 管理棟

設備は老朽化し、保存資料も増大しつつあり、伊藤忠アーバンコミュニティ(株)（以下「IUC」）職員等の執務環境改善も必要と思います。当面、障害者、高齢者の出入の容易さと安全のため、玄関ドアを観

音扉式から自動ドアに改良する工事の見積を IUC に依頼しています。

② 自転車置場

現在、中央通路上部には屋根がありません。具体的検討は 2023 年度に行いたいと考えています。

③ 塵芥集積場

清掃員に高齢者が多いため、管理組合として、より安全で、作業がしやすい環境を提供する必要があり、調査およびヒアリングによって様々な改良を考えています。

第 3 章 設備の現状と課題

(1) 水道管・ガス管の更新

水道管・ガス管の更新工事（計画：第 45 期(2026 年)）が当面の課題と思います。

水道管は、2 系統の工事があります。

① 和光市水道本管（本田通り）から第 1～第 3 受水槽までの交換

② 本管から分岐する消火栓（5 箇所）までの水道管の交換

ガス管は、敷地周囲の 6 か所から住棟に供給されています。幹線は非常用通路などに埋設されており、枝管は各住棟の北側のインターロッキングブロック舗装（以下「ILB 舗装」）の通路下に埋設されています。

(2) 埋設物位置の把握

埋設物のうち特に建物廻りの雨水管・汚水管の位置が不明瞭であるため、3 月総会に、「シーアイハイツ和光建物廻り排水設備調査業務委託」として予算化を提案させていただきました。

(3) 流水路循環水設備の検討

現状は、夏期 1 か月間子供の水遊び場のために水を流すことのみで使用されています。しかし、水中ポンプ 2 台は故障し、濾過装置も目詰まりしやすくなってい

ます。必要であれば、子供の水遊びに特化した遊び場の創出もよいのではないかと考えます。

第4章 外構等の現状と課題

(1) 磁器質タイル張

この磁器質タイルは摩耗性に優れている一方で、降雨、降雪時には非常に滑りやすく、転倒による人身事故も生じています。

このため、以前から防滑塗装が部分的に行われてきていますが、その効果は数年程度であるため、防滑塗装を繰り返し実施してきている状況にあります。したがって、滑りにくい材質による舗装に変更することが望ましいと思います。

(2) ILB 舗装

ILB 舗装は、転倒などの危険、騒音の低下などを考え、アスファルト舗装が望ましいと思います。団地内の気温上昇抑制のため遮熱アスファルト舗装も考えられます。

なお、住棟北側通路下にはガス管、排水管が埋設されているため、ILB 舗装が適切と考えます。

(3) 傾斜路（北側駐車場の出入口）

人身事故等の危険性の高い傾斜路は、E～H棟北側駐車場から本町通りへの車両の出口と考えます。

E・F棟は出口に隅きりを設け、視認を阻害する樹木類は撤去して歩行者や自転車の視認を容易にすること、H棟は出口そのものを数台分東側に付け替える対策を講じることが望ましいと思います。

(4) 駐車場

一般および特定駐車桟は、近隣樹木による落葉・落枝、樹液による汚損、乗降時のドアの開閉など様々な問題があり、同じ条件下でありながら公平な措置が講じられていない所も多く見られます。一定の基準を設定し、環境を整備すべきと考えます。

敷地内の美化等から臨時駐車桟を検討することが望ましいと考えます。

(5) 樹木等

植栽委員会で検討中です。(詳細は省略)

II. 第3回団地共用部分大規模修繕工事

第3回団地共用部分大規模修繕工事は、従前から第3街区の大規模修繕工事と同時期に実施してきていますが、今回は、第3街区の大規模修繕工事が完了した後に実施する計画となっています。

本委員会では、団地共用部分の大規模修繕工事の元請負事業者として IUC に決定し、2022年8月の理事会において承認をいただいています。

大規模修繕工事のほかに以下の工事実施も望ましいと判断し、IUC から見積書を得ています。具体的な検討は2023年度に実施する計画です。

- ① 管理棟玄関扉の自動ドア化工事検討および予算化
- ② 塵芥集積場の作業環境改善検討および予算化
- ③ 空池の埋め戻しおよび池跡縁石の整備工事検討および予算化
- ④ 自転車置場屋根改修工事検討および予算化

III. 埋設物工事の進め方

長期修繕計画では、第45期に次の工事が計画されています。

- ① ガス本管取替工事
- ② 水道管改修工事
- ③ 電気工事設備関連工事

当団地にはさらに次の埋設物もあります。

- 東京電力の高圧電力線
- NTT 東日本の通信ケーブル
- JCOM の通信ケーブル
- 外灯照明の電力ケーブル
- 管理組合の排水管

IV. 2023年度に検討・決定が必要な事項

- ① 埋設物資料の整備（既存資料の収集）
- ② 敷地平面図の整備（埋設物の位置の確認）
- ③ 埋設物周辺樹木の措置（伐採・抜根など）
- ④ 埋設物の損壊時の措置（工事事業者補償）
- ⑤ 発注方式（競争入札は費用と時間がかかる。随意契約とすることが望ましい）