

はまだやま

管理組合ニュース

1986年10月 1日 発行 浜田山リッツハウス管理組合

No. 13 発行人 勝瀬通久 編集人 吉田英生

“大規模修繕を前に”

豊かな環境をめざして

同じ人間でありながら、この大役をお引き受けしたその日から、自分のまわりの景色が変わりました。少年時代なら、それまでやっていた“ボールの壁ぶつけ”をやめるように、突然落ちていたゴミを拾ったり、見知らぬ奥様に挨拶をするようになりました。

この何ヶ月、素人集団がやってきた管理組合の仕事も本質的には、よりよい住宅環境、そしてよりよい人間関係を持つ事だと思ふ此の頃です。70世帯の個々の人々が同じ場所に生活をしながら、互いを尊重し尚且つ豊かな人間関係を得られたら何と素晴らしい事でしょう。

当マンションも10年という長い年月を迎えようとしています。マンションの歴史は浅く、ここにきて多くの問題が取り上げられるようになり、そして我々の目の前にも大規模修繕という大きな問題を抱えております。

日頃の管理状況の充実もさることながら、一定時期に必要なこの大規模修繕もタイミングをはずすと思ひがけない出費となります。幸い当マンションにおきましては、賢明な先輩理事のご苦勞もあり、資料その他蓄積がなされており、時期を失することなくその具体的な時を迎えられそうです。

大規模修繕にも外壁塗装（一般的に築後10年）、屋上防水工事（同12～3年）、水道管整備（同15年）と種々の工事がありますが、現状の劣化状況の把握と近い将来に対する綿密な計画を具体的に検討、実施すべく大切な時期が今であり、皆様のご協力が本当に必要な時でもあります。

住宅環境がいくら改善されても豊かな思いやりがなければ住みやすくはなりません。

フェンスにボールをぶつける子供を叱る事より、そのフェンスにネットのストライク・ゾーンをつけてやりたいと思う個人的発想と皆様の共通な財産をどう守るか、又遊び場のない子供達に我々と同じ昔の思い出を残せるのか、反面、静かに暮らしたい熟年の皆様には子供の声は、さぞかし騒がしいでしょう。

思いやりのある生活、そして何よりも当マンションすべてが自分達の財産であるという物を大切にする気持ち、これが管理組合の願いでもあると思います。

理事長 勝瀬 (C106)



私共は昨年5年ぶりにニューヨークから帰国致しましたが、最も気掛かりだったのは、当リッツハウスが築後9年目を迎え、どの程度老朽化したかということでした。まず一番にほっとしたのは、外観の白さが5年前とほとんど変わってなかったことです。これは当マンションが車の多い道路に面していないことが幸いしたようです。又、植木がマンションのあらゆる所に繁っており、5年前からはとても考えられないほど緑化していました。内部の方は湿度の関係で若干壁紙がはがれていましたが、その他排水管は漏れた気配もなく想像以上に良い状態でした。これは歴代理事の方々をはじめ住んでいる皆様の御協力の結果だと深謝致しています。そして最後に何といてもびっくりしたのは、マンション周辺が完璧に清掃されていることでした。これも毎日の管理人ご夫婦の御努力のお陰です。帰国後リハビリも完全に出来ていない状態で理事を担当することに多くの不安がありますが、長期修繕計画の見直し等多くの問題を微力ながら勝瀬理事長の補佐として取り組んでいく所存ですのでよろしくお願い致します。

副理事長 鷲尾 (B105)

【管 理】

建築物の竣工引渡しの時よく「かわいい娘を嫁に出す時の心境です」という事を耳にします。いろいろな思いが込められているわけですが、一つには「大切に維持管理して下さい」という事であると思います。

さて維持管理をしなくても建物は簡単には壊れませんが、共有財産である建物の寿命を縮めこそすれよい結果にはなりません、又時期を逸した設備投資は資金のむだ使いとなりかねません。

当マンションも築後9年目となり、来年度以降の大修繕に対し具体的に取り組まねばならない時期となってきました。この問題はその時々で理事会にまかせられる事柄ではなく、今後共住民一人一人に強い認識を持つ

ていただかなくてはなりません。又各期の理事の方々も最大の関心事として取り組んでこられています。これらをむだにしない為にも今理事会に於いて長期修繕計画検討委員会なる場の設置を検討中でありますので皆様方の積極的な参加、並に御協力をお願いします。

今年度の前半の保守管理実施報告、並に今後の予定を以下に列記します。

6月・B棟自転車置場屋根修理

・D棟自転車置場柵設置

9月・消火器充填

・排水管洗浄

・C棟ガス工事

今後の予定

・消防設備定期点検

・樹木の剪定及消毒

・受水槽、高架水槽清掃

・給水設備定期点検、(水質調査)

・建築設備定期検査報告

・特許建築物定期検査報告



遠 藤 (A105)

【財 政】

家計簿以外は凡そ会計事務とは縁のない生活を送っていた毎日でしたのに、財政担当の仕事を引き継いでから早や五ヶ月が経過いたしました。他力本願の数ヶ月でしたがこれからも、皆様方のご協力をいただいて何とか無事に終わりたいと願っている次第です。

今年度は昨年と同様に会計処理等を行っておりますが、より良い方法で個人負担をなるべく少なくする方向を考えていると思っています。

次に、予算案を見てもお解りの様に剰余金一千円と可成り厳しい状況で、赤字覚悟の決算も予測されます。来年度は管理委託費、その他の値上げも当然予想されますので収入面の充実を計らなければなりません。修繕積立金も数年後の大きな支出に対してまだまだ不足の状態です。アンケート等で皆様のご意見、ご協力をお願いすると思いますがその節はよろしくお願いいたします。

生 野 (D101)

【渉 外】

夏のある早朝、ジョギングにマンションを飛び出すと働き者の管理人吉田さん御夫婦が周辺の清掃に精を出しておられる姿が見られた。道路はきれいに掃き清められマンションの周りの植木も大きく茂り濃い緑もあざやかで、日頃ズボラな私にもすがすがしい朝でありました。

今般「渉外」を担当したものの、日産寮と子供達との

トラブル防止、警察、消防署、町内会との折衝、情報収集 ETC「渉外」活動は管理人吉田さんの御苦勞に負うところが大きい。

当マンションも築後9年目に入り大修繕の具体的スケジュールの立案、実施の時期に入ってきております。月例理事会でもかなりの時間が修繕計画のテーマに費されています。この修繕計画の具体化が進むにつれて、財政面での裏づけが十分かどうかの問題がクローズアップされます。これまで組合ニュースでも何度か財政難が指摘されてきましたが、いよいよ修繕計画の具体化のための財源確保の問題も検討されねばならない時期にきているように思います。理事会によるアンケート調査により、組合員のアイディアを拝借するも一方法かと思ひます。

石 垣 (C103)

【文 化】

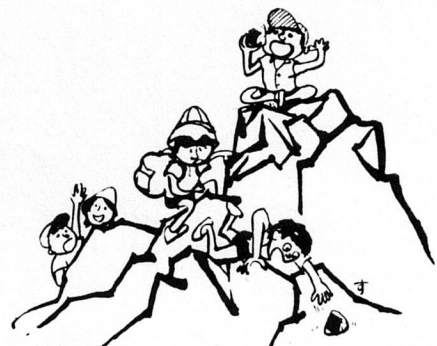
マンションは、良し悪しは別として、とにかく人間関係が疎遠になりがちだと言われておりますが、当マンションに関しては、それと無縁の感じがいたします。私が担当しております文化面を見ても、「なかよし文庫」の種々の活動や、就学以前の子供たちも参加しての小学校校外生活部の活動等を通して、親睦を図る努力が続けられているせいかと感じさせられます。今年も、皆様の御協力を得て、パーベキューパーティ、七夕まつり、カレーパーティなどの楽しい行事や、草取りの奉仕活動も無事終了いたしました。

入居して二年目に、理事という大役をいただき、大いに不安を抱いておりましたが、これからは、微力ながら努力していきたいと思っております。

日 高 (B203)

【広 報】

発行日にちなんでも名付けるなら「テューズデイ」でしょうか。週末に開かれる理事会の報告は、月曜にワープロおよびコピー、火曜に発行という手順になります。発行部数は9部(A棟4部、B棟3部、C・D棟各1部)、この数は、E棟でも建たないかぎり、今後も変わりそうにありません。



四月から一理事として、当マンションの抱える問題を考える機会を得、歴代の理事の方々や管理人さんのお骨折りがよく理解できるようになりました。と同時に、今まで帰宅後の「ねぐら」に過ぎなかったリッツハウスへの愛着も、一段と強まったように思います。

広報は、理事会の動きを皆様にご存知いただく唯一の手段でありますので、迅速・正確・明確の広報三原則をモットーに、努力してゆきたいと思っております。

吉 田 (A106)

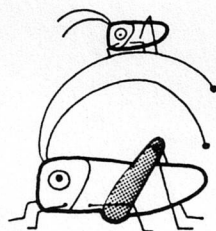


私共着任以来一年半を過ぎ去ろうとしています。一生懸命働いて居るつもりですが、皆様方にまだいたらんことと多々あるかと思われまますが、お気付きのことありますれば、どうぞ、ご指導の程お願い致します。

私の方から皆様方にお願ひがあります。

- 一、数人の方が油等を捨てます折、油をその儘ポリバケツにすてますので、其の時はポリ袋に入れ密封して下さい。又新聞用紙等に吸い取らせるか固まる様にしてから捨てて下さい。
- 二、生ゴミは倉庫内に置かないで下さい。
- 三、警察署からのお話によりますと、近所にて空果に入られているそうです。ご注意下さい。
- 四、これから特に火の用心です。食用油の使用温度に特に注意して下さい。
- 五、消防署からの達しにより、小公園に水槽（非常用）を来年一月から三月迄作る予定ですので、その間使用できなくなると思われます。正確な日程につきましては、決まり次第、追ってご連絡します。

管理室 吉 田



秋も一段と深まってまいりましたが、皆様にはいかがお過ごしでいらっしゃいますか。

早いもので私も当ハウスの担当になりましてから一年余月が経過いたしました。この間幸いにして何の事故もなく過ごせましたこと、誠に嬉しく思っております。

毎日の生活環境整備にはいろいろなものがありますが皆様にご協力を頂きながら今後とも一生懸命管理業務に携わっていきたいと思っております。

それに付随しまして最近ではありますが当社におきましては電気工事士、消防設備士等の資格者を社内にも有し、従来外に依頼しておりました設備の点検業務等が社内で行なうとゆう形に移行しつつあります。

又不動産売買仲介業務を専門とする社員を数名配置しまして、ご相談を頂いた場合は積極的に応じる態勢も整ってまいりました。是非ご利用下さい。

併せて専有部内の改装、模様替え等も帝人殖産（株）内の建装部がお役に立つかと思っておりますので、その節は何んなりとご相談を頂きたいと思ひます。何かとお役に立てるよう誠意をもって努力をいたしますので、今後とも宜しくお願い致します。

帝人セントラル興産（株） 唐 沢



長期修繕計画検討委員会 設置の件（公募）

本年度理事会におきましては、理事会報告でご覧いただいた通り、社団法人 高層住宅管理業協会の”マンション保全診断センター”による、当マンションの劣化状況の把握とその修繕時期、工法、費用等の調査依頼をしており、11月中旬にその診断結果がでる予定であります。

つきましては、先輩理事の懸案でもありました題記委員会を設置する時期となりました。本年度理事会としては、同委員会の概要を下記の様に理解し、皆様のご協力をお願いするものであります。

1. 目的

- (1) 診断センターの結果に基づく資金計画の原案作り（来年度以降は、業者選定等、種々の議題が各年度に応じあると思われます。）
- (2) 理事会の下部組織として、決定機関ではなくアドバイザー及ワーキングチーム的なものとする。

2. 構成人員

現行理事3名と組合員3名 計6名

3. 任期

一年度とするが現行理事は必ず次年度検討委メンバーとして残り、より継続的なものとする。

以上ご報告致しましたが同委員としてご協力いただける有志の方は、10月末日までにC棟106 勝瀬までご連絡下さいようお願い申し上げます。尚、有志の方がいない場合等、人選につきましては理事会一任にて対処したくお願い申し上げます。

「なかよし文庫」本棚設置に伴う地中の応力*分布について

1. 本棚設置用物置の仕様

型 式 : イナバ・ナイソー MEB-33型
 寸 法 : 幅2.44[m] x 奥行き1.28[m] x 高さ2.083[m]
 床面積 : $2.44[m] \times 1.28[m] = 3.12[m^2]$
 本体重量 : 310[kg] (本棚重量を含む)
 本の重量 : 350[kg]
 総重量 : 660[kg] (約おとな11人分の重量)

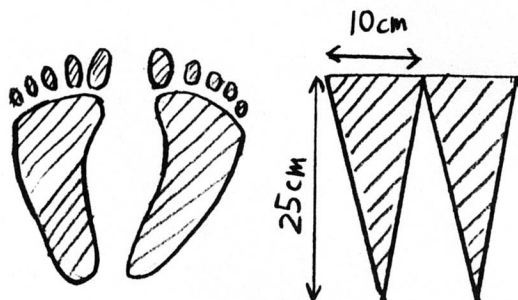
2. 地表における平均的な応力の見積り

まず大まかな見積りとして、物置の底面に重さが一様に作用する場合を考える。
 総重量 $W = 660[kg]$ 、底面積 $s = 3.12[m^2]$ であるから、地表における平均的な応力 p_m は、

$$p_m = W / s = 660[kg] / 3.12[m^2] = 210 [kg/m^2]$$

となる。

値を見ただけでは、その大きさが実感できないので、参考までに我々の足の裏に作用する応力を計算する。体重を60[kg]、足のサイズを25[cm]とする。足の面積を図1のように三角形で近似すると、その面積は



$$0.25[m] \times 0.1[m] \div 2 \times 2 = 0.025[m^2]$$

となる。したがって足の裏に作用する応力は

$$60[kg] / 0.025[m^2] = 2400[kg/m^2]$$

となる。

図1 足の裏の面積の近似法

脚注 *) 単位面積あたりの力。圧力とも呼ぶ。

3. 地中における応力分布の見積り

前節では底面に一様に重さが作用するとしたが、実際的には底面に10個程度のブロックを配置し、これにより本棚を支えることになる。以下では、この場合の地中における応力分布を、「弾性体理論」を用いて見積る。

「弾性体理論」とは、地中における応力～ヒズミの関係が線形関係（比例関係）にあると仮定するものであり、実際の地中（地盤）内の応力解析に対して十分な妥当性を有する。（詳細は添付資料を参照されたい。）

本問題では、地面上に置かれたブロックを通して重さが加えられるので、「半無限体（つまり地面）の表面に力が作用する場合（添付資料13ページ）」として解析する。

ブロックは長方形であるが、このことは、今の場合本質的なことではないのでこれと等価な（面積が等しいような）円形のブロックに置き換えたほうが、問題が簡単化される。1個のブロックの面積は $0.4[\text{m}] \times 0.19[\text{m}] = 0.076[\text{m}^2]$ であるので、これと等価なブロックの半径を a とすると、

$$\pi a^2 = 0.076[\text{m}^2],$$

$$\therefore a = 0.16[\text{m}] .$$

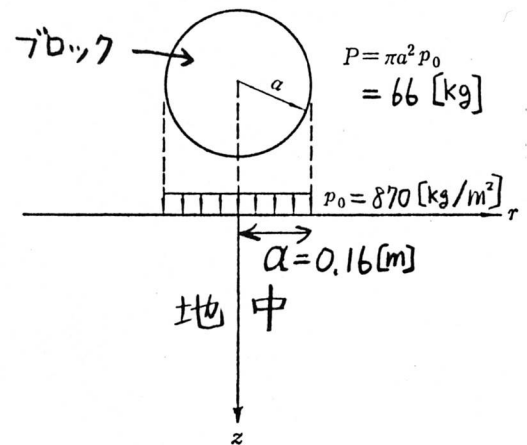


図2 表面に作用する円形等分布荷重

また、ブロック10個で総重量を支えるとする、1個あたりの支える重さ P は

$$P = W / 10 = 660[\text{kg}] / 10 = 66[\text{kg}] ,$$

したがって、ブロックに作用する地表における平均的な応力（等分布荷重）は

$$p_0 = P / \pi a^2 = 66[\text{kg}] / 0.076[\text{m}^2] = 870[\text{kg}/\text{m}^2]$$

となる。結局、図2で示したような問題の系に、 $a = 0.16[\text{m}]$ 、 $p_0 = 870[\text{kg}/\text{m}^2]$ を代入して解けばよく、解（鉛直応力分布）は添付資料の図2-5(a)（20ページ）に示されている。

結果を見やすくするため、添付資料の図2-5(a)に $a = 0.16[m]$, $p_0 = 870$ $[kg/m^2]$ を代入して、図3に示す。

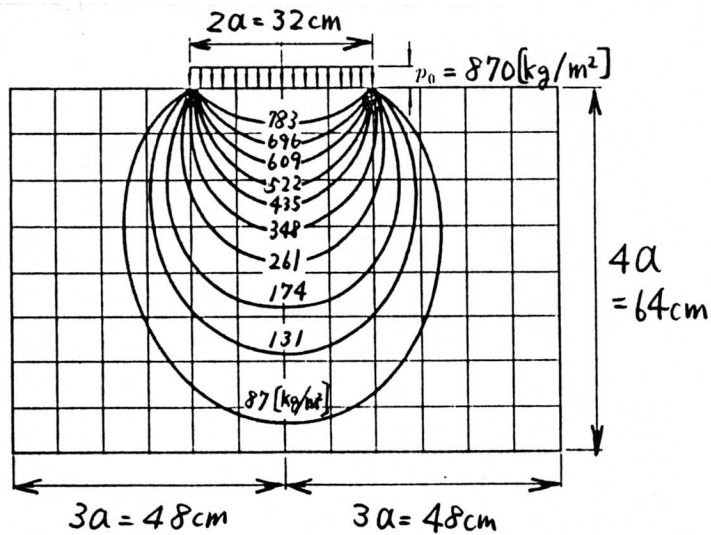


図3 地中における鉛直応力分布

(補足)

上述の計算は地面上にブロックが1個だけ単独に存在する場合であった。しかし、実際には10個のブロックが、ある間隔をおいて配置されている。このような場合は周囲のブロックから地中に伝播した応力も併せて考える必要がある。

この場合の解は、図3を種種のブロックからの距離に対して重ね合わせれば良い。(専門用語で説明すると、現象を支配する偏微分方程式が線形であるため、解の重ね合わせが可能になる。)

(添付資料)

「土の応力伝播」(抜粋)

最上武雄 監修, 木村孟 著, 土質工学基礎叢書5, 鹿島出版会, 昭和53年