

若葉台第一住宅 2011年度大規模修繕工事

実施計画 住民説明会

去る10月23・24日の2日間にわたり、標記説明会が開催されました。

2011年度大規模修繕工事は、ある周期で繰り返し行わなければならない塗装工事や防水工事に加えて、アルミサッシや玄関扉の交換、排水管の交換等当団地にとって最大規模の工事になりますが、塗装や防水などの補修工事以外は今後30年以上は大規模な修繕は必要がなくなりますので、安心して暮らせる住環境が整うこととなります。ここに、実施計画の内容と質疑・応答について報告します。

1. スケジュール（住民説明会以降の予定）

- 2010年10月29日 見積参加業者応募締め切り
- 11月13日 見積参加業者書類選考
- 2011年 1月8日 見積参加業者現場説明（見積依頼）
- 2月 施工業者選考
- 2～3月 施工計画書作成
- 5月29日 第32回通常総会
- 6月 第一期工事説明会
・排水設備改修 ・アルミサッシ取替工事
- 7月6日 第一期工事着工
- 2012年 5月22日 第一期工事竣工 ・第二期工事着工
- 5月28日 第33回通常総会
- 6月 第二期工事説明会
・足場仮設工事・外壁、防水、金物、外構工事

2. 全棟共通工事

(1) 共通仮設工事

工事を進める上での中心となる工事事務所、作業員詰め所、資材置き場、分別・廃棄コンテナ、仮設トイレなどを建設する工事で、旧バルコニーに設けます。

(2) 直接仮設工事

外壁改修のために建物の外周に足場やその外側にメッシュシートを張る等の安全対策工事を行います。

(3) 躯体改修工事（コンクリート部）

鉄筋の錆によるコンクリートのひび割れやコンクリートの欠損、ひび割れなどの部分をエポキシ樹脂の注入やUカットシールなどで改修します。

(4) 躯体改修工事（モルタル部）

コンクリートの上塗り部であるモルタルのひび割れや欠損および手すり支柱付け根のひび割れや欠損の部分をエポキシ樹脂の注入やモルタル打ち直しなどで改修します。

(5) 防水改修工事（バルコニー床）

バルコニー床の水勾配を調整（ただし、建築当初の仕上精度により完全な水はけができないことがある）した上に階段や玄関前の床面と同様の塩ビ長尺シートを貼ります。排水溝部分は現状と同様のウレタン塗膜防水を行います。

(6) 防水改修工事（庇：ひさし）

庇はウレタン塗膜防水を行います。

(7) 防水改修工事（部材接合部）

手すり支柱付け根、エアコン冷媒配管用スリーブ廻り、排水口金物廻りのシーリングを打ち替えます。

(8) 外壁塗装工事（洗浄、ケレン：劣化した塗装の除去）

塗装面を高圧の水で洗浄し、劣化した塗装は除去します。

(9) 外壁塗装工事（下地調整）

塗装の除去部と残された塗装面との段差をとる調整を行います。

(10) 外壁塗装工事（塗装）

外壁廻りはシリコン系塗材の厚塗り、階段室廻りはシリコン系塗材の薄塗り、外中木（1階バルコニー下のモルタル面）はシリカ系塗材の薄塗りで仕上げます。

(11) 金物塗装（鉄部）

メーターボックスの扉はフタル酸樹脂系塗材、バルコニー手すりはウレタン樹脂系塗材、ドレン（雨水排水口）金物廻りはタールエポキシ系塗材の塗装で仕上げます。

(12) 金物塗装（非鉄部）

雨水縦管、床下排気口ガラリはウレタン系塗材、隣戸避難板はシリカ系塗材の塗装で仕上げます。

(13) 金物塗装（設備部）

露出配管はウレタン系塗材の塗装で仕上げます。

(14) 金物改修（開口部廻り）

アルミサッシは既存の窓枠に新たな窓枠をはめ込み（かぶせ工法）、窓はペア（2重）ガラスとして断熱と気密性能の高いものに取替えます。網戸は可動式を採用します。風呂場などの小窓についても通気性を考慮したものに取替えます。

玄関扉も断熱と気密性能の高いものに取替えます。

なお、気密性能の向上による通気性の低下のために発生しやすくなる結露を低減させるために壁に通気口を設けます。

(15) 金物改修（共用外部廻り）

物干し金物をステンレス製のものに取替えます。

(16) オプション工事（障害物移設）

バルコニーに置かれている植木鉢等の移設がご自分では困難なときはオプション工事として、施工業者と直接契約して移設していただきます。

また、すでに不要のBSアンテナの撤去も上記と同様の措置をしていただきます。

(17) オプション工事（リフォーム）

別項目の排水設備改修工事に関連してリフォームを希望される方向けに工事料金でスケールメリットが得られるように施工業者と折衝します。

3. 団地共用部改修工事

集会所棟、受水槽棟、ポンプ室棟、電気室棟などの外壁塗装、屋上防水、金物塗装などを行います。

4. 駐輪場新設工事

Fブロックを除く各棟に屋根付きの駐輪場新設を検討しています。既存の屋根付き駐輪場は新設駐輪場と同じものに統一します。

5. ブロック特有の工事

(1) Aブロック

① 躯体改修工事（タイル部）

棟妻側のタイルの割れや剥離の補修を行います

② 防水改修工事（屋上）

屋上の5階バルコニーの庇に該当するコンクリート板押さえの

ない部分の保護塗装を行い、あわせて排水溝にたまった泥を清掃します。

③ 防水改修工事（階段）

階段排水溝廻りのウレタン塗膜の改修を行います。

④ 防水改修工事（シーリング）

壁面PC板継ぎ目のシーリングをポリサルファイド系シーリング材で改修します。

表面は剥離しにくいシリコン系塗材で塗装を行います。

⑤ 金物塗装工事（塗装）

電灯線の引込開閉器箱およびテレビケーブル配管の塗装を行います。

⑥ バリアフリー改修

通路から棟玄関までにスロープと手すりを設けてバリアフリー化を行います。

⑦ 排水設備改修

老朽化した台所系、洗面・洗濯機系、浴室系の排水縦管の取替えを行います。

この取替えにあわせて系統別の排水管の内、洗面・洗濯機系と浴室系の排水管を1本の排水管に集約します。

また、下階の天井内に配管されている洗濯機系の横引き管を自階の床上配管に改修、同じく浴室系の横引き管も自階床上配管に改修して将来のリフォームの自由度を向上させます。

なお、浴室系横引き管は現状の下階天井内の配管はそのまま残して、浴室リフォーム時に自階床上配管が使えるように配管しておきます。

(2) Bブロック

① 躯体改修工事（タイル部）

棟妻側のタイルの割れや剥離の補修を行います

② 防水改修工事（屋上）

屋上の5階バルコニーの庇に該当するコンクリート板押さえのない部分の保護塗装を行い、あわせて排水溝にたまった泥を清掃します。

③ 防水改修工事（階段）

階段排水溝廻りのウレタン塗膜の改修を行います。

④ 防水改修工事（シーリング）

壁面PC板継ぎ目のシーリングをポリサルファイド系シーリング材で改修します。

表面は剥離しにくいシリコン系塗材で塗装を行います。

⑤ 金物塗装工事（塗装）

電灯線の引込開閉器箱およびテレビケーブル配管の塗装を行います。

⑥ バリアフリー改修

通路から棟玄関までにスロープと手すりを設けてバリアフリー化を行います。

⑦ 排水設備改修

老朽化した浴室・洗面系、洗濯機系、便所系の排水縦管の取替えを行います。

この取替えにあわせて上記系統別の排水管を1本の排水管に集約します。

また、下階の天井内に配管されている洗濯機系の横引き管を自階の床上配管に改修、同じく浴室系の横引き管も自階床上配管に改修して将来のリフォームの自由度を向上させます。

なお、浴室系横引き管は現状の下階天井内の配管はそのまま残して、浴室リフォーム時に自階床上配管が使えるように配管しておきます。

(3) Cブロック

① 防水改修工事（屋上）

新築時の防水機能が維持されているので、保護コンクリート部分の補修と架台、パラペット等の保護コンクリートがない部分はウレタン系塗材で防水します。

② 防水改修工事（階段）

階段排水溝廻りのウレタン塗膜の改修を行います。

③ 防水改修工事（シーリング）

壁面コンクリート打ち継ぎ部のシーリングをポリウレタン系シーリング材で改修します。表面は剥離しにくいシリコン系塗材で塗装を行います。

④ バリアフリー改修

通路から棟玄関までにスロープと手すりを設けてバリアフリー化を行います。

⑤ 排水設備改修

老朽化した台所系、洗濯機系、洗面・浴室系の排水縦管の取替えを行います。

この取替えにあわせて系統別の排水管の内、洗濯機系と洗面・浴室系の排水管を1本の排水管に集約します。

また、下階の天井内に配管されている洗濯機系の横引き管を自階の床上配管に改修、同じく洗面・浴室系の横引き管も自階床上配管に改修して将来のリフォームの自由度を向上させます。

なお、浴室系横引き管は現状の下階天井内の配管はそのまま残して、浴室リフォーム時に自階床上配管が使えるように配管しておきます。

(4) Dブロック

① 防水改修工事（屋上）

屋上の8階バルコニーの庇に該当するコンクリート板押さえのない部分の保護塗装を行い、あわせて排水溝にたまった泥を清掃します。

② 防水改修工事（階段）

外部廊下および階段の排水溝廻りのウレタン塗膜の改修を行います。

③ 防水改修工事（シーリング）

壁面コンクリート打ち継ぎ部のシーリングをポリウレタン系シーリング材で改修します。

表面は剥離しにくいシリコン系塗材で塗装を行います。

④ 金物塗装（鉄部）

エレベーターの入口鉄部と扉をダイノックシート貼りで改修します。

⑤ 排水設備改修

老朽化した台所・浴室系、洗面・洗濯機系の排水縦管の取替えを行います。この取替えにあわせて上記系統別の排水管を1本の排水管に集約します。

また、下階の天井内に配管されている洗濯機系の横引き管を自階の床上配管に改修、同じく浴室系の横引き管も自階床上配管に改修して将来のリフォームの自由度を向上させます。

なお、浴室系横引き管は現状の下階天井内の配管はそのまま残して、浴室リフォーム時に自階床上配管が使えるように配管しておきます。

(5) Eブロック

① 防水改修工事（屋上）

新築時の防水機能が維持されているので、保護コンクリート部分の補修と架台、パラペット等の保護コンクリートがない部分はウレタン系塗材で防水します。

② 防水改修工事（階段）

エレベーターホール前排水溝廻りのウレタン塗膜の改修を行います。

③ 防水改修工事（シーリング）

壁面コンクリート打ち継ぎ部のシーリングをポリウレタン系シーリング材で改修します。

表面は剥離しにくいシリコン系塗材で塗装を行います。

④ 金物塗装（鉄部）

エレベーターの入口鉄部と扉をダイノックシート貼りで改修します。

⑤ 排水設備改修

1・4号室は老朽化した洗面・洗濯機系、浴室系の排水縦管を1本に集約して取替えを行います。

2・3号室は老朽化した便所系、洗面・洗濯機系の排水縦管を1本に集約して取替えを行います。

なお、全号室とも下階の天井内に配管されている洗濯機系の横引き管を自階の床上配管に改修、同じく浴室系の横引き管も自階床上配管に改修して将来のリフォームの自由度を向上させます。

浴室系横引き管は現状の下階天井内の配管はそのまま残して、浴室リフォーム時に自階床上配管が使えるように配管しておきます。

(6) Fブロック

① 防水改修工事（屋根）

勾配屋根を繊維強化セメント瓦に葺き替え、雨仕舞い納まり金物の取替え・新設、雨水軒樋・豎樋の排水能力を改善等を行います。

② 金物改修（開口部廻り）

玄関扉上部欄間を換気が可能なサッシへ改修します。また、妻側にある出窓は固定ガラスのものに改修します。

③ 金物改修（フェンス）

専用庭のフェンスの塗装を行います。

質疑（Q）と応答（A）は以下のとおりです。

（2011年度大規模修繕工事に関する事項）

仮設事務所に関して

Q 資材、廃棄材を置いたり騒音が出るので他の場所を検討してもらいたい

A 騒音に対しては十分検討する。他の場所についての3案は文書で提案されたい

足場に関して

Q 足場はいつからかかり、設置期間はどの位か？

A 設置日は工事工程による。設置期間は3～4ヶ月間

塗装に関して

Q トイレの縦管の塗装がハゲているが塗装はするのか？

A 塗装する

Q バルコニーの鉄部塗装はすぐにハゲないか？

A ケレンや工程管理を徹底する。保証期間をきめた瑕疵補修制度がある

Q 外壁塗装の保証期間はどのくらいか？

A 保証期間は5年

Q 前回の大規模修繕工事での塗装工事が悪かった。業者の選定方法と工事管理は？

A 前回の反省の基に高品質な工事仕様と入札ではなく総合評価で業者を選定する

Q 手すりのケレンはどの位か？

A 2005年度に行った工事と同じ

Q 手すりの塗装の剥がれと外壁塗装の汚れが目立つ

A 塗料の材質を検討している

Q 手すりの塗装はデコボコしないようにしてほしい

A できる限り段差をとる

Q エレベーターの塗装がはがれているが、塗装をするか？

A ダイノックシート貼りとする

金物改修に関して

Q 物干し金具は取り替えるか？

A ステンレスのものに取り替える

Q エアコン室外機の吊り下げ金具は取り替えるか？

A 吊り下げ金具は専有部なので取替えない

Q 物干し金具を1つ追加できないか？

A 追加は考えていない

Q バルコニー天井にあるエアコン室外機取り付け用アンカーは取り替えるか？

A 悪い状態のものは取り替える

アルミサッシに関して

Q 現在のサッシはどうなるのか？

A 枠以外はすべて新しくする

Q 小窓はどうなるのか？

A すべての窓が交換対象

Q サッシにエアコンの配管を通して、サッシ交換後も配管を通せるか？

A エアコン用のスリーブ（穴）を設ける予定

Q 浴室の換気が悪いので換気扇を付きに改修した。よいものを探してほしい

A 換気扇は個人所有物なので対象外。換気効率のよいサッシを検討

Q 風呂とトイレの窓は交換済みなので工事をしないでほしい

A 基本的に全戸一斉工事なので工事対象となる。標準仕様以外についてはオプション工事となり、施工業者との個別折衝になる

Q アルミサッシの木枠は交換するのか？

A 木枠は専有部なので交換しない

Q サッシ交換時にカーテンレールは邪魔にならないか？

A サッシとは接していないので邪魔にはならない

Q 台所のサッシは交換するのか？

A 交換する

Q トイレに自分で換気扇をつけているが、どうなる？

A 換気扇を撤去した後のサッシ交換工事となる

Q 網戸は可動式か？

A 可動式

Q 網戸は交換できるか

A 網戸のサッシは共用部であるが、網は専有部なので個人で交換

Q 台所と浴室はジャロジータイプであるがサッシ交換で同じタイプになるか？

A 小窓のタイプについては検討中

Q トイレと浴室の窓は清掃が容易なものを考慮してほしい

A そのように検討する

Q サッシのサイズは変わるか？

A 上下左右で1～2センチ程度狭くなる

Q サッシ交換時の作業員の人数は？

A 5～6人

Q サッシのガラスは透明か？

A 透明ガラス

Q 高層棟は風が強いがペアガラスの強度は十分か？

A 強度は十分

Q 玄関ポストのゴムパッキンが取れて隙間風が入る。パッキン交換の予定は？

A 部品としては入手不可能なので、玄関扉の交換を検討している

排水管改修に関して

Q トイレの豎管の交換予定はあるか？（Aブロック）

A トイレの豎管は傷みが少ないので交換はしない

Q トイレの豎管の位置は変わるか？（Bブロック）

A 変わる

Q 豎管3本を1本にまとめるとサイズは大きくなるか？（Dブロック）

A 大きくなる

Q 豎管を1本にまとめても臭いの発生はないのか？

A 心配はまったくない

Q 台所排水管は交換するのか？（Dブロック）

A 横引き管は交換済みなので、豎管を交換する

Q 2・3号室のトイレの排水管はなくせるのか？（Eブロック）

A なくなる

Q 2・3号室の給水管とガス管は3号室の管だけの改修か？（Eブロック）

A 2号室を経由している3号室の管だけ

Q 1階の排水管はどうなる？

A 1でも上階と同じ工事となる

Q 浴室の排水管はどうなる？

A 今回の工事と同時にリフォームを行うと床上接続、現状のままであると床下で暫定接続となる（将来のリフォーム時に床上接続）

Q 工事中は洗面台を移動するのか？

A 洗面台の移動は標準工事に含まれる

Q 洗濯機パンの幅80cmは小さいのでは？

A ドラム式、乾燥機付き、2槽式などのいずれも大丈夫

Q 工事中に風呂は入れるか？

A 日中は入れないが、夜は入れる

Q 洗面所、システムキッチンをオプションで交換できるか？

A 交換できる

浴室系排水管の取替えに関する浴室のリフォームに関して

Q リフォームを考えているが、工事の開始はいつから？

A 具体的な工期はこれから検討する。リフォームは工事時期まで待つことが得策

Q ユニットバスに交換済みであるが、新しい配管に接続できるか？

A メーカーやタイプによって異なる。接続できる場合でも費用発生が考えられる

Q リフォームするときユニットバスのメーカーや施工業者は自由に選べるか？

A 数種類を選定して提供できると思うが、グレードやメーカー指定があるときは施工業者との個別折衝となる。管理組合が業者を指定するのは困難

Q 浴室リフォーム済みの対応は？

A 新排水管への暫定接続を行い、次のリフォーム時にスラブ上接続にすることになる
運用については今後の検討事項

Q 1階でも浴室リフォームのときに配管を床上接続にするのか？

A 1階でも上階と同じ

Q 浴室リフォーム工事はいつがよいか？ また、旧排水管撤去の必要性は？

A 排水管取替え工事と同時に行うのがよく、そのときに旧排水管も撤去する

Q 浴室リフォーム済みの場合と同時リフォームの場合では排水管の規約上の管理が二重になるので、全員同時リフォームを強制的にやれば？

A 専有部の改修を強制的にやらせることはできない

Q 浴室リフォームを後で行う人のために新設配管付近に床板が簡単に外せるようにしたら？

A 新設配管は浴室のギリギリまで敷設する

Q ユニットバスをオプション工事で行うと価格はどれくらいか？

A 現時点では提示できないが、スケールメリットが出るよう業者と折衝する

Q ユニットバスにしたら追い炊きを今までどおりできるか？

A 工事とは関係なし、ユニットバスの型式による

バルコニーに関して

Q バルコニーの水はけが悪いのでよくしてほしい

A 可能なかぎり勾配調整をする

Q バルコニーのパネルは交換するか？

A 交換せずに塗装する

駐輪場に関して

Q 台数は確定か？ 1戸1台の計算ではあられるにではないか？

A 有料化で台数の削減を図る予定。今後アンケート等で台数を確認して進める

Q 駐輪場は屋根付きか？

A 屋根付き

Q 屋根付きにすると課税対象となるが

A 固定資産税の対象となる

Q 駐輪場の計画位置は変更できるか？

A アンケートを行い、意見を聞きながら決定する

Q 駐輪場の柱はアルミ製にして維持費を減らす方がよいのでは？

A 強度の問題も含めて検討する

Fブロックに関して

Q 2階のバルコニーに物干し金物がついているが、交換対象か？

A 個人で付けられたものであるが1階の物干しが使いにくいとのことであるので2階に新設するよう検討する

Q 屋根材にアスベストは含まれているか？

A 含まれていない

Q 屋根瓦は交換ではなく、かぶせ工法の方が安くないのか？

A 屋根の断熱、軽量化を行うので、かぶせ工法が安いとは一概に言えない

Q 勾配の少ない平屋根に瓦屋根はできないのでは？

A 専門業者により最低限の水勾配をつけるはず

Q 雨樋は全面改良になるか？

A 全面改良する

Q 屋根工事の工期はどの位か？

A 最低1週間

Q 妻側の出窓は開放できなくてよい

A 嵌め殺しガラスを検討する

Q 専用庭のフェンスは改修対象か？

A 改修対象

その他に関して

Q Aブロックは北側にバルコニーがなくエアコンの設置場所がない。設置場所を作ってもえないか？

A 室外機の置き場所とドレン排水管を検討する

Q 工事中の植木の移動に関して、北側と南側の工期をずらすような工夫は？

A 原則として同時工事となるので協力願いたい

Q 工事管理と品質は確保できるか？

A 重要な事項なのでコンサルタントと修繕委員会が中心となって万全を期す

Q エアコンを移動した後に不具合が生じたときの対処は？

A 工事に関係する移動での不具合については管理組合負担での処理を考えている

Q 洗面所、トイレの床がぶかぶかであるが改修するのか？

A 排水管改修工事の範囲内であれば改修されるが、それ以外であればオプション工事

Q コンクリートの中性化はどれくらいに処置すればどれくらいもつか？

A 最低60年はもたせる修繕計画で進めている

Q トイレの壁の移動は可能か？

A オプション工事で可能

Q トイレの移動は可能か？

A オプション工事で可能

Q 排水管改修による床の改修工事はリフォーム済みの既存床材で復旧できるか？

A 標準仕様での復旧となる。それ以外はオプション工事

Q 個々の状況は事前調査を行うか？

A 行う

なお、換気扇など専有部で区分所有者の管理に属する質疑については割愛しました。