

駐車場舗装改修工事アンケートのお願い

2018年（H30年）年8月23日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 大久保孝俊

組合員の皆様、平素より 管理組合の活動に対するご理解・ご協力 ありがとうございます。

さて、平成29年度理事会発行の『広報もくせい西』臨時2月号の記述に基づき、駐車場舗装改修工事の進め方に関しまして、設問のアンケートを用意させて頂き、組合員の皆様方から 広く意見を募集することと致しました。

皆様方におかれましては、季節柄 お忙しいとは存じますが、何卒ご協力のほど、お願い申し上げます。なお、アンケートへの回答は、ご記入の上、9月7日（金）までに 集会所に用意いたします回収箱に、ご投函をお願い申し上げます。

ウェルシーの駐車場舗装は、施工後約27年が経過し部分的な損傷も発生し、駐車場としての機能が劣化してきております。長期修繕計画で計画された改修時期をすでに過ぎており、現状回復を行う必要性があります。皆様方からの真摯なご意見を、アンケートで頂戴した上で、駐車場舗装工事を進めていく所存です。判断いただく材料として、一昨年から今までの経緯を、簡単にさせていただきます。

昨年5月の定期総会において平成28年度理事会から、排水設備を新設した上で密粒式舗装を採用する案を提案しました。「費用は1.4億円と非常に高くなるものの、寿命が長いので、ライフサイクルが短い現状の透水式舗装に比べ、長い目で見れば安く仕上がる」というのが、その提案理由でした。しかし、総会で否決されたことを受け、平成29年度理事会は、「現状の使用実態（約27年間改修工事なし）から判断して、ウェルシーにおいては現状の透水式でも使用上の問題は無い」との業者の判断に基づき、費用概算4,700万円（D案）～6,900万円（B案）の透水式舗装を提案しました。なお、B案は、試掘（数か所で小規模の掘削を行う予定）をした上で、アスファルト層の下にある砂利層に問題があった場合には、砂利層の入れ替えを行なうB案に変更する、という工事内容です。

3月の説明会で、長期修繕計画は、組合員皆様の区分所有の資産価値を維持するためのものであり、駐車場改修が優先ではなくエレベーター改修や大規模修繕工事（2～3年後に予定されている外壁塗装工事や屋上防水工事等）が終わった後が良い、とのご意見がありました。工事車両による路面損傷が心配というのも理由です。また、駐車場の補修は長期修繕計画には含まず、部分補修を管理費の一部を用いた営繕工事ではないのか、というご意見も頂いております。

以上の内容をご理解の上、ご協力のほど 何卒よろしくお願い申し上げます。

駐車場舗装改修工事に関するアンケート

2018年（平成30年）8月23日
秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 大久保孝俊

〔設問1〕から〔設問4〕につき、☑にて 全員ご記入ください。

〔設問1〕 駐車場に関して、お困りのことは ありませんか？
（飛石、滞水、水はけ、損傷など）

- 困っている
- 困っていない

（理由）

〔設問2〕 駐車場舗装改修工事は、現時点で実施するべきだと思いますか？

- 実施すべきである
- 急がなくてもよい

（理由）

〔設問3〕 駐車場舗装改修工事を「実施するべきである」と記入された方に、工事実施時期に関して おたずねします。

- なるべく早くして欲しい
- 急がなくてもよい（大規模修繕完了後で構わない）

（理由）

〔設問4〕 この件に関しまして、ご意見がございましたら自由にご記入ください。足りない場合は、用紙の裏面もご使用ください。

回答者： 番館 号 氏名

駐車場舗装改修工事 見積り詳細内容

		A案	C案	B案	D案
工事の概要		密粒式舗装+排水設備新設	透水式舗装+排水設備新設	透水式舗装	
舗装表面の外見		つるつる	粗目(骨材存在のため)		
降雨の透水性(吸水性のこと)		なし	あり		
排水構造物の新設		あり		なし(雨水は地下浸透と現状の水勾配・排水系を利用する)	
構造断面の模式図 (実践枠が改修工事部分)					
表面のアスファルト層(改質II型)の厚み		5 cm			
下地層の入替え		あり			なし(不陸調整実施)
下地層の厚み		15 cm (砂利層の入替え)			試掘・確認後、現状の下地を再利用
特徴	骨材の飛散	少ない	使用時間経過に伴い発生する		
	わだち等の変形 (大型自動車を除く)	発生しにくい(改質II型アスファルトのため)			
	雨水の滞水	あり(排水設備を追加新設することで無くす) 平坦な場所では雨水が溜まりやすい	なし(透水機能に加え、念のために排水設備でも滞水を無くす)	なし(透水機能を有している期間) 【ただし、ウェルシーの現状を見ると長期間、大きな滞水は見られない】	
	走行音	ある程度発生	少ない		
	降雨時の安全走行、安全歩行	日没後は反射光で視界が悪い可能性あり	確保される		
寿命	舗装表面	20年	透水機能は3~6年 舗装自体の寿命10年 【ただし、ウェルシーの現状を見ると20年以上、使用可能と判断できる 部分補修は今まで同様必要】		
	排水設備(柵と側溝)	不明(3~6年か?)	不明(3~6年か?)	不明	不明
工事費概算(判断の目安の額)	舗装工事(税込)	7,200万円	7,700万円	6,061(安定処理含め)~6,900(路盤入替を含め)万円	
	排水設備(柵と側溝)工事(税込)	5,000万円	5,000万円	0円	0円
	総額(税込)	1億2,000万円	1億2,700万円	6,900万円	4,700万円
長期修繕計画上の計画値	総額(税込)	3,831万円			
工期		6.5カ月	7.5カ月	3.5カ月	2.5カ月