

平成 14 年度
大規模修繕の第一回住民説明会

秦野もくせい西住宅管理組合
修繕専門委員会
保全協会

日時 第一回目 平成 14 年 11 月 30 日 午後 3 時 30 分～午後 5 時
第二回目 平成 14 年 11 月 30 日 午後 7 時～午後 8 時 30 分
第三回目 平成 14 年 12 月 1 日 午後 3 時 30 分～午後 5 時

場所 集会ホール 2F

次第

- (1) 理事長挨拶.....
- (2) 大規模修繕の意義や概要について.....
- (3) 大規模修繕工事仕様案について.....
- (4) 今後のスケジュールと住民の皆様へのお願い...
- (5) 質疑応答

(2) 大規模修繕の意義や概要について (氏が説明)

- ・大規模修繕の目的
- ・建物設備劣化の特性
- ・外壁の劣化進行例
- ・当マンションの診断結果を写真で説明
- ・長期修繕計画とは
- ・当マンションの長期修繕計画
- ・修繕工事実施における管理組合としての対応の基本
- ・修繕工事の手順
- ・修繕工事の準備 / 計画段階
- ・修繕工事の実施 / 整理段階
- ・ポイント：仕様決定のための住民説明会
：工事見積りに基づく来年度の予算立案

(3) 大規模修繕工事仕様案について (氏が説明)

- ・仕様の策定
- ・工事仕様案の概要
- ・工事仕様ごとの特徴
- ・工事費用の概要

(4) 今後のスケジュールと皆様へのお願い (氏が説明)

- ・仕様レベルを決めて予算を立案し業者選定方法の検討

- ・次期定期総会（平成 15 年 5 月）での予算議決を待つ業者選定委託
- ・各種協力のお願いの事例
 - * ベランダの片付けをお願いします。
 - * 網戸は取外して室内に保管していただきます。
 - * 足場を組んだ後は、サッシの施錠とカーテン閉めにもご協力下さい。
 - * 足場の組立、解体時に外壁に穴を開けたりたたいたりの騒や振動が生じます。
 - * 車の移動や屋根つきの所はシート掛けのご協力をお願いします。
 - * 換気にご注意ください。
 - * 洗濯物が干せないが時があります。
 - * エアコンの室外機は取り外す事になる可能性があります。（料金も係ります）
- ・外壁の色はアンケートの結果 56%の回収率で 3/4 の方が現状のままで良い。

（6）質疑応答

第一回目

Q.2-102

屋上防水、目地防水、鉄部塗装、3 か所を一度に工事して耐久性などもよくなるがその辺は考慮された内容か？

A. 今回の工事で緊急にやらなければならないのは目地です。工事を一度にやるのは、足場の費用があるからです。なぜ外壁の仕様の 1 をしないかというと、外壁だけ 15 年もたせても、目地は 10 年でだめになる。次回の大規模修繕の足場がちょうどよい時期になるよう選んでいるつもりです。

Q. クーラーの説明をもう少し詳しくお願いします。正規に取りつけてあるクーラーは、はずさなければいけないのか？

A. 今までのアンケートのなかにも書いてありますが、基本的には個人負担ではずしていただく。一番最初からついているクーラーについては、工事費のなかで負担しても問題はないと思うが、2 台目以降については、個人負担していただきますというのが、基本的な考え方です。

Q. クーラーは全部はずさなければいけないのか？

A. エアコンのつけかたによっても違うので、工事を実際にやる時にならなければわからない。現場を見てからでないと、判断はできない。

Q.1-509

エアコンの周りを自分でビニールでカバーして塗装できるのか？

A. 施工できるようなところであれば業者のほうでカバーしてやるはずなので、自分でやる必要はない。

Q.2-102

1 階にいと物をたくさんおいてあるが、建物から 1.5m だと物がおけないが、植木なので管理をしなければいけないが、その辺はどうか？

A.1階に限らず植木鉢をおいている方がたくさんいらっしゃいます。現状としては、庭がある方は庭先に多少おけるかもしれないが、一時的に荷物をおく物置のようなものをおかないといけないかもしれないが、実際工事をしていくなかで決めていくところで、これからの検討材料です。

Q.1-405

説明の資料のところに網戸にシール剤がくっついて動かなくなる心配があるので部屋のなかにいれてください、というたしがきが書いてあるのですが、エアコンにシール剤がくっついた場合動かなくなったりしないのか？

A.今までビニールでおおいをかけて工事をしているところがいくつもあり、それは心配いらない。網戸についても自分ではずすのか、業者のかたがやってくれるのか工事のかたとの話し合いで決めていく。

Q.エアコンが何台もある方は、はずして家のなかに保管するのは大変だと思うがそれをまとめて保管する場所を管理組合で検討していただけるのか？

A.ベランダにある荷物を動かす時に、一時保管置き場が必要になるのではないかとということで検討しています。

Q.3-301

ベランダの手すりの物干し台もはずさなければいけないのか？

A.工事の支障があるかどうかははずすかどうかの判断の材料になる。手摺りについていてのものであれば大丈夫かもせれない。事前に調査してやっていく。

Q.5-409

外壁の塗装の仕様案2の10年もつというのは、実績があるものかどうか。

A.メーカーの保証、工事業者の保証、保証書を取得するつもりで、その保証書をとれる塗装や業者を選択していくのが原則です。

Q.現状の仕様より強いものなんですか？

A.現状より倍の性能はある。ただし同じものを使っても施工によって違ってくるので、施工部分の保証をとる。

Q.実際の工事のときには、はがして塗り直すのですか？

A.原則としてはがしていく。

Q.来年度の総会と施工業者の決定の前に具体的な話しをするのとよいのでは……

わからないための不安をみなさんにある程度うまく説明をしてもらいたい。業者の方に聞けばわかるのでは？

A.こちらの希望を守ってくれる業者を選択し、業者のかたに具体的な形で説明してもらおうことになる。個々の実際の問題を解決してくれる。

荷物を動かすのが大変、足場が多いので防犯の問題も出てくるのでは、においの問題もでてくる。

保全協会の岩沢さん

- ・戸締まりを徹底する。
- ・北側、南側を別々に工事をすると思うが、ベランダにある大きな物、物置などは移動が必要である。
- ・工事車両のため来客用の駐車はできない。
- ・工事の塗装、洗浄のときは片側の窓の換気になるので、他の部分での換気が必要になる。

A.業者を選定するときヒアリングなどもしていけば、いろいろなことも聞ける。

Q.各階の床の部分やエレベーターの周辺の部分は今回の工事ではないのか。

今後はどうですか？

A.保全するという意味からすると、床の部分はやらなくてもよいということです。今のところ今回の工事ではやらない予定ですが、ご意見等があればアンケートにお書きになってください。

Q.3-501

三角の斜面の屋根は半永久なものか？

A.雨漏りは今のところしてはいないが、防水はする予定です。

第二回目

Q.2-502

仕様案1・2の決定された理由は？

A.金額、施工の実績、今後の修繕周期とのからみ、目地防水の性能、今使われている標準的な2案を選択した。屋上防水はトップコートをしなくてもよいということで、塩ビシートを選択した。

Q.1 回目よきの質問

- ・エアコンをとりはずさなくてははいけないのか？
- ・費用の面でなるべく負担はしたくない。
- ・荷物の片付け方法は？
- ・1階の方からは庭先が部分的に使えるのか？
(一時的な荷物置き場を考えないといけないのではないか)
- ・工事をするときにどんな問題が起きるのか心配なのは...
- ・外側に人が歩けるような形で骨組みができて、足場がかかるので防犯が必要。
- ・窓枠の目地防水の関係で網戸もとりはずさなくてはならないかもしれない。
エアコンはとりつけかたによってはずすのか、移動だけでよいのか。
(工事業者のかたがどういふ工事をやっていくかに違ふ。実際みてみないとわからないのが現状です。支障があるものに関してはとりはずすことになる。)
- ・1階の方より、樹木はどの程度うごかさなくてははいけないのか？
(外壁から1.5mくらいのは動かす)
アルミのフェンスのなかにとりつけられているものは、はずさなくてよいかもしれ

ないが、外についているアンテナなどは、はずすことになると思う

Q.4-110

一気に全棟をやるのか？

10月と春先に工事をやつてほしい。植栽関係で周囲の移動が発生しますので、保管と移動と植え込みの関係上、検討をお願いしたい。

A. 工事業者が決まっていないのでわかりませんが、南と北は別にするようにする。生活に支障なく、工事のほうでお金がかからないような形になっていく。期間は今後検討する。

Q. エアコンの室外機の床置きの場合うごかさなければいけないのか？

30cm手が入ればできるのではないかと。

ベランダの荷物はどこかへ動かさないで工事をしてほしい。

A. 洗浄するときやひびなどの補修するとき工事のじゃまにならなければよいが、いれればよいということではないので、ご協力いただきたい。

Q. 物置を移してチェックしてもらうのはどうか？

A. 原則的には撤去してくださいとしか、今は言えない。そのなかで考えておいてください。

Q. 施工業者を選ぶのは修繕委員会かそれとも保全協会ですか？

見積りの取り方は？

入札のときの業者の数はどうですか？

A. 選定方法は理事会が主体となって内容を取捨選択する。設計は保全協会にお願いしている。設計の仕様書までは今作られているのが現状です。これから、業者を決めるうえでの入札をふくめた工事の管理までの業者を決めていく形になります。そこらへんのところと打ち合わせをして、どういう施工業者を選ぶのかという選定の基準ですとか、入札のやり方ですとか、見積りの取りかたなどを実際決めていくことになります。

Q.4-401

外壁のレインボーカラーと単色の費用の違いはどれくらいですか？

A. 費用の差はありません。

第三回目

Q.7 番館

説明会が今回はこれで3回目のはずですが、前回ではどんな質問ができましたか？

また外壁塗装の金額の差は塗料の差ですかそれとも施工の差ですか？

A. 金額の差は塗料の差です。

A. 前回での質問はエアコンの件が多く、室外機をどうしても全部取り外さなければいけませんか？に対して取り付け方法にもよるが業者との検討となり又高圧洗浄をするのである程度のスペースが必要になります。多くの場合取り外しになりますが、

室内ではなくそのままベランダにおく形になると思います。また工事がどの様に進められていくのか心配だと言う質問もありましたが足場をつけるので人が作業できるスペース、外壁から 1.5mの範囲では物が置けなくなります。したがって 1 階の方は、半分空けていただく事になりバルコニーの方は殆どおけません。アンテナや物干しも場合によっては外す事になります。網戸も外して移動して下さい。ベランダの物が多い方の為には一部架設置き場を考えております（貴重品を除く）。他のマンションでの問題例は？の質問もありましたが隣のさつき東ではベランダの荷物の移動や塗料の臭いの件などがあった様です。足場がついた際にはドロボーや不審者の心配が生じますので施錠を怠らないよう気をつけて下さい。

業者の選定をどの様にしてするのですか？と言う質問もありましたが保全協会さんに資料の作成を依頼し入札の形を考えています。入札時の考慮する点としては値段の問題、工事を南と北に分けてする、エアコンの取り付け取り外しが安い、工事の期間が短い、保証の期間中に倒産しないなどがあると思います。

A. 保全協会さん何かありませんか？

- ・足場を建てる時外壁に穴を開けるのでアンカーの音や振動が生じます。
- ・高圧洗浄をする時、養生をするので窓が開けられなくなりますが反対側の窓で換気をして下さい。
- ・架設足場にはネットをしますが普段安心して暮している 3 階以上の方は防犯の為の施錠を忘れないで下さい。
- ・作業者が通りますのでカーテンをしておいてください。
- ・作業用の車が入りますので車両制限が出てきます。

Q. 4 番館 408

北側と南側の窓の開けられない期間は？

A. 高圧洗浄が 2~3 日、補修が 2~4 日、塗装が 3~4 日位ですが長期間と言う事ではなく各作業の期間事となりますので手順事に 1 週間前にピラでお知らせします。

Q. 7 番館

今回の外壁塗料は高層に使われた実績はあるのですか？

A. 製品が開発されてから 3~4 年しか経っていませんので実績はありません。

Q. 1 案と 2 案とでは保証の期間が 15 年と 10 年と言う事でしたが期間を 30 年と考えた場合足場が 10 年なら 3 回 15 年なら 2 回です。足場代の費用を考えると高額なので 15 年の方が良いのではないのでしょうか？

A 目地の保証期間が 5 年と言う事で、足場が必要になる所がでて来る事を考えると金額の差は余りありませんが施工会社が存続していなければ保証書はただの紙切れになってしまうので 10 年位が良いのではと考えました。

Q. 1 番館

A 個人の希望として受験生の事を考えて夏場に窓が開けられなくなる様に考慮し

て欲しい。

このマンションは色分けが縦割り状態なので職人さんは大変と思いますが工事日程を詰めるに当たっては、外壁の洗浄、サッシ周りのコーキング材の撤去、コーキングの打ち直し、再塗装など一連の作業に仮定的な時間を含んでいただきました。

また施工中の塗料缶やゴミなどの管理をきちんとお願いしたい。

Q 前回鉄部の塗装をした時もかなり気を使って頂き、シンナー系なので何かがあってはまずいと言う事で厳しく管理は行なわれました。今回も大丈夫と思います。工事はお正月と厳冬期を避けて秋口と2月下旬になるのではと考えておりますが施工業者との話し合いになります。

また子供の病気（喘息）とか化学物質過敏症の方の事も考慮しなければいけないと思いますので申し出て欲しいと考えております。

反省会

- ・予想以上の出席率だった。
（189名+理事+サポート委員=約200名少々）
- ・修繕に同意するが125件、おまかせが72件、その他が4件。
- ・アンケートの回答は129名で39名の方が意見を書いてくれた。
- ・質問はエアコンの件が多かった。塗装の件では色だけでも再アンケートを取って希望を聞いた方が良いかもしれない。