

令和6年度提出予定議案

細則の修正

- ・ 監視カメラに関わる件他

長期修繕計画の修正

- ・ 長期修繕計画周期の見直し、次回大規模修繕実施時期他
長期修繕計画について(配布資料P-5)参照

火災保険料の拠出科目の誤りの修正

- ・ 管理規約 27 条の五 共有部分等に関わる火災保険料その他損害保険
1633万を管理費会計から建物修繕積立会計へ繰り入れる。

立川柏町住宅

建物劣化診断 中間報告（簡易所見）

■躯体（コンクリート）について

幅の広いひび割れや鉄筋露出は多くは見られていませんが、天井面に発生している塗膜剥離部にひび割れが併発している事例が多いようです。（外見上は殆ど確認出来ない）これは、号棟の試験施工時に判明したのですが、既存塗膜を剥がしますと隠れていたひび割れや鉄筋露出が現れました。

従いまして次回の工事における天井面の、ひび割れ等の下地補修数量は多めに設定しておく必要があります。

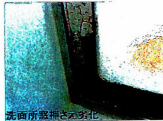
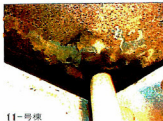
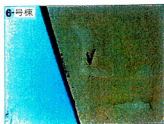
コンクリートの中性化試験は44箇所実施しましたが、基準値を超えての中性化進行は見られませんでした。もっともコンクリートの上に厚塗りされているモルタルでコンクリートが保護されているとも言えます。

漏水はアンケート結果によりますが、アンケートで指摘のあった漏水は以下の通りでした。

・漏水箇所	号棟	状況
バルコニー天井から	6号棟	立ち入り確認 天井部分の漏水確認
	10号棟	外部から確認 漏水の有無は判断出来ず → 経過観察
	11号棟	立ち入り確認 天井部分の漏水確認
壁面から	1号棟	トイレ・洗面所・浴室窓から漏水 窓押さえコーキングの劣化とのことで管理会社（居室管理社）を通し、所有者と協議中とのこと
	10号棟	トイレ窓廻りから漏水とのこと → 都合合わせ 窓シーリング（ガラス押さえ含む）からの漏水と推測しました。
	11号棟	立ち入り確認 洗面所天井から漏水 数日空き室の状態 で排水管表面に水滴確認 → 漏水の可能性が高いと推測しました。

6号棟 ・ 11号棟 の屋根防水応急補修を行いたいと考えますが、宜しいでしょうか。

なお、バルコニーの台所排水管継手からの漏水指摘が数件ありました。右写真は10号棟の例



アンケートでは室内天井等のひび割れ指摘もありました。一般的にコンクリート部分のひび割れは共用部であるため修繕費積立金からの支出となり、仕上げは所有者負担となります。

■外装材について

1) 外壁一般面

経年による汚れ等が見られますが、全体的にはさほどではありません。新規に塗り替える塗料は前回と同等程度で良いと考えています。(微弾性下塗り材+シリコン樹脂塗料)

2) 上裏面(天井面)

塗膜剥離がかなり目立ち、アンケートでも77件もの指摘がありました。塗膜剥離の原因は建築時におけるセメントリシン(砂状の吹付材)及び1回目の塗り替えて採用されている無機有機複合塗材による劣化によるものであり、剥がれている箇所を観察しますと、破断界面が粉状になっている箇所が多いことから無機有機複合塗材による経年劣化が主たる原因と推測します。2回目・3回目の塗り替えにより塗膜の重量が増し、剥がれにつながっているようで、そこに微細なひび割れ等がありますと剥がれが促進されて現状に至っていると思われる。新規に塗る塗装は実際試験施工の状態を見て選択してください。→後掲参照ください。

3) 壁面タイル面

前回の工事で表面にクリア塗装を塗りましたが、一部の棟では雨水の影響で白く変色している部位があります。ワイヤブラシなどで変色部を除去し、再度塗装する考えです。



4) 塗膜付着力試験

既存の外装材の塗膜付着力を測定する試験を、全体で126箇所実施しました。全体的には基準値(外壁一般面で0.7N、上裏面で0.5N)を上回っていますが、外壁上裏面では測定38箇所中、18箇所にて基準値以下の結果でした。破断した箇所を観察しますと、粉っぽくなっており、前述無機有機複合塗材箇所での破断が目立つ状況でした。全面的な既存塗膜除去が望ましいと判断します。外壁一般面につきましては測定88箇所中5箇所にて基準値以下の数値が測定されましたが、全体的には塗り重ねが可能と判断します。

5) 石綿含有

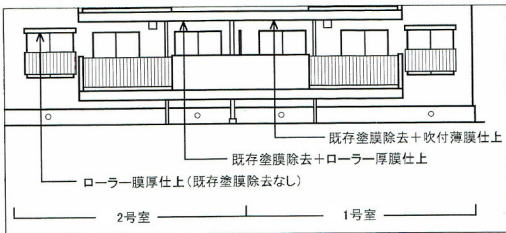
今回は外装材における石綿含有調査も行いましたが、石綿は検出されませんでした。従いまして上裏面の既存塗膜除去では石綿含有対策・石綿含有産廃処理費は必要ありません。しかし除去には電動工具(超音波研り機やカップサンダー)等を使用するため粉塵が発生します。今回は粉塵対策を行い除去作業を行うこととなります。

6) 上裏面の試験施工

号棟の居住者の方に御協力頂き、バルコニー上裏面の試験施工を実施しました。既存塗膜除去に際しましては超音波研り機で細かい箇所を剥がし、カップサンダーで除去する方法が最も効率的であり安価に施工出来ることが判りました。仕上材は1号室側がリシン吹付、2号室側が透湿塗料のローラー塗りとなっています。(2号室の窓底部は既存塗膜の除去を行わず透湿塗料のローラー塗り)

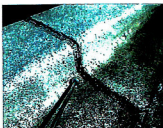
仕上げは2号室側の方が塗膜が厚く、下地隠蔽性があります。1号室側は建築当初の仕上げに近く塗膜は薄めです。(施工単価は2号室側の方が1号室側と比較し2割増し程度です。)

既存塗膜の除去・塗り替えを含めた工事費は、単純計算で5,000万円程度の増となる見込みです。



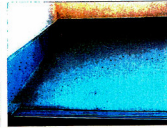
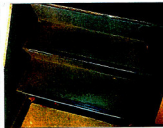
■屋根防水について

屋根防水は2015年の大規模工事時に改質アスファルト防水にて全面改修されています。現状はアンテナ架台廻りの破断や部分的な防水層劣化が見られますが、全面的な改修が必要な程度ではなく、**防水層の部分補修+保護塗料塗り替え程度**で考える予定です。附属棟のウレタン塗膜防水部分は表面のチョーキングや部分的な破断等が見られます。再度ウレタン塗膜防水にて防水する考えです。



■バルコニー床・階段床防水について

バルコニー床は立入調査等で確認していますが、部分的な摩耗等が見られますが、さほど問題はないようです。足場のある外壁時工事時でない限り防水施工は困難ですので再度防水を行う予定です。階段床防水は汚れの付着が見られる程度で、漏水等もなく継続使用が可能と考えます。**防水層の部分補修+保護塗料塗り替え程度**で考える予定です。



■シーリングについて

シーリングは建物打継目地やサッシ廻りに打たれている充填形の防水材ですが、足場架設時でない限り施工が困難な箇所もあるため、工事時には**全て打ち替える**予定です。

■金物類・他について

集合郵便受箱・階段掲示板の外観上はさほど問題ない状態ですが、階段掲示板は階段により表面の汚損状況（画線跡）に差があるようです。共に継続使用で考えていますが宜しいでしょうか。室名札(表札)や階段表示板は前回の外壁工事時にステンレス製に取り替えたため問題ない状態です。



物干金物は経年劣化が目立つため、アルミ製自在型への取替を考えています。また、物干金物の取付部及び室外機吊り金物取付部は錆腐食が目立ち、経年による強度低下も考えられますので、アンカー打ち直して検討しています。最近のインバーター式エアコンの場合、殆どが大型であるため、メーカーも床置きを推奨していますが、実際に室外機吊り金物を使用している箇所が全棟で123箇所ありました。今後使わない場合は金物を削り、埋めてしまった方が見た目は良いのですが、使用中の方が比較的多いため、埋める処理は実数精算で行うのが適切かと考えています。



エントランスの集合郵便受箱脇の棚板劣化が目立ちます。表面の塗装剥がれはもとより、反りや板自体がなくなっている箇所も見られます。実際に使用している様子が見られないため、撤去の方が良いかと考えますがいかがでしょうか。

ごみ置場は天板の劣化が激しい状態です。天板と壁面の間から漏水している箇所が数箇所見られました。工事では天板をウレタン塗膜防水にて防水し、天板と壁面の間にシーリングを施し漏水を止める方法を考えています。



■アンケートについて

アンケートは10月～12月に掛けて回収しました。外部所有者の方々に郵送する際は弊社の不手際でご迷惑を掛けてしまい申し訳ありません。提出は424/660戸であり、64%の回収率でした。アンケートで最も目立った御指摘はバルコニーや階段室の上裏(天井)の剥がれであり、バルコニー手摺の錆・剥がれ等の御指摘も目立ちました。

■長期修繕計画について

既存計画における外壁等大規模修繕工事の周期は12年でしたが、今回は近年の塗料の耐久性向上に伴い、14年周期で考えたいと思いますが宜しいでしょうか。また、次回の外壁等大規模修繕工事は2026年度の工事として宜しいでしょうか。