

大規模修繕委員会広報

2024/09/14 現在

〈目次〉

- 1：はじめに
- 1：委員会からのメッセージ
- 2：定期修繕計画のお知らせ
- 3：サッシ更新計画のお知らせ
- 4：今後の計画スケジュール

はじめに

2026年計画事業の大規模修繕委員会も発足し今回で第4回となりました。この大規模修繕委員会広報は、対象となる居住者・区分所有者に情報を提供する事を目的としています。この広報で対象者が工事に関する理解をより深めていただく事と、工事に対する疑問点などを少しでもなくすために利用したいと思います。今後の発行については協議内容が固まり報告できる内容が出来れば不定期ですが発行する予定です。

委員会からのメッセージ

今回の委員会では定期修繕計画工事でサッシ更新工事について協議を重ねております。現在までに定期修繕計画工事について第二回委員会では作業項目の確認・工事予算の確認・工事仕様の確認・工事範囲の確認等を協議してきました。今後については見積依頼会社を前回大規模修繕工事でリストアップされていた会社と、管理事務所へ営業に来た会社を合わせて25社へ見積参加依頼を掛け参加希望会社から見積収集を行う予定です。また、定期修繕計画工事は躯体構造物を改修する内容ではないので、予算の掛かるコンサルタント等の監理会社を入れずに施工会社による責任施工にて行う事を決めました。そのため施工会社の決め方としては最低見積価格だけの判断は行わず、管理能力や技術力そして重要なのはアフターフォローが迅速に行える会社だと判断するため見積参加業者から複数社選定した後に現場施工担当者・営業担当者等とのヒアリングを行い慎重に判断する事で協議を行ってきました。

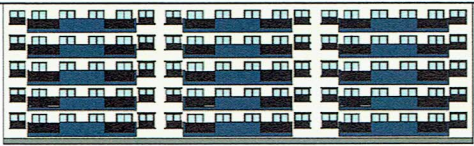
サッシ更新計画は補助金申請で工事予算を抑える事を第一条件としており、補助金交付期間がある中での計画遂行を行うため、急ぎいろいろな事を決めなければならず、当初はアンケート調査にてサッシ交換の賛否を行い計画の進行か中止かを決めていく予定でした。しかし、第三回の委員会で協議していた中でオブザーバー参加の方から「商品の現物が見られるとイメージが付きやすい」との話が出ました。委員会メンバーは商品の現物確認をショールームへ行き確認していましたが居住者・区分所有者の方々も商品の確認が出来ればアンケート調査だけの判断とは違い本当の意味で判断材料になるとの議論からサッシメーカーへ商品展示の依頼を行いました。

サッシメーカーは3社依頼を行いました。その内1社は製品製作・施工対応が予定期間内に行えないとの理由で辞退となり、残る2社での対応を行います。

定期修繕計画のお知らせ

【塗装工事】

※配色変更や南北エリア統一色等検討中（下記参考）



今回の定期修繕計画は前回 2013 年に行った内容とは異なる部分もありますので、お知らせいたします。

【塗装工事】

前回の定期修繕工事と同様でひび割れ等の調査・補修を行い外壁面の塗装を行います。鉄部についても下地処理後に塗装工事を行いますが、鉄部用塗料はシンナー臭が発生いたします。また、前回の定期修繕工事と異なる部分は上裏（ひさし等の裏側）の塗装剥がれが激しいために既存の塗装を剥して塗り直しを行う事としており、この作業は工具を使い塗装を剥す作業のため騒音・粉塵等が発生する場合があります。

塗装工事について次回定期修繕計画 2038 年では外壁塗装も上塗り層が厚くなるため塗装を剥しての計画となっています。

【防水工事】

前回の定期修繕工事では屋根・ベランダ（バルコニー）・階段部を新設防水作業で行いましたが、今回は劣化状況が少ないため不良箇所のみ補修後に上塗り仕上げとなります。見た目は全面上塗り仕上げのため変わりません。ベランダ作業時については荷物移動のお願いをいたします。エアコン室外機についてはそのまま作業を行います。室内からエアコン室外機までの配管が短い場合は作業中の移動が出来ないため申し訳ございませんが**自費**にて配管の延長をお願いします。階段部防水作業時は通行規制があります。また、階段室内の作業としてはガス・水道メーターのある鉄扉周りの止水打替え処理（シール）を行います。

【その他工事】

その他の工事については塗装工事の時期にベランダ上裏作業（既設塗装剥がし）時の物干金物交換（アルミ製自在金物予定）・隔板（隣接宅仕切り板）避難表示ステッカーを貼替・階段室階段照明交換・階段灯（集合ポスト横照明）交換・消火器格納箱交換・消火器横棚板交換を予定しています。

階段防水工事時期に金物脱着（ただし、交換が必要な金物のみ交換）ノンスリップタイヤ（滑り止めゴム）の全品交換を予定しています。

【その他工事】

※消火器格納箱と棚板は左右入替を予定しています。



【その他工事】

※ノンスリップタイヤ（滑り止めゴム）色別処理（案）



サッシ更新計画のお知らせ

今回のサッシ更新計画については、2013 年大規模修繕工事にて行う予定でしたが前回はサッシ下框+戸車交換のみを行っており、サッシ本体は建設時の既存のまま更新されていませんでした。建設当時に設置されたサッシやガラス機能も低下し老朽化してきています。また、既存サッシは1枚ガラスのため夏冬の寒暖差が厳しく感じます。今回のサッシ更新計画中の商品については複層ガラスを予定しており、寒暖差も少しは解消される事と期待しています。ただ気になるのは換気機能です。ガス器具や給湯器を使用する際に良いのか悪いのか今のサッシであれば隙間風の入る様な空気の流れがありますが、計画中のサッシは気密性が高くなる（サッシ部に通気用スリッド穴がある物を検討中）事もあり、ガス器具や給湯器を使用する際の換気（窓開け・換気扇使用）が重要となってきます。そのため北側小窓を通気用の役割を持たすために既存のままにするべきか議論中です。ただ部分的に残してしまう事はいつか改修しなければならない事となるので、居住者からの意見を参考にさせていただければと思います。また、サッシ更新計画にあたり居住空間の快適化を念頭に南側居室（玄関すぐの部屋）へエアコン用配管穴（新設スリーブ）を設けてエアコン取付可能な空間づくりを合わせて計画しています。

今回のサッシ更新計画については過去最高額の補助金制度があり、この制度がいつまで続くのか解らないため、急ぎ計画を進めているところです。「委員会からのメッセージ」でも述べていますが、サッシ商品展示については第一集会場へ展示する計画をしています。

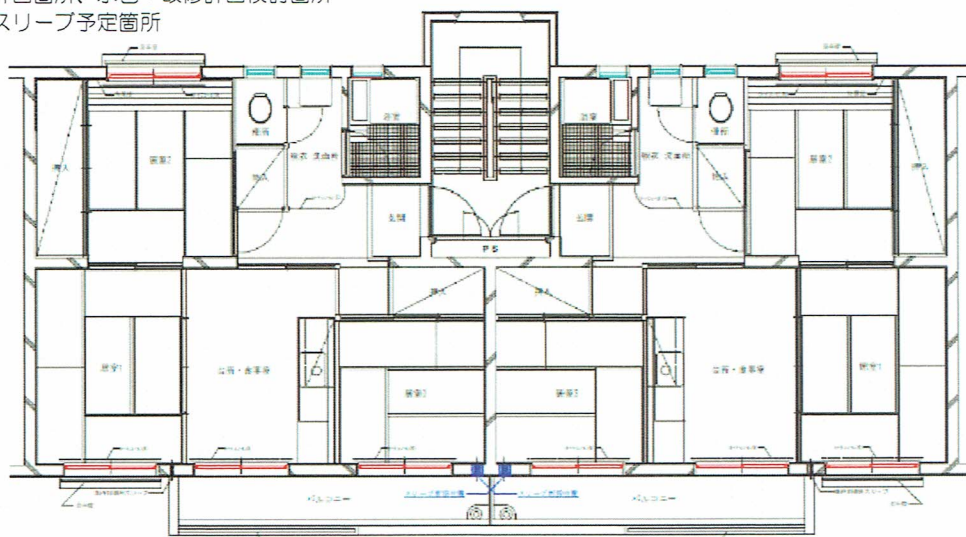
展示期間：2024 年 10 月 12 日（土）13：30 から展示開始

2024 年 10 月 19 日（土）11：30 展示終了搬出

期間中は9：00から16：00まで（昼休憩12時から13時除く）商品展示期間中はメーカー担当者も常駐する予定なので、質問等があればお聞きください。ただし、メーカーで回答できない事もあり、その際は質問事項について号棟・部屋番号・お名前を確認し記録を取らせていただいた後、後日の回答といたします。

【サッシ更新計画位置図】

赤色：改修計画箇所、水色：改修計画検討箇所
青色：新設スリーブ予定箇所



今後の計画スケジュール

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ・サッシ商品展示会（メーカー2社） | 2024年10月12日から10月19日 |
| ・サッシ更新計画の賛否確認 | 2024年11月上旬 |
| ・臨時総会（サッシ更新調査賛成時） | 2024年12月中旬 |
| ・総会（大規模修繕工事に関する決議） | 2025年 5月中旬 |
| ・サッシ更新工事（仮） | 2025年 7月から11月見込 |
| ・ブロック会議（大規模修繕工事説明会） | 2026年 2月上旬 |
| ・大規模修繕工事（仮） | 2026年 2月から12月見込 |