

美しい式番街 (No. 77, 平成 23 年 3 月 18 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

第2回大規模修繕工事について

はじめに

当マンションは 1983 年(昭和 58 年)竣工で 1996 年に第 1 回目の大規模修繕工事を実施しました。長期修繕計画では第 2 回大規模修繕工事の実施を 2009 年に予定していましたが、排水管の腐食が予想以上に進行していたことから、給排水設備改修工事を 2008 年に前倒して実施し、第 2 回大規模修繕工事を 2011 年に繰り下げました。延期できたのは、2005 年に「外壁コンクリート軒先部分調査と爆裂・ひび割れ補修工事」を実施し、劣化の進んだ部分を補修したことによります。

第 2 回大規模修繕工事は第 1 回と同様、次の 3 つを目的とします。

コンクリートのひび割れは放置しておくとも内部の鉄筋を錆びさせる原因となり、構造物の寿命に影響します。そこで経年変化に伴う建物性能の劣化を防止し、耐久性を維持します。

外壁などの汚れやタイル面に発生したひび割れなどは、当マンションの資産価値を下げます。そこで建物の美観を取り戻し、資産価値の維持を図ります。

日常の使用で明らかになってきた当マンションの不具合点(安全面、使い勝手)の改善を図ることで、住み良い生活の場を提供します。

なお、アンケートの中で専有部分に係る部分のご要望もあり検討しましたが、大規模修繕工事として画一的な取り扱いが困難なため、区分所有者の実費負担としてオプション工事での対応を計画しました。

以上よりまとめた大規模修繕工事とオプション工事を表 1、表 2 に示します。次にその内容を解説します。

大規模修繕工事の概要

1. 外壁等下地補修工事

コンクリートの表面に生じたひび割れから水が入り、内部の鉄筋を錆びさせると構造物を傷めます。また、塗装面は直射日光を受けて表面から劣化しますが、劣化が進行すると塗り重ねに耐えられなくなります。

そこで外壁のコンクリートのひび割れなどの補修や塗膜のせい弱となった部分を除去します。

2. タイル工事及びタイル補修工事

住棟の東面、北面の妻壁のタイルは躯体のコンクリートへの接着させるため、モルタルを用いていますが、経年劣化で浮いた部分があり、また、一部、ひび割れている部分があります。

そこでタイルの浮いた部分は樹脂注入により接着させ、ひびの生じたタイルを更新します。

3. 外壁塗装工事

[外壁塗装]

大規模修繕工事から 15 年を経過し、『美しい式番街』(No.76)で紹介しましたように外壁の直射日光を受ける部分の艶がなくなり、表面から劣化が進行しています。そこで下地処理の上、住居部の外壁の他、付属棟の店舗棟、集会棟、ポンプ室、電気室等の外壁をローラ等で塗装します。

塗装材料は 1996 年の工事と同様に汚れが付きにくく耐久性のある超低汚染アクリルシリコン塗料とします。

★本資料を 3 月 27 日の説明会にお持ちください。

表1 第2回大規模修繕工事（計画案）

No.	工事名	工事内訳
1	外壁等下地補修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート・モルタルひび割れ補修 ・鉄筋露出箇所補修 ・コンクリート欠損箇所補修 ・アンカーボルト及びPコン跡補修 ・旧塗膜浮き、剥離箇所段差肌合わせ補修 ・エアブロー補修 ・旧塗膜の脆弱部除去、ケレン及び清掃(高圧水洗浄)
2	タイル工事及び タイル補修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル浮き補修 ・タイルひび割れ補修及び欠損補修
3	外壁塗装工事	<ul style="list-style-type: none"> ・一般外壁面塗装替え ・バルコニー軒天塗装替え ・天井ボード ・バルコニー腰板壁 ・既設コンクリート打ち放し面 ・外壁タイル保護塗装
4	鋼材仕上げ部補修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・塔屋タラップ塗装、屋上丸環 ・住居玄関鋼製枠塗装 ・最上階階段手摺 ・連結送水管ボックス及び配管塗装 ・開放廊下の排気ダクト塗装 ・開放廊下・バルコニー手摺腰パネル塗装 ・店舗棟、付属棟、階段室倉庫の鋼製枠塗装 ・店舗棟シャッター塗装 ・メーターボックス塗装(表面のみ) ・ルーフドレン
5	合成樹脂部塗装工事	<ul style="list-style-type: none"> ・堅樋
6	防水改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水補修 ・バルコニー床、庇防水下地補修、ウレタン塗膜防水 ・シングル葺き屋根改修（集会所、店舗棟、住居棟エントランス部）
7	シーリング打替工事	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁目地部打替え ・サッシ回り外壁側シーリング打替え
8	天井工事	<ul style="list-style-type: none"> ・軒下の改修工事 ・エントランスホールの天井改修工事
9	バルコニー隔板改工事	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー隔板補修工事 ・住居の隔板の避難ステッカーの更新
10	連結送水口の表示	<ul style="list-style-type: none"> ・消防隊専用のパネルの更新
11	1号棟前配管のカバー	<ul style="list-style-type: none"> ・1号棟エントランスホール前の配管のカバーリング
12	管理事務室の内装工事	<ul style="list-style-type: none"> ・クロス改修工事
13	集会所の玄関改修	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所入り口の風除けフェンスの新設 ・集会所のドア改修
14	自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車置き場屋根張り替え（仮設足場の設置に伴う）
15	金属建具等工事	<ul style="list-style-type: none"> ・住居の玄関ドアの三方枠のエアタイトの交換 ・1号棟、2号棟の1階エントランスホールのドアの更新 ・ゴミ集積所のドアの改修
16	階段室の手摺	<ul style="list-style-type: none"> ・階段室の手摺の新設
17	面格子	<ul style="list-style-type: none"> ・面格子の更新
18	1号棟1階のグレーチング	<ul style="list-style-type: none"> ・1号棟エレベーター前のグレーチング更新
19	手摺, アルミサッシュ枠清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・手摺, アルミサッシュ枠清掃

No.	工事名	工事内訳
20	電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・軒下照明の天井照明更新 ・階段室入り口壁面灯の天井照明更新 ・エントランスホールの天井照明更新 ・エレベーター乗降口（4, 6, 8F）の天井照明更新 ・開放廊下、階段室（バルコニー側）の天井照明更新 ・住居前の天井照明更新 ・ゴミ集積所の照明更新 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・VHF アンテナの撤去 ・BS アンテナを 110 度 CS 共用アンテナに更新 ・避雷針設備の突針支持金物の交換 ・非常警報設備の押しボタンの更新 ・電波障害対策設備撤去（近隣）
21	昇降機設備	<ul style="list-style-type: none"> ・カゴ内、乗降口の仕上げ改修
22	空調衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管の伸頂通気管改修 ・浴室・レンジフード用排気ベントキャップ交換 ・TES 給排気カバークリーニングとドレン受け及びドレンホース交換 ・雨水樋及び堅樋支持金物更新 ・管理人住居ユニットバス更新
23	ライオン公園の改修	<ul style="list-style-type: none"> ・滑り台（今日の安全基準に不適合のため） ・ジャングルジム（周囲との離隔距離がとれないため、移設） ・安全マット敷設（上記の他、砂場を含む）

表2 オプション工事（区分所有者による実費負担によるもの）

No.	工事名	概要
1	ドアスコープ	・ドアスコープの更新
2	ドアクローザ	・ドアクローザに油漏れなどが生じている場合。
3	インターホン	・テレビインターホン等に更新（既存の親機部分へのコンセント増設を含む）
4	物干し竿吊下げ金物交換	・引掛け高さの調整可能なものに更新
5	エアコン室外機吊下げ金物塗装	・エアコン室外機の吊下げ金物の塗装

[バルコニー軒天塗装替え]

1996 年の工事と同様に通気性のある塗料（水が廻り込んだ時の膨れ防止）でバルコニーや開放廊下の天井面を塗装します。

[天井ボード]

4・6・8階のエレベーター乗降口周辺の天井および住居の玄関前の天井（ケイカル板）を塗装します。

[バルコニー腰板壁]

バルコニーおよび開放廊下の手摺の腰板壁を塗装します。

[既設コンクリート打ち放し面]

既設コンクリート打ち放し面（各建物の最下部

など）を保護塗装します。

[外壁タイル保護塗装]

1996 年の大規模修繕工事で超低汚染型アクリルシリコン塗料仕上げを行い、汚れが雨水で除去されるようにしましたが、『美しい式番街』（No.76）で紹介のように経年劣化で性能低下のため、タイル面を保護塗装します。

4. 鋼材仕上げ部補修工事

各所の鉄部の塗装工事を実施します。

居住される皆様と深く関係する工事に、玄関ドアの三方枠（住居玄関鋼製枠）の塗装、そして玄関前のメーターボックスのパネルの塗装があり

ます。玄関ドアの三方枠の塗装では皆様のご在宅によるご協力をお願いします。

5. 合成樹脂部

堅樋（VP 管に交換）を塗装します。

6. 防水改修工事

[屋上防水補修]

2000 年の屋上防水改修工事でアスファルト防水層の改修とともにその劣化を低減し、最上階にお住まいの方の屋上からの熱負荷を低減させるトップコート（「サーモコート」）を塗布しました。2006 年に保護塗装を塗り重ねましたが、塗装前、塗膜の劣化が若干、進行していました。そこで 2011 年に屋上防水補修して保護塗装します。

[バルコニー、階段室底の防水]

コンクリートのクラックは放置していると、そこへ水が浸透して鉄筋等を錆びさせ、建物の耐久性の低下や階下の住居へ毛細管現象などにより雨漏り生じさせるおそれがあるため、1996 年の大規模修繕工事でバルコニーにウレタン塗膜防水を行いました。経年劣化への対応として再び、ウレタン塗膜防水を行います。

[シングル葺き屋根改修]

1 号棟、2 号棟のエントランス部の屋根、集会棟、店舗棟の屋根は砂付きアスファルトシングル葺きの屋根です。1996 年の大規模修繕工事で防かび防藻屋根用ポリウレタン樹脂塗料を塗布しましたが、経年劣化で防藻効果が薄れ、また、ぶつけられて変形した軒先金物があります。アスファルトシングルの不良箇所と軒先金物を補修し、防かび防藻性能の長い樹脂塗料を塗布します。

7. シーリング打替工事

外壁目地コーキング、各住居のアルミサッシュ廻りのコーキング、ベントキャップ、換気口、その他の金物廻りのコーキングは経年変化により、劣化しています。そこでシーリングの撤去・打替えを行ないます。

8. 天井工事

[軒下の改修工事]

1、2 号棟のエントランスホール前の軒下の天井、店舗棟の軒下の更新をします。

[エントランスホールの天井改修工事]

1、2 号棟のエントランスホール内の天井面（仕上げ材料：ソーラートン）に歪みが生じているため、この改修を行います。

9. バルコニー隔板改工事

各住戸のバルコニーのバルコニー隔板で破損したものを交換とボルトの緩んだり外れた部分を直し、バルコニー隔板の塗装を行います。

住居の隔板の避難ステッカーが経年劣化しているため、この更新を行います。

10. 連結送水口の表示

消防隊専用の連結送水口の表示パネルが経年劣化で退色しているため、更新します。

11. 1 号棟前配管のカバー

非常通報設備、防犯カメラ用の配管が 1 号棟エントランスホール前の外壁面に露出しているため、配管のカバーを行います。

12. 管理事務室の内装工事

管理事務室のクロス貼りを行います。

13. 集会所の玄関改修

集会所入り口のドアが強風で歪み、1996 年の大規模修繕工事で歪み補修しましたが、現在、また、歪んだ状態にあります。そこで風除けフェンスを新設し、玄関ドアの歪み補修を行います。外壁塗装や屋根の改修は前述の改修工事に含まれます。

14. 自転車置き場

鉄部塗装、破損したボードの交換と塗装などを行います。なお、1996 年の大規模修繕工事と同様に外壁塗装などのために建物周囲に仮設足場を立てるため、駐輪場の部分に足場が設置されます。

駐輪場が工事期間、変更となりますが、皆様のご協力をお願いします。

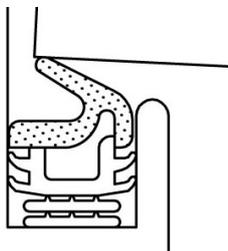
15. 金属建具等工事

[住居の玄関ドアの三方枠のエアタイトの交換]

住居の玄関ドアと接する三方枠に取り付けられたエアタイトが経年劣化でひび割れたり、切れています。保全専門委員会で各種のエアタイトを実験し、妥当と判断された剣タイプのエアタイトに交換します。玄関ドアの三方枠の塗装と同時期に実施しますが、皆様のご在宅によるご協力をお願いします。



三方枠のひび割れたエアタイト



エアタイト 剣タイプ (AZ-101、ホクショー)

[1・2号棟1階エントランスホールドアの更新]

1号棟、2号棟の1階エントランスホールのドアは現在、鋼製のものに取り付けられていますが、ドアを開けた時にヒンジ側があいた状態となり、子供の挟まれ事故の危険があります。そこでヒンジ側の挟まれ防止する構造のドア（フロアヒンジドア（TOSTEM）相当品）に更新します。

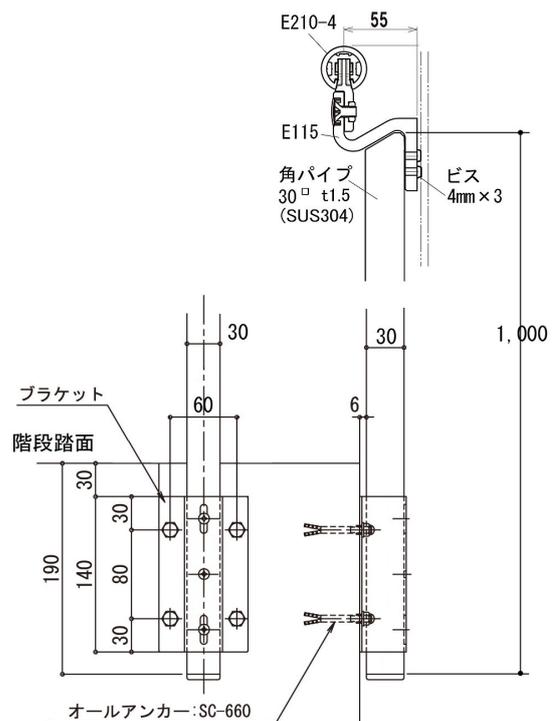
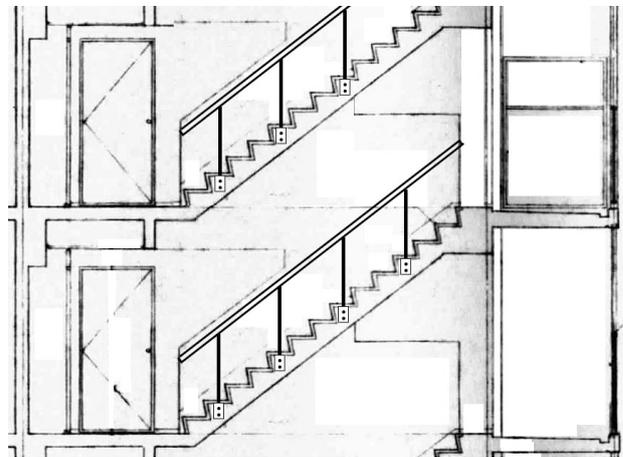
[ゴミ集積所のドアの改修]

ゴミ集積所のドアを開くのに重く、改善してほしいとの要望があります。これに対応するものとしてドアの改修を行います。

16. 階段室の手摺

当マンションは階段室型とスキップフロア形式をあわせた平面プランで2、3、5、7、9階へいくには階段の使用となります。1996年の大規模修繕工事で階段室の1階の階段部分に手摺を設けましたが、本工事で各階段に手摺を新設します。

取付は階段室のアルミ枠の立っている側の階段の側面から支柱を設けて行います。なお、偶数号室側の壁面への手摺取付けも考えられますが、上記の階で手摺を使う人が急に開いた玄関ドアにぶつけられるという動線上の危険、手摺への打撃などの振動音が偶数号室の居室に直接伝わる住環境の低下から、階段室中央の取付とします。



階段室の手摺（計画案）

17. 面格子

4・6・8階の面格子は目につく位置にあり、経年劣化でアルミ特有の錆が目立っていることから、東面、西面の妻壁の面格子とあわせて更新します。なお、妻壁側の面格子の取り付けナットは防犯ナットとします。

18. 1号棟1階のグレーチング

1号棟1階のエレベータ前のグレーチングが経年劣化などでガタつきがあるため、改修します。

19. 手摺、アルミサッシュ枠清掃

バルコニー手摺（北側及び南側共）、開放廊下手摺、階段室手摺及びエレベーターホールのアルミサッシュ枠等のアルミ製金物を清掃します。

20. 電気設備

[照明設備]

階段室や開放廊下などの照明器具は外部に面していることから、経年変化により錆びの発生等があります。また、現在、経年変化による内部回路の絶縁性の低下などと思われるトラブルも生じています。そこで1996年の大規模修繕工事と同様にこれらの照明器具を交換します。

照明器具の選定試験について

近年のマンションでは富士型の蛍光灯は用いることはなくなりました。大規模修繕による照明器具の交換にあわせて、開放廊下の照明器具、住居前の照明器具をデザインの異なるものに更新する実験の準備をしています。なお、実験について別途にお伝えします。

[VHF アンテナの撤去]

当マンションの地上波テレビはCATVの同一周波数パススルー方式で受信しています。VHFアンテナは不要で、将来の経年劣化による不測の事態を避けるため、VHFアンテナを撤去します。

[BS アンテナを110度CS共用アンテナに更新]

当マンションのBSアンテナは1990年設置の

BSデジタル化以前の製品です。BSデジタルに対する受信性能を高めるため、110度CS共用アンテナに更新します。

[電波障害対策設備撤去（近隣）]

地上アナログテレビ放送の終了に伴い、電波障害対策設備と近隣の住居への電波障害対策用の配線を撤去します。

[避雷針設備の突針支持金物の交換]

避雷針設備の突針支持金物（亜鉛メッキ鋼管）の腐食が進行のため、ステンレス製に更新します。

[非常警報設備の押しボタンの更新]

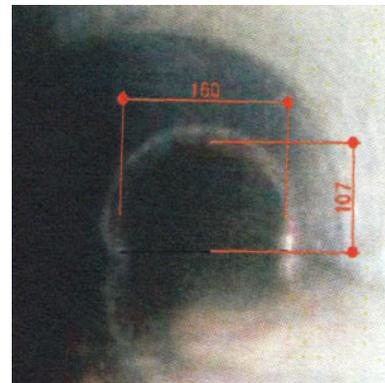
非常警報設備の押しボタンのプレートが退色しているため、外壁塗装とあわせて現在の規格に合致した押しボタンに更新します。

21. 昇降機設備

カゴ内の内装と乗降口の三方枠の仕上げを更新します。

22. 空調衛生設備

[排水管の伸頂通気管改修]



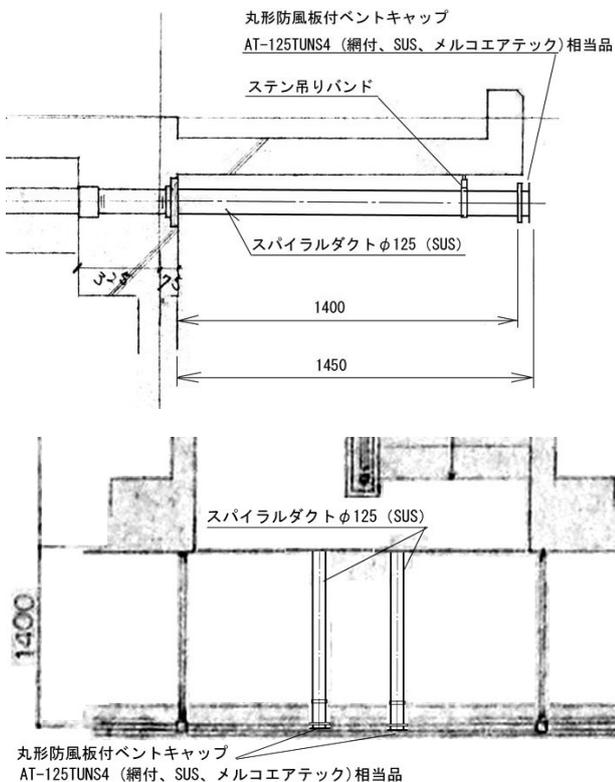
伸頂通気管の横引き管内の水の滞留

「トイレが臭う」やトイレの使用時に便器の封水が上下するのを目にするとの報告があります。そこで排水管の最上部に接続された最上階の天井内の伸頂通気管の横引き部分を内視鏡で1月17、18、28日調査し、写真のように水が溜まる部分が多数あることが確認されました。

調査結果より排水の不具合は天井内の通気管の横引き部分の水勾配がとれていないこと、1996年の大規模修繕工事以前に実施された工事で、竣

工当時は伸頂通気管の大気開放部が壁面に直接でいたのが、通気管より径の細い塩ビ管で接続され、かつ1戸毎であった通気管が2戸を共用する形となり通気の有効断面積が減ったこと、そして伸頂通気管内の水（結露水と想定）の滞留が有効断面積を減少させていることが原因と結論づけられました。

そこで排水の不具合を解消するため、階段室の最上階の天井内の横引き通気管内部の水を排水するドレン管の新設、そして北側バルコニー側の通気管を天井内の通気管と同等以上の太さとし、かつ1戸毎の通気管とする改修を行います。



伸頂通気管の改修（計画）

【浴室・レンジフード用排気ベントキャップ交換】

1996年の大規模修繕工事と同様に浴室・レンジフード用の排気ベントキャップを交換し、隙間のコーキングをします。虫の侵入対策として網付きとします。

【TESの給排気カバーのクリーニングとドレン受け及びドレンホース交換】

1996年の大規模修繕工事ですれまでのTESの排気カバーから汚垂れする状況を改善しました。

これと同様にTESの給排気カバーのクリーニング、ドレンホース交換、そして開放廊下に面している住居の面格子に取り付けられているドレン受けを更新します。

【雨水樋及び樋支持金物更新】

バルコニーや開放廊下の雨水排水用の塩ビ管（VU）が経年劣化しているため、耐久性のあるVP管に更新します。

【管理人住居ユニットバス更新】

当マンションの標準のYAMAHAのユニットバスの浴室下の鋼管の内面の腐食が進行のため、区分所有される皆様にユニットバスの更新をお願いしています。管理人住居は管理組合の財産の共用部に属することからこの改修を行います。

23. ライオン公園の改修

ライオン公園の遊具は今日の設備の基準から、周囲の植え込み部分や遊具同士の離隔距離がとれていないこと、そして滑り台は今日の遊具の基準にあわないことが指摘されています。

この対応として滑り台、ジャングルジム、砂場間を安全な距離に配置変更し、滑り台は今日の安全基準に適合したものに更新します。また、遊具の周辺の地面には子供の落下などに対して安全なようにマットを敷設します。

藤棚は既存の補強などを行います。

オプション工事について

「はじめに」で触れましたように各住居の専有部分の設備状況、家族構成、住まい方などが異なるために、大規模修繕工事に組みこんで画一的に取り扱うのが困難な項目があります。例えばアンケートでご回答いただいたインターホンの不具合やドアクロザーの油漏れなどがあります。

そこでこれらの事項へ対応するため、オプション工事として各区分所有者の実費負担として利便性を図ることを計画しています。（専有部分と共用部の区分があることから、管理組合総会で取扱いが決定される予定です。）

1. ドアスコープ

防犯上は広視野タイプへ交換し、外から内部を覗けないようにするのが望ましいです。ホームセンターで販売されていて、個人でも交換できます。

2. ドアクローザ

アンケートより、ドアクローザから油漏れの報告もあります。ドアクローザの耐用は使用回数と関係し、油漏れは寿命とされます。

3. インターホン

インターホンについては既に更新されているお住まいが多くあります。また、今日、インターホンは子機にカメラを内蔵したものや家庭用火災警報器と連携したもの、また、インターネットとの連携を図れるものなど、急速に変化している状況で大規模修繕工事に組みこんで画一的に取り扱うのが特に難しい設備です。

4. 物干し竿吊下げ金物交換

物干し竿吊下げ金物の位置が高いとの声をいただいています。既存の物干し竿吊下げ金物は構造的に不具合はないことから、吊下げ高さを調整可能な物干し竿吊下げ金物への交換をオプションとして提案することを計画しています。

5. エアコン室外機吊下げ金物塗装

エアコン室外機を天井面から吊下げているお住まいもありますが、吊下げ金物が錆びている状況が散見されます。この塗装は高所作業となり、危険なため、塗装をオプション工事として提案することを計画しています。

長期修繕計画に関する事項

外構工事、集会所の内装工事について長期修繕計画の平成 24 年度での実施として計画変更しません。

[外構工事]

当マンションの南側と北側の歩道はカラーア

スファルト舗装です。これは 2002 年の外構舗装等改修工事の工事対象外とした部分ですが、現在、アスファルトの表面の劣化などが進んでいます。また、外灯のガラスグローブ内のアルミ蒸着がはがれて外灯に近い住居の方から「眩しい」との苦情をいただいたり、水銀灯の電源装置が経年劣化で故障を起こす状態となっています。その他、建物周囲で経年劣化による下記のような改修が必要になっています。

2011 年に実施予定の第 2 回大規模修繕工事の工事関係者の駐車に舗道部分を使うことが想定されることから、2012 年の長期修繕計画で外構の改修を計画します。

- ・ 南側、北側の歩道の改修
- ・ 1 号棟北側の中央階段の段差の改修
- ・ 1 号棟東側車止めの補修
- ・ 店舗棟前マンホールの補修
- ・ 東面植え込みのタイル破損部分補修
- ・ 1 号棟北側緑地帯斜面土留め工事
- ・ 柵の改修
- ・ 受水槽周りの U 字溝の改修
- ・ 歩道、駐車場のライン表示等の改修 他

[集会所の内部改修工事]

集合住宅での孤独死などが報道される今日、人の集まる仕組みとして「集会所」の役割は重要になっていると考えられます。

2011 年度に集会所の有効活用に関する委員会などを設置し、具体的な集会所の改修計画案にまとめることを計画します。

アンケートでのご意見などの回答

アンケートの回答でいただいたご意見につきまして『美しい式番街』(No.76) で一部回答させていただいていますが、これを含めて回答させていただきます。なお、工事とは別の生活上の配慮事項について『美しい式番街』(No.76) での報告として割愛します。

表3 アンケートのご意見に関する回答まとめ

質問・意見など	回答
【玄関ドア】	
<p>・玄関ドアの鍵の耐用命数（年数）は？</p>	<p>「優良住宅部品認定基準:玄関ドア用錠前」(BLS DL:2008)によれば、「鍵は 20,000 回の開閉操作を行い施解錠もしくは作動すること」とされます。(毎日 4 回の鍵の施解錠で約 13 年に相当。)</p>
<p>・ドアの鍵が廻りにくく、油をさしたが効果がなかった。ドアが微妙に斜めになっているようで、<u>ドアを少し引いた状態だと鍵が廻り閉められる</u>が沢山荷物を持っていたり、子供を抱っこしていると苦勞するので、もし、大規模修繕でドアの交換が予定されていたら嬉しい。もし、その場合家の鍵が変わるのかも気になる。時々鍵屋さんの広告が入っていて、このマンションの鍵は空き巣犯から狙われやすいと書いてあったりする。沢山売るためのメッセージかも知れないが不安になるので、鍵交換の予定があったら嬉しい。あわよくば二重にして欲しい。</p>	<p>・「<u>ドアを少し引いた状態だと鍵が廻り閉められる</u>」とのことから三方枠のエアタイトの経年劣化で弾性が低下し、竣工時よりドアの位置が奥まった位置でとまるようになり、ドアのカンヌキと三方枠の穴が接触するようになったことが考えられます。今回の工事でエアタイトの交換を予定していることから、改善が期待されます。「<u>玄関ドアの鍵が閉め辛い状態</u>」というご意見が上記と同様であれば改善が期待されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドアの交換は工事項目に含みません。 ・ドアの鍵の交換は管理規約第 5 条(2)により専有部分で区分所有者の範囲となります。『美しい式番街』(No.46、Web サイトからダウンロード可能)で交換可能な鍵を紹介しています。
<p>・<u>玄関ドアの鍵が閉め辛い状態になっている。</u></p>	
<p>・ドアの枠のネジ（ドアクローザが取り付けである）4本のうちの1個ついてない。</p>	<p>管理規約第 5 条(2)により専有部分で区分所有者の対応範囲となります。丸皿ネジ(M5 サイズ、12mm 長、SUS 製)が同等品となります。</p>
<p>・玄関ドアのドアスコープが経年変化でメッキ部が劣化している。一斉に交換してほしい。</p>	<p>オプション工事として予定しています。(DIY での交換を管理規約で明確化を予定しています。)</p>
<p>・玄関ドアのエアタイトは個人で交換が難しいことから一斉に交換してほしい。</p>	<p>エアタイトの経年劣化による不具合が多く生じていることから、その交換を予定しています。</p>
<p>・玄関ドアと網戸の取り替えを検討していただきたい。</p>	<p>工事全体の予算などの面から今回の工事では範囲外とさせていただきます。</p>
<p>・玄関ドアと枠の隙間が一定でない。ドアの開閉に支障はないが調整できないものか。</p>	<p>三方枠を取り付けた構造物との関係があり、調整は困難です。</p>
<p>・部屋のドアポストが錆付いて開けにくいので、交換の場合各自で自由に好きな物で変えていいのですか。</p>	<p>管理規約第 5 条(2)により玄関扉の内側は専有部分で区分所有者の対応範囲となります。</p>
<p>・玄関ドアの裏側が汚れてきていますが各戸のリフォーム対象ですか、色などは統一しなくて自由ですか。</p>	
<p>・玄関ドアの裏側の汚れ（専有部分であるが）どの家も汚れが目立つので塗装したらどうか。</p>	
【バルコニー隔板】	
<p>・バルコニーに貼られている「非常時の際には・・・」の注意書きが、風化し一部が剥がれています。新たに配布願いたい。</p>	<p>工事で隔板の塗装とともにラベルを新たにすることを予定しています。</p>
【エアコン】	
<p>・北側は廊下なので、エアコンが窓用しか付けられない。特にエレベーター横の部屋は窓が縦型で板状なため窓用エアコンが付けられないと言われた。開放廊下階の部屋でも、室内エアコン用の丸い穴が 2 個付いているのはどうしてか？開放廊下につるし室外機を付けることは可能のように思うが何か良い方法はあるのか？</p>	<p>建築基準法で居室の換気用に開口を設けることが定められています。壁面の穴はこのためのものでエアコン用ものではありません。また、建築基準法の避難通路として廊下幅 1.2m が定められ(当マンションもこの幅)、これを妨げるものは設置できません。</p>

質問・意見など	回答
<p>【バルコニー】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南側ベランダ床面の損傷がひどい。塗りなおしてほしい。 ・北側のバルコニーの床の表面が一部はがれている。 ・南側ベランダの水はけが悪い。(中央がくぼんでいる) 排水口まで水がながれないで、ベランダ中央あたりに水が溜まる。 	<p>バルコニーの防水工事を予定しています。なお、溝の部分の水はけの改善について留意しますが、改善できない場合もあることをご理解ください。</p>
<p>【サッシ、網戸】</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・南側ベランダのサッシのパテの汚れ、何とかパテの新しいので張替えできないものか。 	<p>コンクリートとサッシ枠の間のシーリングは改修を予定しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・サッシ関係のゴムが古くなり剥がれている所があります。 ・窓のサッシのゴムが劣化してきているので、この交換も検討していただきたい。 ・北側の窓枠の劣化が進んでいるようです。 ・外壁ガラス戸のガラスシール材が紫外線で劣化しており、弾力がなくなっている。地震時のひずみでガラスが破損しやすい。 ・窓枠のパッキンも切れて取れかけています。個人で修理すべき部分と思いますが、他に同様の修理を望んでいる方がいらっしゃれば、大規模修繕工事の際にオプション等で一括修理して頂けたら有り難いです。 	<p>ガラスはサッシにガスケット工法で取り付けられています。このガスケットはガラスのサッシへの取り付けに際してガラスを傷めないとともに気密性・水密性を確保します。ガスケットの更新は工事の範囲外とします。</p> <p>当マンションで窓ガラスが割れるような外力が伝わるのは建物の大変形が生じた時です。このような状態ではガスケット自体が役に立ちません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・南側バルコニー、強風雨よりサッシ下より雨水が室内まで入り込む ・サッシを閉めても隙間風が入るようです(北側)。年数が経ってサッシのパッキンが磨耗してだと思えますが、すきま風が感じられ寒いので、リフォームの時に野村の方をお願いしたのですが、不二サッシでもう生産中止になって、いろいろ探して頂いたのですが、なかなか合う物がなく、人数が増えて使用量がまとまると生産してもらえないかと思えます。私の様な希望をお持ちの方はいらっしゃらないでしょうか？皆さんサッシを取り替えていらっしゃるのでしょうか？ご検討お願いできないでしょうか？ ・4・6・8Fの通路側、窓のアルミサッシの腐食が進んでいる。交換を検討できないか(全体予算があると思うので超えない範囲で) 	<p>今日のマンションの窓サッシは気密が高いものとなっていますが、これと比較すると当マンションの窓サッシは気密性が低いものです。気密性を高くするためにはつり工法などでサッシ改装する場合、サッシ枠の交換のために長期間、生活できなくなり、また、多額の工事費がかかります。そこで工事の範囲外とします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・リビングルームのサッシ戸の開閉がスムーズでない。建物のユガミ？ 	<p>サッシの戸車の調整で対応できると考えられます。(区分所有者の対応範囲となります。)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・南側の網戸が閉まりにくくなっている。 	<p>網戸の戸車の調整で対応できると考えられます。(区分所有者の対応範囲となります。)</p>

質問・意見など	回答
<p>【面格子】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側は開放廊下の階なので、窓にアルミ格子がついている。その格子のネジがなくなって防犯にならない。また、色が変色したり汚れできたなくなっている。とりかえてほしいと思う。(築 28 年そのままだから) ・北側の窓の格子を取り替えていただきたい。 ・通路側の窓枠のさびが気になります。 ・通路側(北側)フェンス(面格子)がはずれています。 ・偶数階北側の「窓の目隠し」に「すだれ」、「布」等を使用している戸が散見され見苦しい(アパート同然の景観である。改善策として、例えば現行の全戸格子を「たがいちがい」の格子に取り替える等検討してください。 	<p>面格子の更新を予定しています。なお、仕様は同等品を予定しています。</p>
<p>【専有部分の建具】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部屋のサッシ戸のカギがこわれている。(カギの内部のスプリング折損) ・クローゼットの戸のスプリングもすぐ折れた。 	<p>管理規約第 5 条(2)により専有部分で区分所有者の対応範囲となります。管理事務室に予備品についてお問い合わせください。</p>
<p>【手摺】</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの手すりが、強風時にかなり大きなうなり音を発生させている。 	<p>強風時は構造上、風切り音を発生することになります。ご了解ください。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの手すりがきたないので何とかきれいにしないのでしょうか？ 	<p>クリーニングを予定しています。なお、アルミ錆などを取り除くことはできません。</p>
<p>【インターホン】</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・インターホンの音量を大にしても音が小さい。 ・この工事の際にまとめてモニター付きインターホンに交換出来ませんか？検討してください。 ・インターホン設備について：テレビドアホンについては専用部分にまたがることでもあり、また既に導入されているところもあることから、別途その導入についてアンケート調査されたらどうでしょうか？私個人としては、それまでは必要ないのではないかと思います。必要な方は、従来通り個人で導入することで良いのではないのでしょうか。 ・専有部分(インターホン)のものについては希望者に斡旋することを望みます。(既に実施した方と不公平、返金が発生するのでは？) ・インターホンについては、個人負担で希望者のみにされたら如何でしょうか？ ・ドアホンは古さを感じさせるため一斉に交換した方がよい。なお、当マンションはオープンなデザインのため防犯性でオートロックのマンションと比べて低いため、カメラ付(録画機能)が望ましい。 	<p>インターホンに関する要望は様々で、新しい機能をもった製品が登場していることなどから大規模修繕工事で画一的に取り扱うのは困難です。管理規約の「修繕に関する細則」でインターホンの更新を明文化して、オプション工事により、区分所有者が対応できるように計画しています。</p>

質問・意見など	回答
<p>【TES 関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側の TES の水受けの交換、耐用年数が過ぎ壁面の水滴の漏れがあります。次回交換するとの話を聞いていますが是非願いたい。 ・給湯器の水受け、ビニールホースの改善が必要。 ・TES の排水パイプ、水受けを新しくしていただきたいと思います。[8] ・偶数階開放廊下に設置されている各戸の TES 排水設備の改善をお願いします。ゴム管が老朽のため黒く変色しており又水受器が各戸が夫々勝手にペットボトル等を使用していて不揃いで見苦しい。 	<p>TES のドレイン受けの更新を予定しています。 TES のドレンホースの更新を予定しています。</p>
<p>【専用庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベランダから庭に下りる階段の隙間がより大きくなったようです。 ・庭に降りる階段がかたむいています。直すことが出来るのであれば改善していただきたいと思えます。 	<p>階段の傾きなどの改修を予定しています。</p>
<p>【排水設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの封水が上下するのを目にすることがある。通気管の改修が必要である。 	<p>排水管の伸頂通気設備の改修を予定しています。</p>
<p>【照明器具】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庭のビワの木を切ると、外灯がまぶしくなる。玉型カバー内の塗装のはげ落ちのため。 ・外灯について：1号棟南側及び駐車場がやや暗いと感じています。コスト具合だと思いますが、増設を検討していただければと思います。 ・富士型の照明器具は一昔前の公团的。照明器具を大規模修繕工事でデザインの良いものにして、マンションのグレード感を高めてほしい。 ・1号棟エレベーター横の倉庫に非常灯があった方がよいのではないかと思います。(夜間停電した場合、見えなくなり非常時使いつらいと思う) 	<p>外灯の更新などについて長期修繕計画で平成24年度に実施することで検討しています。</p> <p>大規模修繕工事で照明器具の更新を予定してこの中で検討しています。</p> <p>(誤解されていると考えられますが) 防災倉庫の上部の照明灯は非常灯内蔵のものです。</p>
<p>【集合郵便受け】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もし、ポストを変えるなら番号順に並べた方が居住者も郵便屋さんも助かるのではないかと。 ・下の集合ポストは横型が良いと思う。縦型だと郵便物がくしゃくしゃに入れられたり、ハガキ等が新聞に入ってしまったたり、わかりにくかったり、外にとび出てしまったりする。 ・郵便受けの入れる口が縦なのは、郵便物が落下することもあり、また、中が見えてしまうので不快である。 	<p>集合郵便受けの扉部は健全で美観も維持されているため、今回の大規模修繕工事では更新は予定していません。</p>
<p>【エントランスドア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エントランスドアも今のままだと軽い感じがするし、マンションが安っぽくみられる。もう少し重厚感のある「外部から入りにくいぞ」という感じが良いと思う。『冊子、すまいる ONLINE Vol.39』P11の修繕例のステンレスっぽいものも良いと思う。 	<p>エントランスドアのヒンジ部は開けた時に大きな隙間があき、子供の挟まれ事故も懸念されるため、安全なものに更新を計画しています。</p>

質問・意見など	回答
【開放廊下、階段】	
<p>・エレベーターの直ぐそばの階段は、多分利用する方が多いので壱番街のようにタイル*にするなどしてくれると助かる。ベランダも同じように床をタイル貼り*にしてみてもどうか？</p>	<p>*：タイルと書かれていますが、壱番街は合成樹脂シート貼りです。工事費、日常メンテナンスから現在の仕上げとしています。(合成樹脂シート貼りでは費用のかかる定期的な張替えが必要となります。)</p>
<p>・階段一段一段の滑り止めテープみたいなものがめくれたりして、子供を抱っこして降りるのが怖い。(特に雨が降った後)</p>	<p>滑り止めの剥がれがありましたら管理事務室にご連絡ください。補修します。なお、SUS製のくつずりを階段の角部分に取り付けも検討しましたが、それによる段差でつまづく可能性が大で、面の仕上げとなる現在の方式としました。床のリムスプレー工事は2009年に実施予定のところ、剥がれなどがひどく、2005年に前倒し施工のため、2011年は工事範囲外としています。</p>
<p>・廊下やバルコニーの床はグレーじゃなくてももう少し明るい感じが良いと思う。階段のすべり止めシールもすぐはがれる。</p>	<p>これらの材料は標準色からの選定となります。例えば2005年の開放廊下や階段室のリムスプレー改修工事では従来の濃いエンジ色から明るくなるようにライトグレーを選定しています。</p>
<p>・階段手すりが将来的に必要な世帯ができるかもしれないが、一斉に実施するのではなく、アンカーを打っておいて必要な世帯がそれを利用できるようにするとよいと考える。</p>	<p>手摺の新設を計画しています。</p>
<p>・風が強い時で雨が降ると階段がだいぶ濡れ玄関前が水が溜まる時があります。</p>	<p>2005年の「開放廊下及び階段室床面リムスプレー改修工事」で対処できる範囲で改善を講じています。建物の構造上の限界としてご理解ください。</p>
<p>・踊り場の手すりのボードの汚れが目立つ、交換、洗浄を検討できないか？</p>	<p>第1回大規模修繕工事と同様にボード部の塗装を計画しています。</p>
【空調衛生設備】	
<p>・風呂、便所、台所系の排気ダクト内に、ほこり等が積もりつもっていると思われます。廊下床にゴミ等が落下しています。</p>	<p>今回の工事では対応が困難です。</p>
【ゴミ集積所】	
<p>・ゴミ集積所をもっと広くできるのいいのと思います。建築当初と分別の方法が明らかに変わり細分化されていることと思います。捨てる時に音がするビンや缶も中にしまえば音の軽減も計れるし、年末年始の保管も少し楽になるのではないのでしょうか？</p>	<p>ゴミ集積所の拡大を計画しています。</p>
【掲示板】	
<p>・掲示板をもっと大きくするというのはいかがでしょうか？管理組合、自治会のお知らせと、その他のお知らせを分けると伝えるべきことの区別がつきやすく、読んでもらえる確率があがると思います。</p> <p>・外部・内部の広報用掲示板が暗くて判読しにくい。特に夜間は判読できない。照明設備を設置して欲しい。</p>	<p>平成24年に計画の外構工事の中で詳細を検討する予定です。</p> <p>・1・2号棟のエントランスホールの掲示板については照明を設備する計画です。</p>

質問・意見など	回答
<p>【外壁塗装】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁はあまり白っぽいと廻りの住民が「まぶしくて困る」という苦情を聞いたことがある。この次は今より明るくしないで、もっとダークな色合いが良いと思う。 ・外装塗装色は今までより少し濃い目で検討しては？ 	<p>当マンションは竣工当時、南流山壱番街と同じ白い外壁でした。1996年の規模修繕工事で塗装色のアンケートを行い、階段室の照明器具に対して階段室が暗くならないような現在の色となりました。外壁塗装の経年劣化でチョーキングを生じて現在、白っぽくなっています。</p>
<p>【タイル】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東側壁面（1-901）に真黒のシミが数本屋上より垂れており、遠方からも確認出来、極めて不快感があるので改善してほしい。（南流山にマンションが多いといえどその様な状態はこのマンションだけ） 	<p>タイル面の超低汚染型アクリルシリコン塗料の経年劣化で、屋上防水層の水切板のジョイント部からの汚垂れが付着しています。大規模修繕工事で防汚塗装を計画しています。</p>
<p>【ライオン公園、共用部（緑地帯）】</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ライオン公園の遊具の配置に問題があるということで、今度改修されるそうですが、住民の高齢化と流山市の健康都市宣言の精神を踏まえ「健康器具」を遊具に加え設置されてはいかがでしょうか？（健康器具の紹介あり） 	<p>既存の遊具の配置は遊具間の離隔距離が不足することも問題と指摘され、間隔をあける必要があります。また、ライオン公園は夏祭りや防災訓練の実施のための中心となる部分である程度、広い面積を確保する必要があります。このため、既存と同種の遊具の改修の範囲で計画しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・2号棟西側の木を少なくとも年2回程度剪定して欲しい。（西側窓近くまで木（葉）がおしげってきて、夏は特に虫が入りやすい。 	<p>定期緑化整備の中で対応します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・1号棟・2号棟間駐車場、秋～初冬にかけて樹液の飛散がひどく、車体屋根・ガラスに付着硬化して除去に苦労しました。（洗車除去しても又直ぐ同じ事が繰り返される。ガラスは視界不良となる。隣の車等も同様です。一考しますに、この箇所の植栽は何のため植えられたのか良く判りません。本数も5本と少なく、うがった考えでは、当初計画で余ったケヤキを予備に植えたのでは？とも思えます。他にも、駐車場スペースに飛び出している山茶花も有り、同じ理由かと思えます。尚、植栽の倒木等により個人資産に損害が出た場合は、保障がどうなるのかも考え併せて移設（移植）あるいは間引き等ご検討願いたい。 	<p>平成24年度に計画の外構工事の中で今後、検討します。</p> <p>なお、ケヤキの木は公園や公共施設で広く選択されているもので、当時の設計者がこれに倣って選択したものと推定されます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界杭の設置が、道路面歩道入口部に突起している個所があります。整備工事に併せ改修願いたい。（敷地北西側横断歩道部、郵便ポスト北側脇） 	<p>市役所の管轄のものであり、当マンション管理組合が改変することはできません。</p>
<p>【集会所など】</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・1987年竣工の当マンションは定住率が高いため平均年齢も高くなっていて、孤独死問題と無縁ではられない。集会所を人の集まりやすいものとし、居住者の交流がしやすいしくみをつくりとくみが必要である。 ・集会所にテレビ共聴設備（アンテナケーブル）導入して欲しい。 	<p>長期修繕計画で平成24年に集会所の内装の改修を計画し、平成23年度に検討をすすめたいと考えます。</p>

質問・意見など	回答
【工事について】	
<ul style="list-style-type: none"> ・工事の日程、特に何時から何時までの作業なのか教えてください。 	<p>総会で承認された場合、8月から12月の工事を予定しています。工事時間は午前8時から午後5時の作業を予定しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・工事関係者の腕章をしてください。 ・安全対策を十分にしてください。 ・施工会社、施工責任者、工事組織表の掲示をしてください。 ・工事日程表、工事内容の掲示をしてください。 	<p>管理組合の工事についてところがけている内容で従来どおり対応します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション内の駐車場、車のボデーにペンキ等付着しないように対処してもらえるのですか？付着した場合、業者は弁償等してもらえるのか？保障等しっかり契約してください。キズ等も然り。 ・エアコンの室外機を床置にしている。ブロックの上に室外機を設置しているが、そのブロックが床のグレーのコーティングで固まってしまい（前回時）動かなく（とれない）なっている。このようなことは絶対ないように願いたい。コーティング時に室外機、ブロックを外しコーティングし、コーティングが固まってブロックを置き、室外機を元の位置に設置していただきたいということ。エアコンを交換する時に特に問題が生じる。 ・過去排水口に多量の塗料が固まって排水口をふさいでいたが、当方で修理した経緯有り。 	<p>工事に際して十分、注意するようにします。</p>
【大規模修繕工事について】	
<ul style="list-style-type: none"> ・このマンションもすでに30年弱が経過しています。専用部、共用部いろいろな部分に消耗しますので、今回で大幅な改修を希望します。 ・マンション全体を見て、大規模修繕が必要とは思わない。修繕が必要と思える傷みもないように思う。当初定めた修繕スケジュールの見直しも必要なのでは？ ・個人の考え方に差はあると思いますが、過剰な改修・改善は慎むべき・・・。 ・特に支障がなければ、無理に改修工事を行う必要は無いのでは？やたら金を使って工事をするものではない。もっと貯めて将来の為に土地を購入するとか、改修以外のものに利用すべきではないでしょうか？（無記名） 	<p>ご意見として参考とさせていただきます。</p>