

美しい弐番街 (No. 1, 1995年8月 日)

コープ野村南流山弐番街管理組合 大規模修繕専門委員会

【創刊のお知らせ】

以前、周知版でお知らせしましたように、1996年に予定される当マンションの大規模改修工事に向けて、大規模修繕プロジェクト専門委員会が発足しました。現在、上田（委員長）、吉中、市川、小久保、中野、石崎、須藤、また、管理組合理事の改修担当として渡辺、佐藤、川井の10名で現状の調査や内容の検討を進めています。

大規模改修工事は当マンションの資産価値の維持、向上のために不可欠なものです。そして、この工事を成功裡に終わらせるには、皆様のご理解とご協力が必要です。

本誌は、大規模改修工事でどのような工事が予定されているのかといった工事内容の紹介や皆さんの工事に関する疑問への回答、また、本工事とは直接には関係ありませんが、皆さんの住いに関して役に立つ情報の提供などを行っていきたいと考えています。工事が無事終了して美しいマンションに生まれ変わるまでの間、何卒、よろしくお願いいたします。

[本号の内容]

- | | | |
|--------------------------|-------|---|
| 1. 大規模改修工事の内容 | | 1 |
| 2. 第2回アンケートの結果報告 | | 4 |
| 【住宅内改善コーナー】住居の換気扇清掃等について | | 6 |



1. 大規模改修工事の概要

定期総会の参考資料としてとじ込まれている「中期修繕計画案」に基づいて大規模改修工事の検討を行っています。本号では、皆さんにこの工事概要をご理解いただきたく、今後のスケジュール、大規模改修工事の工事内容、そして本工事と同時期に行なう各種工事の工事内容について簡単に説明します。なお、工事の詳細や工事の準備に関する内容は、次号より、逐次、解説していきますのでご参照ください。

1.1 スケジュール

大規模改修工事は、1996年9月～11月末までを予定しています。現在、大規模修繕専門委員会では工事仕様書の検討を行う段階まで作業が進んでいます。この仕様書に基づいて年内に建設各社に見積依頼を行い、予算との比較検討を行った上で大規模改修計画書を作成します。そして1996年4月の定期総会の議案としてこの計画書を皆さんにおはかりした上、工事契約の締結を行うこととなります。これと並行して工事に関する皆様のご理解を深めていただくため、説明会を適宜、開催していきます。

お知らせ： 9月3日(日)の午後1時30分～2時30分、午後7時～8時の2回、大規模改修工事に関するビデオ説明会を行います。皆様、ご参集ください。

1.2 大規模改修工事の概要

大規模改修工事として予定されている工事は、仮設工事、外壁塗装工事、下地補修工事、鉄部塗装工事、バルコニー防水改修工事、シーリング打替工事、シングル屋根改修工事、付帯工事があります。これらの工事について次に説明します。

(1) 仮設工事

工事を行うには、外壁塗装のための外部足場（直接仮設）や、施工会社が使用する工事事務所（共通仮設）などの仮設設備といわれるものが必要です。これに対応したものが仮設工事です。

(2) 外壁塗装工事

外壁塗装は、美観の維持とともに鉄筋コンクリート構造物を保護する役割を持ちます。NHKの特集でもとりあげられましたが、コンクリートはアルカリ性で内部の鉄筋を錆びから守っています。これが排気ガスなどに曝されると表面から中性化が深部へ進行してその機能を果さなくなります。すると鉄筋が錆びて膨張し、壁面にひび割れを生じさせ、さらに鉄筋の錆びる範囲を広げ、鉄筋コンクリート構造物の大幅な強度低下を招きます。外壁塗装はこの中性化からコンクリートを守る重要な役目を持つのですが、経年とともにそれ自体が徐々に劣化します。そのため、外壁塗装工事が定期的に必要になります。外壁塗装工事は建物周辺に足場をかけて作業を行うことから、最も住民の皆さんにご不便をかける工事となります。この詳細は、次号以降で説明します。

(3) 下地補修工事

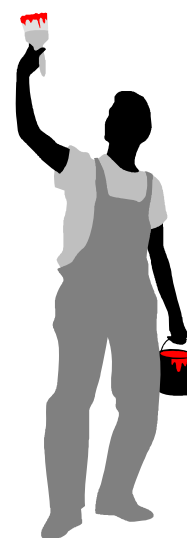
外壁塗装工事や後述のバルコニー防水改修工事などを行うには、その下地となるコンクリート面などの表面洗浄による汚れの除去や欠けや割れなどの修正工事を行う必要があります。また、当マンションの側面はタイル仕上げとなっていますが、このタイルの補修もあります。

(4) 鉄部塗装工事

メーターボックスのパネルや外灯など、錆がかなり目立ち始めています。本工事ではこのような共用部の鉄部の塗装を行います。

(5) バルコニー防水改修工事

各棟のバルコニーを下から見ると部分的にひび割れが生じているものが見られます。このひび割れは前述の外壁塗装の説明と同様、鉄筋の腐食を進行させることとなります。そこでこれを防ぐため、本工事を行います。



(6) シーリング打替工事

外壁の目地部や建具廻りに合成樹脂性のシール材が取り付けられています。このシール材は防水や機密性を高める役割をもちます。しかし、例えば外側のサッシ窓のシール材を見ていただければわかりますように日光や外気に曝され、劣化してきています。シーリング打替工事はこれらの補修・取替を行います。なお、お子さんのいたずらでしょうか、1階の外壁面や開放廊下でこのシール材がなくなっている部分があります。このようないたずらがないように注意をお願いします。



(7) シングル屋根改修工事

集会棟の屋根、1・2号棟の各エントランス部の庇部分、店舗の屋根部分のシングル防水の補修などを行います。

(8) 付帯工事

例えば各棟のエレベーターホールの集合郵便受けは痛みが目立ってきています。また、バルコニーの隣家を仕切る隔板も痛んでいるところがあります。その他、外壁塗装に合わせて各戸表札の交換も考えねばなりません。このようなものが付帯工事としてあります。

1.3 大規模改修工事とともに行う工事

中期修繕計画案により、1996年には大規模改修工事とともに屋上防水補修工事、照明機器取替工事、エレベーターのカゴ内および扉塗装工事が予定されています。これらの工事は単独に行うこともできますが、大規模改修工事の期間内に行った方が皆さんにご不便をかける期間が短くできることから、同時期を予定しています。次にその概要を説明します。

(1) 屋上防水補修工事

当マンションの屋上防水は、アスファルトシート防水という工法で施工されています。これはシート状にしたアスファルトを屋上のコンクリート面に敷き、その継目を融着して水が漏れないようにしたものです。アスファルトは夏は炎天下に、冬は寒さの中にさらされるため、次第に劣化します。そこで中期修繕計画では2000年に「屋上防水改修工事」を予定しています。「屋上防水補修工事」はこの改修工事までの間、防水の性能劣化を少なくするため、現在、はげかかってきたアスファルトシート防水層の表面の保護塗料を再塗装するものです。先に行いました建物診断でもこの再塗装が指摘されました。

(2) 照明機器取替工事

共用廊下や階段部で使用されている蛍光灯の交換を行います。この交換は照明器具内部の安定器の劣化などもありますが、せっかく大規模改修工事によりきれいになった外装に対して照明器具が従来そのままでは、美観上、アンバランスになることが大きな理由です。

(3) エレベーター設備（カゴ内補修・扉改修工事）

大規模改修工事によりきれいになる外装に合わせて、カゴの中の仕上げの補修や扉の塗装などを行います。

2. 第2回アンケートの結果報告

修繕工事の中で計画されています外壁の塗装に際して、バルコニーにおかれている物の撤去が必要なことから、第2回アンケートでは、各戸のバルコニーの使用状況の調査をさせて頂きました。遅くなりましたが、その結果を報告します。

（回答戸数：238戸、未回答：17戸、全戸数：260戸、回答率：91.5%）



(1) クーラーの室外機の設置状況（表1）

外壁塗装工事、バルコニーの防水改修工事に際して、クーラー室外機は作業の邪魔にならない位置に移動する必要があります。既に大規模改修工事を終えた南流山壺番街では、工事予算の関係からクーラー室外機移動にかかる費用の一部（クーラーを2台以上設置している世帯では2台目以降、1台につき500円負担）をお願いしたとのことです。なお、移動費用の負担については、今後の工事仕様書と見積の結果をみながら、検討を行う予定です。

表1 クーラー室外機の設置状況

	床置き型	吊り下げ型	合計
南側バルコニー	181台	60台	241台
北側バルコニー	80台	4台	84台
合計	261台	64台	325台

(2) バルコニーの人工芝の取り付け状況（表2）

バルコニーの防水改修工事のために、人工芝は全部、撤去する必要があります。南流山壺番街の事例では人工芝の撤去は各戸にお願いし、特に接着剤使用のため撤去ができない場合、各戸負担（1世帯当り2,000円）で撤去したとのことです。本件もクーラー室外機と同様、今後、取り扱いを検討していきます。

表2 バルコニーの人工芝の取り付け状況

	敷置き	全面接着	部分接着	合計
南側バルコニー	12戸	37戸	9戸	58戸
北側バルコニー	4戸	3戸	4戸	11戸

(3) プランター等の設置状況（表3）

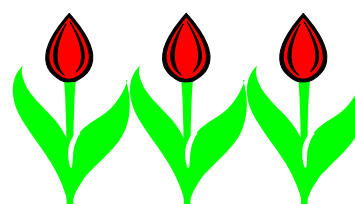
外壁塗装工事、バルコニーの防水工事のため、バルコニーのプランター、植木鉢なども

撤去する必要があります。また、1階の専用庭使用の方も外壁塗装の足場設置のために足場下となる植栽を移動する必要があります。本調査で非常に多数のプランターや植木鉢があることがわかりました。専門委員会では、工事期間中のこれらの仮置き場について検討を進めています。皆様には、不要なプランターや植木鉢の撤去、植栽の整理を工事に向けて逐次、進めていただきますようご協力をお願いします。

なお、一部、バルコニーに大型のプランターを置かれて植栽をされている住居もあるようですが、バルコニーは重量物を常時、置くような条件では設計されていません。このため、大地震時にはバルコニーが根元から折れる可能性が考えられます。これらは早急に撤去していただきますようご協力をお願いします。

表3 プランターと植木鉢の設置状況

プランター	448 個
植木鉢	1,632 個



(4) T E S (ガス給湯・暖房装置)の排気口周辺の状況 (表4)

T E Sの排気口廻りはほとんどの住居に汚れが生じています。外壁塗装工事を行っても、T E Sの排気口廻りが現在のようにすぐ、汚れてしまっは意味がありません。南流山壱番街の改善事例を参考にしながら対策を検討しています。

表4 T E Sの排気口周辺の状況

北側外壁排気口周辺の汚れ	212 戸
排気口直下のバルコニーの汚れ	179 戸
排気口直下のバルコニーコンクリート部の欠損	72 戸
排気口に排水用のホースがない	51 戸

(5) バルコニーの仕切り壁の状況 (表5)

仕切り壁に関するアンケート結果は隣家と重複した数となりますが、アンケートの回答結果をそのまま、表に表しています。数多くのビスの外れがありますが、台風シーズンが近づいたこともあり、ビスの外れにより仕切り壁を破損させないようにする必要があります。管理人室に予備のビスを準備していますので、隣室の協力を得て取り付けをお願いします。また、ビスの緩みに気づかれましたらその締め付けをお願いします。

表5 バルコニーの仕切り壁の状況

	上が破損	下が破損	ビスの外れ
南側バルコニーの東側仕切壁	17 戸	9 戸	83 本
南側バルコニーの西側仕切壁	14 戸	2 戸	71 本
北側バルコニーの東側仕切壁	11 戸	2 戸	55 本
北側バルコニーの西側仕切壁	8 戸	9 戸	46 本

(6) バルコニーの物置の設置状況（表6）

約1／3の世帯に物置が設置されています。この物置は外壁塗装工事、バルコニーの防水工事に際して撤去する必要があります。

バルコニーは、非常用通路としての機能を持つこと、また、マンションの外観の統一、美観上、区分所有者の利用を規制する必要があることから、「共用部分」として取り扱われています。私たちはバルコニーを「専用使用権」に基づいて利用することになっていません。上記の理由からバルコニーには物置等を置けないことになっています。この点をご理解の上、来年の大規模改修工事に向かってその撤去、また、工事終了後もその状態を維持していただきますようにご協力をお願いします。

表6 バルコニーの物置の設置状況

設置数	90戸
-----	-----

【住宅内改善コーナー】

子供たちの成長などとともに物は徐々に増えていきます。一方、住居の空間は限られていますので、自然と家の中は物であふれ、「収納場所がない！」という状態になってきます。しかし、阪神大震災に被災された方の住い方をテレビなどで拝見いたしますと、「生活に本当に必要なものはなんだろう？」という気持ちにさせられます。また、「大地震でタンスの下敷きになって抜け出せず・・・」などと肉親の方を亡くされた状況を淡々と語られる被災者の方のお話や、床に割れたガラスの破片が散乱して暗闇の中で怪我をされた被災者の方のお話を聞くと、家で被災した時の家族の安全を確保するために物の整理が重要なことを痛感させられます。



本コーナーはこのような地震対策に関連する内容も含めながら、住居の環境改善に関する提案等をおこなっていきたいと考えます。また、皆様の事例紹介もさせていただきたいと思っておりますので寄稿をお願いいたします。さて、今回は、「換気」に関するお話です。

建築基準法の中に換気設備に対する定めがあり、これにもとづいてマンションの換気設備は設計されています。これがうまくいっていないとカビの発生などによるゼンソクなど、健康上の問題を引き起こす場合もあります。この換気設備にはトイレ、バスの換気扇のような機械換気式と、住居の南面、北面に取りつけられた丸いガラリのように風などを利用した自然換気式があります。これらは日常のメンテナンスがうまくいっていないと、設計時の能力を出しません。そこで次に換気設備の清掃の仕方を説明します。