

美しい弐番街 (No.10, 平成8年7月19日)

コープ野村南流山弐番街管理組合 大規模修繕委員会

「住民説明会」, 「階段集会」の質問・要望へのお答え

大規模改修工事に関する「住民説明会」, また, 自治会の階段集会の場を借りて, 本工事に関する説明をさせていただき, 住民の皆様から質問や要望などを御聞かせいただきました。本号では, 質問や要望とそれに対する現時点でお答えできる範囲の内容を紹介いたします。なお, 内容は住居, 外構, その他にわけて説明いたします。

1. 工事全般

(1) 工事の順序は, 上から下の順序で行うのか, また, 方向は東・西のどちらから始めるのか, そして号棟の順序はどうか?

[回答]

工事の内容にもよりますが, 上から下へというのが, 基本的な作業の流れです。例えばバルコニーの防水工事を例にとりますと南面の9階からスタートして同じ階のバルコニーを全て工事した後, 8階のバルコニーの防水工事にかかるといった手順となります。

東・西の作業を開始する方向は階により, 異なるものとなります。これについては, 詳細の工程ができましたら, 広報紙や掲示, また, チラシ等を用いて連絡いたします。

工事期間が短いことから, 1, 2号棟, 同時に着手する予定です。

(2) エレベータの改修工事の期間はどれ位, かかるのか?

[回答]

工事工程の詳細ができましたら, お知らせします。

(3) 工事関係者が何人位入るのか?

[回答]

工事の最盛期は80人程度になることを予定しています。



(4) 防水工事や外壁塗装工事でクーラーの使用できない期間はどれ位か?

[回答]

5日ほどを予定しています。使用ができない期間については, 掲示やチラシで連絡いたします。尚, 雨天などにより延びる場合があります。

(5) ネットのかかっている期間はどれくらいか？

[回答]

9月上旬から11月末を予定しています。

2. 住居廻り

(1) 開放廊下の面格子に錆が発生しており、掃除してもきれいにならない。塗装などをしてきれいにできないか？

[回答]

現在、塗装材料についての検討等を行っています。

(2) 階段室の玄関前の部分に吹き込んだ雨が溜まり、ほうきで掃き出している。水が溜まらないようにできないか？

[回答]

対策として現在のリムスプレーを剥ぎ、レベリング材などを用いて左官仕上げで水勾配と水を流す溝をつくって、リムスプレーを施工する方法が考えられます。玄関扉の枠の高さとの関係から、十分、水勾配がとれない、また、本来はメーターボックス内に流れた水を玄関側に排水する設計ですが、逆にメーターボックス側に水が流れる問題があります。そこで、メーターボックス内のコンクリート床に孔を開け、水抜き用のドレインを設けて階下に流す方法が考えられますが、最終的にその水を流すのにどこに配管をとおしたらよいかという問題があります。

このように対策に苦慮している状況です。予備費との兼ね合いもありますが、現在、上記の工事を行った場合の見積を依頼しています。

(3) (サッシの外側のシール交換が本工事で行われるが、) サッシの内側のシールにカビが発生し、黒ずみ、きれいにならない。実費でいいから交換に対応して欲しい。

[回答]

実費で対応できるように施工会社に申し入れています。

(4) (階段集会の資料でサッシのシールの交換工事のために網戸を各住居で外して欲しいとされているが、) 開放廊下側の面格子の外し方がわからない。

[回答]

広報誌などで外し方を連絡します。

(5) 建物東西面の面格子は住居側から対応できない。工事で対応して欲しい。

[回答]

了解しました。

(5) 犬がいて暑さに弱いため、換気の方法について教えて欲しい。

[回答]

まず、浴室の換気扇を常時、ONとして下さい。次に塗装工事や防水工事をしていない側の外壁側についているプラスチック製の丸い換気口のノッチを手前に引っ張り、空気が入る状態としてください。室内の扉は開放としてください。また、レースのカーテンを引くことで室温が高くなるのを低減できます。

(6) 人工芝の上にクーラーの室外機が置かれており、人工芝を撤去できない。どうしたらよいか？

[回答]

既に周知板 No.3 と「美しい式番街(No.9)」で人工芝の撤去とクーラーの室外機の移動について連絡しましたが、これらの工事費の一部負担をして頂くこととなりましたので、そのままの状態です。なお、人工芝撤去は工事業者の方でチェックしますので、特に申込の必要はありません。

(7) 扉枠の指定塗装日に不在となる場合、別の日に変えることが可能か？

[回答]

工事予定がチラシなどで知らされた時点でご相談下さい。

(8) 浄化槽の仮物置スペースはどれくらいのスペースをとれるのか？

[回答]

周知板 No.3 と「美しい式番街(No.9)」でお知らせしましたように浄化槽下のスペースは倉庫として予約使用することに階段集会で配布した資料から取り扱い方法が変更されています。スペースの必要な方は管理事務室で申込を行ってください。

(9) 開放廊下の TES の結露水の受けボックスから水が溢れる。時折、見て流すが廊下にこぼれた状態にもなる。今回の工事では何か特別な対策を講じるのか？

[回答]

本工事では TES の排気ボックスの改修までを考えており、この部分については現状のままを予定しています。

(10) 専用使用庭のフェンスの高さは同じものか？高くできないか？

[回答]

火災時に専用使用庭を抜けて隣家に避難できる必要があります。このため、現在の高さを高くすることはできません。

(11) 両面バルコニーの住居なのだが、片面ずつ品物を移動することでバルコニーに置いた品物を片付けない方法はあるか？

[回答]

バルコニーを使いながらとした場合、工事の竣工検査時に問題が発見された場合、その原因が施工者にあるのか、使用者にあるのか、大きなトラブルの原因となります。また、工事は連続的に行われることから移動して使用するということが不可能です。

よってこれまでにお願いしていますように全て片付けていただくようお願い致します。

(12) 1階の専用使用庭の足場にかかる部分の植栽、つぶれてもいいから、そのままではまじい？

[回答]

現在、工事会社と検討中です。（個人負担をお願いする場合があります。）

(13) 玄関の枠の塗装範囲にどこまでか？

[回答]

次の図の位置までです。内側の塗装については専有部となりますので、実費での塗装に対応できるように施工会社に申し入れています。

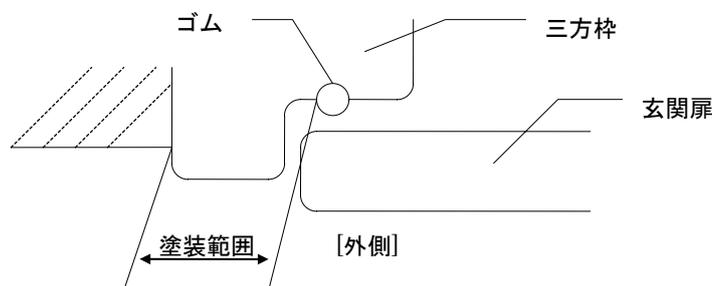


図1 玄関扉塗装範囲

(14) 壱番街の改修工事の時にバルコニーの手摺の上に職人が靴底を預けたせいで、それまできれいだった手摺の上が傷だらけになった。工事業者にこのことを注意し、養生等させて欲しい。

[回答]

本工事の施工会社にこのようなことがないように、工事を行う時には手摺を養生するように申し入れました。

(15) 分解した物置を出す時の申請などの方法といつ出すかを教えて欲しい。

[回答]

「美しい壱番街(No.9)」で既に連絡しましたが、物置は分解して部品ごとに紐で結わえてゴミ集積所の脇に出してください。

(16) バルコニーの白い腰板は汚くなっているが、そのままの仕上げか？

[回答]

本工事でこの腰板を塗装します。

(17) 植木を出す場所はどこか？また、植木を置くスペースはどれくらいとなるのか？

[回答]

まだ、未定ですが、ライオン公園と2号棟の間の緑地帯を検討しています。敷地が限られていることから不要の植木の処分にご協力願います。

[備考]

「新松戸のマンションに住んでいた時に改修工事があり、やはり植木を仮置きスペースに置くことになったが、盗難が発生した。工事期間中、植木のために警備を立てられないことから大切な植木は部屋内に保管するか、業者に預けるかを周知した方がよい。」とのご意見がありました。早速、「美しい壱番街(No.9)」で掲載させていただきました。

(18) 壱番街でバルコニーの防水工事の後、雨水のドレンが防水材料で埋められてしまったため、自分で穴を開けた。このようなことがないようにしてほしい。

[回答]

本工事の施工会社、工事監理会社にこのようなことがないように十分、チェックするように申し入れました。

(19) 植木やプランターの土の捨て場を教えてください。

[回答]

「美しい壱番街(No.9)」で既に連絡しましたが、土は2重の袋に入れ、不燃ゴミとしてゴミ集積所に出してください。

(20) 網戸を固定する金物のネジ部がダメになっている。予備品が欲しい。

[回答]

ネジ穴がついた止め板の予備品がメーカーにないか確認し、最悪の場合、製作を検討します。(網戸は契約の範囲外)

[備考]

・ 「壱番街で改修工事があった時に住んでいたが、網戸の取り外しを業者が行うことになっており、業者が外側から網戸を曲げて外してしまった。このため、網戸が曲がった状態となった。このことから、階段集会で網戸を居住者で外すように連絡したのはよいと思う。」といった意見がありました。

・ 「サッシのシーリング工事に際して各住居で網戸を外すようにとのことだが、網戸を半分ずつ動かすことで外さないで対処できないか」とのご要望がありましたが、作業性が

悪く、また、上記のように作業のために網戸を外から外すために曲げてしまうというトラブルを避けるためにご協力をお願いします。

(21) 塗装に併せて換気口の目張りはするの？ 時期を教えてください。

[回答]

工事会社と打合せ中です。

(22) TES の排気カバーにホースがついていないが、本工事で付けられるの？

[回答]

本工事の排気カバーの改修に併せて取り付けます。

(23) 2号棟の1階(2-101)でマンホールから臭いがあがってくる。なんとかならないか。

[回答]

原因として下水管の清掃に際して、マンホールの蓋を開けた際に蓋と受けの部分に土などが入り、完全に閉まらず、臭いが漏れている可能性があります。下水道の清掃に際して点検を行い、浮いているようであれば、蓋の廻りの砂を除去して臭いがあがらないようにします。

3. 外構関係

(1) 駐車場の車上ねらいでホンダ車やトヨタ車がまとめてねらわれ、カーナビなどを盗まれた。駐車場の防犯対策を強化して欲しい。

[回答]

現在、対策について検討中です。

(2) ライオン公園の砂場の砂の入れ替えを行なうの？

[回答]

ライオン公園は公共の場として周辺の居住者に開放しているため、市で砂を入れることになっています。申請して対応したいと考えます。

(3) ライオン公園のジャングルジムなどの塗装を行うの？

[回答]

本工事でライオン公園の遊具の塗装を行います。

(4) 壱番街での居住者から「新しく付けた郵便受けは投入口が小さく、大きいものが入らない」との話を聞いた。大きい書類が入るのに対して、鍵をかけないで使用している状況である。盗難を防ぐために手が入らない投入口の寸法とする必要があるが、この点を配慮し

てほしい。

[回答]

郵便受けはいくつかのサンプルを皆さんに提示し、この中からアンケートにより選定していただきます。そのサンプルを選ぶ際、ご指摘の事項について考慮いたします。

(5) 1号棟で娘がエレベータ内で痴漢の被害にあった。防犯ベルが鳴ったら素早く対応して欲しい。また、エレベータの防犯ベルがどのような音で鳴り、どの範囲まで聞こえるか、わからない。試験的に実際の音を聴かせる機会を設けて欲しい。

[回答]

自治会と相談して対応します。

[備考] 「エレベータの中にテレビカメラを設置するといつも監視されているような気がする」が、エレベータ内での痴漢事件、また、かご内での小便事件など対策としては納得できるとのご意見がありました。

(6) 古新聞の回収台車が今のままだと、せっかくエレベータがきれいになってもすぐ、現在のように傷だらけになる。こちらの方の対策を講じて欲しい。

[回答]

出入口柱の材質を変更するに併せ、三方枠の角を養生することで傷のつきにくいように改良すると同時に、回収台車の4方を柔らかな材料で養生するように申し入れます。

(7) 工事の費用内訳について周知して欲しい。

[回答]

「美しい式番街(No.9)」で内訳の概要を報告しました。詳細をお知りになりたい方は管理事務室にコピーを置いてありますので、閲覧下さい。

(8) 外構工事として東面の植栽の改修が行われるが、この改修のイメージ図を広報紙で示して欲しい。

[回答]

「美しい式番街(緑の号)」で広報する予定です。

(9) 階段室の倉庫の塗装はどこまでやるのか？

[回答]

扉と扉三方枠の鉄部を塗装します。

(10) 階段室の倉庫の塗装は玄関扉と同様に立ち会いが必要か？

[回答]

貸し出しを行っている階段室などの倉庫の扉と扉枠は本工事で塗装を行います。これらの塗装が乾くまで玄関扉と同様に扉を開けておく必要があります。立会の方、宜しくお願いします。

(11) 2号棟の1Fエレベータホールが小便くさい。

[回答]

この原因として2つのものが考えられます。

ひとつは、残念なことに2号棟のエレベータのカゴ内で小便をする人がいて、これが悪臭の原因となっています。最近では6月30日にこのようなことをした人がいるようです。本工事では防犯対策としてTVカメラをエレベータ内に取付け、ビデオで録画します。この内容を確認して、注意するなど検討します。

次の原因として、小便器を使用後に洗淨弁を押さない、あるいは小便で周囲を汚すことが考えられます。共用物を使用するルールとして、使用の際に周囲を汚さないように、また、使用后、洗淨弁を押すことを必ず、守ってください。

3. その他

(1) ピンクチラシの投げ入れが多い。子供たちが、郵便受けから郵便物などを持ってくる時間に入っていることが多いことから、これに対する対策を考えて欲しい。

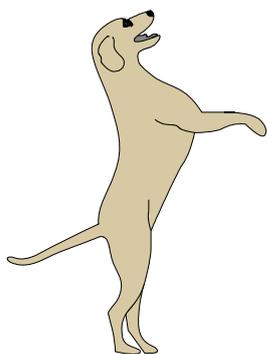
[回答]

自治会と対応を検討しています。

(2) 2号棟の西側の植え込みや側溝のところに立ち小便され、臭いがひどく困っている。何とか、ならないか。

[回答]

自治会と対応を検討しています。まず、ポスターを作成し、掲示・配布を行っています。



梅雨も明け、本格的な暑さをむかえています
が、皆様、健康でありますように。