

美しい式番街

(No. 76, 平成 23 年 1 月 14 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関するアンケート結果の報告

第2回大規模修繕工事に関するアンケートに対して66.9%の方からご回答いただきました。ありがとうございます。

本号では大規模修繕工事の内容と範囲をご理解いただくのに参考となる事項を解説の上、アンケート結果を報告します。

大規模修繕工事について

表1 長期修繕計画に基づく工事等(抜粋)

年	工事など
1983	3月竣工
1996	第1回大規模修繕工事
2005	外壁補修工事 
2007	建物調査診断(排水管の腐食進行確認)
2008	排水設備改修工事(2012年を前倒し)
2009	(第2回大規模修繕工事の当初予定)
2011	第2回大規模修繕工事

- ・ 上記のホームページに参考情報があります。

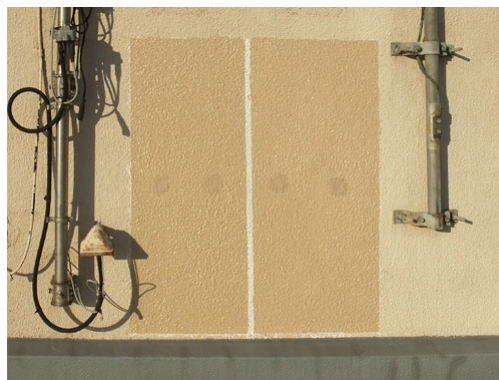
大規模修繕工事は管理組合定期総会の議案書の後の「長期修繕計画」の工事種別を基本に計画されます。長期修繕計画は建物診断等の結果を踏まえて変更されます。

表1に大規模修繕工事に関する事項を示しますが、竣工から13年目に最初の大規模修繕工事を実施しました。2005年に外壁コンクリートの一部の落下(原因はひび割れ

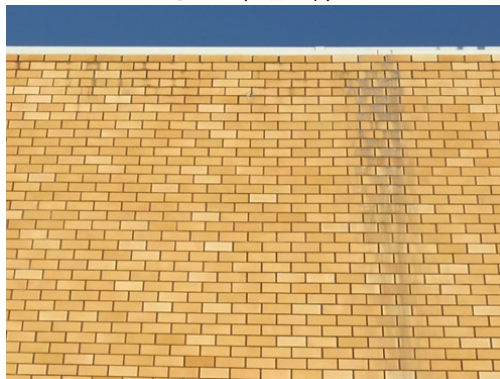
部に水が入って凍結膨張?)があり、緊急で外壁補修工事を実施しました。2007年の大規模修繕工事前の建物調査診断で排水管の腐食進行が確認され、第2回大規模修繕工事を2009年から2011年に先送りし、2008年に排水設備改修工事を行いました。

1982年8月竣工の兄弟マンションのコープ野村南流山壱番街は1994年に第1回大規模修繕工事、2005年に第2回大規模修繕工事を実施しています。当マンションの大規模修繕工事は工事間隔が長いといえます。

[外壁、タイル面の現状について]



2010年実施の外壁塗装試験(塔屋)の写真。中央は1996年に塗装した色と同色を塗装したもので、周囲の塗装が劣化してチョーキングを生じ、色が薄いのがわかります。



1996年の大規模修繕工事でタイル面に超低汚染型アクリルシリコン塗料仕上げしました。経年劣化で効果が薄れ、屋上防水の水切金物のジョイント部で汚垂れしています。

管理規約について

アンケートのご意見の中で、管理組合が工事を行う共用部分と区分所有者がリフォームできる専用部分に関わるものが複数ありました。そこでこの範囲を規定する管理規約の当該部分を次に示します。

コープ野村南流山貳番街管理規約（抜粋）

第2章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲 第5条（専有部分の範囲）

対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、次の通りとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備（以下「住戸部分」という。）
 - (2) 店舗番号を付した店舗および当該店舗内付属専用設備（以下「店舗部分」という。）
- 2 建物専用部分を他から区分する構造物および専用部分を構成する設備の帰属については、次の通りとする。
- (1) 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井・梁・柱・壁・床の躯体部分を共用部分とし、それらの上塗り部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉については、共用部分とする。但し、施錠、玄関扉内側塗装部分は専有部分とする。
 - (3) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等については、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。
 - (4) 外気に面する窓枠、窓ガラスは専有部分に含まない。
- 3 建物専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による不動産登記簿記載の面積とする。

第6条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち、専有部分以外の建物の部分および専有部分に属しない建物の付属物および付属施設（以下「共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は別表1記載の通りとする。

【別表1（抜粋） 共用部分】

1. 玄関ホール、廊下、階段、エレベータホール、電気室、ポンプ室等及び基礎外壁、界壁、床スラブ等並にバルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
 2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、その他各種配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」。
- 規約に基づく共用部分
管理人室、集会室及びそれらの付属物。

アンケート結果のまとめ

次にアンケート結果を報告します。

1 玄関ドア

(1) エアタイトのゴムを交換していますか？

はい	1
いいえ	145
わからない	28

(2) エアタイトのゴムの状況はいかがですか？

正常	36
表面がひび割れている	52
弾力がない	77
わからない	28

(3) 風が強い時、玄関ドアから風切り音はしますか？

はい	60
いいえ	64
わからない	39

【備考】

エアタイトは管理規約第5条および別表で共用部分か専用部分のいずれに属するか、固有名詞で示されていません。（外壁に見える鉄部の三方枠からエアタイトの手前部分までは第1回大規模修繕工事で塗装しています。）

2 ドアクローザ

(1) ドアクローザの閉まり具合はどうですか？

ゆっくりしまる	138
バタンとしまる	28
わからない	8

(2) バタンと閉まる場合、速度調整弁で速度を遅くできますか？

速度調整できた	34
速度調整できない	8
わからない	41

備考：道具がなく、速度調整できない場合は「わからない」を選択。

(3) ドアクローザの速度調整弁周囲から油漏れしていますか？

油漏れしていない	135
油漏れしている	9
わからない	23

【備考】

ドア・クローザの耐用開閉回数（JIS規格 20万回、条件により異なる）を超えている場合に起きる現象として油漏れがあります。（ドアクローザ工業会）

3 クーラーの室外機

クーラーの室外機はどのような方法で設置されていますか？

	南側バルコニー	北側バルコニー
床置	200	135
吊下	29	3



4 バルコニーの状態

(1) バルコニーの手すりの根元にひび割れや錆はありませんか？

ない	128
ある	14
わからない	25

備考：ご回答いただいた位置や状況などは省略。

(2) バルコニーに雨水配管のある住居の方、配管の状態についてご回答ください。

異常なし	74
外れている	1
割れている	3
わからない	25

(3) バルコニーの床面に人工芝やタイルなどを設置されていますか？

はい	13
いいえ	157

備考：バルコニーの人工芝などは大規模修繕工事の防水工事のために撤去の必要があります。

(4) (3)で「はい」を選んだ方、場所（南側・北側）と設置物（人工芝、タイルなど）、敷設方法（置敷き、接着テープで固定等）をご回答ください。 → << アンケート内容は割愛 >>

(5) プランター等を置かれていますか？

はい	118
いいえ	53

(6) (5)で「はい」と答えられた方、その数をお答えください。

プランター等の数	929
----------	-----

備考：プランター等は大規模修繕工事期間（2011年9月～12月）、バルコニーに置けません。

(7) バルコニーの仕切り壁の破損やビスの状況についてご回答ください。

仕切り壁	南側バルコニー		北側バルコニー	
	東側	西側	東側	西側
不具合なし	105	114	84	74
上が破損	27	19	11	18
下が破損	9	12	8	10
ビス外れ	18	12	5	6

【お願い】 ビスの外れている場合、突風などで仕切り板が外れるおそれがあります。ビスの外れを発見されましたら予備のビスを管理人室に用意していますので、お隣りに居住される方と協力して取付願います。

(8) バルコニーに物置などを設置されていますか？

はい	10
いいえ	156

備考：バルコニーは専用使用の共用部分（共有財産）で物置などは置けません。処分をお願いします。

5 インターホン

(1) インターホンを交換していますか？

交換していない	123
室内側の親機を交換（ドアホンアダプタによる電話の利用を含む）	4
親機・子機とも交換している	39
わからない	3

(2) 標準のインターホンをご使用の方、ご回答ください。ドアを開けた状態で子機の呼出ボタンを押して親機の呼出音が鳴るのが聞こえますか

鳴る	108
鳴らない	1
わからない	10

【参考】

1) インターホン子機は共用部分となります。
2) インターホン工業会は『既設のインターホン設備（システム）の更新について』（平成17年4月）の中で主要インターホン設備（システム）の更新期間として、一般住宅用（家庭用）インターホンは10年、集合住宅用インターホンシステムは15年として報告しています。また、「以下のような症状があった場合には、使用を中止し、ご購入された販売店、工事店、メーカーにお問い合わせください。」と故障の対応を示しています。

- ・機器から焦げくさいにおいがする。
- ・いつもより本体や受話器が熱い。
- ・機器に水や異物（液体、金属片等）が入った。
- ・いままでになかった異音が聞こえる。
- ・呼出音が鳴らない。
- ・通話ができない。
- ・押しボタン、フックスイッチ等が引っかかる。
- ・機器やコードが破損している。

6 外灯

夜間、在宅時の室内での外灯の光についてご回答ください。

外灯の光が眩しい	4
問題ない	149
わからない	9

【参考】

JIS C 8105-1：2005「照明器具-第1部：安全性要求事項通則」の電気絶縁材料の性能の限界の40,000時間は平均的なもので、実際に電気部品となったときは、諸条件が影響し、30,000時間くらいから磨耗故障期に入るとされます。外灯（水銀灯）は竣工時のもので既に27年が経ち、ガラスグローブの遮光用アルミ蒸着が剥がれ、電気回路を交換しているものもあります。

日本照明器具工業会「鋼製照明用ポール点検・診断のすすめ」によれば21～25年を経た外灯ボールの40%ほどが腐食などで危険な状態となっているといわれます。（日頃の点検・補修状況に関係します。）

[1階にお住まいの方]

7 専用使用庭

(1) 庭に降りる階段にタイルの剥がれなどはありませんか？

ない	15
ある	5

(2) お隣の庭とを仕切るフェンスは壊れていませんか？壊れている場合、位置をご記入ください。

壊れていない	22
壊れている部分がある	—

備考：ご回答いただいた位置や状況などは省略。



8. その他、日常、生活されていてお気付きの点や大規模修繕工事に関するご希望などがありましたら以下にご記入ください。

◎ 次にいただいたご意見などを紹介します。番号を付したものは末尾に回答を付していますが、他は工事仕様検討の参考と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は【その他】にまとめましたのでご一読ください。

【玄関ドア】

- ・玄関ドアの鍵は、耐用命数（年数）あるのでしょうか？ [1]
- ・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、ドアを少し引いた状態だと鍵が廻り閉められる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。 [2],[3]
- ・玄関ドアの鍵が閉め辛い状態になっている。 [2]
- ・ドアの枠のネジ（ドアクローザが取り付けてあ

る）4本のうちの1個ついてない。 [2]

- ・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。みずぼらしいため一斉に交換してほしい。
- ・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。
- ・玄関ドアと網戸の取り替えを検討していただきたい。
- ・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。
- ・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。 [2]
- ・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。 [2]
- ・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。

【隔壁板】

- ・バルコニーに貼られている「非常時の際には・・・」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。 [4]

【エアコン】

- ・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？ [5]

【バルコニー】

- ・南側ベランダ床面の損傷がひどい。塗りなおしてほしい。 [6]
- ・北側のバルコニーの床の表面が一部はがれている。 [6]
- ・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。

- ・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。
- ・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。
- ・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でしょうか？

【インターホン】 [7]

- ・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。

【サッシ、網戸】

- ・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。
- ・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)。
- ・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？

- ・北側の窓枠の劣化が進んでいるようです。
- ・通路側（北側）フェンスがはずれています。
- ・年数が経ってサッシのパッキンが磨耗してだと思いますが、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るのでしょうか？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のでしょうか？
- ・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。
- ・南側の網戸が閉まりにくくなっている。また、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。
- ・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<欠陥品か?>
- ・クローゼットの戸のスプリングもすぐ折れた。<欠陥品か?>

【面格子】

- ・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。
- ・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)
- ・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。

【TES のドレン受け】

- ・北側の水受けの交換、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。[8]
- ・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。[8]

【専用庭】

- ・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います。

【排水設備】

- ・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。

【照明器具】

- ・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よいものにして、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う。(夜間停電した場合、見えなくなり非常時使いづらいと思う) [9]

【集合郵便受け】

- ・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。

【エントランスドア】

- ・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。

【開放廊下、階段】

- ・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いて、子供を抱っこして降りるのが怖い。(特に雨が降った後) [10]
- ・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。[11]
- ・階段手すりが将来的に必要な世帯が出来るかもしれないが、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。
- ・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？
(*: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。)
- ・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。
- ・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？[12]

・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。

【ゴミ集積所】

・ゴミ集積所をもっと広くできるといいのと思います。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。捨てる時に音を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？

【掲示板】

・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、読んでもらえる確立があがると思います。

・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。

【外壁塗装】 [13]

・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？

【タイル】

・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） [14]

【ライオン公園、共用部（緑地帯）】

・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）

・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）がおいしげってきて、夏は特に虫が入りやすい。

・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、同じ理由かと思いません。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。

・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）

【集会所など】

・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りくみが必要である。

・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。

【工事について】

・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。 [15]

・安全対策を十分にしてください。 [16]

・施工会社、施工責任者、工事組織表の掲示をしてください。 [16]

・工事日程表、工事内容の掲示をしてください。 [16]

- ・工事関係者の腕章をしてください。[16]
- ・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。

【大規模修繕工事について】

- ・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ていますので、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）

【その他（生活上の配慮事項）】

- ・夏場に南側バルコニーから生ゴミが腐敗したような悪臭がする。たぶん常時ではないのでバルコニーに置いた生ゴミが収納ポリバケツ等を開けた時に発生するものだと思います。夏場は腐敗しやすいので生ゴミはバルコニーで保管しないでほしいと思います。

- ・南側ベランダに隣の泥水が流れてくる。その泥がベランダ中央に溜まる。
- ・開放廊下の靴音（特に早朝のハイヒール？の駆ける音）がうるさい
- ・和室で寝ていますと、上の方から夜11時、12時位までも音（走るような）が毎晩のように聞こえ寝にくいのですが、数年前から。

■ 質問に対する回答

- [1] 「優良住宅部品認定基準:玄関ドア用錠前」(BLS DL:2008)によれば、「錠は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回の錠の施解錠で約13年に相当。)
- [2] 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。
- [3] 『美しい式番街』(No.46)で交換可能な錠を紹介しています。
- [4] シールの交換を予定しています。
- [5] 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。
- [6] バルコニーの防水工事を予定しています。
- [7] インターホンの設問で【参考】として紹介しましたが、子機が共用部分となるため、検討課題となっています。
- [8] TESのドレイン受けについて検討しています。
- [9] 防災倉庫の上部に非常灯が設備されています。
- [10] 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。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。
- [11] 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。
- [12] 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。

[13] 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。なお、最初のページで紹介のように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。

[14] 最初のページで紹介のように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。

[15] 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。

[16] 従来どおり工事に際して配慮します。

アンケートへのご回答ありがとうございました。ご回答の内容を検討し、第2回大規模修繕工事の計画に反映させていただきます。3月に大規模修繕工事の説明会の実施を予定していますのでよろしくお願いします。

屋上防水の水切金物の補修について



屋上防水の防水層の内部に雨水が入らないように周囲に水切金物が取り付けられています。この水切金物を固定するビス頭のシーリング材が経年劣化で写真のように脱

落しているのが確認されました。そこで11月4、5日、この補修を行いました。

ゴミ集積所のネズミ対策工事

ゴミ集積所の壁面上部の開口部の金網は目が粗く、ゴミ集積所へのネズミの侵入を許してしまいます。そこでこの部分の金網をメッシュ寸法の細かいものに交換する工事を1月18～21日に実施します。

フレッツ 光ネクスト マンション・ハイスピードタイプについて

当マンションは2004年7月にNTT東日本のインターネット常時接続サービスのBフレッツ (VDSL100M、ベストエフォートで下り100Mbps、上り30Mbps)、2009年7月にKDDIの「ひかり one マンション」(VDSL)を導入しました。インターネット利用者の増加による同時使用率の増加で「実通信速度が低下しているのでは？」という声をいただいています。

NTT東日本からマンションの各住居まで光配線し、下りベストエフォート200Mbps、上りベストエフォート100Mbpsの通信を実現する「フレッツ 光ネクスト マンション・ハイスピードタイプ」が2009年9月末に発表され、流山市もサービス提供エリアとなりました。そこで昨年11月に当マンションの既存の電話配管を利用して光ケーブルを通線できるか、NTT東日本が調査し、フレッツ (VDSL)に加え、「フレッツ 光ネクスト」が導入可能との報告を得ました。

実際の導入については今後、管理組合から連絡させていただきますが、現状について速報します。

フレッツ 光ネクスト (NTT 東日本)
<http://flets.com/next/>