

## 見積りの結果、3社に絞りました。

見積り応募企業の6社に対して次のように現場説明会を行い、11月28日開催の修繕委員会でさらに3社に絞り、プレゼンテーション(見積書等の説明)を受けることを決めました。

そして、12月23日に工事を依頼する企業を内定する予定です。

### 1 現場説明会を次のように行いました。

場 所 集会室、及び現場 参 加 者 コンサルタント・修繕委員

日 時 11月9日(月)

9.30-11.00 A社

11.00-12.30 B社

13.00-14.30 C社

14.30-16.00 D社

11月10日(火)

9.30-11.00 E社

11.00-12.30 F社

業者が再度現場調査の場合は、コンサルタントに対応して頂きました。

### 2 見積書は、11月27日(金)午後1～午後5時の間に直接持参して頂きました。

### 3 修繕委員会を前に次のように見積書を開封しました。

日 時 11月28日(土) 午後6時30分

場 所 集会室

立 会 コンサルタント・修繕委員

### 4 修繕委員会では上記の6社から3社に絞り、下記の日時にプレゼンテーションを受けることを決めました。

日 時 平成11年12月 13日(日)

場 所 集会室

企 業 ○○・○○・○○

**※次回の修繕委員会 12月23日(水・祝) 午後7時**

# 工事内容について

来年から始まる大規模修繕工事の内容については、修繕委員会では、おおよそ次の通り考えています。

なお、3月に開催予定の定期総会の決議を経て工事業者と契約し、5月から工事を開始する予定です。

## 1 仮設足場工事

- ① 外壁の塗装工事のために最上階まで足場を組みますが、各法律や規則に基づき、安全第一を心がけて頂きます。  
なお、足場の取り付け期間は来年5月から10月頃までの予定です。
- ② 足場には、落下や塗料が飛ばないようにメッシュシート張ることになっています。
- ③ 1階部分の足場出入口箇所は施錠出来るようにし、作業を行わない時や退出の時は必ず施錠をします。
- ④ 各住戸のバルコニーから容易に足場へ出られるため、特に子供のいる住戸は危険なため絶対に足場へは近づかないようご注意願います。

## 2 塗装工事

一般外壁と3階までのタイル外壁、屋内外階段、共用廊下等を、それぞれ、必要な塗料を使い塗装します。

共用廊下の壁の塗装時には各住戸の面格子を一時的に外し、2～3日後に取り付けるため防犯にはご注意ください。なお、網戸も外しますが保管は各住戸でお願いします。

(塗装色については、後日アンケートを実施する予定です。)

## 3 鉄部塗装工事

各住戸の玄関ドア枠、メーターボックス扉、その他の鉄部を塗装します。

ドア枠を塗装時には在宅して頂き、乾燥するまでの間ドアを閉めないようにして下さい。

## 4 防水工事

### ① メインバルコニー工事

バルコニーを高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

なお、貼るシート材については後日、アンケートを実施する予定です。

(塩ビシートについては、以下同じ)

### ② サービスバルコニー工事

Aタイプ、Rタイプ、Qタイプ、AAタイプ、及び1002号のサービスバルコニーを高圧洗浄を行い補修し塩ビシートを貼ります。

③ ルーフバルコニー工事

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

④ 屋上防水工事

現状のアスファルトシート防水を補修し、ウレタンを吹き付け、既設防水と一体化する10年以上の防水効果を得る工事を行います。

屋上防水工事では部材を抑える工事で機械を使用のため、特に最上階では「騒音の発生」がありますのでご留意下さい。

⑤ エントランス屋根防水工事

共同玄関屋根の部分の砂利を撤去し、補修しウレタン防水を施工します。

## 5 共用廊下・階段床等の工事

① 共用廊下の床

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

エアコンの排水管はドレン用の溝へ流れるように固定しますが、工事後にエアコンの取り付けた場合は各住戸の責任で設置業者にドレン管を固定するように依頼して下さい。

② 屋外階段の床

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

③ 屋内階段

清掃後、壁面の塗装を行います。

## 6 照明器具取替え工事

器具の発錆等があり、共用廊下、屋外階段、1階廻りの器具とLEDランプに取り替えます。

なお、LEDランプは日々進歩しているため、途中でより良い製品に変更の場合もあります。

## 7 バルコニーの手摺り部材、金具補修工事

バルコニーの手摺り部材のビスが緩んでいるため補修します。

## 8 バルコニー内、布団掛け取替え工事

バルコニー内の布団掛けパイプが腐食のため取り替えます。

## 9 機械式駐車場解体撤去工事

機械式駐車を場解体撤去しアスファルト等の工事を行います。

なお、解体後、歩道を造ります。

(※管理規約第48条第3項の二の該当事項)

#### **10 駐車場アスファルト不良部補修工事**

駐車場のアスファルトの不良部分の改修を行います。

#### **11 消火栓ボックス等の取替え工事**

3階以上に設置の連結送水管設備の消火栓ボックス、東館のホース格納庫の腐食が激しいため、ステンレス製に取り替えます。

#### **12 エントランス等の磁器タイル補修工事**

エントランス、パティオ床の磁器タイル補修、及び目地カッター切り、タイルの割れの補修、及びカッターを入れ今後のヒビ割れを防止します。

#### **13 サービスバルコニーの既存ハトネット撤去、新設**

東館の既存ネットは工事に際して撤去し、工事終了後に新設(3階～11階)に施工し、南館にも新設(3階～10階)します。

#### **14 屋上パラペット、端部鳩除けワイヤー設置工事**

現在の設備を撤去し、新設後、ステンレス線に取替えます。

#### **15 南館1階駐車場上部防護ネット設置工事**

洗濯物等の落下から車両等を守るため、長さ1.2mの屋根を取り付けます。

(※管理規約第48条第3項の二の該当事項)

#### **16 パティオ駐輪場増設工事**

パティオ内の花壇を撤去し駐輪場を増設します。

(※管理規約第48条第3項の二の該当事項)

#### **17 駐輪場スライドラック設置工事**

前項と関連させ、ラックを取替え台数の増設に対応します。

#### **18 隔て板破損部修理**

バルコニーの住戸間設置の隔て板の破損箇所を修理します。

#### **19 竖樋漏水部修理**

竖樋からの水漏れがあるため修理します。

#### **20 ペントハウス看板取替え工事**

「トウメイハウス」文字を撤去し「スペリア佐屋」(700角文字)に取替えます。  
(※管理規約第48条第3項の二の該当事項)

## **21 南館の屋外階段屋根増設工事**

南館の西側屋外階段の屋根を駐車場の場所まで延長します。

## **22 集会室工事**

エアコンの取替え、壁面のクロスを張り替えます。

## **23 和室工事**

エアコンの取替え、壁面のクロス張り替え、畳を取替えます。

## **24 1階管理室工事**

エアコンを取替えます。

## **25 携帯電話基地局下駐輪場工事**

西側から雨が降りこまないよう改修します。

## **26 外部の空地のアスファルト化工事**

駐車場、建物周囲の空地の一部をコンクリート施工にします。

## **27 西側バイク置場屋根工事**

西側に置くバイクが今後も増えると予測し屋根を設置します。

## **28 ガラスブロックの修理**

共用館1階通路のガラスブロックの破損個所の修理を行います。

## **29 ポンプ室内の工事**

サッカーボールを当てるため、ポンプ室内の遮音材が落下しているのを補修します。

## **30 共用館の屋根塗装工事**

遮熱用の塗料を塗ります。

## **31 階段の屋根設置工事**

パティオから2階へ上がる階段に屋根を取り付けます。

## **32 共用館の壁の取替工事**

スチール製の壁がボールや人的要因で損傷があるため取替えます。

### 33 プレイロット解体撤去工事

見積りは依頼しますが、アンケート後に検討します。

(※管理規約第48条第3項の二の該当事項)

### 34 エレベータ関連工事(管理組合直接発注)

エレベータ内外の操作盤の取替え、手摺り設置、カゴ内下部の壁に損傷防止の木質に替え、エンボス加工のステンレス板を張り工事完了後に敷物を取替えます。

※管理規約第48条第3項の二の該当事項とは、「敷地及び共用部分等の変更(その形状、又は効果の著しい変更を伴わないものを除く。)」と規定されており、総会において「組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する」必要があります。

## 資料 1

- ※ 1 駐輪場の増設や既存の駐輪機を改修することにより置場台数は次のようになります。

場 所	現 状	工事後	増 減
共用館の下	211 台	324 台	+113 台
携帯基地局の下	26 台	0 台	-26 台
東館側	97 台	141 台	+44 台
増設場所	0 台	72 台	+72 台
合 計	334 台	537 台	203 台

#### 2 駐輪場の内訳

- ◎ 共用館下のラックは増設場所へ移設します。
- ◎ 携帯電話基地局の下は管理組合の備品倉庫を作ります。
- ◎ 共用館の下はスライド式ラックに取り替えます。

#### 3 駐輪の現状

駐輪場利用数	334	共用廊下置き	115
線路側	12	室内	不明
空き待ち	3	合計	464

4 増設により共用廊下に置いてある自転車は全て収容できるため、すっきりした廊下になると思われます。

5 子供の多い当マンションでは、高校卒業までの間は自転車が必要となり、以後は折角の置場もムダになることが予想されます。

日常的に使用されない自転車の稼働は月に何日もなく、ほとんど使われていないのが実状のようです。

そこで、多機種の自転車を数台設置することで、利用回数の少ない住戸は置場を解約し「貸し自転車」(仮称、エコサイクル)を利用して頂くことで、今後は自転車置場を増設しなくても良いと考えています。

「貸し自転車」はカメラで監視することで、鍵の受け渡しも記入も必要なく手軽に利用できるようにしたいと考えています。

## 資料 2

※ 長期間の足場設置により衣類等の乾燥に支障が出るものと考えられます。

※ 対策として、

- 1 近藤産興等で乾燥器がリースできないか?
- 2 発注会社で借りる方法は無いのか?
- 3 管理組合で購入して設置する
- 4 機器販売店のレンタルがないか

等を考えています。(何れの場合もコイン式機器で使用料は利用者負担)

※ 設置場所としては携帯電話機地局下が考えられます。

※ 修繕委員会としては、皆さんのアンケートの結果をもつて決めたいと考えておりますが、乾燥機を設置するにあたっての問題点は、

- 1 設置場所付近の住戸に騒音臭いが発生したら迷惑が掛からないか?
- 2 利用者の会話等で付近の住戸に迷惑が掛からないか?
- 3 火災の心配がないか?

(オイルアロマ剤が染込んだ衣類の乾燥で火災が発生した例がある)

等々が考えられます。

※ 「プレイロット」のアンケート用紙に皆さんのお考えを書いて下さい。

# アンケートのお願い

修繕委員会ではパティオ東側の「プレイロット」を解体する問題について、色々な意見があり結論がでておりません。

そこで、皆様のご意見をお聞きしたく別紙のアンケートをお願いすることになりましたので、よろしく願いいたします。

◎今回の修繕工事で「プレイロット」を解体する意見の理由

- ・子供が遊ぶ場所として危険ではないか
- ・見通しが悪く、隠れた場所をなくしたい

◎「プレイロット」を残す意見の理由

- ・現在もプレイロットで遊んでいる子供もいる
- ・費用を使ってまで壊す必要はない

◎他には、解体した後に何か造ったらどうか

等々、色々意見がありますが、皆様のお考えをお寄せ下さい。

**※アンケートは、12月15日(火)までに管理室前のポストへ提出して下さい。**

## 洗濯の干し物をどうするのか？

来年から始まる修繕工事では5月から10月まで工事用の足場が建てられます。外壁などを水洗いしたり塗装工事を行うには一定の期間となりますが、足場に架けられたネットにより日光が遮られたり、他の場所の工事のホコリが洗濯物に付着する恐れもあります。

又、工事中には作業員が足場を常に右往左往することがあり、洗濯物をバルコニーに出すのをためらう方もあるかと思えます。

工事中の他のマンションでは、乾燥機をリースして対応することもあります。スペリア佐屋でも今から考えをまとめておく必要があります。

(7ページの資料2をご覧ください。)

**アンケート用紙で、ご意見をお寄せ下さい。**

# アンケートのお願い

来春から予定の「大規模修繕工事」は、11社の見積り応募企業の3社からプレゼンを受け今年中には発注先を内定する予定です。

そこで、修繕委員会としてパティオ横にある「プレイロット」を撤去したい意見がありますが結論が出ておりません。

したがって、プレイロットを撤去するか、それとも現状のまま残すかについて皆さんのお考えを伺いたく、アンケートを行うことになりましたのでよろしくお願い致します。

又、「衣類乾燥機」についても、ご意見を記入して下さい。

詳細は、広報紙をご覧ください。

スペリア佐屋修繕委員会

キリトリ

◎ どちらかに○を付けて下さい。

プレイロットを撤去することに賛成	
プレイロットを残すことに賛成	
どちらでも良い	

◎ ご意見をご記入下さい。

住戸番号

氏名

◎ 用紙は、12月15日(火)までに管理室前のポストへ