

第1街区 第3回大規模修繕工事特別委員会から

第1街区第3回大規模修繕工事委員長 豊田栄次

今年、4・5月は新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言のため委員会を中止しましたが、6月より予定通り実施しています。まずは2019年度の委員会活動の実績ですが、第一街区の建物劣化診断を行い、建物全体の劣化度を把握することができました。この結果をベースに修繕工事の基本的な施工方針をまとめ、見積り依頼業者の見積りに反映してもらっています。さらに住民アンケートを行い、皆様のお気持ちについて集計することができました。網戸と窓サッシに関しては、4棟合計で、①全部交換する、②部品の交換により延命する、③交換は延期する、がほぼ同数に分かれました。これは全てを交換すると高額になることから費用対効果を考えた結果だと思えます。玄関ドアに関してはこのままで良いという意見が50%になり、リノベーションに関しては防犯設備や宅配ボックスの追加の意見がありました。この結果は各棟ごとのオプション工事に反映することになっています。

また工事依頼業者選定に先立って複数社に見積り依頼を行い、(株)クリマテックと伊藤忠アーバンコミュニティ(株)より見積り参加の回答を得ることができました。この前年度実績を引き継いで本年6月より見積り参加2社に対するヒアリングを行い、会社概要と与信確認、大規模修繕工事の実績や今回工事の工程など基本的な項目を整理しました。さらに見積りに当たって各社より質疑書を取り、見積り内容の整合を行い、8月末に正式見積り書を受領しました。9月の委員会に見積り参加2社に出席してもらい、組織・施工管理体制と責任者の経歴や保有資格、工事内容、品質管理、防犯対策、住民説明会、工程表等多岐にわたって確認を行いました。最後に各社の見積りを整理した比較表を作成し見積額を確認しました。次回の委員会で工事依

頼業者の決定を行い、各棟のオプション工事概要を確認することになっています。

次に今回の大規模修繕工事の主な工事対象とスケジュールについて説明します。説明に先立って大規模修繕工事の対象である「共用部分」と対象外である「専有部分」については「管理組合たより」249号（令和2年3月5日発行）の「窓・玄関扉（開口部）の改修 Q & A」で解説されているのでご参照ください。工事計画によれば現場事務所や資材置き場（現計画では希望の広場）が設置され、足場とメッシュ取り付けの仮設工事からスタートします。工事内容は各社の工程で前後しますが、主な内容は屋根防水工事、床防水工事（バルコニー、開放廊下、階段）、外壁塗装補修工事、シーリング工事、鉄部等塗装工事などがあります。アルミ手摺りについては支柱根元の補修工事が計画されています。

今後の予定は10月の委員会で工事依頼業者の決定を行い年末を目処に各棟のオプション工事を決定したいと思っています。オプション工事に関しては各棟の修繕積立金の財政状況を確認して行う必要がありますので棟ごとの判断が優先されます。

実際の工事は2021年6月スタートとし、早くも8ヶ月、遅くとも10ヶ月で終了する予定です。工事期間中はご不便をおかけいたしますが、住民の皆様のご協力のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

