

第1街区第3回大規模修繕工事について：工事の進捗状況

第1街区第3回大規模修繕工事委員長 宮下 清

第1街区大規模修繕工事特別委員会では4月より一部委員が入れ替わって2021年度の活動を開始しました。前年度の活動により発注方式は総合元請方式に、請負業者は伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下IUC社）に、1次下請業者は建装工業株式会社に決定しております。

今後のスケジュールとしては、5月にIUC社による住民向け工事説明会を開催し、6月に着工、来年1月に工事完了の予定です。その後少し期間を空けて、アルミサッシ更新工事を2022年8月から12月までの期間のうち3ヶ月間で行います。サッシ更新工事には足場は設置しません。

大規模修繕工事の当初仕様ではアルミサッシは戸車などの部品交換でしたが、その効果が保証されないのに割高であること、更新費用が長期修繕計画に計上された額より安価で修繕積立金範囲内で賄えることがわかりました。そのためサッシ更新工事を3月予算総会に別議案として上程し承認をいただきました。

今年度実施される大規模修繕工事の主な内容は、外壁下地補修／シーリング／外壁等塗装／鉄部塗装／防水工事などです。屋上防水は前回施工部の経過観察・劣化調査に基づき今回は行わず、部分補修のみとなります。

もう1点、当初仕様から変更した点としてバルコニー床の長尺塩ビシート張替え中止があります。過去の実績および劣化状況から外廊下同様に次回大規模修繕まで使用に耐えうると判断しました。

オプション工事としては、エントランスホール照明改修、掲示板更新、宅配ボックス、セキュリティ強化、耐震丁番、鳩除け剣山などがありますが、第1街区各棟の事情・予算配分の考え方により、棟ごとの判断で実施の有無に差があります。

中でもエントランスホール照明改修は4棟統一で行う工事です。東日本大震災後の電力不足による節電運動を発端として、照明の間引きやワット数を下げる省エネなどにより次第に薄暗さにも慣れて、どこか殺風景な感覚も40年近い築年経過のためばかりではないでしょう。今回は調光や色調調整できるダウンライトに交換して、時間帯や季節などに対応した効果を演出できるシステムを導入します。外出先から自宅マンションに帰ってきてホッとできる安心感を得られるエントランスを目指しています。

この『管理組合たより』が配布される頃には第1街区（A・B・C・D棟）に足場が組まれ始めていることでしょうか。引き続き第2・第3街区も個別の特別委員会で検討を重ね、大規模修繕工事が行われます。今までに2回行われた大規模修繕工事ですが、今回は以前のように1年ずれて続けて工事できるかは微妙です。

アルミサッシ更新工事を行う場合は、補助金申請の時期が固定されるため、他の修繕工事との時期の調整が必要になるからです。第1街区は当初仕様を変更してサッシ更新を実施することになったので工事時期が分かれましたが、続けて一度に工事をする方が望ましいわけです。

いずれにしても第2・第3街区のテストケースにもなる第1街区の工事進捗状況にご注目ください。また工事中は資材の搬出入、工事関係者の出入り、騒音などご迷惑をおかけすることもあると思いますが、CIハイツの建物施設の機能回復のため皆様のご協力をお願いいたします。