

第3回第3街区大規模修繕について（1）

第3街区大規模修繕工事特別委員会

■ はじめに：

第3街区（H、I、J、K棟）も3回目の大規模修繕工事の開始を本年の10月に予定しております。1984年の第3街区竣工以来、2度の大規模修繕工事を経て、今回が3度目ということになります。第1と第2街区の第3回大規模修繕工事は終了し、第3街区は「これから」始まろうとしております。では、なぜ大規模修繕工事が十数年毎に必要なのか、というところから始めます。

■ 大規模修繕工事とは：

- 大規模修繕工事は、十数年ごとに行い、マンション建設時の水準まで機能性能を回復させることを目的としております。人間に例えるならば、年に一度もしくは数年に一度の定期検診や人間ドックの役割を果たしており、劣化（悪化）している部分を治療して、早期に元の健康な体に戻す役目を担っています。
- 国土交通省のガイドラインの中でも、大規模修繕は「マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事期間が長期間にわたるもの等をいう」（<http://www.mlit.go.jp/common/000028135.pdf>）と記載されています。
- 前回の第3街区第2回大規模修繕工事（2008年8月から2009年3月）から、十数年が経過し、コンクリート部のひび割れ（クラック）やピロティ部の欠損などが目立つようになり、建物全体を補修する必要性が出てきました。
- 具体的な修繕工事として、外壁塗装、シーリング打ち替え、鉄部塗装、防水工事、鳩よけ設備の更新、棟別のオプション工事、などが予定されています。



ピロティ部の欠損



コンクリート部のクラック

■ 第3街区大規模修繕委員会の発足からこれまでの歩み（アルミサッシ更新工事は除く）：

- 2021年12月：理事会の要請に基づき第1回第3街区大規模修繕工事特別委員会開催（議長：当時の小林理事長）。I棟福田委員が委員長に、副委員長に、H棟駒井委員、J棟八代田委員、K棟加藤委員が選任される。
- 2022年1月；第2回委員会開催（これ以降議長：福田委員長）。伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（略称：IUC）を元請とする総合元請方式、および十数年前の第2回大規模修繕工事で採用した設計監理方式を比較検討。
- 2022年2月：第3回委員会で総合元請方式を推奨することを第3街区の各棟に報告。
- 2022年3月：IUCによる建物劣化診断に関するプレゼンテーション。
- 2022年4-9月：建物劣化診断調査に伴うスケジュール調整、アンケート配布、劣化診断実施、結果報告。
- 2022年9月：IUC作成の建物劣化診断調査報告書を受理。なお、建物劣化診断は、以下の項目。
 - ・外観目視、簡易打診（外壁や床などをテスト、ハンマーで叩いた音により異常部を検知）、触診調査（直接手で触れて感触を確認）。
 - ・コンクリート中性化深度測定（中性化によって起こるひび割れ、膨らみなどの調査）。

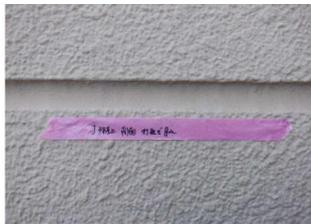
- ・シーリング物性試験（シーリング材の、硬さや品質を測定し、劣化度（硬化度）を調査する試験）。
- ・塗膜付着力試験（塗装膜と素地の付着力・密着性を測定）。
- ・バルコニー立入り調査。
- ・劣化写真報告書作成（調査に基づき写真で建物の各部位の劣化具合を報告）。
- ・アスベスト建材分析（塗装面の壁、軒天のアスベスト含有量）。



物件	シーアイハイツ和光第3街区I棟
内容	コンクリート中性化深度測定試験
部位	屋上塔屋 外壁 南面
所見	フェノールフタレイン溶液噴霧中



物件	シーアイハイツ和光第3街区I棟
内容	コンクリート中性化深度測定試験
部位	屋上塔屋 外壁 西面
所見	接写



物件	シーアイハイツ和光I棟
内容	シーリング材の目視調査
部位	屋上 EV 機械室南面 塗装目地
所見	既存状態

- ・2022年10-12月:大規模修繕工事の仕様、工法、材料、設計概算見積、オプション工事などの検討。
- ・2022年12月:翌年2月に開催予定の設計説明会の検討。
- ・2023年1月:オプション工事について審議。ある棟の一例として、
 - ・LED化（共用廊下灯、住戸前灯、階段灯、EVホール前、非常灯、等）。
 - ・エントランス改修（照明器具交換、人感センサーを導入等）。
 - ・玄関ドアの点検（ノブ、ドアクローザー、耐震丁番工事、等）。
 - ・鳩除け工事など。

- ・2023年2月:大規模修繕工事の設計説明会開催（H、I、J棟）は100名前後の住民の参加があり、この問題への住民の関心の高さが伺えた）。
- ・2023年3月-2023年7月:大規模修繕工事への見積り依頼会社の検討。見積りを15社に依頼。人手不足、原材料費高騰などを理由に、そのうち6社だけが見積書提出。金額・工期等を検討した結果、最も有利な条件を提示した会社と最終的な交渉に入る。

■ 第3街区大規模修繕委員会の現状と「これから」:

これから、本年の10月に予定されている大規模修繕工事開始に向けて、施工会社と修繕委員会の打ち合わせ、および施工会社による住民説明会、などが予定されております。施工会社と修繕委員会の打ち合わせでは:

- ・仮設工事事務所と作業員詰所の設置場所。
- ・廃材置場や足場材料置場などの場所決め。
- ・ハイツ内での工事車両の移動経路、および作業員の出退勤時間の取り決め。
- ・駐車場の位置決定。
- ・仮設トイレや仮設洗い場の設置場所、などが議題になります。

また、施工会社による住民説明会では（予想になりますが）:

- ・「工事の手引き」などの配布、および工事の概略説明と工程表の説明。
- ・鉢植の移動、およびCSアンテナの取り外し。
- ・エアコン室外機の移動。
- ・洗濯物情報、工事中の各種注意事項および防犯対策。
- ・バルコニーの片付け、物置・荷物の移動。などが説明されると考えられます。

「これから」の情報は、住民説明会や「管理組合たより」10月号で詳しく説明する予定ですが、住民の皆様も各自で掲示板や各棟ニュースなどに注意して、情報収集に努めていただくようお願い申し上げます。