

<11月号>

管理組合だより

令和元年 11月3日発行

令和 1-06

大正住宅管理組合

(1)大規模修繕工事の進捗(1工区から2工区へ)

大規模修繕工事は、9月17日から2工区に移り、足場組立工事が完了し続いて下地補修調査及び補修工事に入っていきます。初めに工事がスタートした1工区では、すでに予定された工事がほぼ終了しましたが、遅れていた階段室周りの工事(塗装・防水及び床シート)は11月中旬には終了する予定です。

工事進行予定

1工区	3街区1号棟~7号棟、2街区8号棟~10号棟	(3月11日~11月中旬予定)
2工区	2街区1号棟~7号棟 1街区11号棟~13号棟	(9月17日~1月中旬予定)
3工区	1街区1号棟~10号棟	(1月14日~5月下旬予定)

大規模修繕工事の主なプロセス

■足場組立⇒下地補修調査・補修工事⇒階段室既存塗装撤去⇒手摺更新工事(ベランダ手摺・花台)⇒高圧洗浄(外壁面等)⇒外壁・鉄部塗装工事⇒金物工事(物干し金物等)⇒防水工事(ベランダ・階段床等)⇒玄関扉取付⇒金物工事(手摺り取付・郵便受け・掲示板等)⇒長尺シート(ベランダ・階段床等)⇒照明器具取付

【主要な変更点】

①ベランダ手摺の変更

新しいベランダ手摺を両サイドのコンクリート手摺の躯体部分にアンカーボルトにより固定する予定でしたが、交換工事が始まり、建設時(50年前)のコンクリートの打設精度が悪いため当初の取付け方法が困難と判明。再度設計を検討した結果、両サイドに支柱を追加設置してベランダの上下コンクリートに固定することで手摺の強度的な安全性、施工性が確保できるものと判断しました。

②階段室の塗装工事の変更

階段室の塗装工事(腰下フラット塗面)途中で「新規塗装の部分的な剥がれ」や「既存塗装の剥がれ」が確認されたため、既存塗装と新規塗装との付着力試験、既存塗装を剥がす試験等の各試験施工を実施し、検討の結果、階段室既存塗装撤去作業を新たに加え、階段室高圧洗浄を実施後に適用する塗料で工事を行うこととしました。

(2)浴室・トイレ排水管改修工事の進捗(3工区から1工区へ)

浴室・トイレ排水管改修工事は、天候不順に見舞われが工事は順調に推移し、現在1-10号棟に入り、11月7日頃には3工区が終了します。引き続き11月13日頃からは1工区に移ります。

<工事予定>	3工区	1街区1号棟~10号棟	(6月17日~11月7日予定)
	1工区	3街区1号棟~7号棟、2街区8号棟~10号棟	(11月13日~4月11日予定)
	2工区	2街区1号棟~7号棟 1街区11号棟~13号棟	(4月16日~9月25日予定)

工事の流れ(3日間)

1日目	トイレ系統改修工事⇒浴室天井解体・便器取外し・点検口(1F)設置・污水管再生更新
2日目	浴室系改修工事 ⇒洗面器外し・雑排水管切断・浴室排水トラップ再生
3日目	内装・塗装工事 ⇒室内再生・浴室天井復旧・既存配管部塗装作業

(3) 10月1日から自転車損害賠償責任保険等への加入が義務化へ

自転車対歩行者の交通事故の増加や重大事故の発生、自転車事故加害者への高額賠償事例などから、自転車の安全で適正な利用と自転車損害賠償責任保険等の加入義務を柱とした、「神奈川県自転車の安全で適正な利用の促進に関する条例」が平成31年4月1日に施行、10月1日から自転車損害賠償責任保険等への加入が義務化されました。自転車利用者、未成年者への保護者にも加入が義務付けられています。未加入の方は、自動車保険、傷害保険、火災保険などの個人賠償特約など保険会社に確認の上、補償がない場合は別途加入が必要です。

(4) 駐車場の利用ルールの再確認について(駐車場委員会から)

駐車場の利用について、駐車契約証の無表示、駐車券の無記入などのルール違反が見られます。再度、駐車場のルールについて確認をお願いします。

主な駐車場使用違反事例	対応及び注意事項
1. 駐車契約証の表示なし	駐車契約証をフロントガラス面の見やすいところに確実に掲示して下さい。
2. 指定駐車場に契約者以外の車両が駐車している	① 車検、整備等で代車を利用される場合は、駐車契約証と代車表示をフロントガラス面に掲示して下さい。 ② 契約者以外の車は外来者扱いとなりますので、外来駐車券を購入し利用日を記し、フロントガラス面に表示して下さい。
3. 外来駐車場又は空き駐車場に無断駐車	外来駐車券を購入の上、訪問先を明示し駐車して下さい。休日の場合は、後日管理事務所に申請し料金を精算して下さい。無断、無表示が三回続いた場合は反則金6000円を請求致します。
4. 駐車券利用日無記入又は利用日期限切れ	利用日はボールペンか油性ペンで正確に記入して下さい。(鉛筆不可) 又、利用時間は終日のため、前日夜間から早朝まで利用なされますと利用券が二枚必要となります。違反の場合は反則金の対象となります。

※ 1～4の違反車両については警告書を発行します。

【外来駐車場に関して】

外来駐車場 利用料金 一日 200円 利用駐車券5枚綴り 900円(2年間有効)

利用時間 終日(午前00:00 - 午後11:59) 利用場所: 指定場所

※個人宅のリフォーム工事車両も有料です、管理事務所に届け出が必要です。

(5) 弘法池公園の改良工事

弘法池公園の改良工事が11月11日(月)から来年2月7日(金)まで実施されます。この工事は戸塚土木事務所が実施するもので、公園利用者の安全と快適な公園利用の促進を図るものです。このため1週間1-9号棟前の一時荷下ろし場所は10m先に移動いたします。また、集会場脇の外来駐車場二か所が車輛駐車のために使用できません。ご注意下さい。

(6) 作業所の11月度作業予定

- 1) 松もみあげ
- 2) バス停上草刈
- 3) 大正池草刈
- 4) 各棟階段エントランスコンクリート補修
- 5) カエデ枝切り
- 6) 落葉掃除
- 7) 樹木枝切り(マテバシヨ一等)
- 8) その他随時作業