

# 管理組合だより

平成31年2月3日発行

平成 30-09

大正住宅管理組合

1.外壁その他大規模修繕工事及び浴室系統・トイレ系統屋内排水管改修工事の説明会開催について  
平成31年3月中旬頃から標記工事の準備作業が始まり、随時、本格的な工事に入っていきます。  
これに伴い、工事が開始される工区(下記参照)から順次、説明会を開催します。

(1) 工事の基本的な着工順序〔( )内は着工予定日、この約1ヵ月前頃に説明会を開く予定です〕

- ① 外壁その他大規模修繕工事 「1工区」(3月)⇒「2工区」(9月)⇒「3工区」(来年1月)の順
- ② 浴室・トイレ系排水管改修工事 「3工区」(6月)⇒「1工区」(12月)⇒「2工区」(来年6月)の順

1工区	3-1号棟から3-7号棟、2-8号棟から2-10号棟	10棟	240戸
2工区	2-1号棟から2-7号棟、1-11号棟から1-13号棟	10棟	270戸
3工区	1-1号棟から1-10号棟	10棟	270戸

(2) 第1回説明会の開催

◆「外壁その他大規模修繕工事説明会」 (1工区10棟・240戸)

- ①対象号棟: (2街区) 2-8、2-9、2-10 の計3棟  
(3街区) 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6、3-7 の計7棟
- ②日 時 (1日2回:ご都合の良い日時にご出席下さい)  
2月16日(土) (1回目)10:00～、(2回目)13:30～  
2月17日(日) (1回目)10:00～、(2回目)13:30～ 計4回実施。
- ③場 所 集会所(洋室)

◆「浴室系統・トイレ系統屋内排水管改修工事説明会」 (3工区10棟 270戸)

- ①対象号棟 (1街区) 1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10 の計10棟
- ②日 時 (1日2回:指定日で都合が悪い方は、出席出来る日を選んでご参加下さい)  
2月23日(土) (1回目)10:00～、(2回目)13:30～ (対象号棟: 1-1～1-3号棟)  
2月24日(日) (1回目)10:00～、(2回目)13:30～ (対象号棟: 1-4～1-6号棟)  
3月2日(土) (1回目)10:00～、(2回目)13:30～ (対象号棟: 1-7～1-10号棟)
- ③場 所 集会所(洋室)

2.平成30年度管理組合臨時総会における質問書の回答報告について

臨時総会に提出されました質問について別紙の通り回答します。議案項目及び議案外項目ごとにQ&Aで回答してあります。なお、紙面構成の都合上、ご記入の質問内容はその要旨を記載させて頂きました。ご了承下さい。

3.「2年経過によるペット登録状況」の結果報告について

ペットクラブ委員会(代表:高橋英志)は、昨年11月に実施したペット登録申請について、12月20日現在のペット飼育登録状況について集計結果をまとめました。

集計結果によると、猫35匹(前回33匹)、犬11匹(前回17匹)、総計では46匹(前回50匹)と微減となっています。ペット登録者に対しては、「ペット飼育に関する規則」を遵守すること。また、未登録者に対しては至急登録することをお願いしています。

4.作業所の2月度作業予定

- 1)各雑木枝切り
- 2)椿、さざんか刈込み
- 3)3街区各棟周り雑木伐採
- 4)各桜ほほ枝取付け
- 5)その他随時作業

## 平成 30 年度臨時総会議案に関する質問と回答

### 第 1 号議案 平成 30 年度外壁その他大規模修繕工事予算額及び請負業者承認の件

Q1. 玄関扉交換の必要性が理解できない。むしろ手摺り交換を優先したらどうか。  
又、階段灯照明の LED 化を検討したらどうか。

A. 玄関ドアの不具合として、枠のゆがみや腐食による枠の変形で開閉が不自由になったり、鍵が閉まらない等の修理依頼が多発しています。また断熱性能、防音機能の改善を図るために交換します。手摺は樹脂製のエンドレスタイプに交換します。階段出入口及び踊場の照明は自動点滅設備を設置し LED 化をします。

Q2. 階段室掲示板、階段表示板、室名札、集合郵便箱、階段室補助手摺り等の取替えの必要性は何か。

A. 質問の趣旨は、階段室廻りの付帯設備・備品を「なぜ取り換える必要があるのか」とのご意見ですが、今回の改修工事では階段室廻りを一新し、グレードアップを図るため、現在の付帯設備・備品をすべて取り外して塗装仕上げを行います。取り付け直しのできないものや新しくなった階段室にふさわしくない、古い仕様の物を取り付けることは美観や機能を損なうものと判断し、すべて交換します。特に現行の手摺は、取り付け方法や機能上の不具合があり、安全性の面からも交換の必要があります。

Q3. ベランダのエアコン屋外機上部置場を撤去していただけるか？

A. 天井部にある不用室外機架台は取り外し処分します。

### 第 2 号議案 浴室系統・トイレ系統屋内排水管改修工事予算額及び請負業者承認の件

Q4. 便器及び洗面器の取り外し作業の際に、新品を準備した場合、対応してくれますか。

A. 便器及び洗面台の接続部を更生作業をするため両器具を取り外します。その際に新規取替を希望の方への対応はします。但し指定の 1 機種となります。詳細は工事説明会でお伝えします。

Q5. 屋内排水管改修工事の必要性が理解できない。

A. 排水管改修工事は、ここ数年で「管の詰り」や接続部の腐食による「漏水事故」が増え続けています。当団地は建設後 50 年を超えており、配管設備の耐用年数を大幅に上回っているために、必要不可欠な改修工事です。

Q6. 洗面所の天井がはがれている。

A. 洗面所の天井のはがれ方が「天井仕上げ材」の場合は、「専有部分の劣化」とみなされるために、居住者が対応しなければならず、「コンクリートの剥離・剥落を伴う」劣化であれば構造躯体の劣化、すなわち共有部分の劣化とみなされるために管理組合が対応します。配管工事の際に現状調査を行います。

Q7. 5階居室の浴室系統・トイレ系統屋内排水管の改修は対象外なのか。(類似質問他1件)

A. 施工方法は異なりますが、1階～5階まですべて実施します。工法としては2階から4階までは同じ形状で、1階と5階は異なる形状となり3パターンとなります。詳細は工事説明会でお伝えします。

Q8. 浴室天井板はイメージ写真では幅が狭いが、自宅ではリフォームし30cm幅の広幅材で施工している。更新後も同様仕様で施工していただきたい。

A. 天井材は、今回の改修では「標準品」は無償で交換します。色やデザインに希望があるようであれば、できるだけ対応したいと考えています。ただし、費用として標準品との差額が発生する場合は、個人負担となります。カビの発生は、標準品でも「防カビ素材」を使っているためにそれほど心配はいらないと思います。工事前の個別打ち合わせの際にご相談ください。

Q9. トイレ系統排水管改修の際、便器との接続部分の横管も工事範囲に入っているのか。

A. トイレ排水管と便器の接続部分は工事範囲となります。鋳鉄部分はエポキシコーティングを施し、接続部はフレキシブル管と交換します。

Q10. ユニットバス交換を管理事務所に申請したところ不許可となった。既に設置住戸もあるがどのような見解なのか。

A. 大規模修繕工事計画で浴室系排水管の改修工事が予測された平成28年頃よりユニットバスのリフォーム申請者に対して、大規模修繕工事の際、排水管工事のため天井材の取り外し、取り付けが可能であること、不可能な場合は自費で復旧を条件として念書の取り交わしをし、ユニットバスの申請を許可しています。

Q11. 浴室の天井板は更新工事のため取り外すとのことだが、ユニットバスの天井はどのようにするのか。撤去するとしたら撤去費及び復旧費の負担は管理組合か自費か？又、洗濯機の排水を雑排水立て管に接続することが出来るかどうか？

A. ユニットバスの天井は、無償で外して、天井内の横引き管を交換後に修復します。ユニットバスの種類により取り外しと復旧方法が異なる可能性がありますので、工事前の個別打ち合わせの際に検討します。洗面台の取り外しと復旧も無償です。  
トイレ・洗面台廻りのリフォームは、今回の工事業者に依頼する場合は事前打ち合わせの時に、別途にご相談ください。洗濯機の排水管は、たて管につなぐことはできません。

Q12. 浴室系統及びトイレ系統の排水管が壁内部に入っている場合の施工はどのように行うのか？又、今回の工事で破損や原状回復が困難な事態が発生した場合の対応並びに補償はどのように考えているか？

A. 今回の工事対象となる箇所がリフォーム済みの場合、現状の壁を配管部分を露出するために最小限で取り壊しとなります。原状復帰までの費用は管理組合で負担しますので、復旧工事内容は、事前打ち合わせで取り決めを行いたいと思います。

Q13. 屋内排水管更新工事日は平日(月～金曜日)のみか、居住者の都合も考慮してもらえるのか？

A. 基本工程は階段、左側の5室を2日間で作業し、3日目から右側5室の作業を開始し、計5日間の連続作業となります。5室の居住者全員が3日間、在宅することが条件となりますので、全戸の調整が可能であれば業者と相談します。

## 議案外の意見、要望及びコメント「説明事項」

### 1. 屋内排水管改修工事における反転工法とはどのような方法か。

- A. 更生工法には塗布工法と反転工法があり、反転工法はポリエステル繊維に樹脂を含浸させ配管内面に貼り付ける工法となります。詳細は工事説明会でサンプルを展示いたします。

### 2. 工事保証年数の内容

- A.各改修アイテムの工事をすれば、機材について保証が付きます。工事保証も一部付きます。

### 3. 工事中トイレや風呂は使用できるのか。

- A. 1OP下の工事工程表にあるように1日目はトイレ系排水管の工事で、2日目は浴室系排水管の工事で両日とも18：00までには復旧しますので、以降使用可能です。  
8：30から18：00まで排水制限がありますので、この間のトイレは、共用トイレ(集会所・大正クラブ・雨天練習場)をご利用頂くか、又は階段下に移動簡易トイレや居室内簡易トイレを置くなど配慮します。なお、洗濯機の使用もこの間使えませんので、ご注意ください。

### 4. 議案書配布から回収までの期間が短い。

- A. 審議案が4件あり1週間程度が最良と判断しました。配布から臨時総会まで10日以上あり、検討期間は十分あったと思います。

### 5. 業者選定理由として請負金額が安価な業者というがC社の方が安いのではないか。

- A. 3pで説明していますがC社の手摺材及び取付方法に不安要素が多く、見積額は安いが見積額は安いが不採用とした。A社同等の設計仕様ではC社の方が高くなります。

## 「議案外の事項」

### 1. 樹木はなるべく伐採しないでいただきたい。又、3街区に伐採材を活用した腰掛があるが更に、木陰を増やしたらどうか。

- A. 昨年の台風で桜の古木が倒れたように、大正団地の経年数に応じて他の古木も心配になります。業者に選定をしてもらい、危険な木は伐採し代わりに植樹をしたいと思います。3街区の木の根の椅子は好評なので、古木伐採時に適当な株を見つけて最適な場所に設置したいと思います。

### 2. 団地の建替えを検討したらどうか。

- A. 建替えには多額の費用が掛かると共に、建替え中の代替住居の確保、建替え決議のハードルが高く、シニア世帯が多い当団地では、現実的でないと認識しています。

### 3. 構内放送が聞きづらい。2～3回繰り返しお願いしたい。

- A.構内放送については、「聞きづらい」「音がうるさい」など様々な意見が寄せられています。今後共「ゆっくり話す」「放送の間隔を空け複数回行う」など工夫をこらし明瞭なアナウンスを心掛けます。なお、放送を聞き漏らした場合は、管理事務所にお問合せ下さい。

### 4. ベランダに洗濯機置場設置を検討できないか。

- A. ベランダは棟共用部であると共に、避難通路でもあり設置することは出来ません。

5. 議案書 P3 の C 社とは大和でしょうか？

A. C 社は(株)カシワバラコーポレーションです。

6. BL 規格品と BL 規格同等品について

A. BL 規格品（墜落防止手摺）にこだわった理由は、今回の改修工事で鉄製の手摺をアルミ製に取替えをするため、手摺の強度、たわみ量、側壁面の取付方法等を検討した結果であります。3. ページの比較表にある様に C 社に BL 規格を要求したが「同等品」の提案では BL 認定形名は無く、重要な手摺取付部の工法にも安全性で不安がありました。

7. 排水管試験施工時の監理会社の監理が不十分

A. 監理会社（コンサルタント）は施工業者を厳しく監理し、管理組合に対し補助業務を遂行しています。完成検査については施工業者が作業手順に基づき「作業完了認定書」にて居住者のチェック、確認印を受け完了としています。今回の試験施工においては、たて管の継手部カバーを取付け時に最終立会を実施いたします。

8. 浴室排水トラップ補修の必要性

A. 床面のトラップ開口部は金具であり塗布樹脂との継ぎ目となりますが、モルタル内に防水シートが埋め込まれており漏水の心配はありません。塗布樹脂の膜厚については樹脂の塗布量にて管理する方法を提案とします。

9. 予算額、見積金額、請負金額とあるが表現の統一性に欠けている。すべて請負金額ではないか。又、請負金額に予備費計上は何か。

A. 一般の請負工事では、請負金額は絶対的な意味を持つことは認識しています。今回の予備費は、建物調査に基づき、想定外の劣化状態が発覚した場合にその対応を行う経費として考えています。

10. 法定福利費とは如何なるものか。

A. 法定福利費とは、企業が加入を義務付けられている社会保険費です。国土交通省の平成 29 年度から義務化した制度で、建設業許可を受けるためには社会保険の加入が必須となりました。建設会社などが社会保険に加入すると賃金額の約 15% が法定福利費として加算されます。即ち総人件費が社会保険の加入により 15% 増えるということです。この費用を施主と工事業者で負担することが義務付けられた結果として生じる費用です。

11. 室名札取替、玄関扉取替費の単価が高いのではないか。

A. 付帯設備の取替費用は、大きく設備そのものの価格と取付け交換の人件費及び廃棄物の処分費も含まれます。したがって妥当な金額であると認識しています。実際に取り付ける名札やドアは、工区ごとの説明会で展示しますので確認してください。

以上