

3. 工事内容

1 塗装工事

コンクリート壁、屋内外階段、共用廊下等を高圧洗浄し、補修後、それぞれの塗料を使い塗装します。

タイル壁は洗浄し補修します。

共用廊下の壁の塗装時には各住戸の面格子を一時的に外し、2～3日後に取り付けるため防犯にはご注意ください。なお、網戸も外しますが保管は各住戸でお願いします。

(塗装色については、後日アンケートを実施する予定です。)

2 鉄部塗装工事

各住戸の玄関ドア枠、メーターボックス扉、その他の鉄部を塗装します。

ドア枠を塗装時には在宅して頂き、乾燥するまでの間ドアを閉めないようにして下さい。

3 防水工事

① メインバルコニー工事

バルコニーを高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

なお、貼るシート材については後日、アンケートを実施する予定です。

(塩ビシートについては、以下同じ)

尚、バルコニーの敷物、棚等、植栽、衛星放送アンテナ、その他の物品等は住戸側で片づけて下さい。

② サービスバルコニー工事

Aタイプ、Rタイプ、Qタイプ、AAタイプ、及び1002号のサービスバルコニーを高圧洗浄を行い補修し塩ビシートを貼ります。

③ ルーフバルコニー工事

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

④ 屋上防水工事

現状のアスファルトシート防水を補修し、ウレタンを吹き付け、既設防水と一体化する10年以上の防水効果を得る工事を行います。

屋上防水工事では部材を抑える工事で機械を使用のため、特に最上階では「騒音の発生」がありますのでご注意ください。

⑤ エントランス屋根防水工事

共同玄関屋根の部分の砂利を撤去し、補修しウレタン防水を施工します。

4 共用廊下・階段床等の工事

① 共用廊下の床

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

エアコンの排水管はドレン用の溝へ流れるように固定しますが、工事後にエアコンの取り付けた場合は各住戸の責任で設置業者にドレン管を固定するように依頼して下さい。

② 屋外階段の床

高圧洗浄後、補修し塩ビシートを貼ります。

③ 屋内階段

清掃後、壁面の塗装を行います。

5 照明器具取替え工事

器具の発錆等があり、共用廊下、屋外階段、1階廻りの器具、及びLEDランプに取り替えます。

なお、LEDランプは日々進歩しているため、途中でより良い製品に変更の場合もあります。

6 バルコニーの手摺り部材、金具補修工事

バルコニーの手摺り部材のビスが緩んでいるため補修します。

7 バルコニー内、布団掛け取替え工事

バルコニー内の布団掛けパイプが腐食、又は今後腐食の恐れがあるため取り替えます。

8 駐車場アスファルト不良部補修工事

駐車場のアスファルトの不良部分の補修を行います。

9 消火栓ボックス取替え工事

3階以上に設置の連結送水管設備の消火栓ボックス、及び東館ホース格納庫の腐食が激しいためステンレス製に取り替えます。

10 エントランス等の磁器タイル補修工事

エントランス、パティオ床の磁器タイル補修、及び目地カッター切り、タイルの割れの補修、及びカッターを入れ今後のヒビ割れを防止します。

11 サービスバルコニーの既存ハトネット撤去、新設

東館の既存ネットは工事に際して撤去し、工事終了後に新設(3階～11階)に施工し、南館にも新設(3階～10階)します。

12 屋上パラペット、端部鳩除けワイヤー設置工事

現在の設備を撤去し、新設後、ステンレス線に取替えます。

13 駐輪場スライドラック設置工事

現在のラックを取替え台数の増設に対応します。

14 隔て板破損部修理(バルコニー仕切り板)

バルコニーの住戸間設置の隔て板の破損箇所を修理します。

15 縦樋漏水部修理(バルコニーの立て樋)

数箇所、縦樋からの水漏れがあるため修理します。

16 南館の屋外階段屋根増設工事

南館の西側屋外階段の屋根を駐車場の場所まで延長します。

17 集会室工事

エアコンの取替え、壁面のクロスを張り替えます。

18 和室工事

エアコンの取替え、壁面のクロス張り替え、畳を取替えます。

19 1階管理室工事

エアコンを取替えます。

20 外部の空地のアスファルト化工事

駐車場、建物周囲の空地の一部をコンクリート施工を行います。

21 西側バイク置場屋根工事

西側に置くバイクが今後も増えると予測し屋根を設置します。

22 ガラスブロックの修理

共用館1階通路のガラスブロックの破損個所の修理を行います。

23 ポンプ室内の工事

サッカーボールを当てるため、ポンプ室内の遮音材が落下しているため補修します。

24 共用館の屋根塗装工事

遮熱用の塗料を塗ります。

25 階段の屋根設置工事

パティオから2階へ上がる階段に屋根を取り付けます。

26 共用館の壁の取替工事

壁がボールや人的要因で損傷があるため、一部、取替えます。

27 機械式駐車場解体撤去工事

機械式駐車を場解体撤去しアスファルト等の工事を行います。

なお、解体後、歩道を造ります。

28 南館1階駐車場上部防護ネット設置工事

洗濯物等の落下から車両等を守るため、長さ1.2mの屋根を取り付けます。

29 パティオ駐輪場増設工事

パティオ内の花壇を撤去し駐輪場を増設します。

30 ベントハウス看板取替え工事

「トウメイハウス」文字を撤去し「スペリア佐屋」(700角文字)に取替えます。

(トウメイハウスへは事前に通知し了解を得ております)

31 プレイロット解体撤去工事

撤去跡にベンチ等を設置します。

なお、工事終了後までは資材置き場等として使用する予定です。

32 1階通路補修工事(インターロッキングブロック)

東館自動ドア付近・同駐輪場通路の水溜り部分を改良します。

別途発注(修繕委員会、理事会に一任事項)

1 エレベータ関連工事(管理組合直接発注)

エレベータ内外の操作盤の取替え、手摺り設置、カゴ内下部の壁に損傷防止の木質に替え、エンボス加工のステンレス板を張り工事完了後に敷物を取替えます。

2 エコサイクル(仮称)の購入

自転車を数台購入し皆さんに利用して頂ます。

以後は、利用状況を判断し増設します。

3 携帯電話基地局下の間仕切り工事

管理組合物品倉庫に転用のための間仕切り工事等を行います。

4 その他

資料	駐輪場
----	-----

- ※ 1 駐輪場の増設や既存の駐輪機を改修することにより置場台数は次のようになります。

場 所	現 状	工事後	増 減
共用館の下	211 台	324 台	113 台
携帯基地局の下	26 台	0 台	-26 台
東館側	97 台	141 台	44 台
増設場所	0 台	72 台	72 台
合 計	334 台	537 台	203 台

(設置場所により若干の増減が生じる場合があります)

- 2 増設により共用廊下に置いてある自転車は全て収容できるため、すっきりした廊下になると思われます。

- 3 子供の多い当マンションでは、高校卒業までの間は自転車が必要となり、以後は折角の置場もムダになることが予想されます。

日常的に使用されない自転車の稼働は月に何日もなく、ほとんど使われていないのが実状のようです。

そこで、多機種の自転車を数台設置することで、利用回数の少ない住戸は置場を解約し「貸し自転車」(仮称、エコサイクル)を利用して頂くことで、今後、自転車置場を増設しなくても良いと考えています。

「貸し自転車」はカメラで監視することで、鍵の受け渡しも記入も必要なく手軽に利用できるようにしたいと考えています。