

若葉台第7住宅管理組合

令和5年度第2回臨時理事会議事録

□実施日時：令和6年2月24日（土） 19：00～21：00

□実施場所：とちのき集会所 大会議室

出席者：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、

〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事

〇〇監事、〇〇監事

欠席者：〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事

\*出席理事10名をもって、「若葉台第7住宅管理組規約」第56条の規定により  
本理事会は成立した。

□議題

・令和6年（2024年）3月10日（日曜）に予定された若葉台第7住宅 第3回  
大規模修繕工事『住民説明会』に配布される資料を説明および承認する。

・プロジェクターにて『住民説明会』資料を説明する。

：次第①～③ 〇〇理事長 ④ 〇〇監事 両名にて内容説明する。

・改めて、第3回大規模修繕工事『住民説明会』資料を挙手にて賛成多数似て承認する。

・添付資料：若葉台第7住宅 第3回大規模修繕工事『住民説明会』・・・資料

：住民説明会 予算に関する資料他

以上

理事長 〇〇 〇〇 印

副理事長（議事録作成） 〇〇 〇〇 印

副理事長 〇〇 〇〇 印

# 若葉台第7住宅 第3回大規模修繕工事

## 『 住 民 説 明 会 』

□ 日時 : 令和6年(2024年)3月10日

①10時～12時(14棟～21棟)

②14時～16時(22棟～24棟)

上記区分に不都合な場合は、この区分に関わらずご参加ください。

□ 場所 : とちのき集会所 大会議室

□ 次第 : 主催者 挨拶 (理事長)

1. 長期修繕計画と大規模修繕工事について (理事／修繕委員会)

2. 第3回大規模修繕工事の準備 (理事／修繕委員会)

3. 第3回大規模修繕工事 内容 (理事／修繕委員会)

4. 工事概要の説明 (まちづくりセンター)

1)建物調査診断の結果

2)工事概要

3)工事のスケジュール

5. 質疑応答

# 1. 長期修繕計画と大規模修繕工事について

## □ 長期修繕計画の目的

集合住宅の長期的な維持管理のため、建物本体・各種設備・付帯設備等について、将来予想される修繕工事を計画し、必要な資金計画(積立金)を設定する。

## □ 大規模修繕工事とは

長期修繕計画の内、建物本体の維持管理のため、外壁等の再塗装を主とする13年～15年程度の周期で実施する工事。

## □ 大規模修繕工事の経緯

- 竣工 昭和58年(1983年)
- 第1回大規模修繕工事 平成 8年(1996年)
- 第2回大規模修繕工事 平成21年(2009年)
- \* その他関連工事
  - ・屋上防水改修工事 平成17年(2005年)
  - ・屋上防水トップコート 平成27年(2015年)
  - ・グレードアップ(エントランス改修)工事 平成22年(2010年)
- 第3回大規模修繕工事 令和6年(2024年)予定

## 2. 第3回大規模修繕工事の準備

### 1) 建物診断 / 塗膜調査

大規模修繕周期を前回までの13年から、第3回目は15年に延長しており、建物への影響を含めた劣化調査

- ①令和1年(2019年) 外壁塗膜調査
- ②令和2年(2020年) コンクリート中性化調査、各部位劣化調査

#### \* 調査結果概要

- ・外壁塗装等は15年の耐久性は維持されている。
- ・塗膜の密着度は良好である。
- ・塗装にアスベストの含有は無い(特殊な対応は不要)。
- ・コンクリートの中性化は軽微(50年以上の耐久性が有ると推定)。

15年周期での修繕工事の設定は適性であった。

\* 建物診断結果の概要を、別葉に示します

## 2) 第3回大規模修繕委員会

第3回大規模修繕工事を令和6年(2024年)に行うため

「専門委員会」として設置し、工事内容、工事費用、工事時期の検討を行う。

①活動期間 ; 令和3年(2021年)9月～工事完了まで

②委員 ; 理事・公募組合員 15名でスタート

アドバイザー まちづくりセンター 3名 参加

## 3) 組合員へのアンケート調査

①1回目 令和4年(2022年)12月

建物全般について、損傷、劣化等の調査、及び工事に関する要望調査

②2回目 令和5年(2023年)11月

第40回通常総会で提示した、大規模修繕工事概要をもとに

基本工事概要全般についての調査、個別工事(管理組合負担工事、

組合員負担有償工事)についての調査

## 3. 第3回大規模修繕工事 内容

### 1) 第3回大規模修繕工事への基本的対応

- ①建物本体の、次期大規模修繕工事までの維持管理  
修繕周期を15年として検討
- ②工事範囲は、建物本体を対象とし、工所用足場の設置が必要な  
修繕工事を合わせて行うこととし、外構等は含まない。
- ③長期修繕計画にある、比較的直近の修繕工事との重複工事は避ける。
- ④外壁等の塗装は、建物診断結果から現状の塗膜の密着度は良好な  
ため、壁面調整の上重ね塗り方式で計画する。
- ⑤一般屋上部の防水改修工事の実施を、以下の理由で計画する。
  - ・前回の屋上防水改修から、経年している。  
(平成17年(2005年)改修工事、平成27年(2015年)トップコート処理)
  - ・板状棟で、漏水事故が発生している。
- ⑥工事関連の、急激な物価上昇、人員不足を考慮していく必要がある。

## 2) 第3回大規模修繕工事の内容

### (1) 基本工事

建物全体に関わる部分が対象 ; 表1 参照

アンケート結果を踏まえて、以下2項目は今回の大規模修繕工事では、実施しないことで計画する。

#### ① 玄関扉の塗装

(長期修繕計画で2028年に扉の交換計画がある)

#### ② サッシ目地のシーリングの打替え

(長期修繕計画で2026年にサッシ交換の計画があること、サッシ目地からの雨水侵入等の異常がないことから、延期する)

### (2) 個別対応工事

組合員の要望等による、共用部分で専用使用部分が対象

① 管理組合の負担(大規模修繕工事費用)で対応する修繕 ; 表2-1 参照  
経年により劣化と認められる損傷の補修

② 組合員の個人負担(有償)で対応する修繕 ; 表2-2 参照  
共用部分であるが、日常の使用による痛み、損傷等の補修

表1. 基本工事(1)

項目	修繕箇所	備考
1. 鉄部塗装	①PS扉、防火扉(塔状棟) ②屋上出入口扉・配管・消火水槽他 ③電気室扉他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場は大規模修繕から除外する</li> <li>・<u>玄関扉は塗装は未実施で計画</u></li> </ul>
2. 防水工事	①塔屋屋上部 ②一般屋上部 ③開放廊下(屋根部、排水溝) ④玄関庇 ⑤ポンプ棟屋根部 ⑥バルコニー床	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水塗装とし、従来型防水塗料とする。</li> <li>・屋上防水は、大規模修繕工事間の中間年に、補修を計画する</li> <li>・バルコニー床の作業時エアコン室外機の移動は工事側で実施し、特殊なもの以外は無償その他の物品は個人で移動する。</li> </ul>
3. 外壁塗装 他改修	①シーリング打替(打継目地、その他) ・板状棟エレベータホールの明り取り窓枠、通風ガラリ枠周辺  ②塗装(外壁、軒裏、内壁塗装) ③その他の欠陥(欠け、タイル・塗膜の剥離、クラック等)の補修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・打継目地は、従来型とする</li> <li>・窓枠、ガラリ枠等周辺部の補修を追加</li> <li>・<u>サッシ目地のシーリング打替は、サッシ交換時に合わせる</u></li> <li>・塗装は壁面調整の上、重ね塗り塗装</li> <li>・塗料は、耐汚損性・耐久性・工事コストを考慮し、シリコン系塗料とする*</li> <li>・塗色は、従来通りとする</li> <li>・その他欠陥の補修は、建物診断、アンケート結果から、多く見積もる必要がある</li> </ul>
4. 鋼製建具	①屋上出入口・電気室他(枠・靴ずり等)の補修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・損傷の程度で、修繕方法を決定する</li> </ul>



表1. 基本工事(2)

修繕項目	修繕箇所	備考
5. その他 設備の 追加工事	①階数表示板 ②板状棟 端部雨水排水管(10箇所) ③開放廊下床ビニールシートの補修 ・板状棟最上階開放廊下の傷み (膨れ、剥れ) ④22棟前ポンプ棟(設備棟)屋根部	・退色したものは交換する ・改修済み以外の、9箇所を更新する ・板状棟最上階開放廊下の床ビニールシートは、大規模修繕中に張り替える ・植栽の撤去と防水工事を実施する

\* (注) 塗装関係の説明

- ①重ね塗り方式 ; 現状塗膜の密着度は良好なため、現状塗膜の上に再塗装する  
 手順 ・ 高圧洗浄で塗装面の清掃  
 ・ 塗装面の欠陥(欠け、塗膜の剥離、クラック等)補修  
 ・ 塗装(下処理、下塗り、上塗り)

②塗料の選定

選定対象 ; フッ素系塗料、ハイブリッド系塗料、シリコン系塗料

	種類	フッ素系 (フッ素系樹脂、 高耐久)	ハイブリッド系 (無機・有機樹脂 ハイブリッド)	シリコン系 (シリコン樹脂、 現状相当品)
選 定 基 準	耐久性	◎+ 15~20年	◎- 15~18年	○ 13~15年
	耐汚損性	△	◎	◎
	価格	△	○	◎

塗料は、選定基準ではハイブリッド系が優れているが、今回の大規模修繕では実績と価格及び他の補修材料(シーリング材料等)との耐久性の整合性から、シリコン系を選定する。

表2-1 個別対応工事 ; 管理組合負担(大規模修繕工事費用)

修繕項目	修繕箇所	備考
(1)バルコニー全般	外壁、天井、隔て板、排水溝、貫通雨樋等	工事開始前に工事業者が全体点検を行う。
(2)トイレ縦管	縦管の再塗装 (住居内のため希望を伺う)	縦管の錆、塗膜の剥離等対象で、組合員の希望により実施
(3)バルコニー手摺の樹脂板 (板状棟対象)	樹脂板の欠損、止めネジの欠損の補充 (建築基準法の安全対策)	欠損した、樹脂板、止めネジの補充希望を確認する (注)取付作業は、個人で実施
(4)換気口の点検	損傷があれば修理	虫等の侵入例があるため

表2-2 個別対応工事 ; 組合員負担(有償工事)

対応工事項目	作業内容	備考
(1)エアコン用配管穿孔 (板状棟対象)	板状棟北側部屋へのエアコン設置対応	細則「住宅の改修及び修繕等に関する細則」に準拠した穿孔
(2)サッシ部品、玄関扉部品	部品の異常、動作の不良等修善	戸車、クレセント、網戸、クローザー等部品
(3)物干し金具の交換	バルコニー物干し金具の交換	
(4)バルコニー物品移動	防水塗装時の物品	エアコン室外機以外の物品の移動
(5)樹脂板関係 (板状棟対象)	欠損した樹脂板および、止めネジの取付作業	

- ・各有償工事は、大規模修繕工事開始前に、依頼を受け付ける。
- ・各有償工事の費用は、大規模修繕工事前に周知する。

### 3) 工事予算(案)

単位：千円

項目	長期修繕計画 (2020年6月)	工事予算(案) (2024年2月)
仮設工事	〇〇〇〇	〇〇〇〇
基本工事	〇〇〇〇	〇〇〇〇
付帯工事	〇〇〇〇	〇〇〇〇
個別対応工事	〇〇〇〇	〇〇〇〇
工事費合計 (消費税含まず)	〇〇〇〇	〇〇〇〇
工事監理費	〇〇〇〇	〇〇〇〇
消費税	〇〇〇〇	〇〇〇〇
大規模修繕費 総計	〇〇〇〇	〇〇〇〇

### 4) 予定工期

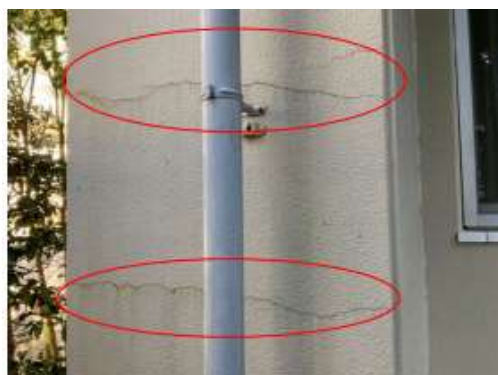
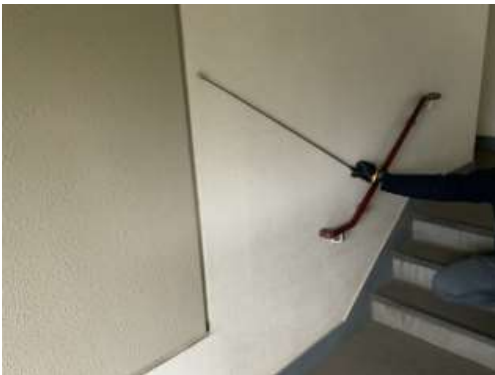
2024年11月～2025年5月(7ヵ月予定)

## 4. 工事概要の説明

### 1) 建物調査診断の結果

#### ①外観目視、打診調査

外壁・屋上・階段・廊下・外構等の共用部分を目視及び打診等の方法により、ひび割れや鉄筋爆裂等の劣化や各故障・損傷状況を調査し、現状の構造躯体及び各仕上げ材の状態を把握するとともに故障数量を集計し、大規模修繕工事の基礎資料を取得しました。



## ②各種物性試験(サンプリング調査)

### ●アスベスト含有調査

→各塗装面を調査し、アスベストは含有しておりませんでした。



プロジェクト情報 Project Reference	若葉台第7住宅管理組合アスベスト含有調査(横浜市旭区若葉台四丁目21番ほか) OURBRAIN/WAKABADAI/001-03
分析項 Target analysis	クリンタイトル、アモサイト、クロシドライト、トレモライト、アクチノライト、アンソフィライト Asbestiform (Chrysotile, Amosite, Crocidolite, Tremolite, Actinolite, Anthophyllite)
分析方法 Methodology	偏光顕微鏡による石綿分析(「バルク建材の石綿分析測定法」 IEPA600/R-93/116)

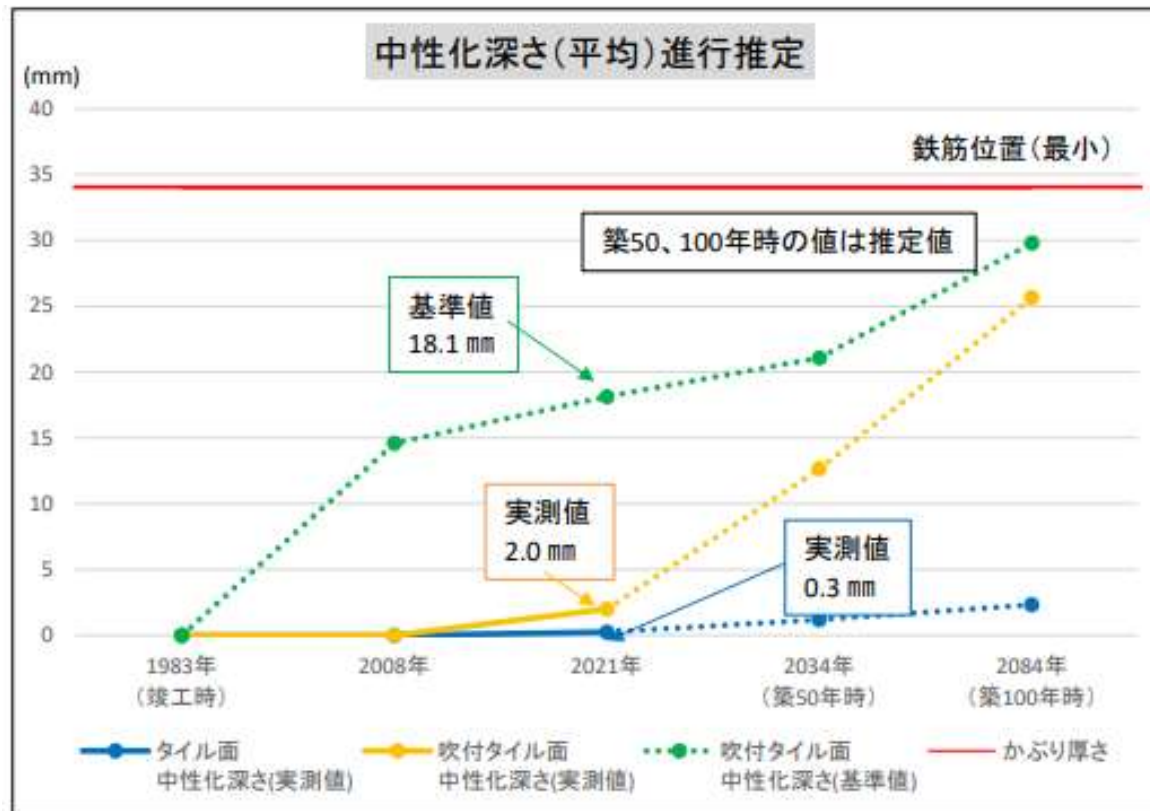
定性・定量分析 Qualitative & Quantitative Analysis Results					
試料採取場所 Sample Location	4-14棟 外壁 アイボリー	4-14棟 外壁 黄色	4-14棟 外壁 モスグリーン	4-14棟 内壁 アイボリー	4-14棟 上裏
試料識別番号 Sample ID No	1	2	3	4	5
クリンタイトル(%) Chrysotile	ND	ND	ND	ND	ND
アモサイト(%) Amosite	ND	ND	ND	ND	ND
クロシドライト(%) Crocidolite	ND	ND	ND	ND	ND
トレモライト(%) Tremolite	ND	ND	ND	ND	ND
アクチノライト(%) Actinolite	ND	ND	ND	ND	ND
アンソフィライト(%) Anthophyllite	ND	ND	ND	ND	ND
備考 Note:	(%): 石綿物質が検出された場合の重量比 ND: 不検出(石綿物質が0.1%以下の含有率を示す)。 (%): Percentage asbestiform materials discovered. ND: None Detected (Less than 0.1%).				

各棟にて試験体を採取

調査報告書の一部抜粋(4-14棟)

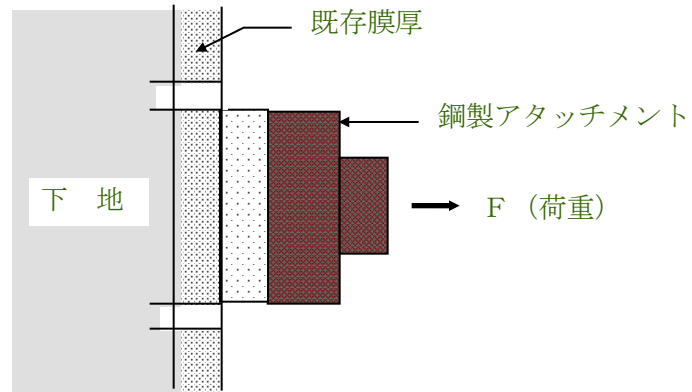
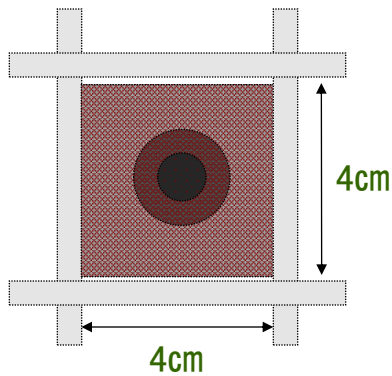
## ●コンクリート中性化調査

→コンクリート躯体を調査し、全箇所基準値(築年数による予測値)を下回っており、中性化が比較的抑制されておりました。



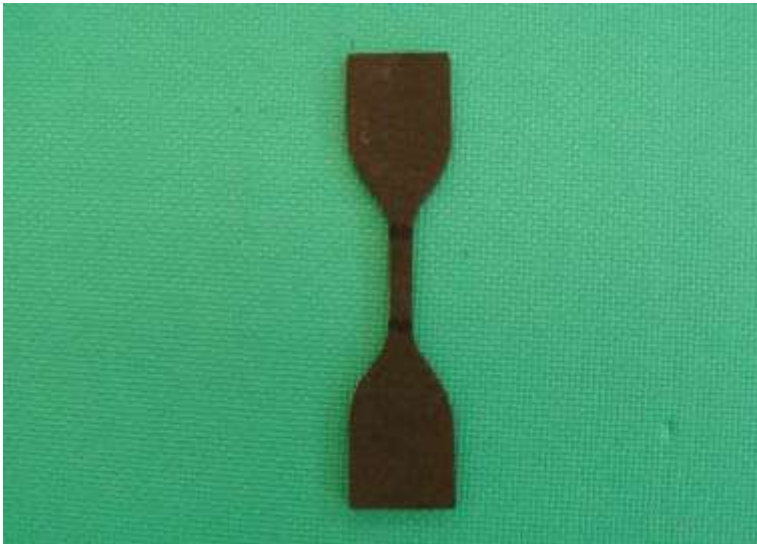
## ● 塗膜付着力調査

→ 既存塗膜の下地に対する付着力を測定し、一部を除く調査箇所のほとんどで塗膜付着力が良好であることを確認しました。

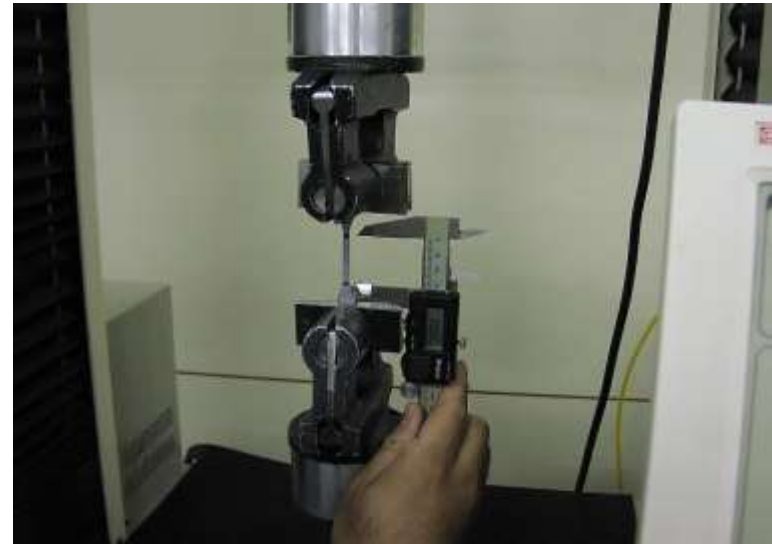


## ●シーリング劣化調査

→各種シーリングを測定し、全体的に劣化が進行しており、計画修繕にて、打ち替えが必要な状態と判定されました。



採取したシーリング材を試験片に加工します。  
(外壁打継目地シーリング)



試験片を引張試験機にかけ、破断するまで引っ張ります。



## 2) 工事概要

### (1) 基本工事

#### ● 共通仮設工事

##### 現場事務所などの設置

- 工事監理事務所
- 現場事務所
- 作業員詰所
- 仮設便所
- 資材置場
- 廃材置場
- 駐車場



※設置場所はとちのき広場内を予定(4-24棟前)

## ●足場等直接仮設工事 —基本工事—

### 仮設足場の組立と解体

- ・大型重機(レッカー)の使用
- ・飛散防止養生のメッシュシート



## ●シーリング工事－基本工事－

### シーリングの打替え

- ・コンクリート打継ぎ目地
- ・共用部建具廻り目地等



## ● 下地補修工事—基本工事—

躯体故障箇所(鉄筋爆裂、ひび割れ等)の補修

- ・故障箇所へのマーキングと位置、数量の確認
- ・故障箇所の補修



## ● 高圧洗浄 — 基本工事 —

### 高圧水で塗装面等の洗浄

- ・付着力が脆弱な既存塗膜の除去
- ・塗装面に付着している汚れの除去



## ● 塗装工事①—基本工事—

### 外壁の塗装

- ・サッシ周りのビニール養生
- ・下塗り
- ・仕上げ塗装(1回または2回塗り)



## ● 塗装工事② —基本工事—

### 共用部の鉄部および内壁等の塗装

- ・鉄部の下地処理
- ・下塗り
- ・仕上げ塗装(1回または2回塗り)



## ●屋上・バルコニー床防水工事 —基本工事—

### ウレタン塗膜防水

- ・下地処理
- ・ウレタン防水材2回塗り
- ・トップコート塗布





## ●階数表示板取替 ー付帯工事ー

ELVホールおよび階段室踊り場



※写真は一例です。

## ●板状棟雨水豎管取替 一付帯工事一

雨水豎管および支持金物の取替(妻住戸北側のみ)



# ●板状棟最上階開放廊下床塩ビシート張替 —付帯工事—

## 開放廊下床塩ビシートの張替



不陸・膨れ等の不具合が発生。  
(不具合部のみの補修となります)

## ●共用扉開閉不良箇所補修 —付帯工事—



※不具合箇所を施工会社が調査し、劣化が進行している箇所のみ補修・取替を行います。

## 2) 個別対応工事 -1-

### ● 住戸バルコニー排水ドレン改修 一個別工事 -1-

#### バルコニー排水ドレン金物の取替



※足場組立後、不具合箇所を施工会社が調査し、劣化が進行している箇所のみ取替を行います。

## ●住戸トイレ内汚水縦管塗装 一個別工事 -1-

- ・(腐食が進行している場合は補修を実施)
- ・下塗り
- ・仕上げ塗装(1回または2回塗り)



# ●板状棟住戸バルコニー手摺樹脂板納品 —個別工事—1-

## ポリカボネート製パネルの納品



※樹脂板及び取付ネジは支給のみです。

取付まで希望される場合は、有償となります。

### 3) 個別工事(有償工事) -2-

#### ●板状棟北側エアコン用穴あけ工事

北側外壁への穴あけ



スリーブキャップの取付



※エアコン本体及び室外機の設置工事や既に設置済みの冷媒管等の脱着は行いません。



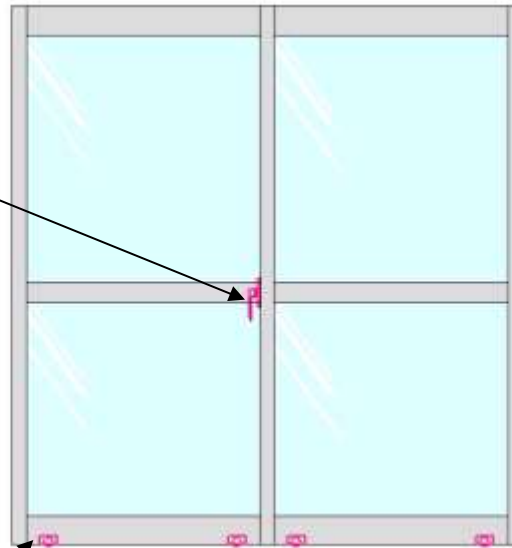
# ●アルミサッシ・網戸の部分補修

—個別工事—2-

サッシのクレセント



クレセントの受け側金物  
(取替対象外となります)



サッシの戸車



アルミサッシの姿図

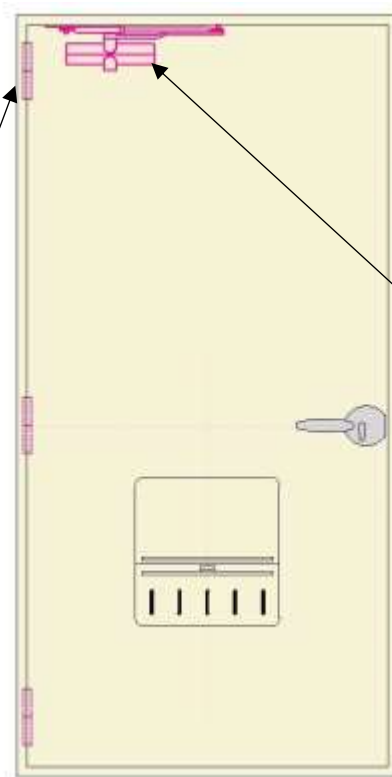
※写真は一例です。

網戸の交換・貼替



## ● 玄関ドア調整・取替 ー個別工事 ー2-

ドアの丁番



ドアクローザー

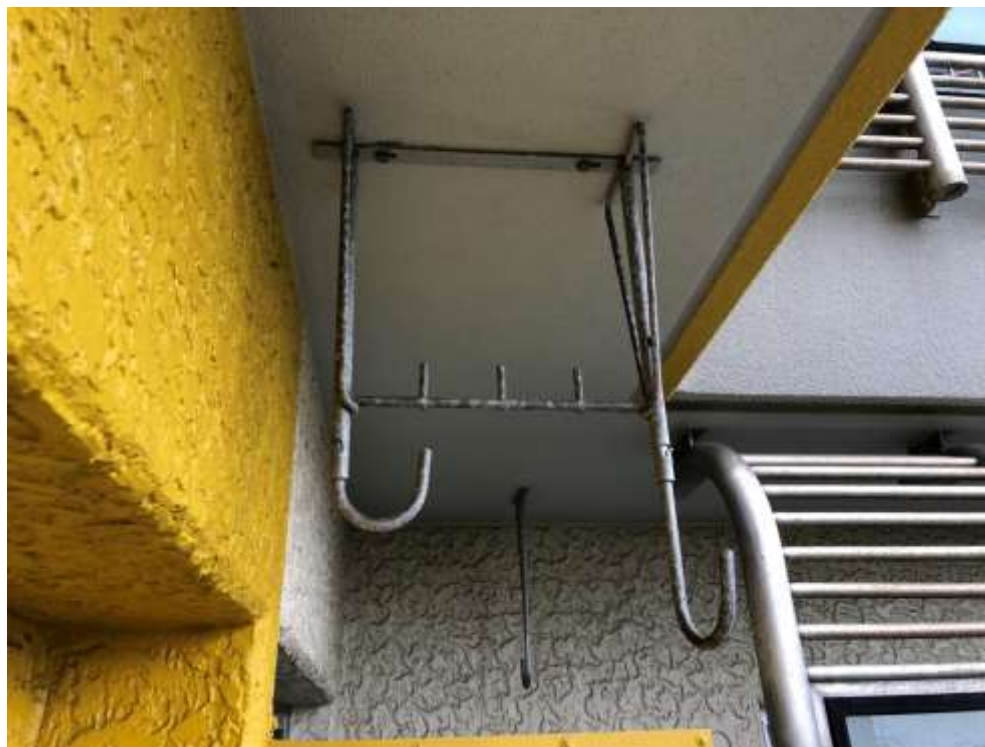


玄関ドア内側の姿図

※写真は一例です。また、上記ドアクローザー及び丁番は調整工事となるため、基本的には取替えません。(状態によっては、取替えが必要になる場合もあります。)

## ●物干し金物取替 一個別工事 -2-

### バルコニー物干し金物取替



※板状棟は開放廊下の下の階が  
ロングサイズになっています。

※物干し竿は対象外です。

## ●バルコニー物品移動・樹脂板取付作業 —個別工事 —2-

### ・バルコニー物品移動

→防水工事等のため、バルコニー内の物品を片付けていただく必要があります。荷物の大きさ・設置状況等によっては、別途有償対応となる場合がございます。

### ・バルコニー手摺樹脂板取付作業

→納品は無償となりますが、取付までご希望の場合は、有償対応となります。

### 3) 大規模修繕工事のスケジュール

	R6年(2024年)												R7年(2025年)					
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
管理組合	住民説明会 ■			通常総会 ■			工事契約 ■										通常総会 ■	
											工事期間中、定例会議を実施 大規模修繕工事(工期7ヵ月)							
												瑕疵管理委員会設置(5年間)						
修善委員会	住民説明会 ■																	
	仕様内容検討																	
			現場説明		見積もり合わせ・業者ヒアリング													
				(施工会社選定準備)							工事期間中、定例会議を実施 大規模修繕工事(工期7ヵ月)							
まちづくりセンター	住民説明会 ■								住民工事説明会 ■									
	設計内容検討																	
			現場説明		見積もり合わせ・業者ヒアリング													
				(施工会社選定準備)							工事期間中、定例会議を実施 大規模修繕工事(工期7ヵ月)							
施工会社							工事契約 ■											
								住民工事説明会 ■										
										工事期間中、定例会議を実施 大規模修繕工事(工期7ヵ月)						手直し・補		

予定工期:11月～5月末まで