

## 建物の維持と改善の歩み

毎年新しく生まれるマンションは、現在630万戸に達しています。52%が築後20年以上、30年以上は27%と、中古マンションの時代になり、築年数が資産評価の尺度として扱われる社会習慣から、さらに新たな評価尺度が必要な時代に入っています。その尺度は、健全なる建物管理の履歴と修繕積立金に裏付けされた長期計画に変わるものと考えます。

このような考えで、鎌倉グリーンハイツの建物維持管理の履歴を明示します。

IV章では2018年までに終了した工事について、過去4回の大修繕の内容及び主要修繕工事、改善工事について記します。築後45年経過し、ハイツの自然環境の中で育まれた建物・設備工事の固有の更新周期が浮かび上がってきます。その周期は今後の長期修繕計画に反映されるものです。改善を目指して新設した工事には\*をつけました。今後の長期修繕計画は策定中のため割愛しました。ここに掲載する資料は一部であり、全容と詳細については文書室で閲覧できます。

第1回～第4回 大修繕工事の内容	
<p>1983年 第1回大修繕工事 築11年</p>	<p>主な工事 <span style="float: right;">総工事費 192百万円</span> 外壁塗替え(リシン吹付から現在のパターン付へ) 鉄部 塗装塗替 目地防水の打替(約半分ウレタン材打替、残りは油性のまま残す) * 屋根シート防水新設(断熱材10mm新設共) (従来はPC板継手のみの防水工法) * 階段室床・踏面部分のコンクリート面をシート貼新設 * 階段室1階床コンクリートを磁器タイル貼りにする * 階段室の集合郵便受けをステンレスに取替 各住戸のプラスチック製室名札をアルミ製に取替 その他レンジフードカバー取替 玄関チャイムプレート取替 階段室の掲示板取替</p>
<p>1990年 第2回大修繕工事 築18年</p>	<p>主な工事 <span style="float: right;">総工事費 208百万円</span> 外壁塗替え(アクリル塗材からウレタン塗材へ 複層模様パターン合わせ) 鉄部 塗装塗替 目地防水の打替(油性部分のみ打替え) *ベランダ・サービスバルコニー床コンクリート面に塗膜防水新設 *サービスバルコニーのセントラルヒーティング用開口部ガラス嵌込み *棟番号をプラスチック製からアルミ製に取替 外構と専用庭のフェンス支柱及び胴縁塗装</p>

<p>2001年 第3回大修繕工事 築29年</p>	<p>主な工事 総工事費 238百万円</p> <p>外壁塗替（ウレタン塗材からシリコン塗材へ 複層模様パターン 合わせ）</p> <p>手摺鉄部 旧塗膜全面ケレンの上塗替</p> <p>目地防水の全面打替（変性シリコン）</p> <p>ベランダ・サービスバルコニー床塗膜防水の塗替</p> <p>サービスバルコニー鉄部、ベランダ鉄部の修理又は取替</p> <p>木製物置扉の破損部修理又は取替</p> <p>各住戸のアルミ製室名札をステンレス製に取替</p> <p>*アルミサッシの清掃及びフッ素コーティング</p> <p>階段室床の清掃</p> <p>*ジャロジー窓アルミ水切新設</p> <p>*屋上ハッチ一部ステンレスに取替</p> <p>戸車などアルミサッシ関係の一斉修理</p> <p>セントラルヒーティング開口塞ぎ枠腐食部取替</p> <p>*1階階段出入口上部に棟番号新設</p> <p>*階段室の換気口ステンレス製に取替</p>
<p>2013年 第4回大修繕工事 築後41年</p>	<p>主な工事 総工事費 242百万円</p> <p>外壁塗替 シリコン塗材（複層模様パターン合わせ）</p> <p>手摺鉄部 旧塗膜部分ケレンの上塗装</p> <p>目地防水の全面打替（変性シリコン）</p> <p>階段室床・階段シートの張替え</p> <p>ベランダ・サービスバルコニー床塗膜防水の塗替</p> <p>サービスバルコニー鉄部、ベランダ鉄部の修理又は取替</p> <p>木製物置扉の破損部修理又は取替</p> <p>アルミサッシの清掃及びフッ素コーティング</p> <p>*全戸外壁の建具戸車交換および建具の不具合調整</p> <p>セントラルヒーティング開口塞ぎ枠腐食残部取替</p> <p>*集合郵便受A4判用に更新</p> <p>*1階専用庭階段の更新および修理</p>
<p>(2025年) 第5回大修繕工事 築後53年</p>	<p>予定</p>

## 主要修繕工事と改善工事（\*印）

### ＜ 建 築（住棟） ＞

1991年	*屋内階段木製手摺片側新設	8.5百万円
1994年	玄関扉取替（機密性能改善）	54.7百万円
1996年	*網戸取替（固定式から左右可動式、水切新設）	22.3百万円
2000年	*住戸内点検口新設（洗面所床、汚水・雑排水管）	8.2百万円
2001年	*1階コンクリート版床下断熱材吹付厚30ㄱ	9.5百万円
2007年	*各棟屋根防水改修断熱材；既存10+30ㄱ	50.7百万円
—	屋上ハッチ鉄製をステンレス製に取替共	—
2015年	屋上防水トップコート（保護塗装）工事他補修工事	6.9百万円
—	（数年おきに保護塗装と部分修理を実施）	—
2017年	各階段手すり片側取付工事	13.0百万円

### ＜ 建 築（住棟以外） ＞

1982年	*自転車置場新設	19.1百万円
1984年	*バス停上屋新築	2.9百万円
1992年	*集会所、作業員室全面改修	28.0百万円
—	（鎌倉市補助金11.4百万円含む）	—
1999年	駐車场上屋塗装工事	2.0百万円
2003年	*クリーンステーション（ゴミ置き場）改善	4.0百万円
—	3方囲い、可動式被せ網新設	—
2004年	集会所・管理棟屋根葺替工事	2.8百万円
2005年	*倉庫整備（F5横元汚水処理場改修）	4.9百万円
2007年	*高架水槽の鉄骨塔耐震診断	1.5百万円
2011年	*管理棟改修工事 第1期～3期	6.4百万円
～14年	作業員室・水廻り・管理組合事務所・文書庫	—
2015年	*腐葉土小屋改修工事	1.9百万円
—	給水塔塗装更新工事（過去数年おきに実施スミ）	3.5百万円
2016年	*洗い場ステーション新設工事（下水接続流し）	3.4百万円
2017年	駐輪場補修工事	8.0百万円

### ＜ 駐 車 場 ・ 外 構 ・ 植 栽 ＞

1990年	*外部階段ステンレス手摺新設	2.2百万円
1996年	*外部階段前スロープにステンレス手摺新設	2.0百万円
1998年	フェンスネット張替え及び修理	5.2百万円
2007年	外構整備	2.0百万円
—	*棟階段前アプローチ手摺増設	6.2百万円

2008年	*ポンプ室受水槽廻り整備(フェンス更新、樹木伐採)	1.6百万円
—	*賃貸駐車場増設(防犯灯増設2台)48区画	18.6百万円
2010年	駐車場アスファルト舗装改修(駐車番号35~75)	4.0百万円
2016年	*駐車場増設工事 7区画	3.2百万円
—	擁壁・フェンス修理工事	2.8百万円

< 給水設備 >		
1989年	給水管診断調査	4.9百万円
1991年	F3~F5棟屋外給水管取替	2.5百万円
1994年	A1~A3棟屋外給水管取替	2.4百万円
1999年	埋設給水管腐食調査	1.2百万円
2002年	敷地内埋設給水管(管種)調査	1.9百万円
2004年	水道メーター全戸交換	4.4百万円
2006年	揚水ポンプ2号機更新他	3.4百万円
2007年	給水ポンプ制御盤更新(エンジン付き発電機撤去共)	1.8百万円
2009年	*給水本管更新(B4~C2, B5~E1, A6~F3, A6~A4)	56.6百万円
—	本管から引込み繋ぎ管更新(A1-A3, B1-B3, B4-B5)	—
—	公設防火水槽への本管からの引込繋管更新4か所	—
2009年	給水ポンプ1号機の更新	2.1百万円
2010年	ポンプ室内配管ステンレスに交換	2.0百万円
—	給水本管診断調査(A6~受水槽, B4~高架水槽)	1.3百万円
—	埋設揚水管X線調査掘削工事	—
2016年	私設水道メーター交換(法律に基づく更新)	5.5百万円
2018年	県水直結増圧式給水方式に更新 屋外・全棟給水管を合わせて総て更新する 高架水槽式給水方式廃止	309百万円

< 排水設備 >		
1998年	屋内污水排水管・雑排水管	1.5百万円
~99年	調査及び清掃	—
1999年	1階床下横引き排水管勾配直し、	3.3百万円
~20年	前年調査費含む0.5百万円	—
2004年	屋内排水管(1階床下)点検及び清掃	0.9百万円
2009年	屋内排水管(1階床下)点検及び清掃	1.0百万円
2016年	床ピット内調査工事	2.1百万円
—	ピット内排水設備調査及び高圧洗浄報告書	5.6百万円
2017年	*ピット内及び屋外排水管更新工事 **	64.1百万円

< 電気設備 >		
1990年	*各住戸の電気容量60Aにアップ	6.1百万円
1995年	*階段室照明器具取替	5.6百万円
2000年	*全住戸内分電盤に漏電ブレーカー取付	5.0百万円
—	棟分電盤遮断器腐食部取替	1.9百万円
2003年	各棟外部分電盤漏電ブレーカーへ交換(前年から継続)	2.4百万円
—		
2004年	*階段非常用ベル更新と増設(2か所を各階に増設)	2.2百万円
2006年	*外灯の更新(25)・増設(7)、制御盤更新(2)	11.2百万円
—	中央緑地 アプローチライト3か所新設	—
2008年	*住宅用火災警報器全戸全室取付	15.2百万円
—	(2018年電池更新以降 各戸自主更新に変更)	—
2008年	*防犯灯の増設(A4北西, C2南中央, C3南西)	2.0百万円
—	E1南東及び南西, F5倉庫脇)	—
2017年	各棟分電盤更新工事(45年経過)	13.8百万円

< テレビ・共聴設備 >		
1989年	*衛星放送受信設備新設	2.9百万円
1994年	テレビ共聴設備改修工事	4.8百万円
1999年	BSヘッドエンド装置予備機設置 他	1.4百万円
2004年	*ひかり通信(Bフレッツ)の導入	2.1百万円
2006年	*地上デジタル化へTV共聴設備更新	33.4百万円
—	高架水槽から全棟へ地中配線を架空配線に変更共	—
—	各棟内テレビケーブル他総て更新	—
2016年	共聴設備ヘッドアンプ更新工事	5.4百万円

< ガス・換気・その他の設備 >		
1992-1998年	ガス屋外配管取替	23.6百万円
2006年	階段PS内ガス管接手部錆止め塗装	0.5百万円
2007年	Aタイプ住戸便所換気扇更新	1.0百万円

＜ 汚水処理設備 ＞ ⇒ 2003年 廃止 公共下水道へ移行		
1989年	1300人浄化槽に調整槽新設	21.8百万円
—	(2003年公共下水道接続のため撤去)	—
2003年	*公共下水道接続工事	28.7百万円
—	(鎌倉市補助金 14.0百万円)	—
2017年	クリーンステーションの水栓閉塞	排水設備参照
—	(ピット内及び屋外排水管更新工事の一環として行う)	