

平成**年 10 月*日

居住者の皆様

鎌倉グリーンハイツ管理自治会
資産保全管理委員会

定期点検のお知らせと点検票提出のお願い

来る 10 月**日（土）、下記により恒例の建物の共有部分の定期点検を行います。建物の共有部分は、さらに共用部分（基礎、構造壁、階段等）と専用部分（ベランダ、サービスバルコニー、玄関扉、アルミサッシ等）に分類されます。共用部分・専用部分ともに管理自治会の共同管理になりますが、後者の専用部分の日常管理は使用者（居住者）が行うことになっています。

次頁の点検票に基づいて、皆様の専用部分の点検をお願い致します。点検票は 10 月**日（月）までに階段委員にご提出下さい。点検の結果は、今後の修繕工事および修繕計画の立案に反映されます。

また、提出頂いた点検項目の ABC 評価に関わらず、当日、立入り調査をして、現状を確認させていただく場合もありますので、その節はご協力をお願い致します。

その後、皆様からの点検票又は立入り調査を基に、当年度の補修項目を決め、補修に伺いますので、ご協力をお願いいたします。

高経年マンションの GH を大修繕から大修繕の間の不具合を小まめに補修することにより良好な状態を維持できるよう、ご協力をお願い致します。

◆点検と合わせてアルミサッシと手摺の清掃のお願い。

アルミサッシや手摺の清掃を一年に一回でもすることで、埃の付着部分から始まる腐食を減らすことが出来ます。日頃この部分の清掃をしていない方は、腐食のない美しい状態になるよう、清掃のご協力をお願いいたします。

◆アンケート調査について

記

1. 点検日時： 平成**年 10 月**日（土） 10：00～12：00
2. 点検区分
 - (1) 外壁・・・・・・・・・・管理委員会委員および専門業者にて点検を行います。
 - (2) 階段室・・・・・・・・・・同上
 - (3) ベランダおよび・・・・各戸の居住者が事前に点検を行い、点検票にご記入の上、サービスバルコニー
階段委員にご提出下さい。
・ 窓手摺
3. アルミサッシ及び手摺の雑巾による水拭き清掃をお願いします。（日頃清掃しない方）

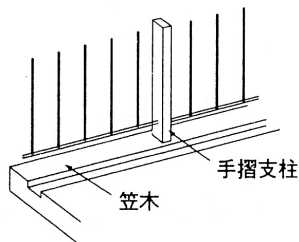
★階段委員へのお願い

階段居住者の点検票を取りまとめ、10 月**日（火）午前中までに管理事務所のポストまでご提出下さい。

点 検 票

下表の点検項目別に目視による点検結果を、A(小・少)、B(中・半分)、C(大・多・全面・困難)の3段階に評価し、該当する記号を○で囲んで下さい(正常の項目については、○の記載は不要)

点検箇所	点 検 項 目	評 価			
		少 し	中	大・多	
点 検 箇 所	ベランダ	a. 笠木にひび割れが出た(下図参照)	A	B	C
		b. 手摺支柱の上・下に錆が出た(下図参照)	A	B	C
		c. 手摺に錆が出た	A	B	C
		d. 手摺スレート板押え金物に錆が出た(Cタイプのみ)	A	B	C
		e. 外壁仕上げ材にシミや剥離が出た	A	B	C
		f. 天井塗装が剥離した	A	B	C
		g. 物置扉の損傷又は開閉が困難になった	A	B	C
		h. その他ベランダについて(記述)			
	サービ ス バルコニー	a. 笠木にひび割れが出た(下図参照)	A	B	C
		b. 手摺支柱の上・下に錆が出た(下図参照)	A	B	C
		c. スレート板の押え金物に錆が出た	A	B	C
		d. 網入りガラス押え金物に錆が出た	A	B	C
		e. 網入りガラスにひび割れが入った	A	B	C
		f. 上階から漏水(天井または壁から)している	A	B	C
		g. その他サービスバルコニーについて(記述)			
	窓の手摺	a. 窓の手摺に錆が出た(北側)	A	B	C
		b. 窓の手摺に錆が出た(南側)	A	B	C
		c. 窓の手摺に錆が出た(西側又は東側)	A	B	C
		d. その他窓手摺について(記述)			
	その他階段 など共用部				



号棟一室番 : _____

電 話 : _____

氏 名 : _____

(参考) 定期点検の実施方法について

定期点検は、1984年から住戸棟共有部分の点検調査を、住民が業者・管理会社の協力を得て行っているもので、私達の住む建物の状況を知る機会でもあります。

点検する建物の共有部分を（基礎、外壁、屋根、階段、建物周囲等）を見て回りますが、専用部分（ベランダ、サービスバルコニー、玄関扉、アルミサッシ、物置扉等）は、日常管理している居住者によることになります。この専用部分は点検票を基に、住戸内調査が必要な物についてこの機会に確認します。

築年数が増すに従い、大修繕と大修繕の間の小さい補修、大修繕の対象外で有った部分の不具合箇所などの補修もあり良好な居住環境の維持保全として重要になってきました。

尚、定期点検への参加業者は、大修繕の施工業者にボランティアで参加を依頼しているものです。大修繕工事の契約義務（保証期間を除いて）となっていません。

次は定期点検の準備並びに実施する場合の手順を、過去の実施状況を参考に書いたものです。

1. 定期点検の実施日

10月の連休を避けた4週目の土曜日に行うこと、参加業者の祝祭日を考慮したものであり、且つ、委員会並びに居住者の協力を得やすいように考慮したものである

2. 定期点検票の回収日

- ・回収日 定期点検日の週の月曜日とする
階段委員の管理事務所への提出日は次の日の火曜日とする

3. 定期点検票の回収後の作業

- ・定期点検を行う日までに次の作業を行う
 - ①全階段から点検票が出ているか確認し、出していない階段については、階段委員に連絡し回収する
 - ②回収した定期点検票を階段毎に分類する。
次に階順に並べてクリップする。
 - ③点検に回る班の数に合わせて、階段を纏めてグループ分けする
グループ分け数は次の5により、合わせる
 - ④重点項目に付箋を付ける(点検で廻る時、家庭訪問の調査見落としを防ぐため)
 - ・鉄部の腐食に関する物 手摺支柱の足元等の腐食に関する物
 - ・サービスバルコニー、ベランダの床防水の剥離などに関する物
 - ・物置扉・玄関扉の不具合に関する物
 - ・1階専用庭への鉄骨階段の腐食に関する物(錆びは除く)
 - ・その他、点検調査を要すると思われる物
 - ⑤拔出しコピーを別に用意する
 - ・鉄部の腐食が進んでいると見られるものを、拔出しコピーを取り、コピーをクリップして金物業者に点検を依頼する（2009年までは小川鉄工）
 - ・ベランダ、サービスバルコニー床の剥離、壁シールの不具合等の報告のあるもの
拔出しコピーを取り、コピーをクリップし防水業者に点検を依頼する（2009年までは神奈川オギノール）・屋根防水業者の参加の場合は単独に点検する
 - ⑥グループ分けしたものをバインダーに挟む。
白紙のコピー用紙を点検時のメモ用に点検票と合わせて挟む

4. 点検の参加者

- ①資産保全委員会の委員全員、会長他役員全員が参加(建物の状況を知る重要行事であるため)
- ②大成サービス
- ③大修繕の施工業者及びその協力業者

- ・ 2009年までは、ソエジマ、小川鉄工、神奈川オギノール
- ④屋根防水工事の施工業者又はその協力業者
 - ・ 大成ユーレック、岩尾
- ⑤協力業者に定期点検参加のお願い書を1か月前に出す。
 - ・ 上記の②③④の業者に定期点検への参加のお願い書を送る

5. 点検する建物のグループ分け

- ①その年に参加する管理自治会の参加者数、参加業者（塗装業者・大成サービス）にて班構成を考える。金物業者、防水業者、屋根防水業者については、単独で点検に回る。
 - ・ 専門業者及び管理会社的一名を核として(参加業者数が少ない場合は、GH内の専門家とする)、管理自治会幹事又は委員一名以上の組合せとする。
- ②グループ分けの考え方
 - ・ 点検に回る時を考慮して、建物間の歩行距離が少ない組合せとする。
 - ・ 1時間30分以内に終わる程度の階段数とする
 - ・ グループ分け例1

班	班と点検する階段					
1班	A1	A2	A3-1-2	A3-3-4	A4-3-4	A4-1-2
2班	A5-5-6	A5-3-4	A5-1-2	A6	A7-1-2	A7-3-4
3班	B1	B2	B3	C1	C2	
4班	B4-1-2	B4-3-4	B5	C3-1-2	C3-3-4	
5班	D1-1-2	D1-3-4	E1-1-2	E1-3-4		
6班	F1	F2	F3	F4	F5	

- ・ グループ分け例2

班	班と点検する階段					
1班	A1	A2	A3-1-2	A3-3-4		
2班	A4-3-4	A4-1-2	A5-5-6	A5-3-4	A5-1-2	
3班	A6	A7-1-2	A7-3-4	F1		
4班	B1	B2	B3	C1	C2	
5班	B4-1-2	B4-3-4	B5	C3-1-2	C3-3-4	
6班	D1-1-2	D1-3-4	E1-1-2	E1-3-4		
7班	F2	F3	F4	F5		

6. 定期点検当日

- ①参加者全員に昼食を用意する
- ②定期点検の開催挨拶を行う、会長、次に資産保全管理委員長（当日の進行係）
- ③協力業者と幹事との班構成員表を掲示板（前日又は事前に用意する）に示す
- ④参加者の紹介をする
- ⑤各グループ分けした点検票を、外壁の浮きを調べるパルハンマーと共に担当班ごとに渡す
- ⑥点検の開始を宣言する
- ⑦点検は、各棟の外周を目視で、外壁、ベランダ、手摺鉄部の状況、建物周りの状況から階段室を見て回り不具合を調べる。外壁、階段室の壁・天井の剥離、手摺の腐食状況、錆びの発生状況など。又、フェンス、専用庭など外構周りもこの機会に状況を見る。
- ⑧各棟の点検が終了した班から、点検結果を白紙の用紙に点検報告メモを纏める
- ⑨全班が点検終了し点検報告メモの完了を見届けて、昼食弁当を配布し、昼食にする
- ⑩昼食完了後、各班の点検結果を順番に報告をする。
- ⑪金物・防水・屋根防水の点検業者の報告を最初に行う。

- ⑫報告が済んだ段階で、定期点検票、点検報告書を回収し、大修繕請負業者にコピーを渡し業者にデータの整理を依頼し、整理したものをGHに送るよう依頼する。
- ⑬最後に、委員長から点検参加業者へ感謝の挨拶を行い、点検補修時の工事協力をお願いし、管理自治会も協力することを話し解散する。

7. 点検票と点検調査後の整理

- ①定期点検後、定期点検票を整理(請負業者)して、定期点検による補修工事の項目、範囲、補修が必要な評価(A B C)の補修ランクを決める。
- ②塗装の補修
- ・外壁・階段室壁などの剥離部分の補修
 - ・専用部分のベランダ・サービスバルコニーの壁・天井の剥離部分の補修
 - ・ベランダ天井のPC版継手目地モルタルの剥離の補修
 - ・専有部分住戸内のPC版継手部分から起きた室内、天井仕上材の剥離
 - ・浴室天井の鉄筋爆裂による剥離の補修
 - ・外部基礎周りの鉄筋爆裂によるコンクリート剥離
 - ・手摺柱脚部の鉄部の腐食が進む恐れがある部分は、柱脚部をシーリングする。
 - ・手摺・サービスバルコニーの隔て壁鉄部の錆びの補修
- 2003年から点検票の評価(B・C)について、塗装補修をしている
- ③鉄部の補修
- ・ベランダ・サービスバルコニーの支柱の柱脚の腐食部補修
 - ・専用庭の鉄骨階段の小なる腐食は補修
 - ・専用庭の鉄骨階段の腐食が進み、修理しても再度腐食が進むと思われる物は、溶融亜鉛メッキの新品鉄骨階段と取り換える、但し、発注単位は2か所以上が経済的である(無塗装とする)
 - ・鉄骨階段の基礎天端のモルタルが破損しているものはモルタルの補修
- ④サービスバルコニー網入りガラスのひび割れガラスの取替え
- ガラスのひび割れの補修は、毎年行わず、破損ガラスのひび割れがガラスの半分以上となり、破損件数が5件ほど纏まった年に行う。ひび割れが5割以下の場合、又は、ガラスの割れが拡大しないと見做す物は取替えない。但し、危険と感じるものは取り替える

8. 定期点検による補修工事

- ①定期点検票等の整理資料を基に、業者と打合せを行い、補償期間内の工事、補償期間外の工事、又、大修繕対象項目外などの、補修工事範囲の合意を経て補修工事を依頼する。
- ②定期点検による補修工事の時期と進め方について
- 各協力業者の比較的仕事の少ない時期に依頼する。1月から2月
- ③点検票を基に、業者別に補修工事のリストを作成する。(会の直轄発注工事の場合のみ)
- 業者と補修項目の打合せをする。再度調査が必要な物は、業者に調査の依頼をする
- 別紙2 1年度参照
- ④塗装関係以外の補修する住戸に、補修する業者名と補修する日に関するお知らせを配布する。別紙参照
- ⑤塗装の補修は、補修に回る期間の階段掲示、塗装補修リストに基づき、直接居住者と連絡をとり塗装業者が補修を行う。
- ⑥21年度資料を参照

9. 定期点検補修工事の支払い項目

- ①棟修繕積立金(その他棟修繕費) 定期点検に伴う小修繕
予算CD 552-420 * * * * * 補修工事
- ②大修繕工事契約による補償期間内の補修費は原則として施工業者の負担、特別な場合は別途打合せにて決める。
- ③大修繕工事契約による補償期間を過ぎたものの補修費は①により会で負担する。