

成 2 9 年 5 月 1 3 日

区分所有者 各位

ボンヌール長崎管理組合

R階通路屋根修理工事についての アンケートの実施について

マンションR階通路屋根から数か所雨漏りがしているので、今年11月に開催する管理組合通常総会で工事方法と金額について皆様の承認を得て、平成29年度内（H30.9.30迄）に工事を実施する予定です。

つきましては、今回、工事方法について皆様の意向を把握するために「アンケート」を実施します。ご協力をよろしくお願いいたします。

アンケートの提出締切り	6月10日（土）必着
集計結果の報告	7月12日（水）7月役員会

1. R階通路屋根に関する取組みについて、これまでの経過（説明）

（1）平成25年にR階通路屋根の全面改修工事を実施した。

工事期間 平成25年3月～4月

R階通路屋根については、平成24年に「建物調査・診断」を実施した結果、全面修理が必要との指摘を受け、平成24年11月に開催した通常総会で承認を得て、次の3カ所の工事と同時に全面改修工事を実施した。

- ①ABC鉄骨階段の立ち上がり部の錆止め工事
- ②駐車場棟入口横のコンクリート爆裂修理工事
- ③駐車場入口ゲートの錆びの塗装工事

（2）通路屋根の全面改修工事後、ガラスの破損及びびびり入りのため修理工事を3回実施した。

- ①平成26年9月（破損）
- ②平成27年8月（1枚びびり入り）
- ③平成28年10月～11月（3枚破損）

③は小石等を住居棟の上階から通路屋根のガラスに落とし、2回続けてガラスが破損したので、今後の破損対策として、ガラスの取替えとガラスの上に飛散防止のフィルムを貼った。

2. R階通路屋根の現状

屋根からは現在、大きい雨漏りが2箇所（通路ガラスドア前と住居棟エレベーター前）、その外、小さい雨漏りが数箇所あります。

雨漏りの原因は、屋根のガラスを押えている鉄のプレートが錆びて膨れ、そ

こから雨が染み込んで、雨漏りが生じています。

小石等を住居棟の上層から落し屋根ガラスの破損が続いているので、今後破損した時に、ガラスが飛散するのを防止するため、現在、住居棟エレベーター寄りの屋根ガラスにフィルムを貼っています。

3. R階通路屋根の工事方法と見積り額

通路屋根の雨漏りの修理方法は4方法で見積書が三社から提出されている。

(1) 修理方法①

屋根のガラスは替えず、ガラスを押えている鉄のプレートのみアルミに替える。
(全範囲)

- 長所 ①工事費が安い。住居棟寄りの屋根ガラスには飛散防止のフィルムを貼るので上から小石等を落されても破損はし難いと思われる。
- 短所 ①屋根ガラスが網入りであり、ガラスと網の膨張率が違うので、今後、劣化と強い日射などで屋根ガラスにビビが入る恐れがある。
②押えのアルミプレート周りのコーキングシールは劣化していくので、4～5年毎に貼り替え補修工事が必要。

見積り金額 (三社)

(2) 修理方法②

屋根をガルバリウム鋼板に替える。

ガルバリウム鋼板は提案内容で、形状の違い及び厚さの違いがあります。

形状の違い (折板とそうでないもの)

厚さの違い (折板 0.5mm 及び 0.6mm、折板でないもの 0.4mm)

- 特徴 1. つやありとつや消しがある。
2. 遮熱機能により屋根面の温度上昇を抑制している。
3. 材料標準保証規格 10年

長所 ①折板は端を重ねて葺くので押えのプレートは要らないためコーキングシールの補修工事は無い。
屋根に小石等落されても破損しない。

短所 ①屋根からの光は入らなくなる。美観は現在より劣る。
※雨音は緩衝材を敷くので、余りしないと思われず。

見積り金額 (二社)

A社(折板屋根)

1案 ガラス撤去 A(ガルバ[®] 0.5mm)

2案 ガラス撤去 B(ガルバ[®] 0.6mm)

※0.5mmの方は折山の数が多いので見積り金額が高い。

B社(折板ではない)

ガルバリウム鋼板屋根葺替-全範囲

ガラス屋根の上に被せる。(ガルバ 0.4mm)

短所 雨漏りは防止できるが、ガルバリウム鋼板屋根の下になる現在のガラス屋根の押えている鉄のプレートが更に劣化した場合、錆が通路に飛散しないか疑問がある。

(3) 修理方法③

屋根のガラスをポリカーボネート(透明板厚さ 5mm)に替え、押えのプレートをアルミに替える。

問題点 工事費が高い。

長所 ①今後、20年以上は修理しないで良い。屋根の上に小石を投げられても、破損しない。

現在のガラスより明るくなる。美観が良い。

短所 ②押えのアルミプレート周りのコーキングシールは劣化していくので4~5年毎に貼り替え工事が必要。

見積り金額(三社) ガラス撤去、ポリカーボネート板(5mm)

(4) 修理方法④

屋根のガラスの一部(エレベーター前)をポリカーボネート(透明板厚さ 5mm)に替え、押えのプレートをアルミ替える。

問題点 ①屋根の一部をポリカーボネートに替えても、足場を組むので、工事費が高い。

短所 ①ガラス屋根の部分はガラスが網入りで、ガラスの膨張率と網の膨張率が違うので、今後、強い日射や劣化によりヒビが入る恐れがある。ヒビ入りや破損した場合はその都度修理する。

②押えのアルミプレート周りのコーキングシールは劣化していくので、4~5年毎に貼り替え補修工事が必要。

見積り金額(二社) 屋根の一部をポリカーボネート板(5mm)

以上、工事の方法が4方法あります。

工事方法と見積り金額についての考え方はそれぞれあると思います。

①工事費が高くても、将来的に長い年数修理をしないで済むポリカーボネートにした方が良い。

②通路屋根には高い工事費は使わないで良い。ガルバリウム鋼板で良い。

③現在のガラス屋根のままで良い。屋根ガラスを修理が必要な都度修理工事をして良い。

など、様々あると思われます。

どの工事方法を選択しても、費用は平成29年度予算で組むことが出来ます。

修繕費は大事に使っていきたいと思いますので、皆様の意見を聞き、多い意見の方法を選択し、その方法で修理工事を実施したいと考えます。

今回実施するアンケートに、見積り額も確認のうえご協力をお願いします。

1. アンケートの実施

5月13日（土）に5月役員会議事録配布と同時配布します。

2. 提出の締切り 6月10日（土） 必着

3. アンケート集計結果報告 7月12日（水） 役員会

4. 決定した工事会社に工事依頼。

5. 11月通常総会で提案し、承認を得る。

6. 総会后、11月に住人説明会を開催する。

7. 12月に着工する。

マンション R 階通路屋根修理工事に関するアンケート

アンケートと同時配布している資料「R 階通路屋根修理工事について」を読んで頂き、見積り額も確認のうえ、下記アンケートにご協力をお願いします。

なお、ガルバリウム鋼板には折板と折板でないもの、厚さの違い及び葺き方の違いがあります。

あなたは R 階通路屋根修理工事に関して、4 種類の工事方法の中で、どの修理方法が良いと思いますか？良いと思う工事方法の番号に○を付けて下さい。

1 修理方法①
ガラスの屋根はそのままで、ガラスを押えているプレートのみ鉄からアルミに替える。

2 修理方法②
屋根をガルバリウム鋼板に替える。(プレートは不要)

①折板 A (0.5 mm) ②折板 B (0.6mm)

③現在の屋根の上に被せて葺く。(0.4mm) (折板ではない)

3 修理方法③
屋根のガラスをポリカーボネート (透明板厚さ 5mm) に替え、押えのプレートをアルミに替える。

4 修理方法④
屋根のガラスの一部 (住居棟エレベーター前) をポリカーボネート (透明板厚さ 5mm) に替え、押えのプレートをアルミに替える。

その他、意見があれば記入をお願いします。

提出締切り 6月10日 (土) 厳守
管理人室まで

平成29年5月13日 ボンヌール長崎管理組合