

イーストコート3番街管理組合『フェニックス委員会』の歩み

1. はじめに

96.3.24

地震発生直後より、第3期管理組合理事会 および役員OBも参加し、当面の困難な状況を、乗り切るための様々な手が打たれました。

震災直後の1月は、水道が使えなかったため、水の確保に役員・組合員のボランティアが活躍し、E3では、年配の方々にも充分に水が行きわたりました。

2月10日に水道復旧、2月14日の給湯ラインの復旧を受けて、風呂にも入れるようになり、やっと、日常生活を取り戻しました。

このころになると、気持ちのゆとりも生まれて来ました。2月13日の班長会議で、建物補修のための組織作りが、東理事長から提案されました。何回かの準備会の開催をへて、3月19日の管理組合臨時総会の承認を得て、E3再建のための組織『フェニックス委員会』が発足しました。

2. 生活復旧とフェニックス委員会の活動

管理組合・フェニックス委員会には、多くの人達のエネルギーが集まって来て、活発な活動が、展開されました。以下に記した、委員会の活動の足跡は、六甲アイランドの生活回復の記録でもあります。

- 1月17日 阪神淡路大震災発生 13:00 停電復旧
- 1月18日 ガス漏れにより避難勧告 イーストコート3番街 21:00 全員集会
- 1月19日 イーストコート3番街 21:00 全員集会 班長選任
- 1月20日 班長 各階の居住者確認
- 1月21日 竹中工務店 E3建物の目視点検
- 1月26日 阪神電鉄 甲子園～青木 開通
- 1月28日 イーストコート3番街 21:00 全員集会
- 1月29日 13:00 六甲アイランド自治会住民大会
- 1月30日 六甲アイランド小学校 初登校
- 2月6日 イーストコート3番街 20:00 全員集会 『通水方法について』
- 2月8日 JR住吉～芦屋 開通
ガス復旧
- 2月9日 19:00 班長会議『水道開栓要領』
- 2月10日 水道復旧
- 2月11日 阪神電鉄 青木～御影 開通
- 2月12日 リバーモール一部商店再開

- 2月13日 20:00 班長会議 東理事長より約15名よりなる『復旧に向けた委員会』の提案あり
- 2月14日 給湯ライン復旧
- 2月18日 イーストコート3番街 17:00 全員集会 ・『がんばれE3』激励会
- 2月20日 阪神電鉄 岩屋～三宮 開通
J R 灘 ～三宮 開通
- 2月26日 フェニックス委員会準備会
- 2月28日 19:00 班長会議『罹災証明(一部損壊)』
- 3月1日 阪神電鉄 岩屋～西灘 開通
- 3月5日 10:00 理事会開催 『第4期予算案』 19:00 フェニックス委員会準備会
- 3月6日 スリット部調査 R I C ・積水ハウス ・竹中工務店
- 3月7日 スリット部調査報告書受領
- 3月12日 10:00 新旧理事会役員 顔合わせ 19:00 フェニックス委員会準備会
- 3月13日 阪急電鉄 御影～王子 開通
占有部分内の共用部分7件見積もり依頼
- 3月15日 『罹災証明(一部損壊)』管理組合より交付開始
- 3月19日 10:00 管理組合総会『第4期役員承認』『フェニックス委員会設置』
12:00 理事会 17:00 新旧役員引継ぎ会
- 3月26日 第1回フェニックス委員会 委員長 副委員長 広報委員 書記 選任
修繕範囲・程度 工事会社 正確な調査 修繕費用の捻出
- 4月1日 J R 神戸線 全線開通
- 4月2日 13:00『建物修繕計画説明会』15:00 フェニックス委員会 18:00『壁修理実演』
- 4月7日 『フェニックス委だより 第1号』建物修繕計画説明会報告
- 4月9日 19:00 フェニックス委員会全体会議 建築小委員会 費用算定小委員会
- 4月10日 『フェニックス委だより 第2号』全戸調査と戸境壁の扱い
- 4月14日 竹中工務店と全戸調査について打ち合わせ
- 4月16日 15:00 フェニックス委員会
『フェニックス委だより 第3号』全戸調査の詳細
- 4月18日 住戸内共用部被害調査開始 4月30日迄
- 4月20日 21:00 フェニックス委員会 建築小委員会
- 4月23日 13:30『補修概要説明会』
- 4月30日 19:00 フェニックス委員会 『費用捻出方法アンケート』 理事会
- 5月2日 20:00 フェニックス委員会 『費用捻出方法アンケート結果集計』
- 5月7日 『フェニックス委だより 第5号』費用捻出方法アンケート調査結果
- 5月13日 10:00 フェニックス委員会 竹中工務店 山崎所長 中島課長 出席
建築小委員会『全戸調査結果竹中見積もり吟味』

- 5月14日 11:00 理事会
13:00 『管理組合臨時総会』大震災修繕工事承認
- 5月15日 『フェニックス委だより 第6号』臨時総会で理事会案可決
- 5月21日 22:00 管理組合から竹中への注文書原案作成
- 5月28日 16:00 フェニックス委員会 芦屋税務署より簡便法適用の通知あり
- 5月29日 『フェニックス委だより 第7号』雑損控除簡便法適用へ
『雑損控除における簡便法の適用について』配布
補修工事開始
- 6月 3日 19:00 竹中打ち合わせ 20:00 フェニックス委員会 22:00 理事会
- 6月 4日 温水供給サービス再開(六甲アイランドエネルギーサービス)
- 6月 5日 『フェニックス委だより 第8号』補修工事説明会の案内
- 6月 6日 20:00 フェニックス委員会
- 6月 7日 19:00 『第1回補修工事説明会』
- 6月10日 14:00 『第2回補修工事説明会』
- 6月11日 神戸市議会 兵庫県議会 投票日
『フェニックス委だより 第9号』補修工事の開始について
- 6月12日 阪急電鉄 全線開通
専有部分内共用部分工事開始
- 6月25日 10:00 クリーンボランティア(草抜き) 理事会
- 7月 1日 阪神高速湾岸線 開通
- 7月 8日 10:00 鉄部塗装完了検査 13:00 フェニックス委員会理事会 竹中工務店連絡会
- 7月 9日 10:30 六甲アイランド自治会総代会
- 7月20日 六甲ライナー アイランド北口～魚崎 復旧
- 7月22日 ベランダ水抜き穴 竹中工務店と打ち合わせ
- 7月23日 参議院選挙 投票
- 7月24日 20:00 28階ラウンジ壁紙選定
- 7月29日 10:00 管理組合理事会
- 8月 1日 第1回補修工事費引き落とし
『フェニックス委だより 第10号』順調に進む工事及び水抜き穴
- 8月 6日 第5回管理組合理事会 『補修工事費徴収状況報告』
- 8月20日 管理組合理事会 『夏祭』
- 8月23日 六甲ライナー 全線復旧(魚崎～住吉 開通)
- 8月26日 R I Cの夏祭
- 9月 9日 管理組合 追加工事アンケート
- 9月10日 19:00 第6回管理組合 理事会
- 9月17日 14:00 管理組合環境委員 自転車置き場登録点検

- 9月18日 20:00 フェニックス委員会『補修工事の終了について』
- 9月22日 『フェニックス委だより 第11号』補修工事の終了について
- 9月28日 19:00 修理希望者宅点検 竹中工務店同行
- 10月28日 イーストコート3番街『文化祭』準備作業
- 10月29日 イーストコート3番街『文化祭』
リックジャンボリー
- 11月11日 管理組合・フェニックス委員会 完了部分検査 竹中工務店に感謝状贈呈
- 11月12日 17:00 第8回理事会
- 11月14日 『フェニックス委だより 第12号』補修工事、基本的に完了
- 12月2日 補修工事完了報告会
- 12月10日 19:00 第9回理事会
- 12月24日 イーストコート3番街『クリスマスパーティー』
- 1月20日 10:00 第10回理事会
- 1月21日 13:30 住宅連絡会主催『第1回RICマンション塾』
- 1月31日 震災補修工事最終完了期日

3. フェニックス委員会のメンバー

フェニックス委員会は、第4期の管理組合の環境委員と旧役員と専門家ボラティアの30人で構成されました。委員の互選により役員を決め3月26日から本格活動を開始しました。工事開始までは、夜中まで、打ち合わせをしたこともありました。6月の工事開始から、12月2日の『補修工事完了報告会』迄の6ヶ月間は、寄せられる要望に、応じていくことや、修理完了箇所の検査に追われました。

委員長	609号室	三谷光平	管理組合	環境委員
副委員長	2310号室	東 英充	管理組合	理事長
書記	1513号室	須崎正子	管理組合	副理事長
	3010号室	山内啓史	管理組合	広報委員
広報	1001号室	北畠 霞		
建築小委員会	3503号室	大西一嘉		
	604号室	石川孝次		
	709号室	藤丸敏彦		
	1106号室	山本乾次	管理組合	環境委員
	1208号室	川越治衛		
	1509号室	森 俊二		

- 工事中、組合員から寄せられる要望の処理の方法
- 工事完了検収の方法と期日
- 震災原因の部分と通常が必要修理の線引き

5. 費用検討小委員会の活動

この小委員会では、修繕費用の徴収方法、修繕積立金の値上げ、雑損控除の簡便法適用問題について議論し、原案を作成しました。

- 修理に修繕積立金を取り崩すかどうか
- 修繕積立金を取り崩した場合、積立金回復は、どういう方法で行うか
- 費用の徴収方法に関するアンケート調査
- 一時金を集める場合、各戸の負担を均等にするか、専有面積に応じるか
- 全体費用を一時金と修繕積立金でどう割り振るか
- 値上げした後、管理経費の節減を図るため、サービスを落とすか
- 具体的集金方法
- 不在住戸への連絡方法
- 未収住戸への対応
- 雑損控除簡便法の説明会
- 簡便法適用要件の情報収集（主要構造部に損傷があること 専門家が認定すること）

6. 広報活動

フェニックス委員会の広報紙『フェニックス委たより』は、4月7日の第1号から、11月14日の第12号まで、委員会が開かれる都度、発行されました。日刊紙のようなスピーディーさで、委員会の活動を詳細に伝えることができ、補修工事への居住者の協力と理解を深めました。

7. 震災関連修理費用

当初契約分	竹中工務店	¥207,500,000
<u>追加工事分</u>	<u>竹中工務店</u>	<u>¥ 5,300,000</u>
		合計¥212,800,000

8. 今後の課題

イーストコート3番街の居住者のなかには、建築、機械、電気、設備、法律、税務等の分野の多くの優れた人材が居て、今回の、マンションの修復作業で、大活躍しました。円滑に進める事ができたのも、そのかた達の力の結集のおかげです。フェニックス委員会の活動は、1月31日の震災補修工事最終完了期日をもって一つのくぎりをつけました。今後

は、新たな、専門委員会を作って、来るべき『大修繕』に向けた取り組みが必要です。良好な資産の保全と安全で快適な、仲の良いイーストコート 3 番街を実現するために、活発な活動が期待されます。

イーストコート 3 番街 第 4 期理事会 環境委員会活動報告

1. 環境委員

609号室 三谷光平
1106号室 山本幹次
2011号室 八木 司
2508号室 家近賛平
3403号室 伊藤博文
3711号室 武井郁太

2. 活動内容

- ①地震による建物修繕計画立案・実行のため三谷委員をフェニックス委員長とし、全員がフェニックス委員会に参画。
- ②クリーングリーンボランティア(草抜き)実施
6月25日(日) 午前10:00より
- ③1階駐輪場内の未登録自転車および未登録バイクに登録とバイク置き場への移動を促すシール添付実施

3. その他整備

- ①第5回理事会にて、エレベーターの汚れ防止のため、床マット(ダスキン製)の設置決定
- ②ラウンジに防犯のため、鍵取り付け
- ③騒音防止のため、プレイルーム内の図書コーナーとプレイコーナーを、戸に鍵をつけて分離

イーストコート 3 番街 第 4 期理事会 文化委員会活動報告

1. 文化委員

410号室 長谷泰一
1210号室 吉田敬志
2705号室 松山浩史

2. 活動内容

① 8月26日 夏まつり

E3からも、子供みこしが参加、夜店も賑わう。

② 10月29日 文化祭

各サークルが、日頃の活動の成果を発表した。

また、個人の作品も数多く展示された。

③ 12月24日 クリスマスパーティー

子供中心の第1部と、大人中心の第2部に分かれて行う。

第1部では、『手づくり』のパーティーを心がけ、

綱引き大会など行う。

フェニックス委だより

フェニックス委員会広報委員

建物修繕計画説明会を開催

先のお知らせとおり、フェニックス委員会がこれまで検討してきた私たちE-3の建物の修繕計画案について、4月2日に2階のコミュニティ・ホールで説明会を開きました。

まず3月26日のフェニックス委員会で

委員長 三谷 光平 (609号室) 広報委員 北島 霞 (1001号室)
副委員長 東 英充 (2310号室) 書記 須崎 正子 (1513号室)
同 山内 啓史 (3010号室)

の役員が選出されたことが報告され、三谷委員長が議長となって議事を進めました。この説明会での活発な質疑応答、討議の中から、ご意見をいくつか拾うと....

〔補修費用〕@費用がかさむので、積立金の利用を考えるべきだ。

@将来の大きな補修の必要を考え、苦しいが今対処しておくべきだ。

@一戸一票制から考え、一時負担金を専有面積の割合で負担するのはいかがなものか。

@長期的な補修計画とその費用の見積もりや積立金の根拠などを考慮に入れ、こんどの補修費用の負担額の案を作成すべきだ。

〔専有部分の修理〕

@各個人の住居内については個別の業者で修理に入っているのか、それとも竹中工務店でまとめてやるのか？（これについては竹中工務店から専有部分についてもやるとの返事が来ていないとの説明が委員長からあった）

フェニックス委員会開催

説明会での貴重なご意見、提案を受け、この会の後、直ちに委員会を開催、修理計画を具体化するため、フェニックス委員会を開催、同委員会に「建築小委員会」と「費用検討小委員会」を設けることとし、その委員を決めました。小委員会がまとめる案をフェニックス委員会の全体会議で検討し、臨時総会で皆さんにお諮りすることになります。（最終案作成前にアンケート調査をする予定です。ご協力下さい）

壁紙修理のデモンストレーション

当日さらに午後6時から、コミュニティ・ホールの壁紙が裂けている箇所を利用し1509号室の森俊二さんが、ボンドコークやローラーを巧みに使って、集まった約100人に、修理の仕方を披露しました。壁紙の小さな亀裂は自分たちでも直せるのだと多くの方が納得された様子でした。（補修の仕方については、図解入りの説明書を5日に皆さんのメールボックスに入れてあります。参考にして下さい）

説明会での配布資料

説明会で配布した資料は2階の廊下に張り出します。欠席された方はご覧下さい。

皆さんのご意見をどうぞ

この日の説明会に出席できなかった方もたくさんいらっしゃると思います。そうした方で「これだけは言っておきたい」というようなご意見や、提案がありましたら、メールボックスの提案箱にお入れください。また三谷委員長からは自宅にファックスを送って頂いても構わないとの申し入れがありました。どうぞ積極的にご意見をお寄せ下さい。（ファックス番号は858-2973です。番号はお間違えないように）

見積書のコピー

説明会后、多くの方から見積書のコピーが欲しいとの要望が出されました。近くセクレタリー・フロントで配布する予定です。（以上）

フェニックス委だより

フェニックス委9日の会議から

バルコニーなどの修理のための調査へ

共用部分だが専用使用できるバルコニー、ドア、窓サッシなどの修理については全住戸から7戸を選びサンプル調査して、大体の見当として9053万円強という修繕費概算が出ていました。これらの部分についての修繕を行う方針であることは今月2日の説明会でお話ししていましたが、これはあくまで参考の数字であって、実際にの工事のためには、各戸での調査の上、はっきりした見積りの数字が必要です。

見積りのための調査は、管理組合理事会・フェニックス委と竹中工務店との協議で17日から始まる週から開始されることになりましたが、それに先立って今週中に、どのような損傷をどのように修繕するのかの基準を双方の代表が協議します。

実際にどのような形で調査するかについては、またお知らせしますが、この調査にも、またその結果行われる工事（上述の共用部分でかつ専用に使われている個所と、柱、梁、ロビーなどの共用部分--9500万余りの見積りが出ている個所--の工事で、多分、5月の連休明けにも行われることになるかもしれません）の時にも、皆さんのご協力は絶対に欠かせません。どうかご協力をお願いいたします。

お隣りとの境の壁の扱いは？

説明会では隣との境の壁（戸境壁）の表面の壁紙と、その奥に張ってあるボードが専有部分で、さらにその奥の部分からが共用部分だとの説明があったと思います。しかしその後の調査で、壁紙だけが専有部分であることが判明しました。

しかし戸境壁の修理については、今回の竹中工務店の概算見積り（9053万円）には含まれておりません。全体の費用から考え、委員会では今回の調査対象および補修範囲からははずすことにしました。

調査には一戸当たり約8000円かかる

これまでの見積り、調査は無料で行われましたが、今回の分は一戸当たり8000円かかります。これは修繕費の一部として扱いたいと考えています。

専有部分の工事は？

竹中工務店は室内補修を専門としていないことを理由として、専有部分の工事は引き受けないということをし、最終的に伝えてきました。しかし竹中工務店が専門の業者を2、3社推薦してくれることになりました。推薦された業者がまとめて行うことになる見込みで、今後さらに詳細が決まり次第お知らせいたします。

5月7日か14日には管理組合総会の開催へ

実際に工事に入る前に、皆さんのご承認を頂くために、管理組合の臨時総会を開催したいと思っています。ご協力をお願いします。

所得税の減免についての情報

税理士の川崎さん（1203号室）が税金の専門家としてフェニックス委員会に新たに参加してくださっています。今回、芦屋税務署と話をし、①罹災証明②建設会社による建物の被害の証明書（これが無理なら③建築士による被害の証明でも可）によって簡便法による所得税の減額の計算ができるのではないかと感触が得られました。この建物の住民がまとめて申告できるというものでなく、個々の納税者が申告すべきものではありますが、これについて新しい情報が得られれば、引き続いてご報告したいと思っています。

班長会議を10日か11日に開催！

急ですが10日夜か11日夜に開催、調査の件でご協力をお願いします。

フェニックス委だより

フェニックス委16日の会議から

19日(水)から、バルコニーなど専有住戸内共用部分の被害調査実施へ

各階のエレベーター・ホールの張り紙でお知らせしたとおり19日から、バルコニーや玄関サッシュなど共用部分ではあるけれど各戸の専用に供されている個所の被害調査が、竹中工務店の手によって行われます。

調査は連休前には終了、見積書提出の後、5月中には工事開始の運びとなります。私たちE-3の建物を早く復旧させるためには、全ての住戸で調査期間内に調査が終わるようにしなければなりません。ご協力をお願いします。

調査方法

調査は3班制で、1班は2～3名。朝は午前10時から午後0時半まで、午後は1時半から4時まで。午前の部、または午後の部に、一つの班が一つの階を調査することを前提にして予定を組んでいます。

調査員は、白地に黒で「竹中工務店」と書かれた腕章と、調査員の名札を胸につけています。

予定の時間には必ずご在宅ください。ちょっと買物、というような場合は、玄関のドアにその旨を書いた紙を張ったり、お隣りに一声かけるなどの措置をとって頂くようお願いいたします。

調査の個所

玄関サッシュ---枠、扉、蝶番、チェーン
窓サッシュ---枠、障子(スライドする戸)、ガラス、クレセント錠
バルコニー----バルコニーの天井、壁、柱、床、手すり、ガラス手すり、隔て板
(注・地震で損害を受けたものに限るのももちろんです)

室内の梁は調査対象から外す

13日に各戸のメール・ボックスに配布したお知らせでは「室内の梁」も調査対象とすると説明していましたが、しかし専有部分であるクロスとの関係で、大変難しい問題が生じることが分かりました。また、この調査をしていると、調査に時間がかかり、着工も遅れます。竹中工務店との協議で種々検討した結果、戸境壁(隣家との隔壁)の場合と同じ理由で、今回は調査対象からはずさざるを得なくなりました。

なお、こうした個所(室内の梁、戸境壁)については、各戸で行われる専有部分の修理の際に重大な被害が見つければ、一定の手続きにしたがって、管理組合で判断の上、管理組合で負担することも考えられます。これについては、さらに討議、検討していくこととなります。

重ねて次の点でご協力をお願いします

- ① 調査予定の時間帯にはぜひご在宅ください。
- ② バルコニーの人工芝、置物、植木、クーラーの室外機などは、被害の程度が分かるよう、調査時に移動できるようにしておいてください。

専有部分の工事見積りについて

竹中工務店の紹介で、リック・オペレーションが業者と見積りの仕方について協議しています。これについては、詳細が分かり次第、お知らせします。

23日(日)に説明会を開催

今回の調査がどのように進んでいるか、補修費用をどのようにして集めるかなどについての補修概要説明会を23日(日)午後1時半からコミュニティ・ホールで開催します。また5月14日(日)には臨時総会開催を予定しています。(以上)

フェニックス委だより

23日の補修概要説明会から

専用に供されている共有部分の被害調査がすでに19日から始まっていますが、この調査をまとめて5月中にも補修工事が開始される見込みとなりました。もちろんその前に管理組合の理事会を開いて理事会の最終案をまとめ、5月14日(日)の臨時総会で皆さんからの了承を得て、工事開始となります。この理事会での最終案をまとめるため、これまでフェニックス委員会で検討してきた案を皆さんに披露し、ご意見を頂くための説明会が4月23日(日)午後1時半から3時半まで、2階コミュニティ・ホールで開かれました。

補修工事について

まずフェニックス委の建築小委員会の大西委員長から、フェニックス委の考え方の説明があり、

- ① 今回の調査の対象の範囲一戸境壁や室内の梁については、優先順位を考え、また多額の費用がかかる恐れがあるので、今回の調査、工事の対象からはずす。
- ② バルコニーに敷かれた人工芝などについての、調査・補修工事実施にあたってのお願い事項。

などの説明があり、さらに

- ③ 税の減免措置についての現状報告。
- ④ 各戸で行う専有部分の補修工事についてのガイドラインの説明。

もおこなわれました。

補修工事費について

ついで東管理組合理事長から補修工事費についての説明があり、月ごとの修繕積立金の引上げ(現在1㎡あたり25円を、同じく35円に引上げ)、一時金として各戸から引き上げ後の修繕積立金月額100か月分を(その半額は今年8月、残り半分を来年1月に、修繕積立金に上乗せして)徴収する方針であることが説明されました。

質疑応答

この後、活発な質問、意見、要望が出されました。その主なものは――

- ① なぜ梁の損傷が今回の調査からはずされたのか？(梅雨を控えて外回りのバルコニーなど、緊急を要する個所の調査・工事を優先させ、かつまた多額の費用がかかるので、今回は見送ることにしたもので、補修せずと決めたわけではない。要望が多ければ改めて調査することになる、との回答があった)
- ② 専有部分の面積に応じた費用分担はおかしいのではないか？(一戸一票制から、こうした声が出るのでしょうか、それを採用するには管理規則の改定を行なわねばならず、そのためには困難な改定のプロセスを経なければならない。限ら時間からみて難しいのではないか、との説明があった)
- ③ 共有部分のタイルの張り方に問題があったのではないか？(これについては竹中工務店に話すと東理事長が答えた)

アンケートを配布するので、ご協力を

補修費用についての皆さんのお考えをつかむため、あらためてアンケートを実施します。各戸のメール・ボックスに投入してありますので、4月28日までにセクレタリー・フロントに必ずご提出ください。臨時総会へ提出する管理組合理事会の最終案をまとめるための重要な基礎資料となるものです。よろしくお願ひします。

これとは別に、神戸大学から「震災意識調査」に関するアンケートも配布されています。上のアンケートと配布の時期が同じだったため、まぎらわしいのですが、後者の神戸大学のものは私的なアンケートです。お間違えないようにお願ひします。

当日配布された資料は、2階のエレベーター横に張り出してあります。ご覧下さい。当日配布した資料が若干残っています。ご希望の向きは管理事務所までお越しください。残部がなくなっていた場合にはご容赦ねがいます。

フェニックス委だより

14日に臨時総会、補修計画案決定へ

私たちE-3の建物の補修計画案などについて、管理組合が正式に決定する臨時総会が5月14日(日)午後1時半から3時まで2階コミュニティ・ホールで開催されます。私たちの共通の財産であるこの建物を皆の手で守っていくため14日の総会のご出席をお願いします。

アンケート調査の結果

これまで共有部分、専用に供されている共有部分の補修計画とその費用の捻出方法について、フェニックス委と管理組合理事会が作成した案に関するアンケート調査を先月末に行いました。調査回収の期間が極めて限られていたにもかかわらず、464戸中、300の回答(回収率64.6%)を頂きました。

2日夜、フェニックス委と管理組合役員の有志がこの回答を集計しました。その結果は別紙のグラフの通りです。この調査では、

- ① 大多数の方が通常総会や説明会に出席、補修計画案とフェニックス委だよりを読んでいて、関心の高さが改めて明らかとなった。
- ② 補修費用の捻出には過半数以上が「一時金と修繕積立金引上げの併用」に賛成、それも「フェニックス委員会案でいい」との考えだが、「修繕積立金の取り崩しと他の対応の併用」を挙げた方も23.7%あった。
- ③ 将来の修繕費用に関しては、将来の修繕に要する費用を事前にきちんと把握し、修繕積立金の増額を図る、という方法が過半数を占めた。
- ④ 将来の管理費アップについて3人に2人は「管理費の値上げをしても現在の環境を維持したい」と考えるが、2割強は管理費の節約を求めた。

などの諸点が明らかにされたと言えるでしょう。

「室内の梁」と「戸境壁」に関する疑問について

共有部分の補修工事見積り調査で「室内の梁」と「戸境壁」が調査されなかったことに、これまでの補修概要説明会で何人かの方から疑問が呈されました。こうした個所の調査や補修をしないというのではなく、バルコニーは梅雨時に雨の影響を受けて将来の劣化の懸念がより大きい個所であるために優先順位を付けた措置なのです。

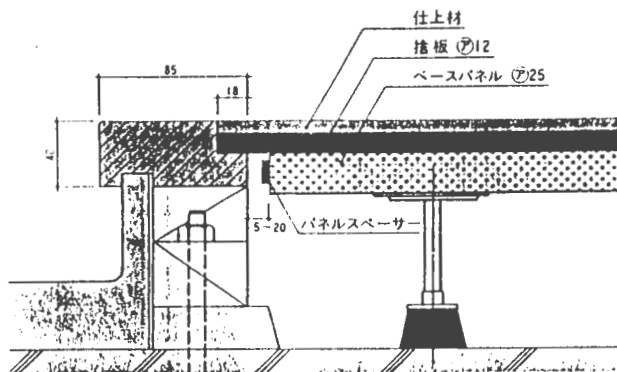
この二つの個所は個別の内装補修工事の範囲内で対応可能な場合が多いと思われます。ただし「室内の梁」や「隣との境の壁の内部」に重大な損傷があって、共有部分の補修として扱う必要がある場合に備えて、内装工事の業者を登録制にしたり、分かりやすい判定のマニュアルを竹中工務店に作成してもらうように依頼しています。(この点については、詳細がさらに明らかになり次第、皆さんにお知らせします)

室内で気になるところは大丈夫?

竹中工務店に問い合わせたところ次のようなことが分かりました。ご参考までに。

- ① 「戸境壁」の表面のボードが浮いている—少々の浮きならネジ釘等でとめるだけでいいだろう。浮いて剥がれている時はボード交換が必要かも。
- ② 「室内の梁」にヒビ割れ?—室内配線用の「下がり天井ボード」と「梁」とを混同する場合があります、一度指でたたいてみると、すぐ確認できるとのこと。「梁」のヒビ割れの場合、0.3mm以上が補修の目安となる。
- ③ 「床」のキシミ音は?—床はコンクリートの床の上に内装用の下地ボードを置き、その上にカーペットが敷かれている。キシミ音がある場合、カーペット下の下地ボードが破損しているかもしれないが、コンクリートが傷んでいる可能性は低いのではないか。

(右の図で最下部がコンクリート床です)



フェニックス委だより

14日の管理組合臨時総会から

臨時総会で補修工事費用徴収の理事会案を可決

予定通り14日午後、E-3管理組合の臨時総会が開催され、第1号議案（阪神大震災に伴う補修工事の実施と修繕積立金の取崩しについて）、第2号議案（修繕積立金補填のため、修繕積立金を増額する事と一時金を徴収する事について）、第3号議案（大震災被害箇所本復旧工事＜先行実施分＞の実施に伴う費用支出について）の3議案を一括審議、出席者の圧倒的多数の賛成を得て理事会原案が採択されました。

これによって、修繕積立金月額負担金は、各戸専有面積1㎡当たり現在の25円から35円に引き上げられ、今年8月からこれが実施されます。また一時金はこの引上げ後の修繕積立金額の100か月分となり、今年8月と来年1月の2回に分けて、管理費などと同じく銀行引き落とし方式で徴収されることになりました。

バルコニー、サッシュなどの補修工事調査による見積りが提出される

専用に供されている共用部分のうち、バルコニー、サッシュなど梅雨入りを控えて補修が急がれる個所の見積り調査が4月後半に各戸で一斉に実施され、その見積り額が5月13日に竹中工務店から提示されました。

3月の時点では、大体の工費の見当をつけるため7戸だけの調査から参考の数字として¥90,537,000が出されていました。今回のより正確な見積りではその5割増しの¥137,814,000となっています。（既に見積りを受けている¥95,048,400と併せると共有部分の補修費合計は¥232,862,400となります）

臨時総会までの時間的余裕がなかったため、今後理事会とフェニックス委員会で、①工事対象とされた個所の必要性の見直し②安全上支障のない範囲で補修材料や施工方法を低廉なものに変更③補修工事後の検査確認の方法などを詰めながら価格交渉を進めていくとの説明がありました。またバルコニー工事を円滑に進めるため隔て板を工事期間中取り外すことも検討されています。その際にご協力をお願いします。

玄関扉のチェーンについて

扉チェーンは今回の調査象に含めていましたが①管理規約上、共用部分には含められない②玄関扉の緊急点検の際には除外することになっていた、などの指摘があり検討の結果、鍵と同じく専有部分として各戸での補修をお願いすることになりました。

専有部分の補修工事について

専有部分の補修工事を竹中工務店が引き受けないことはすでにお知らせした通りですが、その代わり同社に業者の紹介を依頼していたところ、帝人ハウジングが紹介されました。同社は近日中に「調査依頼書」を各戸のポストに投入します。この調査書に書き入れ返事を出すと、直接、同社から各戸に連絡がいくことになっています。

もちろん、帝人ハウジングに依頼されず個別に業者に見積り・工事を依頼されてもいいわけですし、相見積りを他社に依頼されてもいいわけですが、ご関心の向きは、調査依頼書に書き込んでください。

E-3の基礎杭は地下55～60に及ぶ

竹中工務店の説明によると、私たちのE-3の建物は、地上140ですが、地下12にわたって表層の土砂が除去され、そこが一種の地下室となって地盤沈下量を抑えています。基礎杭はここからさらに45下まで打ち込まれていて、地震には強い構造となっているそうです。この基礎杭がたとえば地震で傷んでいるような場合、上部に歪みが出てくるが、そうした現象がみられないため、基礎杭はまず大丈夫だと推定できる、との心強い説明がありました。ご参考まで。

所得税について

被災による雑損控除に簡便法を適用してもらう見込みは少ないと言われていますが実損額の積み上げ方式で処理する場合に必要な書類（見積書か、領収書か）についていろいろな情報があり、E-3の住人としての対応がはっきりしません。フェニックス委や理事会でもこれに関する情報をさらに収集するつもりです。ご満足がいく情報があるかどうか分かりませんが、フェニックス委か理事会にお問い合わせ下さい。

（臨時総会では多くの意見、質疑応答がありました。管理組合理事会で議事録を作成していますので、関心ある方はご覧になってください）

フェニックス委だより

臨時総会以降の途中経過報告

雑損控除額の計算に簡易計算表が利用できます

被災による雑損控除額の計算に簡便法を適用できるかどうかは住民全員の大きな関心の的でしたが、このたび芦屋税務署から、簡便法による損害額算出がE-3の建物にも適用できるという嬉しい連絡が入りました。

確定申告の提出期限は一応5月31日とされていますが、税の還付申請になるものは6月以降でもいいということのようです。その他どのような書類を用意すべきか、などについて、分かる範囲でお知らせしたいと思っています。

一両日中にも皆さんのメールボックス(2階)に「雑損控除における簡便法の適用について」という資料を配付しますので、これを参考にして頂きたいと思います。

補修工事費に関する値下げの折衝進む

共有部分の補修見積りは、廊下など外から損害を見ることのできる部分の補修に関するもの(¥95,048,400)と、バルコニーなど専用に供されている共有部分(¥137,814,000)からなり、この二つを合わせると¥232,862,400 となって、当初の予想をかなり上回りました。

このため、管理組合理事会とフェニックス委員会では竹中工務店側と価格交渉を続けており、多少の進展がありました。今後も安全上の保障を確保しつつ、価格の折衝をさらに進めていくことにしています。

バルコニーの補修工事のために、バルコニーの隔壁の一時撤去も

上述の価格交渉では、バルコニーの補修工事をするに当たって、隣家のバルコニーとの間にある隔壁を取り除けば、いちいち戸内からバルコニーに出る必要がなくなって工事がはかどり、価格面でも有利になるとの申し出が竹中工務店からありました。この方式に決めたわけではありませんが、価格をできるだけ低く抑えるためには、この方式をとらざるを得ない場合が出てくることも予想されます。

もし、この方式で工事が行われることに決まれば、入居者の皆さんのご理解とご協力を仰がねばなりません。

これについてはご報告できるようになった時点で、フェニックス委だよりでご改めてご連絡いたします。

専有部分の補修工事について

どのような形で専有部分の補修工事を調整していくか、戸境壁や室内の梁に大きな損害が見つかった場合にはどうするか、などについて、目下さらに詰めの作業を進めています。この件については、もうしばらくお待ち頂ければ幸いです。

(別紙)

平成7年5月29日

フェニックス委員会

雑損控除における簡便法の適用 について

阪神大震災の損害に伴う雑損控除に関し、芦屋税務署よりイーストコート3番街マンションについて、簡便法による損害額の計算を認める旨通知がありましたので、連絡いたします。

雑損控除に必要な書類

1. 所得税の確定申告書
2. 被災証明書の写し
3. 災害を受けた住宅、家財等の損害額の計算書(簡便法によるもの)
4. 源泉徴収表の写し(給与所得者の場合)
5. 住宅の広さ、購入時期の分かる書類の写し(売買契約書の該当ページ写し等)

(注) 簡便法の採用に伴い共用部分・各住戸専用部分にかかる修繕費用の見積書・領収書の添付は不要です。

その他留意事項

1. 雑損控除の申告年度について

雑損控除は平成6年度、平成7年度(平成8年2月16日から3月15日までが確定申告時期)の何れかの年度で受けられますが、平成6年度には、所得税の20%減税があり、平成7年度には所得税率の改定等による減税があるため、いずれの年度で確定申告をするのが有利かは、各人で異なります。(平成7年度に収入の増加が見込めるのであれば、概ね平成7年度の方が有利です。)

なお、既に雑損控除以外で平成6年度の確定申告書を提出された方は、平成7年度で申告することとなります。

また、既に実額法で確定申告書を提出された方は、簡便法への切り替えが可能か否かは、確認しておりません。個々に芦屋税務署へご確認ください。

2. 平成6年度の確定申告の期限

平成6年度の確定申告の期限は、平成7年5月末まで延長されていますが、6月に入っても、芦屋税務署は受け付けます。6月に入って確定申告される方は確定申告書最上部余白に「阪神大震災により申告書の提出遅延」と書き添えてください。

3. 郵送による確定申告書の提出について

郵送により確定申告書を提出される方は、「建物(イーストコート3番街)の損壊程度については、当イーストコート3番街の管理組合理事長より報告済み」

とした、送り状を(各自便箋等で手書き作成すればよい。)同封して下さい。

4. 確定申告手続における自己責任原則について

確定申告は、該当される方がご自分の判断と責任ですべきものです。

この書面での内容は、平成7年5月27日現在の状況を通知するものですが、内容全ての正確さを保証することはできません。また、各人の確定申告手続において必ず簡便法が認められることを保証したり、所得税の還付があることを保証するものではありません。必ず、事前に、芦屋税務署や税理士と相談の上手続きされるようお願いします。

以 上

フェニックス委だより

補修工事の説明会に向けて

補修工事の説明会を7日(水)午後7時から

皆様のご支援とご協力により、E-3の共用部分の補修工事のうち、廊下など外から見える部分の工事は開始されましたが、次の段階として、バルコニーと手すりの部分の工事が来週12日(月)から始められることになりました。今回の工事ではサッシュや窓枠は除かれています。(これについては下の項目をご覧ください)。

バルコニーや手すりなどは、前回のフェニックス委だよりで触れていたように、工事の効率を上げることで補修費を抑えるため、隔壁を取り除き、いちいち室内からバルコニーに出ずに、各階のバルコニーをぐるりと回って補修する方法をとることを管理組合理事会とフェニックス委員会で原則的に決めました。

この方法を採用すると、在宅かどうかを個別に調べて工事の日取りを調整しなくてすむというメリットがありますが、半面プライバシーの点で不安が残ります。つまり上階の方から3階づつ、10日間にわたる工事期間中、バルコニーが「開放」された状態になるわけです。

その他、工事の仕方について、当日は竹中工務店と関連業者が来ますので、ウィークデーではありますが、皆様のご来場と積極的な質問、意見を期待しています。

窓枠サッシュの工事はこれとは別に行う

サッシュなどは戸内に入らないと補修できないし、工事の進展の程度によって入る業者が違ってくるので、この補修工事は上述の工事とは別途に行います。

追加の補修工事説明会を10日(土)にも開催を検討中

説明会が急なことでもあり、ウィークデーでもあり、出席できない方も大勢いらっしゃるのではないかと考え、理事会とフェニックス委では10日(土)にも同じ説明会を開きたいと考え、竹中工務店に申し入れています。この日程は最終的にまだ決まったものではありません。張り紙などのお知らせにご注意下さい。

補修工事の費用、ほぼ固まる

前号でご報告したように共有部分の補修工事の見積りは、第1次分(廊下など外から見える部分の¥95,048,400)と第2次分(バルコニーなど専用に供されている部分の¥137,814,000)からなり、当初の予想をかなり上回りました。

管理組合理事会とフェニックス委員会が竹中工務店と話し合った結果、この二つを併せて¥207,500,000(当初¥232,862,400)とすることで大筋の話がつかまりました。バルコニーの隔壁の一時撤去の案もこの過程で浮上したものであることをご了解頂きたいと願っています。この件についても、補修説明会で説明される予定です。

室内の梁や戸境壁の補修について

室内の梁や戸境壁の表面の壁紙は専用部分だけけれど、梁・戸境壁の内部は共有部分なので、この共有部分の補修が必要な場合どうするのか、ということをめぐる、これまで多くの問い合わせや意見を頂いてきました。

これについて理事会とフェニックス委は決定を先送りし、壁紙やボードなど専有部分の補修が各戸で行われる時、梁・戸境壁にも補修が必要かもしれない、という場合は調査の上、その必要の有無を決定し、必要ありと判断した際には、共有部分の補修の費用を管理組合で持つ、という方向で考えていきたいと説明してきました。

フェニックス委が外部の専門家とも相談、委員会内部で種々議論、検討した結果、これでは室内の梁・戸境壁が本当に傷んでいるかどうか分からないし、とりわけ梁の損傷が隠れて外から見えないこともあるのではないかと意見が出されました。

そこで、これについても先ずサンプル調査をして、損傷の有無、損傷があるとすればどの程度かを専門家にみてもらい、もし全体の調査も必要であるとの判断に達すればその調査の是非も検討する、という方針で臨むことになりました。(全体の調査をすることに決めたわけではありませんので、この点、誤解なきようお願いします)。

このサンプル調査は、先に頂いたアンケートで損傷があると書かれたお宅から選びたいと思います。しかし、梁・戸境壁の調査では壁紙やボードをかなり開けて見ないと中の状況が判断できません。この調査後の壁紙やボードの修復については(調査の結果、損傷がないことが分かっても)、その費用を当該住居で負担して頂く場合に限ってサンプル調査をさせて頂くことにしました。ご了承頂きたいと思います。

フェニックス委だより

バルコニーなどの補修工事始まる

6月7日と10日の2回にわたり、竹中工務店の担当者の方の参加も得て、共用部分の補修工事の説明会が2階のコミュニティ・プラザで開かれました。バルコニーやサッシの工事はいよいよ12日から始まります。これから11月初旬までの工事に関する日程、作業方法などの詳しい説明は、当日配布された資料「イーストコート3番街共用部震災復旧工事についてのお願い」を基に行われたのでここでは繰り返しません。以下の点でのご協力を管理組合、フェニックス委員会から再度お願いします。

エレベーターの利用

作業員が工具や工事材料を運ぶ時には大きいエレベーターが使われます。午前中は各戸から出るゴミの搬出にこのエレベーターが利用されているので、工事にはできるだけ午後後に使用したいとのことです。というわけで、私たち住民としては、大きい方のエレベーターの利用は、どうしても必要という時以外はできるだけ避けましょう。(作業員が工具などを持たない場合には小さい方の乗用エレベーターも利用してもらうこととなります)。

バルコニーの隔壁撤去で、ペットや子供さんが行き来しないよう注意しましょう

ペットや小さい子供さんは、工事に対する好奇心から工事中のバルコニーについて出て隔壁を通りお隣まで行ってしまふことがあるかもしれません。大変危険ですからバルコニーには絶対に出さないようにしたいものです。自分の階の工事期間中は防犯上の理由からも、バルコニーに出るガラス戸の錠をしておくようにしたいと思います。

バルコニーに置いてある物について

隔壁撤去の際には、隔壁の沿って物が置いてあると工事を始めることができないので、これは別の場所に移して下さい。バルコニーの補修工事の対象個所(見積り調査の際に作成された図面を各戸に配布しますので、どこが補修されるのかわかります)にも物が置かれていないように注意しましょう。

ペット、子どもへの注意

廊下、バルコニーの工事で、クラック部分に注入されるエポキシに触れると、かぶれることがあるそうです。亀裂の個所に塗るシールもべっとりと手につきます。ペットや子どもたちがこうした個所に触れないよう皆で気をつけていきましょう。

壁のタイルや天井に大きな被害が出た2階の工事では、足場をたくさん組んだり、塗料やその他の材料が置かれると思われれます。立入り禁止の措置をとりますが、好奇心から足場に近づいたり、上がろうとする場合があるかもしれません。大変危険なことは言うまでもないことです。

また、壁や廊下の補修で塗ったばかりの塗料にさわって汚してしまうと、再度塗るには費用がかかります。(1㎡あたり4千円から5千円もするそうです)。塗った後に指を突っ込んだり、触ったりして、後でやり直しが必要となるようなことは絶対に避けたいものです。

こうしたことにならないよう、皆で注意していきましょう。よそのお子さんであっても、このような行動、振る舞いを見た時には声をかけてあげるようにしましょう。

窓サッシ、玄関ドアまわりの工事について

窓サッシや玄関ドアの枠など室内に入らなくてはできない補修工事が全く必要でない住戸もあります。また自分の所はどこが補修されるのかをお知りになりたい方もおられると思います。窓サッシと玄関ドアまわりの補修工事の一覧表は管理事務所に置いてあるので、ごらんになってください。

また窓サッシと玄関ドアまわりの工事については修理完了後、工事関係者が皆さんのお宅から「修理完了確認書」に署名、捺印して頂くことになっています。よろしくお願いします。

専有部分の工事見積りについて

見積り要請が250戸以上もありました。現在、見積り作業の進め方についてリック・オペレーションの方で検討中です。あと1週間ほどすれば、見積り作業についてお知らせできることになるでしょう。今しばらくお待ちください。

フェニックス委だより

<順調に進む修復工事>

バルコニーまわりの補修工事、終了予定日が10月に繰り上がる

6月から始まった共用部分の補修工事は、皆様のご協力を得て、順調に進行しています。しばらく続いた不便な一階からの出入りも、2階の玄関部分の補修が暫定的に完了して、2階からの出入りに復帰しました。それに合わせるようにアイランド北口ー魚崎間の六甲ライナーが復旧し、地震の前の状況にかなり戻ってきたのは、嬉しい限りです。

サッシュや窓ガラスの補修工事は、人居されている方と連絡がとれないごく一部の住戸を残して、予定どおり7月中旬に終了しました。

バルコニーの補修も、当初雨によって作業ができない日のことも考え、ゆとりをもって日程が組まれていましたが、これまでのところ雨で作業を休まねばならなかったのは2日だけ。このこともあって、作業は予想外に早く進み、初め11月初旬に工事完了の予定のところ、10月中旬には終了する見通しとなりました。

工事とお盆休み

工事関係者のお盆休みが8月12日(土)に始まり20日(日)に終わります。この間全ての工事がお休みになるわけです。

37階から始まり次第に下の階に下りてきたバルコニーの工事は、11階終了時点で休みに入り、休みが明ける8月21日(月)から工事再開、10階以下、及び39、40階と移っていきます(38階は工事終了)。

バルコニーの上部に水抜きの小穴

バルコニーの補修工事が終了した階の方でベランダを下から見上げると、小さな水抜き穴が設けられているのに気づかれるでしょう。これはバルコニーの構造から内部にたまるかもしれない水(普通ならたまりませんが、地震の後だけに、構造上たまることも考えられないわけではない、しかしその可能性は小さいという意味です)が部屋の方に洩れていかないようにするための措置を講じたものです。これについては別紙の図と説明をご覧ください。

バルコニー補修工事についての重ねてのお願い

これまで皆様のご協力で、工事が順調に進んできましたが、バルコニー工事の際に、洗濯物をバルコニーに干したまま外出されたり、補修工事が必要な場所に物が置かれたまま不在にされる方もあって、工事がし難い場合がいくつかあったようです。

これから工事が行われる階では、こうしたことに充分注意していただくよう、重ねてお願いしておきます。

子供さんの夏休みと工事について

学校が夏休みに入り、お子さんたちは夏休みをエンジョイされていると思います。しかし残念ながら、私たちの建物はじめ復旧・補修工事中の建物が六甲アイランドにはたくさんあり、工事関係の施設や道具が置かれています。子どもさんが触ったり近づいたりする誘惑にかられそうなものが一杯です。そこで、

- # 工事の囲いやバリケードには入らない
- # 置かれている材料や工具にはさわらない
- # 張り紙やテープで示した工事の場所には入らない
- # 工事関係者の詰所や倉庫、車両には近づかない
- # 倉庫の近くで花火をしたり、火を使わない

という注意を子どもさんたちに是非徹底して頂きたいと思います。

上述のように8月中旬には工事関係者のお盆休みがあります。この時も、上の注意を子どもさんたちが必ず守るよう、ご指導ください。(以上)

バルコニー上部の小さな水抜き穴について

(フェニックス委だより10号関連資料)

バルコニーの補修工事が終わった階のバルコニーに出て上のバルコニーを見上げると、バルコニーの継ぎ目のいちばん手すりに近い部分に、小さな穴が開いていることに気づくと思います(図1の矢印①参照)。階によってはその穴に小さな金属の環(内径7ミリ、長さ25ミリ)がはめ込まれ、環の下の部分がほんの少し下に出ているでしょう。

この小さな穴についてはこれまでの説明会でも説明していませんでしたが、これまで工事が終了した階の方々からいくつかの質問や問い合わせを頂いており、ここで図も入れて詳しく説明させて頂き、皆さんのご理解とご了解を得たいと思います。

工事開始にあたり竹中工務店からイーストコート3番街管理組合に対し、バルコニーの構造からみて、バルコニーに小さな水抜きの小穴を設けることが望ましいので、その措置を取りたいとの申し入れがありました。工事開始が切迫し、協議の時間もなかったので、東理事長とフェニックス委員会のメンバーが緊急にこれを了承したものです。

バルコニーの構造

図1はバルコニーの継ぎ目の部分の断面です。継ぎ目の部分は溝に直角に浅い切り込みがあるから、すぐわかります。

継ぎ目の部分を外から(図1の矢印②の方向に)見たのが図2です。継ぎ目の所では、斜線や点がついていない部分が空洞になっています。空洞はバルコニー構造の柔軟性を保ちバルコニーが暑さなどで膨張しても、膨張の圧力を吸収するために設けられています。

今回の工事ではどうしたか

今回の補修工事で、例えば図2にあるような亀裂(A)については(B)の箇所を封じて、雨水が空洞に浸み込んでいかないような工事が施されました。しかしあの地震の揺れです。(A)以外に、例えば(C)のような亀裂が目につかないまま、入っていないとは限りません。

水抜きの必要

そうした事態はまずないとは思われますが、万一そうなったときには、水は空洞の部分に溜まります。これをうまく抜いておかないと、水は図1の③の矢印の方向に流れた場合には、水が柱から室内の方に漏れる恐れがないとは言えません。

そこで図1と2の(X)の箇所に小さな穴を明けて、万一空洞に水が溜まった際には、水を下に抜いて、より大きな被害を防止しようというわけです。

図1、2の(X)の部分は、バルコニーの下だけに出ていて、上にまで突き抜けている

わけでもありません。従って、上階のバルコニーの溝に水が流れても、下に落ちてくることはありません。

何かの事情で、(X)の個所から水がポタポタ落ちてくることがあれば、それはバルコニーのどこかに、新たな亀裂が生じたか、シール材が古くなって空洞に通じる新しい水の道ができたことを物語るものです。その場合には直ちにその亀裂を見つけ補修することになります。

水抜きの小穴に伴うお願い

というわけで小穴が設けられたわけですから、この水抜きから水が洩れてくるかもしれません。洗濯物などはこの水抜きの小穴からできるだけ離して頂ければ幸いです。

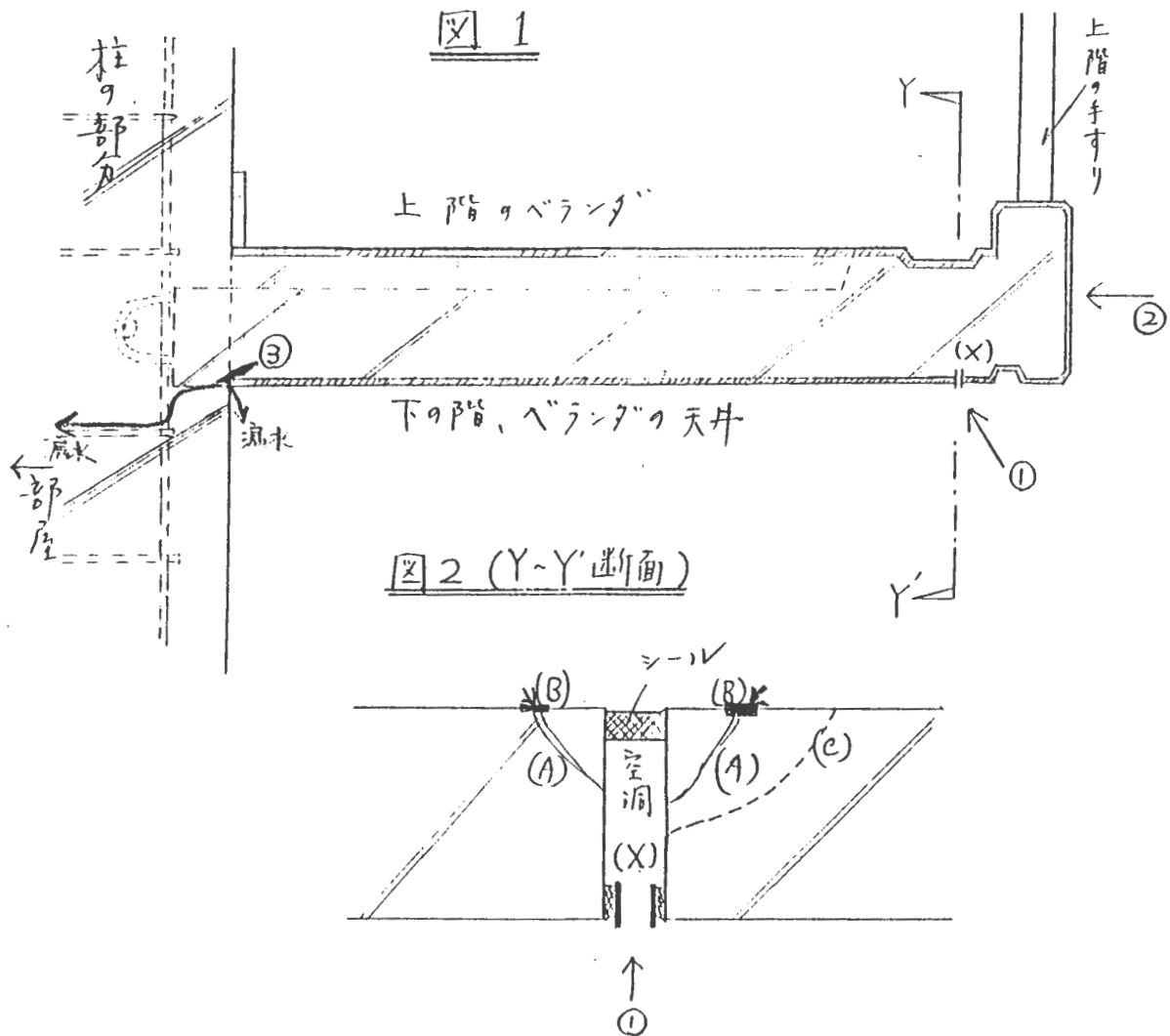
万一、水が洩れてきたら、直ちに管理組合にご連絡ください。

X

X

X

重ねて申しあげますが、以上の措置は万一のことを考えて取ったもので、空洞に水が溜まる可能性が大きいとの判断によるものではないことを、ご理解頂ければ幸いです。



フェニックス委だより

<共有部分の補修工事完了へ>

補修工事、29日に終わる予定

共有部分の補修工事は、現在行われている2階の塗装作業が今月29日の終わるのにもなって、終了します。6月に始まって3か月。当初は11月が終了予定、その後すこし早まって10月に繰り上がりました。工事が予想外に順調に進んだのも居住者皆さんのご協力のおかげと喜んでます。

補修工事の費用

この工事に関して、イーストコート3番街管理組合は総額2億円強で竹中工務店と契約を結びました。こうした工事では当初の見積り額の中に収まることはまずなく、通常10～15%程度の追加費用がでるとされています。こんどの工事に関しても、追加工事を多少行ったので、その分の追加費用が発生しましたが、現在のところ470万円ほど。これからも出てくるとみられる追加工事に伴う費用のことを考えても、予想よりかなり下回ることになるかと考えています。

追加工事の要望がある場合には

今回の工事でバルコニーの補修が行われましたが、水洩れなどのため追加補修工事が必要な場合が出てくると思われます。バルコニーに限らず、共用部分（専有に供される共用部分を含む）で追加工事の要望に関しては、セクレタリー・フロントに申し出て頂き、その必要ありと管理組合で判断した場合には、追加工事をする方針です。

管理組合とフェニックス委員会は、竹中工務店が工事をした個所で追加補修が必要な場合は、一定期間内は竹中工務店がその追加工事に責任を持つよう、竹中工務店に申し入れました。竹中工務店側の回答があれば、阪神大震災にともなう補修工事としては、その期限内でいったん締め切ることになります。

もちろん追加工事の必要は、それ以降も発生するかもしれません。その場合は震災の補修工事ではなく、一般の補修工事として扱うようにしたいと考えています。

室内の梁や戸境壁の補修について

室内の梁や戸境壁の表面は専用部分ですが、その内側の梁・戸境壁の中は共有部分です。この部分の補修についてはフェニックスだより第8号で、春のアンケート調査でこの部分に損傷ありとお答え頂いたお宅の中からサンプル調査をして、今後の方向を決めたいとお伝えしました。

このサンプル調査をしてもらいたいと申し出て頂いたのは、2戸だけでした。2戸とも梁・戸境壁には補修しなければならないような損傷は見当たりませんでした。サンプル調査が2戸では全体の状況の判断がつかい兼ねますが、梁、戸境壁が共有部分と管理規約に明記されていることから、梁・戸境壁に大きな損傷がある場合には、管理組合がその費用を負担しなければならないと判断しています。

その場合の基準は、亀裂の幅が0.3mm以上、長さが10cm以上あることです。また梁と戸境壁についての補修工事の費用は管理組合が持ちますが、ボードや壁紙の補修は専有部分ですから、それぞれのお宅で持って頂くことになります。詳しくは管理組合までお問い合わせください。

登録証のない自転車やバイクについて（理事会からのお願い）

これはフェニックス委員会とは関係のない事項ですが、管理組合理事会から要望がありましたので、余白を利用し理事会からのお知らせを転載させていただきます。

自転車置き場、バイク置き場などに、登録証が貼っていない自転車、バイクが目立つようになりました。管理規約第17条によって自転車、バイクは管理組合に届け出してもらい、自転車は月百円、バイクは月3百円の使用料を納入して頂くことになっています。登録証を貼っていない方は、できるだけ早くセクレタリー・フロントにお申し出ください。

一定期間ののち、登録証のない自転車、バイクは一個所に集めて所有者を確認し、それでも届け出のないものについては処分します。早めの登録をお願いします。

(以上)

フェニックス委だより

<共有部分の工事、基本的に完了>

補修工事の基本的完了に伴いフェニックス委員会開催

6月に始まった廊下などの共有部分、それにバルコニーなど専用に供されている共有部分の工事は9月半ばにほぼ終了、その後行われていた工事後の調整作業なども終わりました。

これをうけ、フェニックス委員会は11日午後、工事完了の確認をまだ済ませていなかった共有部分（専用に供されているバルコニーなどは除く）を見て回りました。なお調整を必要とする個所がいくつかあることを確認しましたので、これらの個所は今後さらに手入れを加えていくつもりです。

このように予定よりもかなり早く工事を終了できたのは、天候がよかったこともさることながら、工事担当者の通行を円滑にするためバルコニーの隔壁をすべてはずすという管理組合理事会・フェニックス委員会の方針を快く受け入れて頂き、その間の不便を我慢してくださったことなどを初め、いろいろな点で入居者の皆さんからご協力頂いた賜物と感謝しています。

また、竹中工務店には工事期間や工事方法でいろいろご苦勞を願い、予定よりも早く仕上げて頂きましたそこで管理組合とフェニックス委員会は感謝状を竹中工務店におくることにし、この日のフェニックス委員会の席で東理事長からお渡ししました。

一方、管理組合は竹中工務店から4冊の分厚い工事報告書を受け取りました。これには工事に関する書類のオリジナルと、工事前および工事後の写真が集められています。管理人室で保管しておきますので、閲覧を希望される方は管理人室でご覧ください。原本なので紛失するようなことがないようにくれぐれもお願いします。

工事の費用

管理組合と竹中工務店は5月29日に、合計2億0750万円の補修工事契約を結んでいます。工事費の節約などで、これより若干安く仕上がりましたが、その後の追加工事（ここでは第1次追加工事と呼ぶことにします）の必要のため、結局これより558.4万円多くかかることになりました。

さらにこのあと第2次追加工事分が若干出ていますが、この分の額がいくらになるかはまだ確定していません。

説明会の開催へ

こうした費用の問題や、今後どのような手順を踏んで補修工事最終完了を宣言するのか、これから地震関連の補修工事の必要が出てきた場合はどうするか、などについての管理組合理事会・フェニックス委員会の考えを皆さんに説明するため、12月2日（土）か3日（日）にコミュニティ・ホールで説明会を開催したいと考えています。日時決定次第、掲示板などでご連絡いたします。多数のご参加をお願いします。

玄関まわり、廊下の壁の塗料を準備

玄関の外側、ドアを開けた横の壁や、廊下の一部に塗料がひび割れをおこしている個所があります。これはあくまで塗料部分だけのひび割れだそうで、中の壁には問題がないとのこと。そのため補修工事に含めていませんでした。しかし見苦しいとの声もあり、竹中工務店に頼み、塗料を準備してもらうことにしました。

この塗料は絵筆などで簡単に塗れるとのことなので、希望される入居者はそれぞれで作業して頂きたいと思えます。近く、管理人室に置くことにしますので、お申しつけ下さい。

塗料のため、いくらかは粘っこい性格の液体ですが、それでも回りに散ることがあるので、作業される際は、下に新聞紙を敷くなどのご配慮をお願いします。

(以上)