

グリーンマンション別府 大規模修繕工事

住民説明会資料



開催概要

日時 2021年4月 日()

場所 公民館

この度は、グリーンマンション別府大規模修繕工事を弊社にご下命頂き、誠にありがとうございます。

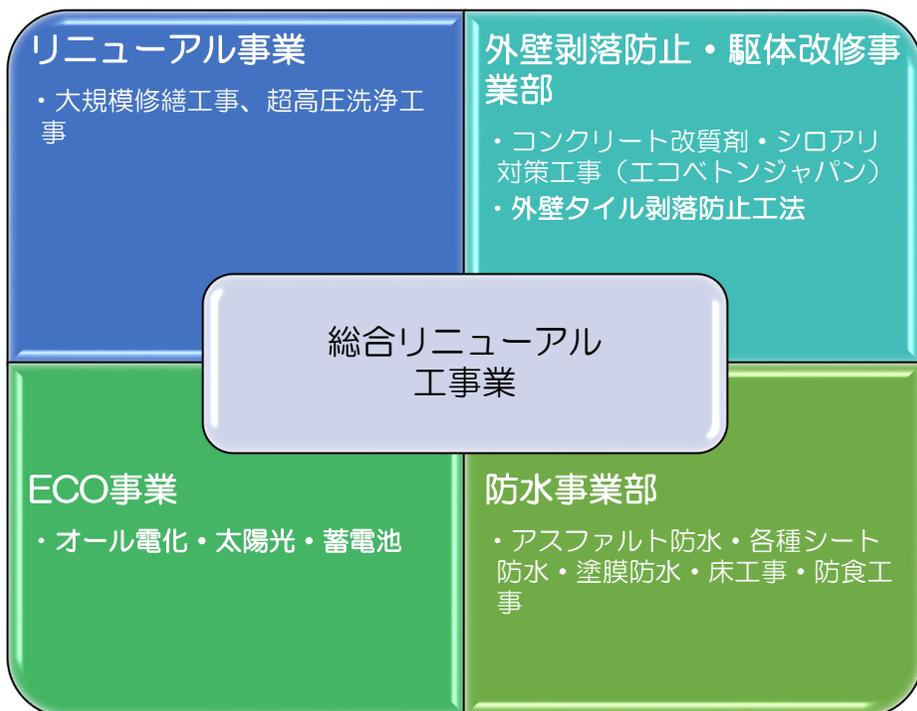
本工事施工にあたりましては、管理組合様のご意向を十分に理解し、リニューアル専門会社としての特色を十二分に発揮すると共に、居住者様の安全確保を第一とする【安全管理】資産価値の維持向上を図る【品質管理】日常生活リズムへの影響を最小限にとどめる【工程管理】を徹底させ、必ず皆様にご満足いただける工事運営を図る所存でございます。マンション再生のお手伝いをして40年になる実績と、経験に裏打ちされたノウハウを基に、グリーンマンション別府の修繕工事に適した工事計画をご提案申し上げます。

何卒ご精読の上、皆様のご理解とご高配を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 ZERO
代表取締役 宮崎真二郎

- ・弊社は大規模修繕工事（リニューアル工事）・防水工事・塗装工事・外壁剥落防止工事・躯体改修工事・ECO事業を行なっております。徹底した調査と綿密な打ち合わせを行い、長年の実績・信頼の技術であなたの建物を水から守り、マンションをリフレッシュいたします。

大石工業の事業内容



会社概要

会社名	株式会社大石工業
創立年月日	1979年11月27日
代表取締役	宮崎真二郎（ミヤザキシンジロウ）
所在地	〒811-1313 福岡県福岡市南区日佐5-12-8
許可番号	福岡県知事許可（般-30） 建築・塗装・防水・とび土工事業
営業エリア	九州圏内／中国圏内 （福岡・佐賀・大分・長崎・熊本・宮崎・鹿児島・沖縄／山口ほか）
事業内容	リニューアル事業・外壁剥落防止事業・防水事業・躯体改修事業・環境事業・ECO事業 建築塗装工事・各種吹付工事 足場工事・防水工事・シーリング工事・看板工事 左官工事・住宅塗装工事にまつわる補修工事 大規模改修工事・調査・改修

施工実績写真1



アーサー西新
祖原公園
31戸
令和2年1月完工



エメラルドマン
ション周船寺
31戸
令和元年9月完工



アルフィーネ
佐世保駅前
124戸
令和元年6月完工



アーサー室見
サウスステージ
28戸
令和元年6月完工



アーサー福間
ステーション
81戸
令和元年6月完工



三愛シティライフ
西博多
29戸
令和元年6月完工



アメックス
香椎山荘
17戸
令和元年5月完工



アーサー新宮
コンドミニオ
WEST 28戸
平成31年2月完工

施工実績写真2



アーサー新宮
コンドミニオ
EAST 28戸
平成31年2月完工



モアフィールド
箱崎
147戸
平成31年2月完工



レイクサイド神水
40戸
平成30年10月完工



アンピール高木
27戸
平成30年8月完工



グランディア
高宮ヒルズ
35戸
平成30年8月完工



アンピール
第5新室見
97戸
平成30年5月完工



コアマンション桜坂
プレジオヒルズ
61戸
平成29年8月完工



熊本デザイン
専門学校
平成29年10月完工

ひとつひとつの仕事を丁寧に、
そして大切にします。

高い品質と最大の真心で臨みます。
『安心』と『安全』を最優先します

お客様の良きパートナーであり続けます。

お客様の『思い』や『気持ち』に耳を傾けます。
誠実なアフターサービスを提供します。

家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献します。

マンションの改修、改善で暮らしや人生に新たな豊かさを提供します。
学校やオフィスビルの改修で社会資本の維持保全及び質の向上に寄与します。

グリーンマンション別府管理組合様

施工者 株式会社ZERO

工事管理

工事責任者

福田 友一
090-5476-5384

現場責任者

福田 友一
090-5476-5384
堂端 光
070-1318-6290

仮設工事
責任者
作業員

下地補修工事
責任者
作業員

防水工事
責任者
作業員

塗装工事
責任者
作業員

その他工事
責任者
作業員

管理会社
(株)穴吹ハウジング
サービス

緊急時連絡先

株式会社 ZERO

•092-572-4566

早良警察署

•092-847-0110

中央消防署笹丘出張所

•092-716-1505

福岡労働基準監督署

•092-761-5604

工事全体の流れ

4月

着工2週間前

居住者さまへの対応

工事説明会・近隣挨拶

工事着工前アンケート

バルコニー状況調査

居住者様へのお願い

バルコニー片付期限

各工事お知らせ配布



足場解体前アンケート
バルコニー工事仕上り確認

工事全体の流れ

ご契約

工事着工

足場組立工事

躯体・下地補修工事

シーリング工事

高圧水洗浄工事

防水工事

塗装工事

足場解体工事

外構工事・付帯工事

完了

お引渡し

アフターメンテナンス

最大10年

安全・品質管理

工事着工前教育

社内施工検討会

新規入場者教育 ※随時

各種試験施工

管理組合検査



竣工検査

自主検査 ⇒ 社内検査 ⇒ 監理者検査 ※随時

安全パトロール ※随時

工事期間

- 令和3年5月10日（月）～8月10日（火）までの予定となります。

作業時間

- 朝8時00分～夕方6時00分程度
 - ◆8時～8時30分は準備時間です。
 - ◆騒音が出る作業は9時～17時迄とします。

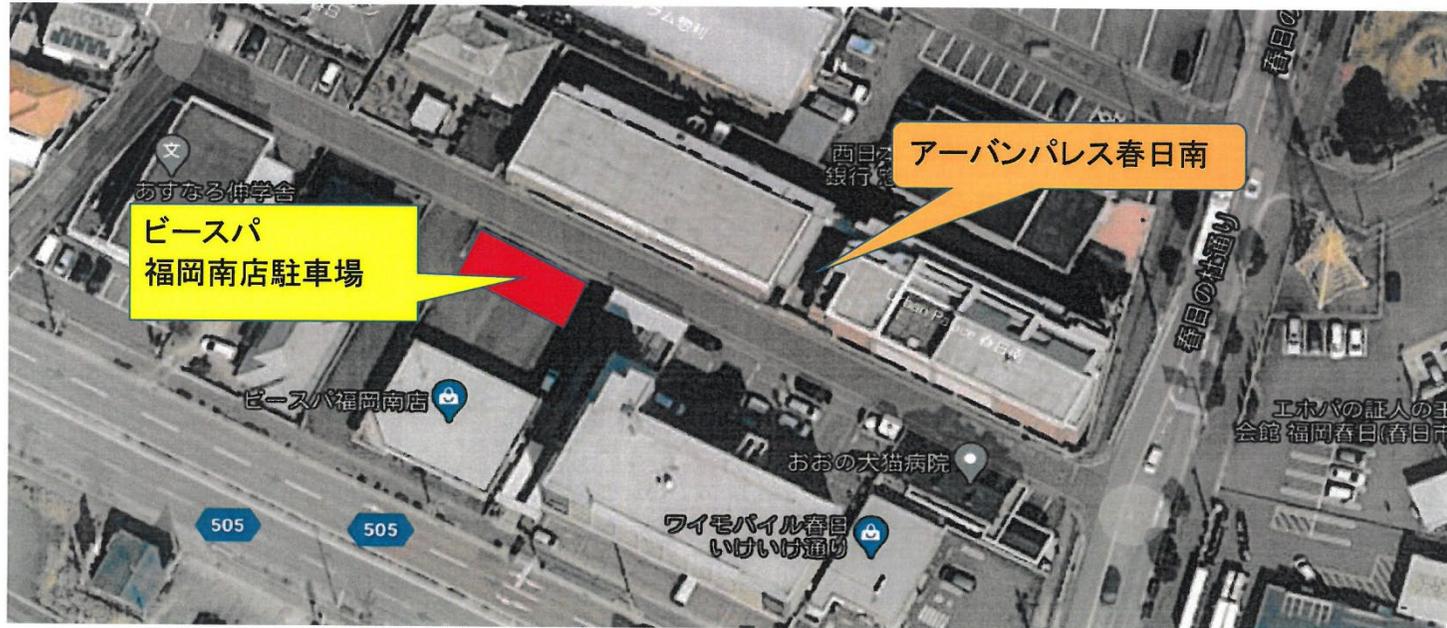
休日

- 日曜及び祝祭日は原則休み。（土曜日は平常通り作業いたします）
但し、相応の理由がある場合には作業を行う場合があります。
 - ◆災害の発生が予測されるなどの緊急時（台風の接近など）には、休日・夜間を問わずに、断りなく作業する場合があります。

【工事予定の変更について】

- ✓上記は計画時点での予定であり、天候等の理由により変更となることがあります。
- ✓工事用掲示板の都度ご確認をお願いいたします。

アーバンパレス春日南大規模修繕工事 車両移動対象者用臨時駐車場



直接仮設工事

鋼製足場・飛散防止メッシュシートの仮設

建物全周で作業を行う為、巾約60cm～90cmの鋼製足場を仮設します。
また、粉塵や塗料の飛散防止の為に、黒色メッシュシートを張り付けます。

足場組立完了後イメージ



足場組立中大型の資材トラックが敷地廻りの道路に駐車します。



資材搬入時、お車の出入りを多少お待たせする事もありますが、居住者の方を最優先して作業を行ってまいります。

各種下地補修工事

コンクリート、モルタル及びタイル部建物全般の補修

- ひび割れ補修 ひび割れ状況に応じて様々な工法で対応いたします。



- ・ すり込み工法
ひび割れ巾0.2mm以下の微細なひび割れ

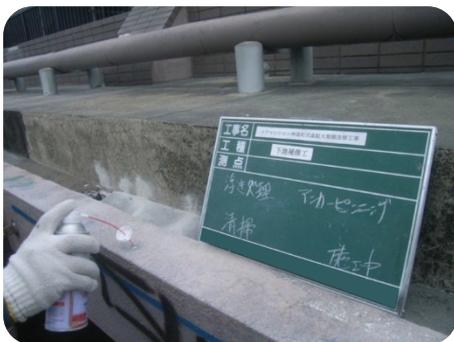


- ・ Uカットシーリング材充填工法
ひび割れ巾0.2mm以上のひび割れ

- モルタル浮き補修 モルタル浮きは穿孔しエポキシ樹脂を注入いたします。



- ・ ドリルで穴をあけます



- ・ 穴の中を清掃します



- ・ 穴の中にエポキシ樹脂を注入します

シーリング工事

コンクリート、モルタル及びタイル部建物全般の補修

- 爆裂補修 劣化部コンクリート撤去後、防錆処理を施し埋め戻します。



・劣化部コンクリートを撤去



・ワイヤーブラシを使い錆を落とし防錆処理



・樹脂モルタル埋め戻し

- タイルひび割れ補修 タイルひび割れ部はタイルを撤去後ひび割れ補修を行い張替えます。



・劣化部タイルを撤去を行い、ひび割れ補修完了後、貼り付けモルタル塗り付け



・タイル張り



・タイル張り完了

各種下地補修工事

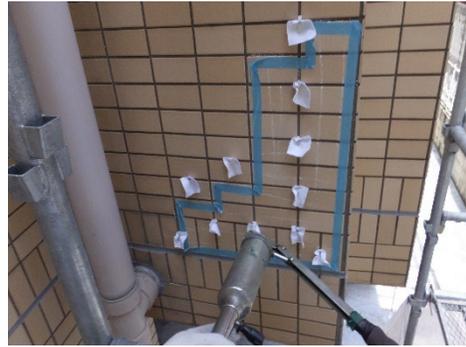
タイル浮き部の補修

● タイル浮き部補修0.25㎡未満

タイル浮き部は穿孔しエポキシ樹脂を注入しSUS304ステンレスピンをします。



・タイル浮き部位目地にドリルによる穿孔



・エポキシ樹脂注入



・剥落防止、タイル浮き部拡大防止の為のステンセスピン挿入

シーリング工事

サッシ廻り・打継目地廻り他シーリングの打替及び新規打設

漏水を防ぐ為、劣化したシーリングを打ち替えます。（劣化シーリングを撤去し、新しく充填）



・既設シーリング材を撤去



・清掃後プライマー塗布



・新規シーリング材を打設

高圧水洗浄工事

塗装面及びタイル面の洗浄



・高圧水洗浄（水圧：10～15MPa）



塗装面は塗膜の接着を良くする為、ホコリ・苔・油分等を高圧水洗浄にて洗い流します。
タイル面は汚れの種類や状況に応じて薬品を選定し、汚れを除去しながら塗装面と同様に高圧水洗浄いたします。

塗装工事

内外壁・天井・各種鉄部等の塗装

下地補修工事、シーリング打替工事、洗浄工事完了後、新規に塗装を行います。



内外壁塗装（バルコニー手摺壁）



内外壁塗装部は、下塗材にて一度真っ白に塗装します。その後、上塗材にて仕上げ色に塗装いたします。
※計3回塗り



天井塗装



玄関扉枠の塗装は居住者の方に在宅アンケートを行い都合の良い日に施工致します。

- <施工>
約2時間×3回
①ケレン・錆止め
②上塗り1回目
③上塗り2回目

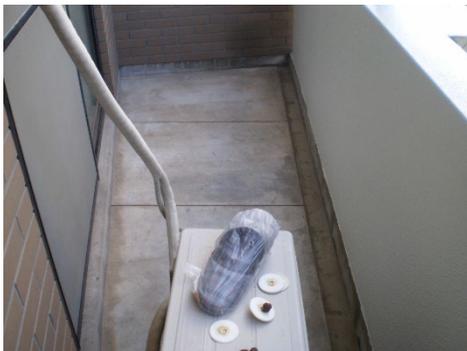
防水工事

仕様に基づき様々な工法で防水を施します

● 屋上 アスファルト防水



● バルコニー溝・巾木 ウレタン防水



・ 施工前

・ ウレタン塗布

・ 完了

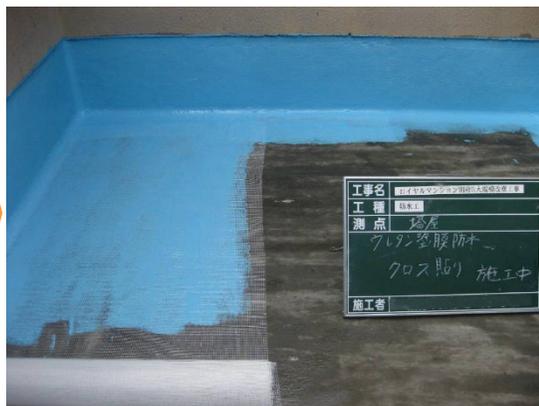
防水工事

仕様に基づき様々な工法で防水を施します

- 各所屋根・庇・梁天端 ウレタン塗膜防水（補強クロス入り）



・ケレン・清掃後、プライマー塗布



・補強クロス敷設



・ベース塗布（2回塗り後トップコート）

- 階段室床 長尺シート、側溝・巾木ウレタン複合防水



・側溝・巾木ウレタン防水



・長尺シート敷設



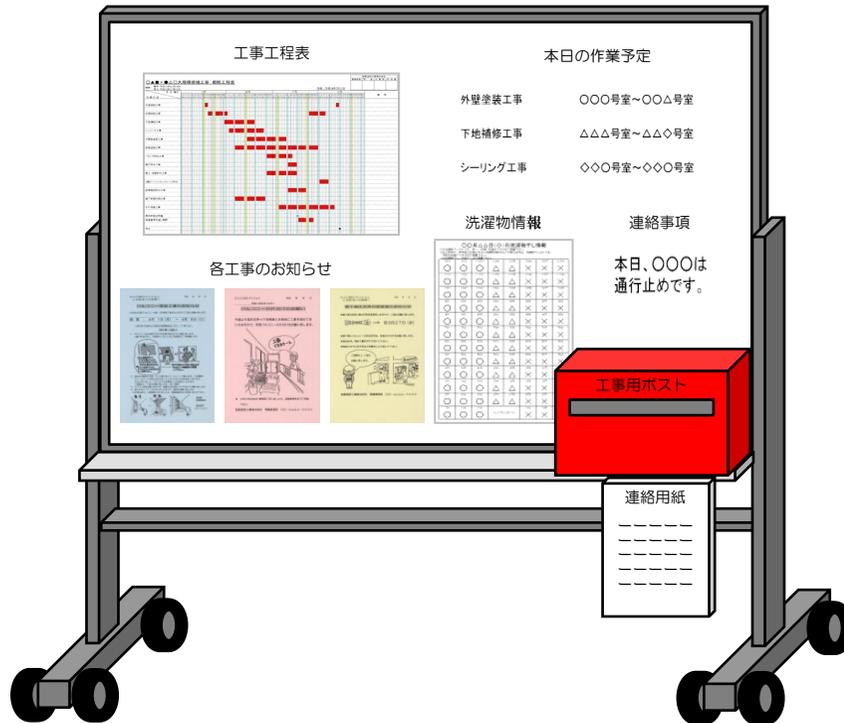
・端末シール打設

管理組合の検査までの流れ



工事前掲示板

工事着工後、エントランスホール内に工事前掲示板を設置します。
各種、居住者様に知って頂きたい事項を掲示致します。



工事前掲示板

配置箇所：エントランスホール内



- ①工事工程表 ・・・ 常時掲示
- ③各工事お知らせ ・・・ 随時更新
- ⑤洗濯物情報 ・・・ 毎日更新

- ②週間工程表 ・・・ 週末更新
- ④本日の作業内容 ・・・ 毎日更新
- ⑥連絡事項 ・・・ 随時更新

工事期間中のお知らせ

各戸に配布するお知らせチラシ

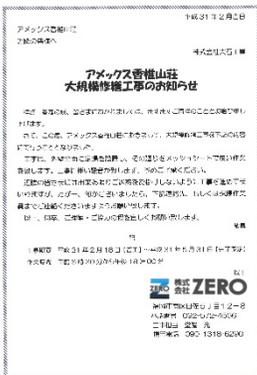
ご意見・ご質問・苦情・要望

工事工程や、確実に知って頂きたい事項は、戸別にお知らせチラシを配布します。

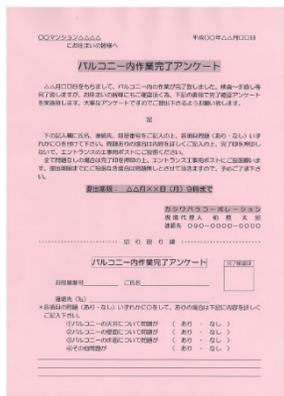
- お知らせチラシの配布は、エントランスの集合ポストに投函します。
- お知らせチラシは重要度に応じて色分けします。
 - ① 白色のお知らせ (一般的なお知らせ)
 - ② 赤色のお知らせ (重要なお知らせ)
 - ③ 黄色のお知らせ (アンケートや在宅工事のお知らせ)
 - ④ 青色のお知らせ (バルコニー内制限工事のお知らせ)

工事に関するご意見ご質問等は、**作業員に相談せず工事担当まで直接お問い合わせ**願います。

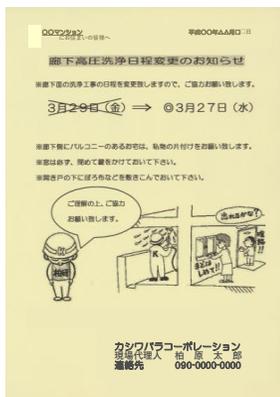
また、工事用掲示板に連絡用紙を設置致しますので、何かございましたら記入のうえ、工事用ポストへご投函下さい。



● 白：一般的



● 赤：重要



● 黄：在宅工事等



● 青：バルコニー内工事等

居住者様から施工業者への連絡用紙

日付 月 日

【部屋番号】 号室
 【お名前】
 【電話番号】
 【ご返答】 要・不要

施工業者への連絡事項

洗濯物干し

下記の状況でバルコニーへ洗濯物が干す事ができません。ご協力お願いいたします。

月 日() の予定

- ① 各種作業の為、作業員がバルコニー内に入らせていただきます。
- ② 作業時、埃又は粉塵及び塗料が付着する恐れがある為、洗濯物等は室内に入れておいて下さい。
- ③ お出かけの際は、作業中はサッシ窓などの戸締りを必ず行って下さい。*防犯及び、室内への影響等の侵入を防ぐ為

701		702	
北面	西面	南面	東面
×	×	○	○
603		601	
北面	南面	南面	東面
×	×	○	○
503		501	
北面	南面	南面	東面
×	×	○	○
403		401	
北面	南面	南面	東面
×	×	○	○
303		301	
北面	南面	南面	東面
×	×	○	○
203		201	
北面	南面	南面	東面
×	×	○	○
103		101	
南面	南面	南面	
×	○	○	○

*洗濯物を干せない時間帯は作業時間内(8:30~18:00)に限ります。



バルコニー内の作業状況により洗濯物が干せない日が発生いたします。

その為、工事期間中エントランスホール設置の工事用掲示板に毎日の洗濯物干し情報を掲示いたします。

ご自分のお部屋に×印がついている日は干せない日となっております。

空白・・・洗濯物干せます

×・・・干せません

○・・・干せます

※更新は毎日15時~17時頃行います。

各種アンテナ



足場仮設に伴い電波障害が発生する為、工事期間中は受信出来なくなります。
お部屋の前に足場が掛かり始めますと受信出来ません。
アンテナを塗装面やタイル面に設置されている場合は、取外しをさせていただきます。
アンテナは足場解体前に再設置しますが、電波受信調整は各自にてお願い致します。

物置



小さい物置につきましては、**中の荷物を出して頂ければ**バルコニー内に置かれても構いません。
大きい物置に関しては、弊社にご相談下さい。
大きな物置の解体・組立て・廃棄等は有償で行います。
長期使用により変形・歪み等が発生している物の場合、解体致しますが復旧は出来ません。
大切な物は室内で保管して下さい。

※小さい物置＝縦・横・高さ
各1m程度まで

鉢植え・プランター



バルコニー内に置いている植木鉢・プランター等はお部屋内に移動して下さい。

人工芝・ウッドデッキ等



バルコニー床面はウレタン防水工事を行いますので、バルコニー床面に人工芝やウッドデッキを敷かれている場合は、各自にて撤去をお願いいたします。
各自にて撤去が難しい場合は、弊社にご相談下さい。※有料となります。

※バルコニー内の片付け期限はチラシ配布にてお知らせします。

エアコン室外機



エアコン室外機

各種バルコニー内作業の際、エアコン室外機は弊社にて移動しながら作業を行います。（特殊な室外機の場合はご相談させていただきます。）



スリーブパテ・排水ホース

長期間経過し硬化しているスリーブパテや排水ホースは、室外機を移動させる際に外れたり割れたりすることがあります。
※破損した場合は工事完了時に新しい物に交換致します。

その他バルコニー内の荷物

バルコニー内の大きい荷物・物置等の移動・移設・解体・復旧等、各戸で対応できない場合は、弊社にご相談下さい。個別にお見積をさせていただきます。



バルコニー内不要物廃棄BOX



今回の大規模修繕工事の為、各戸バルコニー内を居住者の皆様に片付けていただかなくてはなりません。
工事開始早々に不要物処分ボックスを設置させていただきますのでバルコニー内の片付けの際に、ご利用下さい。

工事着工時に設置いたします

設置期間は工事開始日から2週間程度です。

捨てられる物は後日チラシにて案内致します。



面格子の取外し



サッシ廻りの作業に伴い全ての面格子を弊社にて仮撤去いたします。防犯上の問題もありますので外出時には施錠を確実にお願いいたします。足場組立時にお配りいたしますサッシ用補助ロック（P.29参照）も合わせてご利用下さい。

面格子仮撤去の際、外部からだけでは取り外しが困難な場合、居住者様にもご協力をお願いする場合がございます。

外部に面したサッシの網戸は墜落の危険がありますのでお知らせチラシを配布し弊社にて仮撤去を行います。



網戸の取外し



網戸を取付けた状態では、サッシ廻りの施工が出来ませんので、皆様に撤去・保管のご協力をして頂きます。

室内より網戸上部の外れ止めを緩めていただきます。網戸の取り外しと袋詰めはこちらで致しますので、保管につきましては基本、室内にて保管のご協力をお願い致します。

取り外しの日程につきましては、事前にお知らせ致します。

網戸取外しから取付けまでの流れと注意事項

1. 網戸取外しの前に弊社にて面格子を仮撤去いたします。
面格子仮撤去後の外出の際は、必ず施錠をお願いいたします。
2. 網戸取外しのタイミングでお知らせチラシを配布いたします。
網戸上部の外れ止めのビスを緩めていただきます。
（ビスを緩められない場合は現場担当者までご連絡下さい。）
外れ止めのビスが緩まらない場合は決して無理をなさらないで下さい。ビス頭がつぶれますと取外し・復旧が非常に困難になります。
3. 各種サッシ廻りの作業が完了しましたらお知らせチラシを配布しますので、網戸を速やかに外にお出し下さい。
網戸の取付はこちらでいたしますので、居住者様には室内より外れ止めの固定・調整を必ずお願い致します。

足場には気をつけて

- 1 建物全周に足場、飛散防止メッシュシートを設置します。
- 2 足場組立・解体期間中、足場資材搬入出場所の保護及び危険防止の為、お車の移動をお願いする場合があります。
- 3 足場資材の仮置場は、バリケード等により分けをします。
- 4 足場仮設解体期間中、または危険と思われる作業の場合には、警備員を配備しますので、誘導に従って頂きますようお願い致します。

作業をする為に建物全周に鋼製足場を仮設します。組立て・解体時の作業中は、危ないので作業場付近に近寄らないようにして下さい。



少し暗くなります



工事期間中は、安全対策と、材料・ゴミ等の飛散を防ぐ為、足場全周を、飛散防止メッシュシートで覆います。

また、特に**塗装工事の際は**塗料飛散防止のため、窓をビニールにて覆います。その間は窓の開閉及びバルコニーへの出入はできなくなります。

※バルコニー塗装期間：各所1～2週間程度

ご注意！！安全と防犯



いつもは安全な高い窓でも足場を利用して誰かが登って来るかもしれません。
足場に面した窓には、必ず鍵を掛けておいてください。また、プライバシーを守る為にも窓のレースカーテンは閉じて下さい。
お着替え時等はカーテンも閉めて下さい。

工事関係者

現場代理人は大石工業作業着を着ています。
作業員は弊社社名入り腕章を着用させます。
作業員ではない不審者を見掛けましたら、すぐ現場代理人までご連絡下さい。



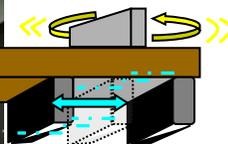
※エントランスホールに現場監督等の顔写真を掲示します。



足場や作業を行っている周辺は、近づかないようお願い致します。
特に小さなお子様は、ご両親が目を離さないようお願い致します。



サッシのレールに合わせ差込みます



回すと、下部が可動します

足場仮設開始時に、サッシ用補助ロックの貸し出しを致します。
貸出アンケート用紙に必要個数をご記入の上ご提出下さい。



万が一足場上でお子様を発見された場合は、決して怒鳴らずその場に留まる様に御指導お願い致します。お子様が慌てて足場上で走ると大変危険です。タイミングを見計らって現場担当者までご連絡下さい。

バルコニー及び廊下の目の前に足場が設置されます。足場には絶対に上がらないよう、お願い致します。

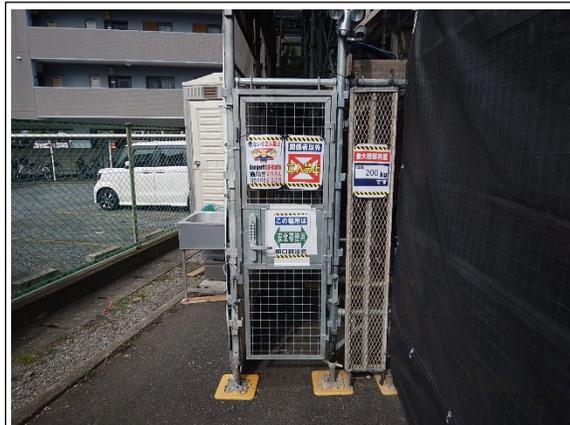


ご注意！！安全と防犯



防犯カメラ設置

不審者の侵入抑制になる為、録画機能付きの防犯カメラを、仮設足場の出入口に設置します。



プッシュ錠式 仮設扉

不審者の侵入防止のため
プッシュ式の仮設扉を設置
します。

高圧水洗浄作業の時に



施錠は必ずお願い致します。外壁を高圧で洗いますので、万が一、サッシの隙間から水が浸入する可能性があります。

部屋の内側からタオルや雑巾をサッシの下に敷いて下さい。

騒音が出ます



足場の組立・解体や下地補修工事の際は、ドリルの穴開け等各種騒音が生じます。ご了承下さい。

服についたら・・・



塗料・防水材等が衣服に付着しますと、完全に除去する事はできません。作業期間中は、施工箇所に接触しないよう、十分ご注意下さい。特に鞆等はお気を付け下さい。



廊下・階段・ドア廻りの作業の時



- ・工事期間中、通行制限が発生する場合がございます。（階段塗装工事や階段防水工事）詳しくは工事用掲示板の「本日の作業内容」をご参照下さい。
- ・玄関扉の前で、作業を行っている場合があります。特にお出掛けの際は廊下の作業状況をご確認下さい。

点検サイクル

- 1年点検
- 3年点検
- 5年点検
- 7年点検
- 10年点検

定期点検実施要領

- ✓ 点検実施のおしらせ
- ✓ バルコニーアンケートの実施
- ✓ 点検（1・3・5・7・10年経過後）
- ✓ 点検結果報告書の提出
- ✓ 手直し作業がある場合、その実施
- ✓ 手直し作業の完了報告

工事保証

- ◆ 下地補修工事・タイル補修工事・・・5年
- ◆ 塗装工事（外壁）ブロック壁除く・・・7年
- ◆ 塗装工事（天井）・・・・・・・・・・3年
- ◆ 鉄部等塗装工事・・・・・・・・・・3年
- ◆ 屋上防水工事（アスファルト防水）10年
- ◆ ウレタン塗膜防水（メッシュなし）・5年
- ◆ ウレタン塗膜防水（メッシュあり）10年
- ◆ 長尺塩ビシート（U複合防水）・・・5年
- ◆ シーリング工事（実施部位）・・・・5年

※但し、床防水を行わない場合、天井床からの水の侵入による塗膜の膨れ等（躯体補修工事を含む）は保障対象外となります。

皆様に「ZEROにして良かった！」と感じて頂けますように、社員一丸となって取り組んでまいります。

どうぞよろしくお願いいたします。

ご清聴ありがとうございました。



MEMO
