

第06回 01月度 修繕専門委員会 議事録

No. 1 / 4

開 催	2005年01月15日(土) 開始 19:10 ~ 終了 20:45		場 所	集会所 2F 洋室		作 成	05年01月17日		
理事 監事 進行役	太田(1)	欠	川崎(1-)	欠	山倉(2)	欠	宮口(2)	欠	委員 長 吉牟田
	晦日(3)	出	溝田(4-)	欠	深町(4)	出	吉牟田()	出	
委員	門(1-)	欠	土屋(2-)	出	上村(2)	欠	井上(3)	欠	副 委員 長 川崎 土屋
	菊地(3)	出	山口(4-)	欠	上遠野()	出	瀬戸(5)	欠	
	二見(7)	欠							
随時 構成員	倉田(1)	-	串田(1-)	-	林(2-)	-	野島(2)	出	書 記 深町
	大瀧(4)	-	村松(5-)	出	伊與田()	出			
	服部(保全協会)	出	吉澤(保全協会)	出					
起 案 者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容							議 決
服部(保全協会)	説明	<p>1. 長期修繕計画(案)および長期修繕計画表(案)について ~ 詳細は配付資料参照</p> <p>《長期修繕計画(案)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの修繕は人の体と同じように、劣化現象が顕在化してから行うよりも、それを予め計画し修繕を実施することが望ましいとされております。長期的な計画の下で修繕工事を行う場合は、工事別の修繕周期、概算費用等を予定することができ、それに基づいて修繕費用を平準化することにより、工事費用の一時負担金が少なくてすむことになります。長期修繕計画(案)は一定期間(概ね4~5年程度)毎に見直しておくことが必要になります。これは年数の経過とともに使用資材、施工方法、施工時期等に変更が生じるため、ある一定期間での見直しが必要となります。建築基準法の改正により、「スクラップ・ビルド」の時代は終わり、建築の適正な維持保全は行政当局から見ても重要課題であり、特にマンションの長期修繕計画(案)の作成は欠かせないものとなってきました。 <服部> ・管理組合にて管理する対象区分は「共用部分」とされておりますが、専用部分にあっても管理組合にて管理した方が良いと判断した場合、その旨を「規約」に定めたくうえで、管理する場合があります。例えば、住宅内給排水管・ガス管等は専用部分に属しますが、管本体取替、更生方法を施工する場合でも、全戸一斉に施工が出来、品質や施工時期にバラツキがなくなる利点もあります。 <服部> ・長期修繕計画は修繕周期が長い項目も当てはめるため、25年程度の期間を設定します。長期修繕計画に該当する項目を洗い出し、修繕計画を立案するうえで大枠の修繕周期の設定、計画修繕実施に向けて修繕費累計金額および修繕積立金の収支の算出など「25年後までにどのような修繕項目」「いつ頃、修繕を計画するか」「このままで行くと修繕費と修繕積立金がどうなるのか」を検討し長期に渡る修繕計画の全体像を把握するのが目的になります。 <服部> ・修繕の計画時期が来ても必ずしも計画通りに修繕する必要はありません。「建物診断・調査」を実施し、その結果にて修繕時期の決定し、工事仕様、概算設計金額を作成したうえで、修繕実施計画の作成、修繕費および修繕積立金収支計画を検討することが必要となります。 <服部> 							了解

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
吉牟田委員長	報告	<p>・長期修繕計画表(案)の修繕項目を全て実施した場合、現在の修繕積立金だと25年後(H41年度)には-8億3千万円という計算となります。ご参考まで。中身的には、もう1回(H28年度)外壁塗装をしても赤字にはなりません。屋外の給水管・ガス管を全取替工事(H33年度)した時に少し赤字となり、アルミサッシおよびアルミ手摺の改修工事(H37年度)で大赤字となります。修繕項目の割合率は、建築66%、電気6%、機械18%、通路舗装などの付帯が10%で、ほとんどが建築となっています。 <服部></p> <p>・25年後の-8億3千万円はMAXと見て良いでしょうか？10年後15年後に値上げとなると、住民の中での年金生活者も多くなり、値上げは厳しくなると思うので、早いうちに値上げをした方が先々の負担が少なくて良いという気がします。 <菊地></p> <p>・-8億3千万円は、ほぼMAXと思われます。ライフライン(給排水管・ガス管)を全交換としています。延命工法という安く済ませる手もあります。現在、管の内側にFRPの膜を付けるPCG工法が最も良いとされています。7~8年先になりますが、外壁塗装を遅らせて管の延命をさせるか？の検討~判断がポイントだと思われます。管の全交換を延命させることで、修繕積立金残額が変わってきます。 <服部></p> <p>・屋内の管は専用部分なので各戸での管理なのですが、難しいでしょう。修繕や交換をしない住宅が原因で、共有部分に影響を及ぼすと困ります。管理組合がやらなくてはならないと考えています。 <村松></p> <p>・細則を明確化し、屋内管の負担区分を変えて総会決議で承認をもらった後、屋内管を管理組合でやるのだから管理費UPせざるをえませんかとするのが最も反対されにくい方法だと思われます。 <吉澤></p> <p>・長期修繕計画書(案)としては、大筋これで良いと思います。建築技術も進歩していくので、見直しを繰り返していけば良いでしょう。 <村松></p> <p>・今回の長期修繕計画書(案)は未完成のものです。見直しをかけていきますので、ご要望などあれば連絡をお願いします。 <服部></p> <p>2. 玄関ポーチ灯の塗装&器具交換について ~詳細は配付資料参照</p> <p>・2/10~2/12にて、全戸数の施工完了を予定していますが、不都合なお宅は別途交渉となります。器具交換、塗装補修とも各戸でのブレーカーのOFFは不要です。施工業者が、各戸とのやりとり(施工アナウンス~集金)を行います。 <吉牟田></p> <p>・リフォーム申請は各戸別ではなく、まとめて申請OKとしました。 <吉牟田></p> <p>・リフォームのまとめ申請は問題ありませんが、出来ればリフォーム申請は施工前(1月度の理事会まで)に提出していただきたいですね。 <伊與田></p>	了解

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
吉牟田委員長	報告	<p>3 . 要望書(電話回線について)</p> <p style="text-align: right;">~ 詳細は配付資料参照</p> <p>・壁面内の電話回線の基板が結露により錆びたので交換したという連絡です。管理組合で発生状況の調査～対策の検討を要望とのことです。 <吉牟田></p> <p>・まとめて一斉に対応するなら管理組合となりますが、専用部分なので各戸で対応してもらおうこととなりますね。 <村松></p>	了解
伊與田サポート委員	報告	<p>4 . D I Y ク ラ ブ 活 動 報 告</p> <p style="text-align: right;">~ 詳細は配付資料参照</p> <p>《施工報告》</p> <p>11/14 集会所 2F のプロジェクト風よけ設置 6 番館北東通路のインターロック補修</p> <p>11/28 集会所事務所の棚設置 集会所 1F ロビーの階段下倉庫内ラック設置 <伊與田></p> <p>・依頼済みの案件は、全て終了しています。現在の所、予定はありません。 <伊與田></p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 次回開催 日時 : 0 2 月 1 2 日 (土) P M 7 : 0 0 ~ 場所 : 集会所 2 F 洋室 </p>	了解

