

## 第04回 10月度 修繕専門委員会 議事録

No. 1 / 4

開 催	2004年10月09日(土) 開始 19:15 ~ 終了 21:40		場 所	集会所 2F 洋室		作 成	04年10月10日			
理事 監事 進行役	太田(1)	出	川崎(1)	出	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)	出	井上(3)	欠	副 委員 長	川崎 土屋
	菊地(3)	出	山口(4)	欠	上遠野( )	欠	瀬戸(5)	欠		
	二見(7)	欠								
随時 構成員	倉田(1)	出	串田(1)	-	林(2)	-	野島(2)	-	書 記	深町
	大瀧(4)	-	村松(5)	出	伊與田( )	出				
起 案 者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容								議 決
伊與田サポート 委員(講師)	説明	<p>1. 今回の大規模修繕計画策定の経緯について (これから行う大規模修繕計画策定(見直し)のための勉強会) ~ プロジェクト使用による講義</p> <p>《はじめに》</p> <p>* 長期修繕計画を見直し、作成するにあたり</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 長期修繕計画に関する今までの活動の流れ</li> <li>2) 長期修繕計画に関する現状の課題</li> <li>3) 理事会/専門委員会に求められる機能について お話をしようと思います。 &lt;伊與田&gt;</li> </ol> <p>・ 長期修繕計画に関する活動は、3つの期間に分けられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A) 議案化と修繕積立金の値上げ</li> <li>B) 数年間に及ぶ項目/周期/単価の検討</li> <li>C) 見積取得による精度向上</li> </ol> <p>平成6年度 議案化に向けて長期修繕計画に高目の標準単価を使用し、物価上昇率や積立金残高運用利率、および繰り出し額を考慮して修繕積立金シミュレーションを行い、「こんなにお金が掛かるのですよ 修繕積立金の値上げをしなければ大規模修繕は出来ませんよ」と説明し、積立金2倍・毎年7%UP/3年毎に見直し実施を 決議しました。UPした翌年に理事会から否定的な指摘を受けて、管理費がDOWN。複数の業者から見積もりを取得することで、予測精度の向上を図りました。修繕項目の精査を行い、周期(当時は12年or15年)の検討をしました。数量の把握は、建物の図面からm単位で算出しました。 &lt;伊與田&gt;</p> <p>・ 平成15年度議案書へ修繕計画を掲載し、報告/計画の掲載を開始しました。同時に、業務対象に管理組合の組織/業務改善を開始しました。 &lt;伊與田&gt;</p> <p>・ 次の大規模修繕は、いつ頃にすれば良いのか？ 修繕積立金シミュレーションの更新は、ぜひやっていただきたい。 &lt;伊與田&gt;</p>								了解

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
		<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>・『計画＝修繕実施』ではありません。 その時点で判断し、継続的に理解される必要があります。 記録の整備が必要です。 今の積立金設定の経緯は、たまたま成立したものです。 また、管理費と修繕費は一体化して考えることをお願いします。  <p style="text-align: right;">&lt;伊與田&gt;</p> </p></li> <li> <p>・今回の大規模修繕では4項目(外部鉄部塗装、外壁塗装、外部目地防水、屋上防水)を実施しました。次の大規模修繕では給水ポンプは壊れるまで使うことにしましたが、給水管や配水管やアルミサッシ等をまともに交換するとなると、現在の修繕積立金(約4千万円/年)では、修繕積立金推移表は赤字になります。 何を修繕すれば良いのか?的確な認識・診断が必要です。 リノベーション(マンションの再生)、修繕積立金の確保・保全・運用などを検討し、筋の通る値上げが出来るかが重要になってきます。 人には適任があります。誰でも出来るわけではありません。うまくまわすようにして下さい。  <p style="text-align: right;">&lt;伊與田&gt;</p> </p></li> <li> <p>・1回目の大規模修繕が終わり、ここでリセット。平成6年度にやったような修繕計画の見直しを、2～3年かけてつくるという体制づくりの提案を本年度の修繕専門委員会にはお願いしたい。  <p style="text-align: right;">&lt;倉田&gt;</p> </p></li> <li> <p>・次の長期修繕計画は30年(25年以上が必要)を見なくてはなりません。 管理組合が管理しなければいけない共用部分の項目を確認し、寿命を含め、前回あえて載せなかったことも取り込んでいただきたいと思います。  <p style="text-align: right;">&lt;村松&gt;</p> </p></li> <li> <p>・何をしなければいけないか? いくらかかるのか? お金は足りるのか? 足りない場合はどうすれば良いのか? ただこれだけのことです。 保全協会にたたき台をつくらせるのも1つの方法ですね。  <p style="text-align: right;">&lt;倉田&gt;</p> </p></li> <li> <p>・保全協会にたたき台をつくらせるのもいいですが、あくまでたたき台です。 鵜呑みには出来ませんよ、検証する目が必要ですよ。 1回目の大規模修繕で、保全協会のたたき台は7億円でした。 結果としては2倍以上の額が、保全協会のたたき台の金額でした。 どうしたら良いか? 考えてみてください。  <p style="text-align: right;">&lt;村松&gt;</p> </p></li> <li> <p>・給水管で4億円&amp;配水管で3億円となっていますが、今の技術で検討したらどうなるか? 保全協会に資料を出させるのもいいでしょう。 現状の給水管や配水管がどれくらい傷んでいるか調査するのもいいですね。  <p style="text-align: right;">&lt;伊與田&gt;</p> </p></li> <li> <p>・1回目の大規模修繕の実施にあたり、事前にどれくらい傷んでいるかを5年と10年に診断して、12～13年後がいいと判断しました。  <p style="text-align: right;">&lt;村松&gt;</p> </p></li> <li> <p>・マンション管理新聞(管理組合の部屋にある)には、ウェルシーと同じような悩みをかかえているマンション管理組合の事例が、たくさん出ています。 どこのマンションでも同じような問題をかかえているのがよく判ります。 一度読んでみると、とてもいい勉強になりますよ。  <p style="text-align: right;">&lt;倉田&gt;</p> </p></li> </ul>	

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
伊與田サポート 委員	報告	<p>2. D I Yクラブ活動報告</p> <p>《施工報告》  9/12 駐車場車止めコンクリート補修(14ヶ所)  9/26 4番館共用水道蛇口金具の修理  (3番館も同様の修理を実施)</p> <p>《施工予定》  10/10 集会所手摺りの受け金具の数を増加  (ウエルクラブからの依頼)  10/17 集会所プロジェクター関連機器用ラック組立て  (自治会からの依頼)  11/ ? 集会所事務所に書類整理のための柵増設</p> <p style="text-align: right;">&lt;伊與田&gt;</p> <p>・ D I Yクラブの 今後の運営方法について検討しました。  発注書のフォーマットが出来上がりましたので、理事会で報告します。  <span style="float: right;">&lt;伊與田&gt;</span></p>	了解
吉牟田委員長	報告	<p>3. 緊急一斉放送確認のアンケート結果について</p> <p>《集計結果》  アンケート回収数 190戸(全戸数の57%)  異常申し出数 9戸  放送が全く聞こえなかったというお宅は無かったようです。 &lt;吉牟田&gt;</p> <p>・ どちらか1回は聞こえているので、断線はなさそうですね。 &lt;村松&gt;  ・ 戸別に再確認の放送をした後、業者へ依頼するのが良いでしょう。 &lt;倉田&gt;</p>	了解
吉牟田委員長	報告	<p>4. 玄関ポーチ灯に関するアンケート結果について</p> <p>《集計結果》  アンケート回収数 210戸(全戸数の63%)  錆あり申し出数 127戸  塗装補修希望者数 17戸  器具交換希望者数 78戸  錆びていないが交換したいというお宅や、安ければ交換したいというお宅、  希望者が多ければ交換したいというお宅もありました。 &lt;吉牟田&gt;</p> <p>・ 予想より器具交換希望者が多かったので、再見積もりをお願いします。  倉田さんお願いします。 &lt;深町&gt;</p> <p>・ 器具交換価格はアンケートでは約1万円でしたが、希望者数が多いので  安く(試算で約8千円)なります。塗装補修希望者には器具交換の再見積もり  価格を連絡して、再確認の必要があると思います。 &lt;吉牟田&gt;</p> <p>・ 小田急ハウジングのほか、保全協会にも見積もりをお願いしましょう。  再見積もり後、塗装補修希望者に器具交換価格を連絡して、塗装or交換を  再確認した方が良いでしょう。 &lt;倉田&gt;</p>	了解

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
吉牟田委員長	連絡	<p>5 . リフォーム申請書類(手続き)について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理員(黒田さん)が 現状回復のリフォーム申請書類を書類なしで受理し、 リフォーム申請書のみ 事後確認として理事へ配布されています。 &lt;吉牟田&gt;</li> <li>・ 昨年度は、全てのリフォーム申請書が書類付きで事前に理事へ配布されて いたようですが？ 本年度からでしょうか？ &lt;伊與田&gt;</li> <li>・ 現状回復であっても、工事施工でご近所とトラブルが起きないように いつ、どこの番館・号室でどのような工事があるかは 事前連絡が必要です。 書類(カタログのコピーでも可)がなければ、現状回復であるかどうかの 判断も出来ませんね。 &lt;村松&gt;</li> <li>・ 保全協会(吉澤さん)へ どのような運営をさせているのかを申し入れ、 場合によっては 始末書や念書を提出させた方が良いかも知れませんね。 &lt;倉田&gt;</li> </ul>	了解
吉牟田委員長	連絡	<p>6 . エアコンドレインホースの水漏れについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エアコンドレインホースの水漏れが、新たに報告されました。 現場を確認したところ ホースは壁のところでカットされており、 軽く差し込んだだけのようでした。何かの拍子で外れてしまったものと 思われます。アンケート後の修理対応期間が終わっていますので、 個人負担での修理をお願いし、了承していただきました。 &lt;吉牟田&gt;</li> <li>・ エアコンドレインホースについては 大規模修繕工事の事前説明会で、 工事によるエアコン移動の際 古くなったドレインホースの破損が 考えられるので、個人負担で交換してくださいと説明していますので、 今後 エアコンドレインホースの水漏れを申し出られても、 個人負担での補修をお願いするしかありませんね。 &lt;伊與田&gt;</li> <li>・ 直し方を教えてあげるのは、良いかも知れませんね。 &lt;倉田&gt;</li> </ul> <p>7 . その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10/16 AM10:00 B S アンテナ工事の完成検査を予定しています。 参加ご協力をお願いします。 &lt;吉牟田&gt; 《参加予定者(敬称略)》 (1-218)林、太田、吉牟田、深町(以上4名)</li> </ul> <p style="text-align: center;">次回開催 日時 : 11月13日(土) PM7:00~ 場所 : 集会所 2F 洋室</p>	了解