

第05回 11月度 修繕専門委員会 議事録

No. 1 / 4

開 催	2004年11月13日(土) 開始 19:05 ~ 終了 21:00		場 所	集会所 2F 洋室		作 成	04年11月14日		
理事 監事 進行役	太田(1-)	出	川崎(1-)	欠	山倉(2-)	欠	宮口(2-)	出	委員長 吉牟田
	晦日(3-)	出	溝田(4-)	出	深町(4-)	出	吉牟田(5-)	出	
委員	門(1-)	出	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-)	出	上遠野(4-)	欠	瀬戸(5-)	欠	
	二見(7-)	欠							
随時 構成員	倉田(1-)	-	串田(1-)	-	林(2-1)	-	野島(2-)	出	書記 深町
	大瀧(4-)	-	村松(5-)	-	伊與田(6-)	出			
起 案 者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容							議 決
深町書記	説明	<p>1. 長期修繕計画の見直しについて</p> <p style="text-align: right;">~ 詳細は配付資料参照</p> <p>《はじめに》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問委員会に管理規約改定の具体的作業の検討をしていただいております、来年6月で満期となるウエルシ-333のマンション保険は、地震保険を含めた形で検討するという見解となっています。 <吉牟田> ・ 2004年1月に改定された『マンション標準管理規約』では建替えに係る棟別管理を掲げていますが、ウエルシ-333は1番館~7番館と各建物の事情が違い過ぎるため、棟別管理を取り入れない方向です。そもそも、棟別管理は阪神大震災でのマンション建替えトラブルを教訓に取り入れられました。地震による倒壊~修復(建替え)も考えられますので、棟別管理ではなく地震保険により対応していく方向で進めています。 <伊與田> ・ 長期修繕計画(5年・シミュレーション暫定版)は、長期修繕計画書(12年周期工期)をベースに直近向う5年間で抜き取ったものです。施工予定時期はそのまま、修繕金額はH12の見直し予測を使っています。マンション保険が満期になり地震保険を含めた保険継続を検討するため、まずは、向う5年間にやらなければならない修繕の項目にモレは無いのか? 修繕の時期は? の見直し検討の意見出しをお願いします。 <深町> ・ 現在、セキュリティは壊れた場合に新規の部品はありません。在庫があって修理できるものは対処する(出来る)という状態ですので、システム総取替えなども考えた検討をした方が良いと思います。 <野島> ・ セキュリティシステムの総取替えとなった場合、集会所の装置およびシステムは修繕費での対応ですが、各戸の機材(インターフォン)は各戸で負担となります。 <伊與田> ・ 消防設備(自火報)は、何年で交換しなくてはいけないなどの決まりがあるのですか? <深町> 							了解

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
		<ul style="list-style-type: none"> ・消防設備(自火報)を何年で交換しなくてはならないという決まりはありません。作動しないと困りますので点検(検討)は必要ですが、交換時期などは見直し可能です。セキュリティーにも同じことが言えます。 <伊與田> ・動力盤の範囲は、どこまでが東京電力なのですか？ <野島> ・不明です。調査しないとわかりません。 修繕金額(38,401千円)についても、保全協会に確認しないと解りません。 <伊與田> ・地上デジタル放送は2009年には湘南平のテレビ塔からも電波が発射される予定です。2011年には現在のテレビ放送がなくなり、地上デジタル放送に変わることになっています。 <吉牟田> ・地上デジタル対応はやらないとテレビが見られなくなるということです。 施工時期は2010年までのどこかとなりますね。 <伊與田> ・TVの映りが悪い原因が壁面TV端子周辺での結露などだった場合は宅内配線の問題になるので、修理は各戸で負担となりますね。 <山口> ・外灯はH20施工予定となっていますが、早めた方が良いでしょう。 住民から「外灯が暗いから明るくして欲しい」という要望が出ていて、支柱はそのまま照明の部分だけ交換する見積もりを昨年取ったはずですが。 <伊與田> ・外灯を明るくした場合「明るすぎる！」という苦情が来た場合は、ウェルシ-とIカードの外灯の明るさを比較して説明すれば良いでしょう。 <吉牟田> ・明るさについては計測済みで、外灯の真下で1ルクスでした。ちなみに、ローゼンの駐車場の外灯の真下は8ルクスほどありました。 <野島> ・国土交通省の規格では、共用の駐車場で3ルクス以上となっています。 <伊與田> ・共用灯器具は今回の修繕で交換済みですが、周期的な交換は必要です。 <伊與田> ・通路舗装は、今回ひどい所は直しました(数ヶ所で78万円)。このように悪くなった所を時々直すというやり方で、しばらくは良いのでは？ 最近の資料でアスファルトの修繕周期は20~25年のようですので、全体的な舗装やり直しは施工実施先延ばしが可能でしょう。 <伊與田> ・次回の大規模修繕になると思われませんが、『ベランダ防水』は項目として長期修繕計画に載せておいた方が良いでしょう。 <伊與田> ・地震保険料(14,388千円)が丸々なくても、当初は年払い(3,476千円/年払)という手もあります。 <菊地> ・長期修繕計画(5年・シミュレーション暫定版)はメンテナンスしていきますので、再度、見直し検討をお願いします。 <深町> 	

起案者	区分	議題及び議決内容	議決
吉牟田委員長	報告	<p>2. 委員会の組織・体制について</p> <p style="text-align: right;">～詳細は配付資料参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諮問委員会に来年度以降の体制はどうあるべきかについて、検討をしていただいています。体制検討のイメージ(改革案)につきましてご意見をお願いします。 <吉牟田> ・理事会にしっかりしていただき、多少継続性を持たせて欲しい。同じ事をするにしても、楽しくやり易くを考えて体制検討をしました。任期は2年になりますが、現在もサポート委員という形を採っています。実質的には理事の負担が軽くなると思います。ウルシ-333は理事経験者が約半数ほどになりました。理解していただけたと思っています。 <伊與田> ・今の理事は管理も実務もしていますよね。理事は理事の仕事をする。「理事は管理をしてください」という体制(改革案)なのですね。 <野島> ・専門家は委員会に入っていないのですか？ <吉牟田> ・高度な専門知識を持っている人に、困った時にだけ助けてもらうものです。委員会に入っていると常時活動となるので、申し訳ないです。 <伊與田> ・理事は委員会に入らなくて良いわけですね。理事は管理をする、委員会は計画を立てる、クラブは実務をする。というイメージですね。 <山口> ・委員会のリーダーがドーンといて、案件ごとにサブリーダーがいるというイメージです。また、クラブの人選は組合員でなくても良いと(奥さんやお子さんでも良いと)考えています。 <伊與田> ・委員会は必要な時に、都度公知をして募集するのですか？(ペットを飼いたいからペット委員会を作ろう～入ろうなど) <土屋> ・そのようになるかも知れません。 <伊與田> ・委員会のメンバーは募集で集まりますかね？特に委員長は大変ですね。現在の諮問委員会がそのまま委員会になるのも1つの案ですね。その場合、委員長には倉田さんが適任だと思います。 <菊地> ・今まで保全協会に任せきりだった各種業者との交渉を理事会(外注係)がするという事は、去年はここが悪かったから今年はこうしてください等の交渉が可能となり、継続性が出てくると期待しています。この交渉を委員会にさせなかったのは、委員会でお金の管理までやると圧力団体になる危険性があったからです。 <伊與田> 	了解

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>3 . 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>10/17 オーディオラックの調達および設置 (自治会からの依頼)</p> <p>10/31 オーディオラックの配線整理 (自治会からの依頼)</p> <p>4 番館 玄関ポーチ入口アルミ扉の補修</p> <p>《施工予定》</p> <p>11/14 集会所 2F プロジェクタへの暖房風避けフード設置 (自治会からの依頼)</p> <p>6 番館 北東通路の水溜りインターロック補修</p> <p>11/28 集会所 事務室の棚改修</p> <p style="text-align: right;"><伊與田></p> <p>・ D I Yクラブの施工記録を残すため、『工事依頼書 / 施工報告書』(書面)で管理することにしました。 <伊與田></p>	了解
吉牟田委員長	報告	<p>4 . その他</p> <p>・ B S アンテナ改修工事検査を 10/16 実施しました。結果はOKです。一部手直し事項の処理につきましては、確認中です。 (1 - 218 林様 検査立会いご協力ありがとうございました) <吉牟田></p> <p>・ 緊急一斉放送アンケートで異常申し出のあったお宅(9戸)に対して、戸別放送(2回)の再確認を全て完了(10/23、10/30で実施)しました。結果は9戸とも異常ありませんでした。 <吉牟田></p> <p>・ 玄関ポーチ灯器具交換費用は、希望者数が多かったため再見積り中です。 <吉牟田></p> <p style="text-align: center;">次回開催 日時 : 12月11日(土) PM7:00~ 場所 : 集会所 2F 洋室</p>	了解