

中長期修繕計画検討委員会 議事録要約（1年分掲載）

当委員会の目的・目標

過去3年間の修繕工事の実施状況と現行修繕計画を照らし計画案の作成を行う

平成28年12月23日（定例 第15回 開催）

- (1) 第14回委員会議事録の確認
 - ・ 一部修正の上、承認されました。
 - (2) 資料
 - ・ 資料1：中長期修繕計画検討委員会第14回議事録(案)
 - ・ 資料2：中長期修繕計画検討委員会 中間報告(案)
 - (3) 議論
 - 1) 資料2の内容について、清水事務局長から説明があり内容について議論しました。
資料2の内容については原案で了承しました。報告書に記載の修繕項目検討結果(案)については、追加・変更があるかどうか、各委員にチェックをお願いして、結果を事務局に連絡してもらうことになりました。本資料は来年3月の理事会に提出、報告の予定です。
 - 2) 修繕計画表の作成について
見直し修繕計画表は委員会最終報告を2018年1月として、来年9月を作成完了の目標に進めます。
具体的な作業に向け、以下の各項目についてまちづくりセンターに提案をお願いします。
①これまでに議論した修繕項目見直しの結果を反映した表の作成
②見直し後の各修繕項目について、修繕周期案と予算案の原案の作成
* 予算数値提案に当たって、以下のような議論がありました。
 - ・ くぬぎ中長期修繕計画作成時の基本データを探して、単価を見直して作成するのですか。
 - ・ これまでに実施された若葉台各住宅管理組合の実績を参考に案分するのですか。
 - ・ 具体的に設計、内容洗い出しの上、業者に見積もりを依頼して、その結果を採用するのですか。
 - ・ 10年先、20年先の数値はどう予想するのですか。
 - ・ 数値積算の基本的な考え方をまちづくりセンターに示す必要があります。 - * 原則として前回の中長期修繕計画の修繕周期および金額を前提として、現状を反映してその見直しを行います。
ただし、LED照明への見直しや、100年マンションプロジェクトで提案された大規模修繕周期見直しに向けた新材料、新技術の採用、新たな追加修繕項目等は新規見積もりが必要です。
 - 3) 中長期修繕計画作成後の管理について
 - ・ これまでは中長期修繕計画の作成・管理・運用については曖昧でした。
そのために新理事会メンバーへの情報継承ができず、修繕計画作成の主目的である組合管理費や積立金の健全な運用に向けた修繕計画表の活用ができていたとは言えません。
 - ・ 計画予算の実施時期や予算額の最終判断は理事会決定事項です。中長期修繕計画の主旨、基本となる考え方が、2年ごとに交代する理事会メンバーに継承されていく必要があります。
 - ・ 中長期修繕計画作成委員会の検討内容継承の仕方について提案が必要です。
- (4) その他
 - 1) 工事实績の反映について
実績値の反映の際、既にある計算式を使用すると実態に合わなくなるため、実績実数字を記入します。
 - 2) 次回委員会は1月28日(土)です。

平成28年11月26日（定例 第14回 開催）

- (1) 第13回委員会議事録の確認
 - ・ 修正なく承認されました。
- (2) 資料
 - ・ 資料1：中長期修繕計画検討委員会第13回議事録(案)
 - ・ 資料2：修繕計画《機械・ガス設備-1・2》(拡大版を貼り合わせ、表中に要削除検討項目に印を付けたもの。まちづくりセンター作成)。第13回会議で配布済み。
- (3) 議論

前回に続く修繕項目要否議論に先立ち、前回議論した各家庭に設置された自火報設備感知器について以下の情報を確認しました。(委員報告)

 - ・ 消防法の変更に伴い、平成21年度に1081個の火災報知機を組合予算で設置しました。
 - ・ 採用火災報知機の寿命は本体・電池ともに10年となっています。
 - ・ 火災報知機の価格は2,980円/個です。(ネットで調査)
 - ・ 設置当時は初回は組合支給、更新時は自己負担と通知しましたが、更新漏れによる事故防止の観点から今後も組合主導で考慮すべきだと判断して、約10年ごとの更新を予算化することに決定しました。
具体的な更新周期、及び予算については該当項目検討の際に議論することにします。
 - ・ 引き続き上記資料2の工事項目について《機械・ガス設備-2》(3)ガス配管設備から要否を議論しました。
 - 1) (3)ガス配管設備1)屋外ガス管①ポリエチレン被覆鋼管について
 - ・ 今年度工事項目、記載されている金額を契約金額に修正します。
 - 2) 同上1)②铸铁ガス管について
 - ・ 項目は必要です。建設後50年ぐらいと計画しておきます。まちづくりセンターに費用調査をお願いします。
 - 3) 同上1)に記載の“同上補修”の項目について
 - ・ 本項目は過去に修理した内容が追加されたもので、長中期計画の内容ではないので削除します。
 - 4) 同上2)屋内ガス管①ガス主管②ガス横枝管について
 - ・ 将来更新が必要なので項目は残します。更新時期・金額は要検討です。
 - 5) 同上2)屋内ガス管③部分修理について
 - ・ 事象発生都度の修理対応(小口化)として、項目は削除します。
 - 6) 同上2)網掛け部分(ガス横枝管)について
 - ・ 本項目は各戸負担対象です。各戸負担を明記して残します。
 - 7) (4)消防設備1)消火用配管(屋内)③保温材について

- ・ ①屋内消火栓用配管②連結送水管用配管の予算化に合わせて計画します。
- 8) 同上1)④同上部分修理について
 - ・ 事象発生都度の修理対応(小口化)として、項目は削除します。
- 9) 同上2)消防用配管(屋外)①屋内消火栓(埋設管)について
 - ・ 更新周期を寿命の35年を基本周期として考慮します。ただし、前は35年経過前に更新しているの、具体的な検討の際、更新時期は要検討です。
- 10) 同上2)消防用配管(屋外)①連結送水管(埋設管)について
 - ・ これまでは漏水のあった所から更新工事を実施しています。
 - ・ どんな工事をしているのか、まちづくりセンターに確認をお願いします。
 - ・ 修繕計画としては①屋内消火栓(埋設管)の計画とタイミングを合わせて考えます
- 11) 同上3)消火栓等格納箱及び送水口について
 - ・ ①②消火栓箱取り替え③放水口格納箱は現状は来年度計画になっています。
 - ・ 早急に予算化の検討が必要です。来年度実施であれば理事会での検討結果の数値を記載します。
 - ・ 検討の結果、計画を先延ばしにする場合は本委員会でも議論します。まちづくりセンターに早急な検討をお願いします。
- 12) 同上3)②消火栓箱取り替え③放水口格納箱内消火ホースについて
 - ・ 現在、消防法の変更に伴い点検時の耐圧テスト結果で更新を実施しています。
 - ・ ホースも管理項目とします。
- 13) 同上3)④送水口について
 - ・ 予算化します。
- 14) 同上4)消防用補給水槽について
 - ・ ①FRP製②同上架台は更新ではなく、塗装修理でいいのではありませんか。
 - ・ 大規模修繕時の塗装修理でいいと思われそうですが、来年度に計画されているので上記11)項と同様にまちづくりセンターに早急な検討をお願いします。
- 15) 同上5)屋内消火栓加圧送水装置について
 - ・ 来年度に計画されているが、本当に必要でしょうか。
 - ・ 上記11)項と同様にまちづくりセンターに早急な検討をお願いします。
- 16) (5)集会所・清掃員控室他設備1)衛生器具他について
 - ・ 米印※部分修理は計画修理ではなく、つど修理(小口扱い)とします。
- 17) 同上2)換気設備他について
 - ・ ③同上ダクトは項目を削除します。
- 18) 同上3)冷暖房設備について
 - ・ ②同上部分修理は計画修繕項目から削除します。
 - ・ くぬぎ会議室の床暖房の扱いについて議論しましたが、計画修繕項目とはしないことにしました。
 - ・ 給湯器は小口修理で考慮します。
- 19) (6)その他業務について
 - ・ 大規模修繕時の調査診断をはじめ、重要工事に関する調査・診断他業務が必要であり、項目は残します。
- (4) その他
 - 1) 委員長より今後の活動計画について説明がありました。
 - ・ 次回からこれまでに議論した結果を反映した修繕項目の管理表を修正の上、各項目の実施時期と金額の検討に入ります。(来年1月から金額の検討に入りたい)
 - ・ まちづくりセンターからの提案が検討のベースになるので組合からセンターに協力を要請します。
 - ・ 計画作成年度は建築後60年経過(2041年)までとしたいと思います。
 - 2) 事務局長より要請がありました。
 - ・ 理事会向けの活動報告が必要と考えています。来年3月の理事会での報告を目標に、これまで検討してきた内容の要旨と今後の計画について報告したいと思っています。
 - ・ 次回は理事会報告の内容について議論します。その案を委員会メンバー理事で検討して報告します。
 - 3) 次回委員会は12月23日(金)です。

--- 以上 ---

平成28年10月22日(定例 第13回 開催)

- (1) 第12回委員会議事録の確認
 - ・ 一部修正の上、承認されました。
- (2) 資料
 - ・ 資料1: 中長期修繕計画検討委員会第12回議事録(案)
 - ・ 資料2: 修繕計画《電気設備-1・2》(拡大版を貼り合わせ、表中に要削除検討項目に印を付けたもの。まちづくりセンター作成)。第11回会議で配布済み。
 - ・ 資料3: 修繕計画《機械・ガス設備-1・2》(同上)
- (3) 議論
 - ・ 上記資料2、3の工事項目について前回に引き続き「電気設備1」(4)消防設備から要否を議論しました。
 - 1) (4)消防設備の1)配線類、2)配管等について
 - ・ 何らかの計画は必要ですが、いつどうしたらいいのですか。配管等は地中埋設がほとんどです。
 - ・ 項目は必要です。時期は別にして概算費用は見積もっておきます。
 - 2) 同上3)機器等について
 - ・ 消防法上必要な項目です。
 - 3) 同上4)自動火災報知設備感知器等について
 - ・ 消防法上必要な項目です。対象個数を確認します。(まちづくりセンターに確認を依頼)
 - ・ 住宅用についても項目を追加して計画に盛り込みます。都度修理か計画修理にするかは、費用検討の際に議論します。
 - 4) (5)テレビ共聴設備1)~3)について
 - ・ イツコムへの設備管理委託後の組合管理範囲は?
 - ・ 組合責任範囲を確認します。(まちづくりセンターに確認を依頼)

項目は残してケーブルの光化の判断を含めて、内容・金額は別途協議します。

- 5) (6) 弱電設備について
 - ・ 1) 水道リモート用配線等は現在はありません。
 - ・ 1) ①～④の項目を削除します
 - 6) 同上2) 電話用配管類について
 - ・ 本項目は残します。電話用ケーブル(NTT所有?)については、まちづくりセンターに調査をお願いします。
 - 7) (7) 昇降設備について
 - ・ 管理項目、中長期修繕計画については、現在使用しているエレベーター会社に提案してもらった方がいいのではないかと。
 - ・ まちづくりセンターから会社に計画の作成を依頼してもらいます。
 - 8) (8) 避雷針設備について
 - ・ 塔状タイプは給水設備改修工事の際に交換済みです。
 - ・ 板状タイプは屋上への設備搬入を考慮すると、次回大修理時で考えた方がいいと思います。
 - 9) ポンプ室他電気設備について
 - ・ 1)、2)各項目は2013年給水設備改修工事の際に増設した設備であり、項目は必要だが修繕時期は今回の見直し検討期間後と考えられますから、時期・費用は空欄とします。
 - ・ 給水設備改修工事の際に追加した3カ所については考慮します。
 - 10) 同上網掛け部分について
 - 給水設備改修工事の際に撤去済みのため項目を削除します。
- 以下、機械・ガス設備-1・2について
- 11) (1) 給水設備1) 屋外給水管について
 - ・ ①本管引込管は給水設備改修工事の際に大丈夫だとして交換していません。更新を計画します。①以外は今回の見直し検討期間での予算化は不要と考えられますが、項目は残します。
 - 2) ③給水横枝管の扱いについては要検討です。
 - 12) 同上3) 水槽類について
 - ・ 受水槽、高置水槽は既に撤去済みです。
 - ・ 上記項目は削除します。消防用水槽は残っているので、建築・土木(2) 防水工事2) 床他防水⑩で管理します。
 - ・ 4) 給水装置を3)に格上げします。
 - 13) (2) 排水設備1) 屋内雑排水管について
 - ・ 横枝管のコメントは必要ですか。
 - ・ 各戸の責任範囲であることを明確にするために記述は残します。
 - 14) 2) 屋内排水管について
 - ・ 排水管の更新はしていないので検討が必要です。
 - ・ 修繕計画が必要です。予算検討の際に要注意です。
 - 15) 3) 通気管について
 - ・ 本項はこのまま残します。
 - 16) 4) 屋外排水管、5) 屋外雨水管について
 - ・ 枅が何カ所あるのですか。
 - ・ 枅の個数調査をまちづくりセンターをお願いします。
- (4) その他
- ・ 次回委員会は11月26日(土)です。
 - ・ <機械・ガス設備-2>(3)ガス配管設備から、今回と同様に修繕項目の要否判断について議論します。

--- 以上 ---

平成28年9月24日(定例第12回開催)

- (1) 第11回委員会議事録の確認
 - ・ 特に修正はなく承認されました。
- (2) 資料2について
 - ・ 委員長から資料2について紹介がありました。前回話題になった理解しにくい項目の共通理解のため、専門委員の協力で図画や写真を整理、配布しました。今後の議論の参考にしてください。
 - ・ 前回議論した避難ハッチは消防設備点検時に不具合のあるとき、その都度小口修繕で修理しています。
 - ・ 今後も小口対応でいいのでは？
 - ・ 本計画表から抜くかどうかは要検討とします。
 - ・ 板状棟EV停止階テラスの床シートは大規模修繕時の補修費用として見込みます。
- (3) 議論
 - ・ 上記資料3・4の工事項目について引き続き<建設・土木2>(8)外構から要否を議論しました。
 - 1) コンクリート舗装(歩道・階段)、タイル舗装、U字側溝について
 - ・ 破損時その都度修理をしている。周期的にまとめて工事をする必要があるかどうか疑問です。
 - ・ 小口対応とします。中長期修繕計画表からは削除します。
 - 2) 屋外自転車置き場の防水について
 - ・ 防水処理該当箇所はないではありませんか。
 - ・ 屋根は防水ではなく塗装修理が必要ではありませんか。
 - ・ 鉄部塗装の欄に追加して、外構の欄からは削除します。
 - 3) 植栽防護柵について
 - ・ 前回の議論で塗装修繕は継続することにしましたが、植栽保護柵には安全防護柵も含まれており、先の判断による破損時全撤去は問題です。
 - ・ 植栽保護柵を安全保護柵と名称変更して項目は残します。要否の場所の判断は別途決定します。
 - 4) ステンレス手摺りについて
 - ・ 現在増設の計画はありませんが、高齢化が進むと今後必要となる場所が出るかもしれません。項目は残しておきます。必要になったら予算化します。
 - 5) ゴミコンテナ置き場について
 - ・ 鉄骨、屋根は鉄部塗装処理で延命できるので、更新は不要ではありませんか。
 - ・ 鉄骨、屋根の更新は削除します。

- ・ ゴミコンテナは予算額を今後検討するとして項目は残します。
- 6) 改善工事について
 - スロープ設置工事は終了しているので不要ではありませんか。
 - 今後どんな改善テーマが発生するかどうか分からないのでスロープ設置工事は削除しますが、改善工事の項目は残します。
- 7) 植栽について
 - ・ 中長期的に計画する項目ではありませんが、緑化委員会が活動できなくなった場合、日々の植栽の管理に大きな費用が発生します。
 - ・ 毎年管理費が発生しますので一般会計共益費でみることになると思いますが、予算配分や管理費の増額要否など会計上の検討が必要になります。
 - ・ 中長期修繕計画管理項目から削除します。
- 8) 電灯幹線設備1)⑤露出配管ボックス類について
 - ・ 予算数値が入っていません。
 - ・ 更新の必要な項目で予算数値の入っていないものをチェックして予算化する必要があります。
- 9) 同上2)分配電盤類について
 - ・ 2018年度計画に入っていますが、本当にこの年度で更新が必要ですか。
 - ・ 今後の検討項目とします。
- 10) 電灯コンセント設備2)照明器具類について
 - ・ 蛍光灯は今後製造中止になるためLED化するしかありません。
 - ・ バッテリー付き非常灯も含めて、LED化することで予算の見直しをします。
- 11) 同上3)配線器具について
 - ・ 現工事項目欄に記載されている通り、今後とも小口対応でいいのではありませんか。
 - ・ 現状通りに項目は残して小口対応にします。
- 12) 同上4)街灯設備について
 - ・ 街路灯が2つに分かれているのはなぜか、ポールの違いは何ですか。
 - ・ まちづくりセンターに調査をお願いします。
- 13) 防犯設備2)共用部機器類3)住宅内機器について
 - ・ 来年度予算に計上されていますが、更新は必要ですか。
 - ・ 項目はそのままとして、来年度実施するかどうかは理事会の判断になります。
- 14) 同上4)防犯カメラについて
 - ・ 防犯カメラ関係はリースに変更しています。
 - ・ リースになっているので項目を削除します。
- (4) その他
 - 1) 次回委員会開催は10月22日(土)です。
 - <電気設備一1>(4)消防設備から、今回と同様に修繕項目の要否判断について議論します。
 - 2) <機械・ガス設備>の各項目についての項目見直し提案、資料作成をまちづくりセンターにお願いしました。

--- 以上 ---

平成28年 8月20日(定例第11回開催)

- (1) 第10回委員会議事録の確認
 - ・ 特に修正はなく承認されました。
- (2) 前回の宿題事項
 - 1) エレベーター三方枠について
 - ・ 22棟全てのエレベーター停止階のエレベーター三方枠は、ステンレス(塗装不要)になっていることを確認しました。
 - ・ 鉄部塗装の欄の該当項目から削除します。
 - 2) 昇降路内の塗装について
 - ・ エレベーターメーカーに確認した結果、塗装不要との回答がありました。
 - ・ 該当項目を削除します。
 - 3) パイプ手摺り・外構について
 - ・ 施設担当理事の調査の結果、腐食のために撤去されているのは22棟前の低木植栽保護柵と、26棟前の一部の低木植栽保護柵で、ほとんどは残っている状態との報告がありました。
 - ・ 塗装の欄には残しますが、腐食した際の処置については外構の欄で別途協議することになりました。
- (3) 議論

検討資料の工事項目について、表の防水工事から要否を議論しました。

ただし現在は記載されていないが、今後検討すべき項目がある場合は、該当する欄で検討項目として注意書きをしていくことになりました。

 - 1) 防水:ベランダ床について
 - ・ 品質改善策として、長尺塩ビシートへの改修提案がありました。
 - ・ 追加検討項目として残します。
 - 2) テラス床(板状棟)について
 - ・ 波を打っている場所があり、防水だけではなく対応が必要ではないでしょうか。
 - ・ 下地処理工事も含めた検討を別途実施します。
 - 3) 花壇防水について
 - ・ 先の大規模修繕時にはエレベーターホールの花壇防水を実施しました。
 - ・ 個人宅専用使用の花壇防水をどうするのか、検討の必要があります。
 - 4) エレベーターシャフト内塗装(前面)について
 - ・ 品質保持に関係なく、体裁だけの問題であれば不要ではないでしょうか。
 - ・ 項目を削除します。
 - 5) エントランス自動扉について
 - ・ 扉本体の寿命を調査の上考えます。まちづくりセンターに調査を依頼しました。
 - 6) 避難ハッチについて
 - ・ 1998年に15台がステンレス化されているが、これで全部ですか。

- ・ まちづくりセンターに調査を依頼しています。
- 7) 1階庇防護ネット(20、22棟)について
 - ・ 張り替え更新が必要になっているのではありませんか。
 - ・ ネット張り替えを含めた工事内容について検討します。
- 8) 金物他での追加項目について
 - ・ 排気口ネットの腐食対応について考える必要がありませんか。
 - ・ 金物他の表に“排気口ネット”の項目を追加します。
- 9) 内装仕上げ材について
 - ・ 該当箇所の現状について調査した上で検討します。まちづくりセンターに調査を依頼しました。

(4) その他

- 1) 次回委員会開催は9月24日(土)です。
 <建設・土木2>(8)外構 から、修繕項目の要否判断について議論します。
- 2) <電気設備>以降の各項目についての項目見直し提案と、資料作成を
 まちづくりセンターにお願いしました。

--- 以上 ---

平成28年 7月23日 (定例 第 10回 開催)

(1) 第9回委員会議事録の確認

- ・ 特に修正はなく承認されました。

(2) 理事会会議報告

- ・ 理事会で第9回委員会の会議内容を報告しました。特に質問はありません。

(3) 事務局長より資料の紹介

- ・ 第1住宅管理組合のアルミサッシ工事に関する情報が記載されている資料が紹介されました。見てください。

(4) まちづくりセンターからの資料の説明

本件は国交省の補助金をもらって実施したプロジェクトです。
 その概要は改修周期18年を目指して、躯体補修(下地補修)、外壁仕上げ(塗装)、シーリング、防水等大規模修繕工事の仕様案を作成の上、大規模修繕工事における改修レベルの指針を作成しました。
 若葉台の実際の建物をモデルとして工事費を積算して、大規模修繕周期延長の検討を行い、その可能性を確認したものです。
 ただし、長期修繕計画上の適切な時期に建物調査診断を行い、実施時期を判断することが重要です。

(5) 議論

上記4項目の説明内容についての質疑応答

- ・ 既存の塗膜除去については、実施時期は第3回大規模修繕工事の時と言われていますが。
- ・ 若葉台の建物はよく管理されているので、第4回目の大規模修繕の時でいいと思っています。
 プロジェクトのシミュレーションでは第5回目の大規模修繕工事の時としました。
- ・ 躯体の劣化対応を考えず塗装周期を伸ばしても、本当に建物寿命の延長ができるのですか。
- ・ プロジェクトでの検討の結果(大規模修繕工事の仕様案)を参考に、提案の材料、技術採用(18年周期への見直し)を考慮しつつも、従来通りの15年周期を基本に検討を進めることになりました。
- ・ 検討資料の各項目ごとの内容確認について、まちづくりセンターの提案を元に鉄部塗装の各項目につき、その要否を議論しました。
- ・ これまでの工事で既に撤去されたモノに対する項目は削除します。
- ・ エレベーター三方枠・扉について、各階ともステンレス(塗装不要)になっているかどうかを各自が確認します。
- ・ パイプ手摺りについては撤去済みの所もあるため、施設担当理事が必要箇所を調査します。

(6) その他

- ・ 次回委員会開催は8月20日(土)です。
 本日検討できなかった<建設・土木1、2>の残項目について、今回同様に修繕項目の要否を議論します。

--- 以上 ---

平成28年 6月25日 (定例 第 9回 開催)

(1) 第8回の議事録一部修正

(2) 6月18日の定例理事会にて委員会メンバー追加(専門家1名、会計及び施設理事各1名)の件が承認された報告、

- ・ 専門委員:原 征一氏、会計理事:谷 厚志氏、施設理事:入倉 寿氏の3名が増員されました。

(3) 委員長より本委員会の活動について説明

- ・ 本委員会は、「組合員」から集めている修繕積立金を無駄なく、効率よく使うことにより、安心・安全・健全な住環境を提供することにあります。
- ・ 大規模修繕の際は、高い金額を使ってしまう。不測の事態(自然災害)が発生してもある程度の対応ができるよう予備費が残せるように計画する必要があります。
- ・ 昨年度は、2015年度までの工事項目と数字を確定させました。
- ・ 委員の任期は3年です。残りの2年で中長期修繕計画を見直す。次回から縮小版1ページずつ工事後期と金額の見直し作業を実施します。

(4) 議論

- ・ 中長期修繕計画(案)に計画されていない工事が、理事会で検討(計画)される場合は、本委員会にも情報展開してもらい、計画との整合性等意見具申できる仕組みが必要との意見が出されました。

(5) 拡大印刷版の見方について施設担当から説明

- ・ 次回、本改訂版の縮小印刷したものを配布し、縮小版1ページずつ検討を実施します。

(6) その他

次回委員会開催は7月23日(土)
 計画がある程度まとまったら、保険会社にマンション総合保険の動向説明を依頼します。

--- 以上 ---

平成28年 5月28日 (定例 第 8回 開催)

(1) 理事会にて第7回委員会の内容報告を行いました。

(2) 中長期修繕計画検討委員会メンバー3名追加、6月理事会で承認を得る予定です。

(3) まちづくりセンターからも委員会メンバー変更の連絡がありました。

- (4) 委員長よりWJP「100年マンションプロジェクト」報告の内容について
- 昇降機関連の報告と大規模修繕のあり方について
 - 大規模修繕に関する報告の基本は、修繕費用積立金を増額することなく、継続修繕していくために材料の耐久性アップ、工法の改善により、国交省推奨の13年周期での大規模修繕を18年周期に変更するというものです。但し小規模改修工事は省略しており、そのまま参考にはできないが大きな工事項目や工事単価は参考になります。
- (5) 中長期修繕計画(案)2016年5月2日改訂版修正内容について
- 施設担当から説明し、一部修正の上、今後の検討は今回修正の修繕計画表をベースに実施することになりました。
- (6) その他
- 次回委員会開催は6月25日(土)

--- 以上 ---

平成28年 4月23日 (定例 第7回 開催)

- (1) 委員長より前回配布の資料に追加資料があり、熟読しておくように指示がありました。
- (2) 2016年度補修費予算について
- 委員より口頭にて紹介があり、今後の説明は書類にて報告を行うように指示がありました。
- (3) 新年度を迎えるにあたって
- 今後の活動推進の充実を図る為、理事会の会計・施設の新役員の各1名を委員会メンバーに追加の要請がありました。又、理事以外からのメンバー追加も考えています。(委員長)
 - 第8回委員会には、前項補修予算の値で中長期修繕計画表を見直し、書類にて委員に配布する。次回から配布される資料を元に、計画の見直しを開始します。尚、計画見直し資料として、「改修周期18年を目指した大規模修繕仕様書」(100年マンションプロジェクト)の入手をまちづくりセンターにお願いします。
- (4) その他
- 次回委員会開催は5月28日(土)
 - 上記(3)項の中長期修繕計画(最終版)をベースに項目ごとの見直しを行います。

--- 以上 ---

平成28年 3月20日 (定例 第6回 開催)

- (1) マンション総合保険について
- 先の委員会で将来元本型保証型保険がなくなり、掛け捨て型になる方向と問題提起のあった総合保険について保険会社から届いた試算値の紹介がありました。5年間の掛け捨て型の参考値が提示され、今後の修繕計画見直し議論の参考とすることになりました。
- (2) ガス管試掘調査の報告
- 理事会で報告された「ガス管試掘調査の結果」について紹介がありました。
- (3) 中長期修繕計画(2015年度)(案)の見直し作業実施
- 「団地管理組合法人若葉台くぬぎ中長期修繕計画(2015年度(案))」を用い、2015年度工事実績及び2016年度工事予算見込みについて、該当項目の確認と数値の見直しを行った。(最終的には、委員会に参加している理事で、総会議案書決算値及び予算値を見直しの上、新年度総会議案書掲載資料とします。)
- (4) その他
- 次回委員会開催は4月23日
- 上記各項目の最終報告と、新年度活動計画について討議します。

--- 以上 ---

平成28年 2月27日 (定例 第5回 開催)

- (1) 当面の検討事項の方針説明
- 第35回(2016年度)総会に向けた資料作成を急ぐ。
 - 2015年度の実績と2016年度の予算分を資料に組み込む
 - 全体計画の見直しは、3年の任期で纏めます。
- (2) 資料の見直し作業実施
- 資料中2014年度分は、実績分を記入済みと確認。
 - 2015年度収入実績及び2016年度収入予算見込みについて確認。
 - 最終的には、総会議案書決算値及び予算値で見直す。又、2016年度実績について工事費と、まちづくりセンター管理費、税金の分離をまちづくりセンターにお願いします。
- (3) 任期終了時報告に向けた情報入手について
- 100年マンションプロジェクト活動の一環として、中長期修繕計画指針を作成しており、業者の協力も得て見積も取っていると聞いています。(佐々木委員長)
 - まちづくりセンターで情報を持っていると思われますので、まちづくりセンターに情報の収集をお願いします。
 - 又、資料で最終年度が2039年になっているのを、2042年まで追加した資料作成をまちづくりセンターにお願いします。
- (4) 第一管理組合の窓サッシ工事の件
- 費用詳細を調査出来たので、別途提出いたします。(まちづくりセンター)
- (5) その他
- 第6回委員会は、3月20日(日)に開催します。

--- 以上 ---

平成28年 1月30日 (定例 第4回 開催)

- (1) 理事会報告
- 中長期修繕計画委員会の活動内容を報告(資金計画、保険等の変動について)
 - 第一管理組合の窓サッシ工事に向けた臨時総会の動きについて、参考資料(みずき12月号)の内容について紹介。
 - 1月1日に発生した污水管破損事故について報告がありました。「理事会後の1月29日にも污水弁から污水漏れ事故発生」建物と污水樹の状況について、至急調査の方向。
- (2) 第一管理組合窓サッシ工事に関する件
- まちづくりセンター把握内容として、「みずき12月号」に記載されている内容は、第一管理組合の修繕計画の一環で

予てからメーカーからのヒアリングも含め調査していた様子、メーカーからの情報として補正予算による補助の情報を入手した模様です。

- ・ 国会で、1月20日補正予算として成立した。(高性能建材導入促進事業?)
第一管理組合の臨時総会終了後、公開される費用面に関し更に情報収集をまちづくりセンターに願います。
上記費用情報を受けて当委員会も再度議論することとします。

(3) 污水配管系の修繕計画について

- ・ 中長期修繕計画では、2024年に污水管の修繕計画を入れている。
参考情報として過去にも、污水柵から污水が溢れる事故があり、実際に調査したことがある。污水柵や污水管に植物の根や、水に溶けない紙等が入り込んでいた。水に溶けない紙の流出防止等住民への啓蒙活動や定期点検の仕組みが必要です。
理事会での污水管調査結果を受けて、当委員会でも議論します。

(4) 保険会社の商品化動向について

- ・ 老朽化物件が増加しており、既に10年物の保険商品はなくなってきている。保険金額も3.5%ほど値上げされている。

(5) 中長期修繕計画(2015年度)(案)見直しについて

- ・ 前回配布資料の「補修費内訳、計画と実績」と中長期修繕計画(2015年度)(案)を元に見直し作業を開始する。
尚、前回配布済みの資料「補修費内訳、計画と実績」は、2012年度分から整理しており、中長期修繕計画(2015年度)(案)は2012～2013年度の実績を反映済みと判断できることから、2014年度からの内容に見直し再作成の上次回具体的な見直し作業を実施します。

(6) その他

第5回委員会は2月27日(土)に開催します。

--- 以上 ---

