

## 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29年4月22日（定例 第19回 開催）

- (1) 第18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18回議事録(案)
  - ・ 資料2：中長期修繕計画表(表2、3)計画時期・予算数値見直し版(案) まちづくりセンター作成
- (3) 議論
  - 1) 資料2で前回議論した(5)建具関係1)アルミサッシ他について、まちづくりセンターから次のような報告がありました。
    - ・ アルミサッシ更新(省エネ)への政府補助金に関して新年度は大幅削減となる見込みである。
    - ・ アルミサッシ工事費見積額は、塔状棟も含め室内からの工事(1丁目工事実績と同等)として見積もりましたが、塔状棟は足場が必要と思われるので金額を追加しました。
    - ・ また、同2)ベランダ面格子は分かりずらいので、ベランダ目隠しパネルと項目名を変更しました。
  - 2) 資料2の内容(前回議論した(6)金物他から(9)集会室・清掃員控室関係)につき、まちづくりセンターから説明があり、作成内容・考え方について議論しました。  
(特に記載のない項目は表記載通りとする)
    - (6)金物他について
      - ① 4)避難ハッチについて  
点検のつど問題のあるものを修繕する小口対応とします。従って2028年度計画予算は削除します。
      - ② 8)パイプ手摺(屋上)について  
先に議論した通り一般住民の立ち入る場所ではなく、悪くなった物から撤去します。
      - ③ 10)1階庇防護ネットについて  
一重のネット価格を調査し表に反映します。
      - ④ 13)自転車ラックについて  
設置数量は設置時の数量を使用。寿命は20年として更新費用を追記しました。
    - (8)外構について
      - ① 2)遊具他①木製ベンチについて  
市道にあるベンチもくぬぎ資産です。現在は破損時のつど修理としています。
      - ② 2)遊具他②鉄製遊具について  
2016年度に実施した25棟前プレイロット整地工事の実績数値を記載しておきます。
      - ③ 4)ゴミコンテナ置き場②ゴミコンテナについて  
昨年度実施したときと同様、10年周期でのキャスター交換を計画する。本体の破損は少ないので、破損時のつど交換(小口対応)とします。
    - (9)集会室・清掃員控室について
      - ① 1)内部仕上げ①天井・壁について  
2037年に更新計画されているが、埋め込み型蛍光灯のLED化時、天井の工事が必要になると考えられることから、2022年度第3回大規模修繕時に計画しておくことにします。
  - 3) 修繕計画表の内容について議論  
前回議論した続きの(表-4)(1)電灯幹線設備の項から(表-5)(4)消防設備(自動火災報知器)の項について議論しました。(特に記載のない項目は表記載通りとする)
    - (1)電灯幹線設備について
      - ① 1)配管・配線類④電灯幹線(開閉器盤～電力計)の網掛け部分について  
電灯幹線(電力計～住戸分電盤)で電力計～ブレーカーまでの線は誰が管理するのかを調査します。
      - ② 2) 分配電盤類①引込開閉器盤(自立型)②外灯用ケーブルについて  
2018年度に更新計画とされているが、金額の範囲を確認し、時期は2023年度とします。なお、実施に当たっては事前点検の上その必要性を判断する必要があります。
    - (2)電灯コンセント設備について
      - ① 1)配管・配線類③外灯配線用埋設管及び④同上ハンドホールについて  
2042年以降実施で考えます。
      - ② 2)照明器具等①屋内共用灯(玄関ホール他)について  
球のみLEDに交換とあるが、玄関ホール内全照明について確認します。
      - ③ 2)照明器具等①～③について  
2022年大規模修繕時全面LED化を考慮し、見積もりを入れます。
      - ④ 3)配線器具等について  
故障時交換(小口)対応で考えます。→ 2022年に計画されている更新数値は削除します。
      - ⑤ 4)外灯設備①及び②のポールについて  
一括更新とはせず、鉄部塗装実施時状況を点検し問題のあるものだけ更新します。
      - ⑥ 4)外灯設備①及び②の灯具について  
LED化されているが、寿命時交換の際器具ごと交換になるのか確認します。
    - (3)防犯設備について
      - ① 1)～3)住戸内防犯関係について  
住戸内からの発報時、通知されるのは該当階段室のみであり、高齢化・独居宅増加の流れの中で、この仕組みについて検討が必要です。  
→ 管理組合で今後の必要性について検討してもらいます。(廃止の場合、総会承認必要)  
→ 今回の本委員会検討では金額を削除しておきます。
    - (4)消防設備(自動火災報知)について
      - ① 2)配管等について  
不具合時、そのつど個別対応とします。

② 5)住宅用火災報知器について

住戸内火災報知器の寿命(電池寿命)は10年なので、10年周期での交換を計画します。

4) その他

次回は、表6~について検討するので、前回同様修繕項目のチェックは各自事前に実施をお願いします。

＜次回委員会は、5月27日(土)19:00~21:00＞

平成29年3月25日(定例第18回開催)

(1) 第17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17回議事録(案)
- ・資料2: 中長期修繕計画表(表1、2)計画時期・予算数値見直し版(案) まちづくりセンター作成

(3) 理事会からの報告(事務局長)

- 1) 先に報告した本委員会活動の中間報告を理事会定例会議で説明しました。内容について特に質問・要望はありません。
- 2) 委員長に新年度総会議案書向けの本委員会活動報告を作成していただきました。

(4) 議論

- 1) 資料の内容確認に入る前に、前回の会議で宿題だったエントランスホールの自動扉の修理状況について報告がありました。
  - ・2015年度に実施したモーターユニット交換は、全22台中10台でした。
  - ・点検状況から見て、全数が交換時期になっています。(寿命は10年、既に10年経過。あるいは開閉は100万回、100万回超の扉もあります)
  - ・費用はドア本体を除いた制御・センサー関連及び電動系(駆動系)の22ドア分です。一部とはいえ、部分修理を始めていますので、表に記載の2021年度に向け故障箇所から部分修理で対応して、それ以降は10年ごとの定期補修として予算化することになりました。
- 2) 資料2の内容(前回議論した(2)防水工事から(5)建具関係)について、まちづくりセンターから説明があり、作成内容・考え方について議論しました。  
前提条件としては、全体的に数量を見直し、最近他の管理組合で実施した工事実績から推定した費用を使用している旨の報告がありました。

(2) 防水工事について

①1) 屋根防水②一般屋上部について

- ・トップコート塗り補修を追加して、前回工事から10年周期で予算計上しました。

②1) 屋根防水③開放廊下屋根部・エントランス庇について

- ・2022年度に計画し、20%のコメントは削除します。

③2) 床他防水④ベランダ床について

- ・改善提案として長尺塩ビシート貼りを記載し、見積もりを記載しました。  
→見込み金額が高額であり、提案の工法で実施するかどうかは、収支検討の際に議論します。

④2) 床他防水⑤排水ドレイン改修について

- ・工事時期を第3回大規模改修時としていますが、第4回大規模修繕時とします。

⑤2) 床他防水⑨開放廊下床について

- ・工事時期を修繕周期最大の25年後である2019年度としていますが、当初計画通り2022年度大規模修繕時とします。

⑥2) 床他防水⑩花壇防水(住戸ベランダ)について

- ・2022年度大規模修繕時に実施。ただし、撤去した土は産廃扱いとなるため戻さないこととし、再度土を入れて花壇化する際は住民負担で個別実施とすることで考えます。

(4) 外壁塗装他改修工事について

- ・既に議論した通り、100年プロジェクト報告を加味した計画で数値化しました。  
ただし、第4回大規模修繕時には、既存塗料除去後の第4回大規模修繕時採用にした方がよいかもしれません。→収支検討時に要再検討

(5) 建具関係について

①1) アルミサッシ他について

- ・今年度実施した第一管理組合の実績を参考に、現在計画されている2029年度に全面更新で数値計上しました。本件は既に実施した第一管理組合の影響で更新に対する要望が高まっていますが、投資金額が大きく、時期・積立金残高を含めてさらに検討が必要です。

②2) ベランダ面格子について

- ・板状棟も含めて対象について調査、見直しをします。

③7) 防火扉(非雨掛)について

- ・カバー工法とあるが、消防法上可能かどうか疑問です。一斉修繕ではなく、不具合発生箇所に関してその都度補修の部分修正で考えます。→2022年度の計画数値は削除します。

3) 修繕計画表の内容についての議論

- ・前回議論した続きの(6)金物他の項から(9)集会室・清掃員控室について議論しました。

(6) 金物他各修繕項目について

①1) 集合郵便受け箱について

- ・更新ではなく都度修理(小口扱い)とし、金額は削除します。なお、暗証番号、キー修理は自己負担扱いとします。

②2) 掲示板他について

- ・計画はそのままとし、金額を見直します。

③7) 階段室内手すりについて

- ・部分修繕(小口対応)を基本に考えます。→2022年度の予算記載分は削除します。

④8) パイプ手すり(屋上)について

- ・アルミ製とありますが、確認が必要です。計画時期は第3回大規模修繕時から第4回へ変更します。

- ⑤9)面格子(階段室)について
  - ・項目は残します。→修繕時期は今回検討の2041年以降になります。
- ⑥10)1階庇防護ネットについて
  - ・一重ネットで金額の見直しをします。20棟の防護ネットは一重化済みであり、それぞれの時期については検討が必要です。
- (7)内装仕上げ材について
  - ①頂の石綿吹付とあるのを耐火材に変更し、2022年度に計画している予算は削除します。
- (8)外構えについて
  - ①1)屋外バイク置場について
    - ・修理内容を見直し、計画に組み込んでおきます。
  - ②2)遊具他①木製ベンチについて
    - ・くぬぎ資産としてのベンチの数を確認します。
  - ③2)遊具他③藤棚について
    - ・表中撤去のみとあるコメントを削除し、他はそのままとします。
  - ④3)安全手すり他①格子欄について
    - ・更新ではなく、部分補修での対応とします。
  - ⑤4)ゴミコンテナ置場②ゴミコンテナについて
    - ・本体一斉更新ではなく、消耗部品(キャスター)交換で計画します。
    - 2015年度にキャスターを全部交換しているの、15年後再交換を予算化します。
    - 本体は壊れた物から個別取り替えで考えます。
- (9)集会室・清掃員控室について
  - ①1)内装仕上げ①天井・壁について
    - ・照明器具のLED化を考えると天井工事が必要になるので、見直して計画に組み込みます。
  - ②1)内装仕上げ①床について
    - ・フローリングの計画が必要。床暖房なしで見積りの上計画します。
    - 上記以外の項目については表のままとします。

(5) その他

- 1) 次回は表4について検討します。前回と同様に修繕項目のチェックは各自、事前をお願いします。
- 2) 次回委員会は4月22日(土)です。

平成29年2月25日(定例第17回開催)

(1) 第16回委員会議事録の確認

- ・特に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16回議事録(案)
- ・資料2: 中長期修繕計画表(表1)計画時期・予算数値見直し版(案) まちづくりセンター作成
- ・資料3: 非雨掛鉄扉リスト まちづくりセンター作成
- ・資料4: 安全手すり 外構え 設置箇所調査図面 まちづくりセンター作成

(3) 議論

- 1) 資料2の内容(前回議論した(1)鉄部塗装)について、まちづくりセンターから説明があり、作成内容・考え方について議論しました。
  - ① 1)非雨掛②PS扉・防火戸・その他鉄扉は、資料3の設計数値を基に予算額を計算→了解しました。
  - ② 1)非雨掛④住宅内汚水管は2024年度更新の計画として、2022年度の塗装は削除します。
  - ③ 2)雨掛①電気室扉他②屋上出入口扉については、過去の資料に非雨掛・雨掛鉄扉の総量記載があったので、総量から①の分を差し引いたものを対象にしました。なお、非雨掛・雨掛の補修について、非雨掛は大規模修繕時、雨掛は大規模修繕時及び中間での補修を基本としていました。→対象の考え方は了解しました。予算措置は2022年度更新として予算化して、2022年度の鉄部塗装は削除します。なお、考え方をコメントとして記録することにします。
  - ④ 2)雨掛⑧安全手すり 外構えについて資料3で該当箇所の確認がありました。→一部漏れがあるので確認の上、次回に修正します。
  - ⑤ 2)雨掛⑩外灯ポール及び灯具は2020年度補修として予算化して、2022年度の鉄部塗装は削除します。
  - ⑥ 2)雨掛⑫屋外バイク置き場屋根部等塗装は、屋外バイク置き場1カ所の対象面積×5カ所分として、規模計算をして見積りしました。→対象の考え方は了解しました。
    - ・前回追加として議論のあった自転車置き場スタンドの塗装補修については、物理的な衝撃が多く、塗装しても塗装落ちや、はがれが多発することが予想され、塗装補修対象には適さないため更新を考えた方がいいとの提案がありました。→更新で予算化することになりました。
    - ・なお、上記以外に見直した数値・実施時期については提案通りにします。また、予算数値は下2桁は切り上げで整理します。
- 2) 修繕計画表の内容についての議論
  - ・前回議論した続きの(2)防水工事の項から(5)建具関係について議論しました。
  - ・なお、上記該当範囲の修繕項目のうち、(5)建具関係3)玄関扉(非雨掛)①付属金物他B)クローザーの工事区分欄に記載の“個人負担”は、過去の議論で削除することになっているので修正します。
  - ・また、(2)防水工事2)床他防水の各項目項番が④～⑫になっているのを、①～⑨に修正します。
  - 以下、(2)防水工事各修繕項目について
    - ① 1)屋根防水②一般屋上部について
      - ・部分補修(トップコート)の補修期間は10年を基本とします。
      - ただし、次回修繕時期は次回の大規模修繕時期で考えます。
    - ② 1)屋根防水③開放廊下屋根部・エントランス庇について
      - ・第3回大規模修繕計画時と第4回大規模修繕計画時で金額を変えているのは、部分補修と全面補修で考えているのですか。
      - 部分補修とした場合の比率はこれでいいかどうか、確認します。
    - ③ 2)床他防水①ベランダ床について

・今回提案されているB)長尺塩ビシート貼りでの見積もりを調査の上、2037年度に計上します。  
最終収支調整時に従来と同じA)ウレタン塗膜防水にするか、B)長尺塩ビシート貼りにするかを判断します。

・なお、A)工法採用時には10年周期でトップコートの部分修繕を考慮します。

④ 2)床他防水③ポンプ棟屋根部について、2017年度部分補修(トップコート)を計画しています。  
→2017年度に予算額を記載します。2037年度に③ポンプ棟屋根部に記載されている金額は、  
2017年度と同等として記載欄を修正します。

⑤ 2)床他防水④階段室階段溝の大規模修繕費用は部分補修費ですか。  
→確認します。

⑥ 2)床他防水⑦テラス床(板状棟)について、2017年度部分補修が計画されていますが、機能上は  
問題がないので、理事会では来年度補修は繰り延べとして、工法を含めて委員会での検討を依頼  
することになりました。

→2017年度計画は削除して、工法も含めて別途検討します。

⑦ 2)床他防水⑧花壇防水については、個人宅の花壇を含めて予算化します。

→金額、補修時期を検討の上、表に記載します。

⑧ 2)床他防水⑨消火用水槽は2015年度に実施しているのでその旨を記載します。

(計画数値としては次回修繕時期が検討期間外になるため合計欄の数値は削減します)

### 3) 外壁塗装他改修工事について

・外壁塗装については「100年マンションプロジェクト」で提案された新工法で計画します。ただし、実施時期は  
従来通り2022年度、2037年度に仮置きして、2037年度大規模修繕をプロジェクトが提案している  
18年周期へ3年繰り延べにするかは別途検討の上判断します。

・なお、2037年度(第4回)大規模修繕時には、外壁塗装はがしの項目を追加して、予算を計上します。

### 4) 建具関係について

① 1)アルミサッシほかについて本体・網戸を含めて現計画金額を確認します。

② 5)屋上出入口・電気室(雨掛)部材欄のマンホールをハッチと変更します。

③ 6)PS扉・トランクルーム出入口扉(非雨掛)の設計金額が、非常に高額になっていますので確認します。

④ 9)エントランス扉(自動扉)について、2015年度に一部修繕しているため、その内容の確認と  
補修時期・金額を再確認します。(くぬぎ管理組合の直接管理物件であるため理事である委員が確認します)

・なお、①本体更新を2037年度に追加します。

⑤ 10)駐輪場シャッター(リモコン式)は、2017年度リモコン受信機補修となっていますが、劣化が激しく  
2017年度は全面更新で検討中である旨の報告がありました。

(→更新周期を10年として、見積額を計上します)

### (4) その他

1) 次回は表3について検討しますので、前回同様に修繕項目のチェックは各自事前に実施をお願いします。

2) 次回委員会は3月25日(土)です。

## 平成29年1月28日(定例第16回開催)

### (1) 第15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15回議事録(案)

・資料2:中長期修繕計画表修繕項目見直し版(案) まちづくりセンター作成

### (3) 議論

1) 資料2の内容についてまちづくりセンターから説明があり、今後の進め方について議論しました。

資料は前回までの議論の結果を反映して、修繕項目の削除・追加・項目名の見直しをしていますが、  
工事金額や工事時期の見直し提案までできていません。金額、工事時期の検討を効率的に  
実施するためには各修繕項目に対して基本的な考え方(案)の提示が必要です。

上記の状況を踏まえ、今後の議論は以下の手順で進めます。

・まず、作成いただいた資料の修繕項目について確認します。

・次に、現在記入されている時期と金額(2016年6月改定版の値)について見直しの要否を議論します。  
(委員会としての基本的な考え方・方針を提示)

・上記の結果を受けて、まちづくりセンターで次の委員会開催日までに工事時期と予算案を提案します。

・なお、既にまちづくりセンターで把握済みの新技術や新素材の活用、最近の他事例から推奨されている  
修繕項目の追加や概算金額、修繕周期についてはあらかじめ提案いただきます。

(例えば、100年マンションPJの大規模修繕計画周期の見直し提案や、アルミサッシ更新に関する  
提案、設備予防保全の考え方など)

### 2) 修繕計画表の内容についての議論

建築・土木 1-1、1-2 (1)鉄部塗装についての内容議論

以下、各修繕項目について

#### ① 1)非雨掛①玄関枠について

・全世帯分の内訳としては安すぎるのではないかと。

・修繕時期は次回の大規模修繕時期として、金額を再調査します。

#### ② 1)非雨掛②PS扉・防火戸・その他鉄扉について

・第3回大規模修繕計画時と第4回大規模修繕計画時で金額を変えているのはおかしい。

・計画時ごとの金額は同じにします。対象の鉄扉は確認しておきます。

#### ③ 1)非雨掛③その他(設備機器類)について

・表の通りにします。

#### ④ 住宅内汚水管について

・2024年更新を別項(表8(2)2)項)で計画しているため、更新15年後(2039年)に塗装費用を計画します。

#### ⑤ 2)雨掛①電気室扉他②屋上出入口扉について

・非雨掛扉と雨掛扉の対象を確認します。

#### ⑥ 2)雨掛③雨水堅管等塗装

・堅管更新の考え方が全体の50%ずつ2回に分けて更新としているのに、塗装は70%、30%として

いるのはおかしい。

・更新が50%ずつでいいかどうか、確認します。また50%ずつの更新とした場合、塗装補修の比率を見直します。

- ⑦ 2) 雨掛④ベランダ手摺りパネル塗装について  
・表の通りにします。
- ⑧ 2) 雨掛⑤塔屋シンボルマークの塗装について  
・既にシンボルマークのない棟もあり、今後マークを維持するかどうかの検討が必要ですが、鉄部塗装予算として表の通りに計上しておきます。
- ⑨ 2) 雨掛⑥屋上配管・架台他について  
・対象として消防水槽架台を追加。マンホールとは何かを確認の上、金額を確認します。
- ⑩ 2) 雨掛⑦ベランダ隔て版及び枠について  
・表の通りにします。
- ⑪ 2) 雨掛⑧パイプ手摺り 屋上に付いて  
・屋上は一般の住民が立ち入ることができない場所です。階段室とエレベーター機械室の間の手摺りは今後とも残す必要があるのかどうか検討が必要ですが、鉄部塗装予算としては表の通りに計上しておきます。
- ⑫ 2) 雨掛⑧安全手摺り 外構えについて  
・外構え手摺り(植栽保護)については、傷んだ所から順次撤去することになってはいますが、安全手摺りとして今後とも補修する手摺りについては、対象を明確にしておく必要があります。  
・対象は20、21、22、25棟周辺か？  
・確認の上、表に記載して金額を見直します。また、一斉補修時期は大規模修繕時期に合わせます。(2017年→2022年、2029年→2037年)。  
・なお、部分補修、植栽保護手摺り撤去・補修は状況に合わせて都度計画とします。
- ⑬ 2) 雨掛⑨1階庇防護ネット枠(20棟、22棟)について  
・補修時期を大規模修繕時期に合わせます。(2017年→2022年)
- ⑭ 2) 雨掛⑩外灯ポール及び灯具について  
・補修時期を大規模修繕時期に合わせます。(2029年→2022年)時期の前倒しは見積価格を考慮したものの。
- ⑮ 2) 雨掛⑪ごみコンテナ置き場の鉄骨について  
・表の通りにします。
- ⑯ 2) 雨掛⑫屋外バイク置き場の鉄骨について  
・鉄部塗装補修時期は大規模修繕時期として、金額は検討します。  
\* なお、自転車駐輪場車台の塗装の要否、寿命(更新時期)について検討の上、「非雨掛」に項目を追加します。

(4) その他

1) 次回は(2)防水工事の項から始めて、(5)建具関係までを対象とします。もう少し検討を早める必要があり、修繕項目のチェックは各自事前に実施をお願いします。

2) 次回委員会は2月25日(土)です。

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鑄鉄ガス管について

- ・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で、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ませんが、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)消防設備から可否を議論しました。
- 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。
  - ・ ②③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⑫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のではありませんか。
    - ・ 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、緑花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のみ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-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>(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されていますが、
- ・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 ---

