

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査し計画案の作成を行う

平成29年11月25日（定例 第26回 開催）

(1) 第25回議事録の確認

- ・修正なく承認されました。

(2) 議事

- 1) 前回までの議論を元に作成した資料で、当初見直し内容より大幅な計画費用削減はできたものの2037年度の第4回大規模修繕時から積立金不足となり、今回の委員会で検討範囲を延長した2038年度からの4年間で更に資金不足が拡大することが判明しました。
本委員会での中長期修繕計画作成における基本的な考え方（中間報告書でも記載した）、対象範囲の拡大／管理費の据え置き／常に余剰金1億円以上のキープにむけ、更に計画を見直しできないか議論しました。
 - ① 2037年大規模修繕時の建具関係の内、各住戸玄関扉について、更新で予算化したが、設置場所が非雨掛りであること、他管理組合では塗裝修繕で維持していることから、全面更新ではなく部分補修での予算化に見直します。
 - ② 2037年大規模修繕時の建具関係の内、板状棟防風スクリーンについて、一斉更新として予算化しましたが、不具合発生時の個別対応（小口扱い）とします。
 - ③ 2037年大規模修繕時の建具関係の内、エントランス扉について、一斉更新として予算化しましたが、10年周期での駆動制御部分（センサー、電動機）更新の予算化とし、扉本体を含めた全面更新は計画計上しないこととします。
→ 2037年扉更新削除、2031年・2041年にセンサー及び電動機更新を追加します。
 - ④ 2029年建具関係の内、アルミサッシ他については、今回省エネタイプ（断熱サッシや2層ガラス）を採用し、室内作業の困難な場所については足場設置を含めて予算化しましたが、投資金額が大きく、中長期修繕計画全体の資金計画に大きく影響を与えています。
→ 現状と同等機能（非省エネタイプ）にした場合や、大規模修繕時に工事時期を見直すこと（足場準備の費用削減）などの程度の費用削減が可能か確認した上で次回再度議論します。（まちづくりセンターに調査依頼）
 - ⑤ 2024年排水設備の内、屋内汚水管改修について、更生工法も含め、他に費用削減の方法がないか再検討の上次回議論します。
→ まちづくりセンターに再検討をお願いします。
- 2) これまでの検討で、本委員会検討における基本方針をキープすべく議論を進めていますが、マンション総合保険商品の変遷（元本保証型の商品から掛け捨て型商品へ）・人件費や機材の価格アップといった社会環境の変化による必要費用の拡大は避けられない状況にあります。
また、建築後年数が増えるに従い、老朽化に伴う計画的な設備管理費の増加だけでなく、個別対応の必要な小口案件の増加も予想され、現時点でははっきりしない修繕費用の拡大も危惧されます。
本委員会の最終報告書では、管理費の値上げを含む将来への危惧や提案についても記載する必要があるということで合意しました。
- 3) その他
次回は、まちづくりセンターにお願いした検討結果を踏まえて、最終報告書作成に向けた議論をします。
なお各委員には、資料を再度精査の上、再考すべき内容がないか検討をお願いします。
<次回委員会は、12月23日（土）19:00～21:00まで>

平成29年10月28日（定例 第25回 開催）

(1) 第24回議事録の確認

- ・修正なく承認されました。

(2) 議事

- 1) 前回に引き続き、“主な中長期修繕計画見直し内容”に基づき2027年差異分から、工事内容・時期・金額等資金計画を意識した検討を次の通りしました。
 - ① 2027年防犯設備については、今年度に入って数件の不具合が発見されましたが、個別対応とします。
→ 一斉更新はせず不具合発生の都度小口扱いとします。
 - ② 2029年防水工事の床他内、ポンプ棟屋根部については計画通り実施し、テラス床の補修は、不具合発生時の都度修理（小口扱い）とします。
 - ③ 2029年建具関係のアルミサッシ他については、中長期修繕計画全体の資金計画に大きく影響を与えるため、本計画全体の状況を見た上で改めて議論することとし、本日は検討保留とします。
 - ④ 2030年鉄部塗装の雨掛り部で、電気室扉他、屋上配管類・架台他、およびゴミコンテナ置き場鉄骨に対する計画は、全数同時補修ではなく、事前調査後の該当部分を補修することとしてそれぞれ予算化しておきます。
 - ⑤ 2030年防水工事の内屋根防水、塔屋・階段室屋上部は本計画通りとし、一般屋上部については、12年周期での補修を基本として考えます。
→ 2022年の大規模修繕時に実施を計画しているので2034年の実施のみ計画計上し、2030年の計画は削除します。
 - ⑥ 2030年外構の内遊具他は、更新予算をそのまま計上します。
 - ⑦ 2031年金物他の内トランクルームの補修に関する塗装は大規模修繕時の塗装工事に含ませ、他は不具合発生時に小口修繕対象とします。
 - ⑧ 2031年給水設備の内屋外給水管の本管引込管（未実施の3箇所）更新は、計上通り予算化します。
 - ⑨ 2032年防水工事の内床他防水の内階段室床防水は、不具合発生時に都度補修（小口扱い）とします。
 - ⑩ 2032年電灯コンセント設備の内照明器具の屋外共用灯は、LED機器全面更新で予算計上します。
→ 2022年LED化実施の際、次の更新時（2032年）費用が最小になるよう機器選定に配慮が必要です。
 - ⑪ 2033年給水設備の内給水装置の増圧ポンプ更新は、そのまま予算化します。
 - ⑫ 2034年防水工事の内屋根防水の一般屋上部の補修計画は、そのまま予算化します。
 - ⑬ 2034年給水設備の内屋内給水管の減圧弁の更新計画は、そのまま予算化します。
 - ⑭ 2036年電灯コンセント設備の内照明器具の器具内蓄電池は、2037年更新に変更計上します。
（更新周期を5年として検討しました。）
 - ⑮ 2037年大規模修繕については、築50年を過ぎ建屋全体の寿命検討（立て替え検討含む）が必要な時期になっていると考えられるので、本中長期修繕計画では、既存塗装除去費用や100年マンションプロジェクトで提案された内容を適用することを見送り、2022年の実施内容と同等の予算計画とします。

- まちづくりセンターに見直し内容に基づく再見積をお願いすることになります。
- ⑯ 2038年外構の内バイク置場の天井・壁の更新は、そのまま予算化します。
 - ⑰ 2038年消火設備の内消火用配管(屋外)の更新は、そのまま予算化します。
 - ⑱ 2040年排水設備の内屋内雑排水管の台所系統、浴室・洗面所系統の立て主管更新は、更正工法による補修で予算化します。
 - ⑲ 2041年昇降機設備の昇降機更新は、そのまま予算化します。

2) その他

次回は、本日までの議論内容を反映させた表を元に、資金計画を含めた全体の計画について議論します。
 <次回委員会は、11月25日(土)19:00~21:00まで>

平成29年9月23日(定例第24回開催)

(1) 第23回議事録の確認

- ・ 修正なく承認されました。

(2) 議事

- 1) 若葉台管理組合位置図及び管理組合別管理費・修繕積立金・中長期工事等一覧表(改新版)について説明がありました。
- 2) マンション管理新聞(2017年6月15日)に東京都・既存マンションの管理費、修繕積立金の状況が掲載されていたので参考にコピー配布されました。
→ くぬぎ管理組合の現状は、掲載されているマンションデータに比較し安いといえます。
- 3) 理事会からの報告
先日、まちづくりセンターから各住戸宛アルミサッシ省エネ対策工事の紹介がありましたが、組合員から管理組合に問い合わせがあり、既にご覧いただいたと思いますが、将来問題化するのを防止すべく理事会で協議し、注意点をメモにし各住戸に配布しました。本委員会メンバーの了解を得ることなく、中長期修繕計画に関係する内容も含んだメモとなってしまうかもしれませんがご了承いただきたい。→ 的確な対応だったと了解されました。
- 4) 中長期修繕計画の主な見直し内容について
前回の会議で報告されました中長期修繕計画の資金計画(案)では、大幅な資金不足が予想されます。資金計画と調整する議論のための資料として、前回配布した「修繕計画費用比較」を基に、本委員会設置当初の計画値(2015年時点)と今回議論の結果の仮置きしてきた計画数値(2017年7月時点)で1,000万円以上の差が出ている内容について整理してみました。
→ 議論するために非常に参考になるので、まず本資料に基づき議論を進めたい。

(3) 議論

- 1) 主な見直し内容から1,000万円以上の差額案件だけ見ても、築60年を迎える2041年には約24億円の費用増(約20億円の資金不足)となってしまいます。本委員会では仮置きしてきた修繕計画内容について、上記資料を用いて差額の大きな項目に関し、工事内容・時期・金額等資金計画を意識した検討を実施したい。(委員長)以下、2018年度から順次議論を実施。(差額がマイナスになる項目について議論する)
 - ① 2020年一般屋上トップコート、10年周期での計画を12年周期に計画を見直します。
→2020年の計画を2022年に移動、2030年の計画は2034年に移動になるが、2034年は防水工事を計画しているので、結果として2030年のトップコート工事は削除されます。
 - ② 2021年消火設備のうち、消火栓等格納箱及び送水口、消火栓箱取替、放水口格納箱の一斉更新はとりやめ、不具合が発生した時にその都度修理(小口扱い)とします。
 - ③ 2022年鉄部塗装のうち、非雨掛、住戸内汚水管一斉補修は、2024年に管の更新工事を行う計画があるので、その都度改修(小口扱い)とします。
 - ④ 2022年防水工事、床他防水ベランダ床長尺塩ビシート貼りの計画を取りやめ、補修費用を計上しておきます。また、開放廊下床、花壇防水(住戸ベランダ)、花壇防水(テラス)の工事も一斉補修は取りやめ、その都度改修(小口扱い)とします。
 - ⑤ 2022年外壁塗装他改修工事は、最近の他管理組合実績を参照に見直した結果なのでそのまま予算化します。
 - ⑥ 2022年建具関係、PS扉・トランクルーム出入口扉の更新、床下点検口の更新は取りやめ、毎年設備点検の結果、実施しているメンテ塗装での対応にします。
 - ⑦ 2022年電灯コンセント、照明器具は、蛍光灯製造中止に伴うLED化対応費なのでそのまま予算化します。また、LED照明の寿命を10年とみて、2032年にも更新予算を計上しておきます。なお、照明器具内蓄電器(非常灯用バッテリー)は、寿命5年として2030年を2027年に、2036年を2037年に変更計上します。
 - ⑧ 2024年排水設備、屋内汚水管の金額は、第1管理組合での類似工事費用を参考に見直した結果なのでそのまま予算化します。
 - ⑨ 2025年排水設備、屋内雑排水管、台所系統、立て主管補修費は予備費的に考慮したもので、今回は削除します。
 - ⑩ 2026年金物他、自転車ラックは、自転車駐輪場の利用状況で最終判断するものとし、部分修理費に変更して予算化します。
 - ⑪ 2026年電灯幹線設備、及び電灯コンセント設備の更新はそのまま予算化します。
 - ⑫ 2026年昇降機設備のうち、配管配線等動力幹線、EVインターホン配線はそのまま予算化し、他は2041年昇降機更新に含めます。
 - ⑬ 2026年消火設備は、そのまま予算化します。
- 2) その他
次回は、2027年度計画分から順に検討を進めます。
 <次回委員会は、10月28日(土)18:00~21:00まで>

平成29年8月26日(定例第23回開催)

(1) 議事開催前に保険会社からマンション総合保険の動向について説明していただきました。

- 1) 平成27年度に保険各社が保険商品の見直しを実施しました。
自然災害や水濡れ損害の増加および築年数、管理状況による保険料を見直し(値上げ)しました。
→ 元本保証型保険商品を取りやめ、掛け捨て型商品に変更されて行きました。
他には、契約時に建物維持管理状況の事前調査を実施している保険会社もあります。(管理状況を保険料に反映)
- 2) 管理組合“くぬぎ”が加入しているマンション総合保険は2023年(平成35年)で満期となり、それ以降は現状と同様の元本保証型保険商品はなくなります。

→ 掛け捨て型(5年掛け捨て、付保割合30%)になります。

<質疑応答>

・ 付保割合30%は低くないでしょうか？

→ マンションの場合、火災になったとしても一部の損害であり、棟すべてが対象になることは殆どないと考えられます。

管理組合が補償する範囲は、火災該当宅及び周辺宅の共用部(外壁や共用管など躯体関連不具合)であり、専用部分は個人対応範囲になるので30%が良いのではないかと考えています。(付保割合で保険料が変わります)

・ 中長期修繕計画では、掛け捨てによる一般会計費用増を考えなければなりません。

→ 現保険が満期を迎えるまでに、保険各社の商品動向も落ちていくと思われるので、今回の中長期修繕計画上は、見積りいただいた金額で考えておきますが満期を迎える直前の最新情報で修正したい。

(2) 第22回議事録の確認

・ 修正なく承認されました。

(3) 議事

1) 若葉台管理組合位置図及び管理組合別管理費・修繕積立金・中長期工事等一覧表の配布について

・ 若葉台全体の管理組合の状況把握のため各組合の場所、組合の規模、管理費、工事の状況等をまとめ、当委員会の議論の際参考にと作成したとの報告がありました。

→ よく整理されており委員各位から感謝されました。

2) 中長期修繕計画の資金計画(案)について

・ 年度末残高は、預金、債券、元本保証保険全てを合計したもので記載しています。

また、一般会計から積立金への繰入金額は、マンション総合保険が掛け捨てになる2024年からは掛け捨て保険になるため一般会計支出が増加するため減額しました。

これまでに議論した工事計画での支出を前提に収支検討したところ、2030年以降残高がマイナスになります。

→ 工事内容・時期を見直し、積立金マイナスからの改善を検討する必要があります。

3) 修繕計画費用の比較について

・ 各修繕項目毎の金額について今回検討した結果(2017年)と委員会発足時(2015年)の計画費用を対比してまとめました。

→ 大きく変化した修繕項目について工事内容、時期の再検討が必要です。

(4) 議論

上記 3) 項で2015年の計画時に比べ2017年に大幅に増加した項目について、2022年に対象となる大規模修繕工事の増額について議論しました。

1) 建築・土木について

・ 防水工事、外壁塗装工事での増額が目立つが、防水工事の床、各戸ベランダ床は長尺塩ビシートへの更新工事で見積っています。

→ トップコート塗りの補修工事の良いのではないのでしょうか？ → 金額見直しを行います。

・ 開放廊下床についてビニールシート張り替えて計画しました。

→ 一斉交換する必要は無いので悪い箇所のみ修理するよう考えます。(小口扱いか?)

・ 花壇の防水(各戸ベランダ)については各住戸花壇の土交換及び花壇の補修工事を見積りに含めています。

→ 土の交換は計画から外し、花壇本体は個別補修(小口扱い)とします。

また、花壇への樹木植え付けは禁止する等の啓蒙を理事会にお願いします。

2) 電気設備について

・ 蛍光灯製造中止の社会動向を受けて全面LED照明化の計画であり、照明器具等で大幅増加する上、照明器具サイズが変わるため補修塗装回避のため大規模修繕時に合わせているので、計画通りとします。

→ LED照明自体価格低下傾向にあり、実施時には計画価格より低減されることが期待されます。

3) 今後の進め方について

・ 今回作成した計画では、各工事共国交省指導の情報を参考に見積金額を見直したところ増額しています。

また、マンション総合保険の市場動向を加味したことによる一般会計費用増額(積立金振り向け額減少)の影響もあり、このままでは大幅な資金不足となります。

次回は、見かけの改善だけの工事は取りやめ、変更工事内容の見直しによる金額削減、実施時期見直し等により収支改善すべく議論を進めるので、各自事前検討をお願いすることになりました。

(各項目詳細は、中長期修繕計画表 計画時期・予算数値見直し版(案)(まちづくりセンター作成)を参照願います。)

次回は、2018年度計画分から順に検討を進めます。

4) その他

<次回委員会は、9月23日(土)19:00~21:00まで>

9月の進捗状況によっては、10月からの会議時間を延長することも考えます。

平成29年7月22日(定例 第22回 開催)

(1) 第21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21回)議事録(案)

・ 資料2: 中長期修繕計画表(表8~10)計画時期・予算数値見直し版(案)

及び屋上写真(ベントキャップ、消防用補給水槽他)(まちづくりセンター作成)

議事

資料2の確認に先立って

1) 前回宿題事項についてまちづくりセンターより調査結果報告がありました。

(1) 避雷針について

前回、一部避雷針更新済みとの話がありましたが、まちづくりセンター内で調査したところセンターに交換の記録がなかった、との報告がありました。

→ 委員長より一棟だけ腐食のため交換したと記憶しているとのことなので再度確認をお願いしました。

(2) テレビ再送信設備関連

前回配布された図面で点線表記されている部分は、エレベーターや火災報知器等警報関連情報伝送路を意味しており、管理センター側の赤点線は青の表記ミスである旨報告頂きました。

2) 理事会会議報告

住民から室内汚水管腐食の申告があり、理事会で協議の上、修理の要否・原因想定をまちづくりセンターに依頼中との報告が

ありました。

→ 結露によると判断される場合、組合員に対し注意喚起することで室内汚水管不具合の軽減に役立つと思われるので、延命のためにも調査後の理事会活動を理事委員にお願いします。

(3) 議論

1) 資料2で前回議論した機械・ガス設備1-1について、まちづくりセンターの委員から説明があり、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します)

(1) (1)給水設備について

① 1) 屋外給水管①本管引込管について

先の給水管工事の際既設設備を流用した4、21、25棟の3箇所について、修繕周期最終年に予算化しておきました。金額は、第5管理組合での実績を参考にしております。

② 2) 屋内給水管④減圧弁について

最上階の水圧を考慮し、各戸毎に水圧調整している部分であるが、早いところで10年位から不具合発生が考えられます。

個別対応が必要になると思われるが、計画上是は修繕周期最終年に一括更新で計上しておきました。

(2) (2)排水設備について

① 1) 屋内雑排水管①台所系統②浴室・洗面所系統について

更正工法立て主管については、30年後更新。予備費的な意味合いも含めて、中間である15年後に不具合対応の一部補修費用として予算化しておきました。

② 2) 屋内汚水管について

第1管理組合での実績を参考に、立て主管、横主管の更新工事を大規模繕工事と重複しないよう時期を考慮して予算化しておきました。

③ 3) 通気管について

具体的な更新方法について案がなく、継続調査とします。

④ 4) 屋外排水管について

先の議論を踏まえ、予防保全のための調査を周期的に行うものとして、⑤配管清掃及び調査の項目を追加予算化しました。合わせて、調査翌年に④部分修理費用を計上しておきました。

2) 修繕計画表の内容について議論

前回議論した続きの(表-9、10)＜機械・ガス設備2-1、3-1＞について、委員より、事前に検討した内容の説明を戴いた上で議論しました。(特に記載のない項目は表記載通りとします)

(1) (2)排水設備について

① 5) 屋外雨水管について

4) 屋外排水管同様、予防保全のための調査を周期的に行うものとして、⑤配管清掃及び調査の項目を追加予算化しました。合わせて、調査翌年に④部分修理費用を計上しておきました。→了解した。

(2) (3)ガス配管設備について

① 1) 屋外ガス管について

② 鋳鉄ガス管の下の“同上調査・診断”の行で修繕周期5年とあるのは削除します。

(3) (4) 消防設備について

① 1) 消火用配管(屋内)について

①屋内消火栓用配管及び②連結送水管用配管は、消防法上の規定はないが、不具合が出ないよう管理が必要な設備であり、修繕周期に合わせて予算計上しておきました。金額はラッキング材込みで計上しておきました。

→ ③保温材の行に記載の設計金額は削除しておきます。(部分補修が必要になったらその都度検討することとします。)

② 3) 消火栓等格納箱及び送水口について

③屋内消火栓ホース、⑤連結送水管用ホースは、更新周期10年ですが、消防法上10年を超える設備は3年毎の高圧テストで問題ないか確認することになっており、くぬぎ組合では一括更新ではなく高圧試験結果での不具合品更新を行ってきています。

→ 今後も従来通りの考え方とします。また、工事区分欄に注意書きを記載します。

③ 4) 消防用補給水槽について

②架台については、①FRP製補給水槽更新時に補修する考えです。

④ 5) 屋内消火栓加圧送水装置①屋内消火栓ポンプユニットについて

そろそろ部品がなくなると思われるが、消防関係設備の更新計画に合わせて予算化しておきます。

(4) (5) 集会所・清掃員控室他設備について

① 2016年度実には済み、2017年度の予算化部分があるので表に記載しておきます。(換気扇、トイレ等)

(5) (6) その他業務について

① 1) 調査・診断業務について

汚水管及び雑排水管調査費を更新予定の2年前に計上しておきました。

3) その他

今回は、保険についての説明・質疑及び収支検討に着手します。理事会会計の協力をお願いします。

＜次回委員会は、8月26日(土)19:00～21:00まで＞

平成29年6月24日(定例第21回開催)

(1) 第20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20回)議事録(案)

・ 資料2: 中長期修繕計画表(表6、表7)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: テレビ再送信設備所有関係概念図及び施設の所有区分表と図表(BS施設新設置棟)

・ 資料4: ハローインフォメーション126号

・ 資料5: 避雷針保守点検実施報告書(若葉台くぬぎ)

議事

今後の進め方について

委員長より今後の活動について説明がありました。

- ・ 7月度委員会で現チェックを終了し、収支検討に着手したい。
- ・ 収支検討上重要なテーマとなるマンション総合保険の対応について、保険会社(ミルボード)に同保険の動向説明をお願いします。
→保険会社からの説明会は8月度委員会で予定します。(理事長から依頼していただきます)
また、8月度委員会からの収支検討着手にあたり、理事会の会計担当に計画表の作成をお願いします。

(3) 議論

- 資料2で前回議論した電気設備3-1、4-1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。(特に記載のない項目は表記載通り)
 - (5)テレビ共聴設備について(資料3参照)
 - ①配線類①テレビ共聴用ケーブルについて
現状の更新で計画するが、更新用同軸ケーブルは8K対応可能なもので積算します。
なお、図中点線表記については内容が曖昧なので、まちづくりセンターに確認をお願いします。
 - ②配管等について
露出配管・ボックス類・機器収納箱については全体を同時改修する必要は無いと考えられるので、小口対応(都度修理)とします。
 - (6)弱電設備について(資料4参照)
 - ①電話ケーブルの所有について
調査したが具体的な状況把握はできなかった。資料4にある通り、NTTの電話線についてはレンタルまたは個人所有が可能な制度になっていますが、個人とNTTの契約行為になるため実情把握は困難です。
電話用ケーブルの更新が必要になった際は、レンタル対象者はNTTが更新。個人所有に切り替えた方がいる場合は、個人対応になることを確認しました。従って電話線の更新は予算化しません。
→本件、施設運営管理上誤解の無いように、表該当箇所に注意書きを記載します。
 - (7)昇降機設備について
 - ①配管・配線等について
45年周期での更新として2026年度に見直し金額で記載しました。
 - ②昇降機設備について
カゴ内補修は、内装修理として予算を見ました。具体的な修理は、使用状況で判断します。
 - (8)避雷針設備について
 - ①定期点検(1年)について
資料5の通り、保守点検を実施し、報告書が提出されていることを確認しました。
板状棟8棟分として次回大規模修繕時に更新予算を記載しました。
→既に交換している棟があるので、実施にあたっては確認してもらいます。
 - ②測定端子箱について
予算数値は記入してあるが、検査して問題なければ時期見直しのこと。
- 修繕計画表の内容について議論
前回議論した続きの(表-8) <機械・ガス設備1-1>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)
 - (1)給水設備について
 - ①屋外給水管①本管引込管について
先の給水管工事の際既設設備を流用した4、21、25棟の3箇所については、今回の検討期間最終年度に予算化します。
 - ②屋内給水管について
共用管は更新済みであるが、室内は個人責任となります。
今後水漏れ事故発生が危惧されるため、個人責任範囲の管理について、くぬぎ(理事会)として注意喚起するよう問題提起します。
なお給水立て主管、横枝管については2014年度工事後、修繕周期40年のため今回検討対象期間外になり合計数値は削除します。
 - (2)排水設備について
 - ①屋内雑排水管②浴室・洗面所系統について
更正工法修繕周期を立て主管と合わせる。
 - ②屋内污水管について
立て主管の更新工事は予算化します。この際、屋外管についても予算化を考えます。
→数年前に調査の上実施時期を決定するよう計画します。
 - ③通気管について
予算化が必要と考えられますが、具体的な更新方法について情報収集が必要。
→まちづくりセンターに調査をお願いします。
 - ④屋外排水管について
具体的な状況把握の上計画する必要があります。
→定期的な洗浄と調査を計画し(例えば5年毎の高圧洗浄、10年毎の光ファイバー調査。
具体的な周期については検討要)、調査結果により更新工事を実施するようにします。
→同様の設備(例えば、雨水管)についても予防保全の考え方を取り入れた計画が必要です。
- その他
次回は、表9~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、7月22日(土)19:00~表検討終了まで>

平成29年5月27日(定例第20回開催)

- 第19回委員会議事録の確認
 - ・ 修正なく承認されました。
- 資料
 - ・ 資料1:中長期修繕計画検討委員会(第19回)議事録(案)
 - ・ 資料2:中長期修繕計画表(表4、表5)計画時期・予算数値見直し版(案)

及び 写真付き電源系統図(まちづくりセンター作成)

議事

今回の委員会開催に先立ち、理事長から新年度委員会体制についての報告がありました。

- ・ 新年度を迎えてのメンバー変更に伴い、委員会メンバーの見直しを行って、以下の通り理事会で承認されました。
- ・ 事務局長が新理事長に就任。理事委員の2名は理事退任に伴い、委員会理事委員も退任。
- ・ 上記の退任に伴い、後任の事務局長には新会計副理事長が就任。
- ・ また新施設副理事長が理事委員として就任。退任の理事委員の1名は専門委員として継続参加。なお新理事長は、オブザーバーとして本委員会への参加を希望。
→ 委員長及び委員会メンバーとも本件を了承しました。

(3) 議論

- ・ 資料2での説明に入る前に、前回調査対象となった木製ベンチの数量について、くぬぎ周辺に9基、全体で合計15基ある旨の報告がありました。
- 1) 資料2で前回議論した電気設備1-1、2-1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。なお、設計金額については単価を見直しました。(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) 配線・配管類について
 - ・ 前回議論となった電力計～住戸分電盤までのケーブルは、許容量管理の面からも組合管理にすべきだと考えております。オール電化の家庭が増えると、ケーブル容量の見直しが必要となり、ケーブル張り替えの金額もアップします。今回は既存能力の更新としています。
→ 容量についての基準がなく検討が必要。
 - ・ また、プレスクールや駐車場外灯への電気供給について、東電変圧器はどうなっているのか、配線管理は誰が行っているのか、また、該当設備が借室に入っているとしたらそれも問題です。理事会での判断が必要。→ まちづくりセンターに実態調査をお願いします。
 - ② 2) 分配電盤類について
 - ・ 配管・配線更新と更新時期を合わせて数値化してあります。
 - (2) 電灯コンセント設備について
 - ・ オールLED化を次回大規模修繕時で計画し、その後10年周期での器具毎更新を基本に考えています。→ 実際の導入に当たっては、照明管交換型か器具一体型かといった機種選定も含め要検討。
 - ① 1) 配線・配管類③ 外灯配線用埋設管について
 - ・ ケーブル更新時、埋設管も交換するものとして予算化してあります。
 - ② 2) 照明器具等③ 照明器具内蓄電池(非常照明他)について
 - ・ 非常灯蓄電池の寿命(推奨交換周期)は5年前後と言われているが、実績値で7年周期での更新としております。
→ アルミサッシ更新工事の年になるので、計画上はLED化後8年目の予算化しておく。
 - ③ 2) 照明器具等③ 配線器具等の欄に記載されています※検討: 省電力化、※故障時: 小口対応“の記述は削除します。
 - ④ 3) 配線器具等② 圧力扇ウエザーカーバーについて
 - ・ 足場があると作業性が高いので大規模修繕時に計画するのが望ましいが、第3回大規模修繕時にするか、第4回時にするかは判断が必要です。→ 項目は残し、小口対応とします。
 - ⑤ 4) 外灯設備について
 - ・ 街路灯として①、②があったが今回1つにまとめました。
 - (3) 防犯設備について
 - ① 1) 配線等【配管(打込み)、2) 共用部機器類、3) 住戸内機器について
 - ・ 現状と同じ機器での更新費用は記載しました。必要性については判断が必要です。
→ 2027年頃に数値は入れておくと、理事会判断が必要。本設備更新をやめる場合は総会での決議が必要です。
 - (4) 消防設備(自動火災報知)について
 - ① 4) 自火報設備感知器等について
 - ・ 小口対応とし、表の金額は削除します。
 - 2) 修繕計画表の内容について議論
 - ・ 前回議論した続きの(表-6)(5)テレビ共聴設備の項から(表-6)(9)ポンプ室電気設備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)
 - (5) テレビ共聴設備について
 - ① 1) 配線類① テレビ共聴用ケーブルについて
 - ・ 現状の更新で計画しておきます。機能up(光化)については、協議会“CATV等委員会”での検討結果を受けて、理事会で議論後に計画に組み込みます。
 - (6) 弱電設備について
 - ① 電話ケーブルの所有について要確認。→ まちづくりセンターに調査をお願いします。
 - (7) 昇降機設備について
 - ① 3) 昇降機更新について
 - ・ 2041年に更新を計画しておく。→ 資金繰り検討後見直します。
 - (8) 避雷針設備について
 - ① 定期点検(1年)とあるが、要確認。更新が必要な場合は、足場が組まれる大規模修繕時で考慮すべきです。→ 実施に当たっては事前調査の上更新時期を判断することが望ましい。
 - (9) ポンプ室電気設備について
 - ① 2014年に給水設備見直しを実施しており、次回修繕時期は30年後とし、項目のみの記載とします。
 - 3) その他
 - ・ 次回は、表8～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、6月24日(土)19:00～21:00>

- (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づらいので、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
 - ①1)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
 - ①1)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。
 - ③2)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。

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項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(キャスト)交換で計画します。

→2015年度にキャストを全部交換しているので、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て考えます。

(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:安全手摺り 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安全手摺り 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桁は切り上げて整理します。

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定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ので、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はできていません。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をいただきます。

(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

・全世帯分の金額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)で計画しているので、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ペランダ隔て版及びび柵について
・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階庇防護ネット柵(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と。
- 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見直し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。