

【第2回】議事録(揭示版)2023年/令和5年度：修繕計画委員会

住宅管理組合法人理事会
修繕計画委員会

【開催日】2023(令和5)年2月4日(土)PM2:00~PM4:00

【参加者】小林様(1-209). 関口様(1-203). 青柳様(3-402). 清水様(2-103). 飯田様(1-507). 桜永様(3-404).
佐藤様(3-109). 坂本様(3-207)(欠). 平澤様(2-305). 荻山様(1-305)(欠). 河合(2-107)【議事録作成者】
『理事会』青木副理事長様(3-101) 『組合員』西澤様(3-108)
『コンサルタント』南雲様

【討議内容・決定事項】

【1】リフォーム済宅に対し、工事内容等の確認

- (1)【アンケート】表の確認：小林様作成版・南雲様作成版
- (2)次回【第3回】南雲様が、上記(1)を基に、「提案版」作成依頼致します。

【2】【南雲コンサル料】「見積書」の検討 No2

- (1)【作業項目】「単価(技術者単価) × 「作業量(作業日数 or 作業時間)」
- (2)「事前検討作業」：工事詳細・図面作成・施工業者の見積徴収・業者選定・補助金申請までの労務費
 - (a)今年度【見積額】：①【2022年12月26日提示】5,724,000円(税別) ②【暫定版】3,000,000円(税別)
 - (b)来年度以降【見積額】確認：
- (3)【臨時総会】提案金額：2023年~2025年【3ヵ年】一括金額を提案する。

【3】【改修工事範囲】の検討 No2

- (1)「リ・パイプブロック」方式の見積を入手して、取替方式と比較検討する。
 - ◎「くすのき台」11年前(2011年)：給排水管の更新工事(ライニング工法)実施後、現在まで不具合はない。
【ファームご参加】：寺田理事長様の情報
- (2)給水管, 排水管, 給湯管, ガス管：交換の有無・交換の場合, 材質と断熱方法の確認
 - ◎厚木ガスに確認：室内のガス管は、劣化が屋外より少ない為、今回は対象外とする。
- (3)改修工事範囲【決定時期】の確認 (a)臨時総会前 (b)臨時総会后

【4】【臨時総会議案書(案)】 No1

- (1)議案書(案)内容の確認
- (2)臨時総会開催日(案)：6月11日(日)に対する活動日程
 - (a)議案書(確定版)：【第4回】5月13日(土)
 - (b)理事会提案・承認：5月20日(土)
 - (c)議案書配布：5月22日(月)

【5】【要望事項】：「第1回」未確認項目

- (1)ソリダハイツは、給水(給湯含む)系統の更新だけでした。その後、排水やガスの問題が起きていないかヒヤリングしてもよいのではないかと。【排水・ガスの問題：確認中】
 - ◎【ソリダハイツ】に確認：「排水・ガス管は障害が発生していない」
- (2)マンション保険の査定で高い評価を受ける必要条件も、明確にしてほしい。【マンション共用部分診断レポート】
 - ◎【保険会社に確認する】
- (3)専有部の水漏れ事故については戸別に保険に入ってもらい最悪の対応はとられている前提かと思えます。
こうした状況下で、あらゆる配管を更新する必要性の論議は十分されていないと思います。
 - ◎戸別保険の確認は、不可の為、自己責任とする。
- (4)今後思わぬ地震被害が起これば、想定外の積立金が必要になる可能性があります。
 - ◎修繕積立金の運用は、修繕工事費との「費用対効果」を念頭に運用する。
- (5)車のEV(電気自動車)化が進めばマンションでの充電設備導入も必要になるかもしれません。
 - ◎今後の検討課題として、継続検討する。
- (6)物価や手数料の上昇も見通しにくい状況化、現在の積立金を将来の原資として多く残していく方が良いのではないのでしょうか。
 - ◎上記(4)と同様の方針で、運用する。
- (7)積立金及び補助金で、あらゆる配管の更新ができそうだと示していただいたこと自体は素晴らしいことです。
配管の更新はアルミサッシの更新と異なり生活環境には直接のメリットはなく、更新したから事故が起これと言いきれません。
 - ◎今回の工事内容を十分検討して、組合員の皆様にとって有益な効果を実現する方針で検討する。

●次回【第3回】「修繕計画委員会」開催日 2023年4月1日(土)PM 2:00~4:00