

## 2022年8月度 拡大修繕委員会 議事次第

・開催日時 令和4年8月13日 17:30~19:00

・開催場所 集会所

・出席予定者 修繕委員会 佐藤委員長

海老根委員

原委員

理事会 高橋副理事長

大久保総務担当理事

古長総務担当理事

羽田野会計担当理事

小澤施設管理担当理事

小池計画事業担当理事

事務局 木島

### 予定議事

1. あいさつ 佐藤修繕委員長

2. 予定議題説明 事務局 木島

3. 予定議題

#### (1)マンション管理適正化法の改正

⇒横浜市「マンション管理認定制度」

#### (2)長期修繕計画

①「長期修繕計画」とは？ 価値は何か？「長期修繕計画の見直し」なぜ今なのか？

②国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」と変更・「新ガイドライン」

③「長期修繕計画の見直し基準」

・「長期修繕計画」に基づく修繕積立金が総会で決議されている。

・7年以内毎に見直しが定められていること

・「長期修繕計画」の計画期間が30年以上、かつ残存期間内に大規模修繕工事2回以上

・「長期修繕計画」において将来の一時金の徴収を予定していない。

・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。⇒「修繕積立金ガイドライン」

④風評『金のない管理組合』に対する反論

・インフラはほかの高経年マンションでは例がないほど充実。最近6年間での実施工事。

「直結増圧給水方式への切り替え」・「構内排水管・排水桝完全改修」・「汚水縦管全棟更新工事」・「第3回目大規模修繕工事」・「バルコニー2重ガラスサッシ更新工事」

⇒組合員の切実な願いを実現⇒積立金が最大限有効に活用された⇒個人生活利便性向上と資産価値向上に反映しています。

・今年度は、長期修繕計画上たまたま、修繕積立金が底をついたかにみえますが、借入

金があるわけでないし、修繕積立金は年間 2700 万円ほど集金ができる。30 年間では約 8 億 1 千万円ほどの収入力がある。これからの 2 回の大規模修繕工事(約 2 億円×2 回≒4 億円)や給水管更新工事などの計画修繕工事をいつ行うかを示すのが「長期修繕計画」であるので、「長期修繕工事の見直し」を作成することによって、資金裏付けの取れた管理組合運営ができることとなります。今後の 30 年間で、仮に今年度の修繕積立金が底をついたとしても、不安になる必要はありません。今後の数年は貯蓄主体の期間となると思います。

### (3) 専有部分の給水管更新・更生工事について

① 専有部分(2次側以降の室内配管)の給水配水管の更生工事⇒専有部分への影響少

- ・約 10 万円/戸⇒1,800 万円程度 2024 年度以降支払い可能
- ・前回の更生工事の状態がよい場合で、再更生工事が可能。
- ・3 回目の事例なし。⇒2 回目更生工事の約 15 年後に更新工事が必要。

② 専有部分(2次側以降の室内)の給水配水管の更新工事⇒専有部分への影響大

- ・まずは、組合施行にするか、個人施行にするかを選択する。
- ・内装の具合によって、施工不可能も。更新済みの住戸もあり。個人差大。
- ・戸当たり平均更新費用推定額 約 60 万円/戸
- ・更新工の総額はトータル 1 億 1 千万円～1 億 2 千万円位か。概算見積もりの作成を要します。配管寿命は 40 年前後と考える。
- ・施工済み・施工拒否・反対の住戸の調査とそれに対する対応。
- ・タイル貼り、バスユニット等でコストアップになる住戸への対応条件。  
⇒標準コストを決め、オーバーの部分は個人負担の案。
- ・修繕積立金が将来不足する場合に、一時金徴収は、計画認定制度では認められない。  
⇒当初から、積立金を値上げするか、または、途中から、値上げするかであるが、その値上げ時期と値上げ額は各住戸毎に算定して、総会の承認を得なければならない。

③ 更新工事のための事前調査と概算工事費の算定

- ・修繕委員会の年間スケジュールを変更し、更新工事等の基本計画や概算工事費の算定にしばらく注力したい。
- ・8 月 20 日(土)10:00～103・43 I の個別調査。概算工事費算定の依頼。  
⇒アルスの社長・佐藤様・海老根様・木島立合い。
- ・前回の更生工事施工会社：いずみテクノス KK に対しヒアリングを行う。

### (4) 直結増圧給水管：増圧ポンプ 2 次側から、各棟・各戸のメーターまでの給水管の更新工事

- ・その基本計画作成のための内視鏡調査等の必要性。⇒費用別途。

以上