

第 120 回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2019年12月23日(月) 15:00~17:00
2. 開催場所 : 永山公民館3階講座室
3. 出席者 : 8名(敬称略):
橋口、西山、小林、福勢、小川、小幡、細貝、小池
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
 - A. 第120回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 「塗膜保証に関する覚書」(三條場)
 - C. 「機能性ガラスによる断念・遮熱」(三條場)
 - D. 「marta 第31号」(マンションリフォーム技術協会会報:西山)
 - E. 「大規模修繕工事新聞2019年12月号」(全国建物調査診断センターマンション総研発行:西山)
 - F. 「マンション再生セミナー案内」(西山)
 - G. 「大規模修繕工事を成功させよう」(マンション計画修繕施工協会常任理事中野谷氏講演資料:西山)

5. 議事

5.1 実績報告と今後の予定から(資料A:細貝)

(1) 建て替えを視野に入れた長期修繕計画を作るべき

(西山)「マンションの動的な管理長寿命化再生へ」というセミナーでは、弁護士などが100年先のことも考えて建て替えも組み込んで長計を考えなさいと言っていた。

(橋口) 建て替えの費用を組み込むと積立金がかかなり高額になってしまうと思うし、100年先の金額を組み込むのも現実的ではないので、そのようなこともあると承知したうえで長計を作るということだと思う。

(西山) そのとおりだ。現在長期修繕計画が25年とか30年とかになっているのは、国交省のそうした指導があるせいもあるが、必ずしもそうしなければならないというものではない。60年とか70年とかの長計を作ってもよい。

(小池) 建て替えないという選択肢でもよいと思う。

(小林) メンテナンス部会で、一度建て替えについて議論してみたい。

(西山) それは良いと思う。

5.2 理事長、理事会、委員会の責任の所在についての相談。(小川)

(1) 長期修繕諮問委員会の責任について

(小川) 諮問委員会は理事会の諮問機関になる。第3回大規模修繕工事の時期について4年ほど伸ばしたほうがよいという答申をした。このことが問題になっていて、答申をしたことでの責任がどの程度問われるのかを知りたい。

(橋口) 諮問委員会には責任は発生しないと思う。

(小池) わたしの団地も同じような問題があって、理事会は1年ごと交代なので、実際は何を諮問すべきかわからないので、委員会におんぶにだっこになってしまっていて、実質的には委員会が責任を負っているようなかっこうになっている。

(2) 民事訴訟になったとき責任がどこにあるのか

(小川) 修繕委員会が答申して、理事会が受けて4年後に工事を行って、損害が発生し例えば民事訴訟になった場合、その責任はだれにあるかということだが、私の考えでは委員会は理事会から委任されたので、委任の限度の範囲内で責任があると思う。委員会の委員は総会で決議されている。

(橋口) 理事会の諮問委員会を総会で決めているのは問題ではないか。そうすると、理事会は諮問委員を解

任することができなくなってしまう。

(小林) 総会で決めたのなら、責任は組合員全員にあると思う。

5.3 その他検討事項

(1) 小林さんの情報提供

(小林) 以前から話している水からエネルギーを得る技術については、まだ進行中なので、一段落したらまた報告したい。

(2) 小幡さんの情報提供

(小幡) スペースユニオンが作った長期修繕計画に基づいて給水管の更生工事をやることが総会で決まっているのだがのびていて、来年に延びてしまうかもしれない。10数年前は専有部分だけ更生工事を行ったので今回は2度目である。今年は修繕委員会を結成しなかった。エコリノ協議会のアドバイスで進めている。

(3) 西山さんの資料について

(西山) マルタの冊子は給水工事とアスベストの話が載っている。あと大規模修繕工事新聞には12年から18年に修繕サイクルを伸ばす話が出ている。個人的には1回目は12年でやったほうがよいが、そのあとは伸ばしてもよいのではないかと思う。大規模修繕工事を成功させようは前回の話のときの資料だ。

6. 次回(第121回メンテナンス部会)の開催

(1) 日 時: 1月20日(月) 18:00~20:00

(2) 場 所: 唐木田 菖蒲館 第2会議室

(3) テーマ:

- ① 三條場さんの資料の説明
- ② 西山さんからの情報提供
- ③ その他情報提供

(議事録作成: 細貝) 以上