

令和7年3月23日(日)開催 第3回大規模修繕委員会

参加者 5人

1. 大規模修繕委員会の組織図

大規模修繕委員を募集し、大規模修繕委員会を設立し建築有識者による第2回大規模修繕対策を準備し、工事業者入札・選定を目標にしていたが現状無理です。

第2回大規模修繕の中心は 当該理事会とします。

必要な場合に 各委員会・分科会等が理事会支援を行うものとします。

そして 大規模修繕委員会を 次ページの通りの組織とする事を提案します。

2. 機械式駐車場の件

- ① 山野さん中心の時代に機械式駐車場は順次撤去して平面駐車場化する事が既に決議されていました。
- ② これを表に出し、IHI提示の予防保全費を公表して回覧にて意見を第26期の大規模修繕委員へ求めましたら案2と案3が5票ずつでした。
- ③ この結果を第27期へ引継ぎ、**実際利用者全員で駐車場運営委員会**を新設して逐次話し合ってもらおう旨を5月定期総会に上程します。

3. その他

本日で 第26期の大規模修繕委員会は最終とします。

何か ご意見ありましたら、お願い致します。

大規模修繕委員会

当該理事会	理事長	1名
	副理事長	2名
	理事	3名
	監事	1名

維持管理委員会	301号	村田様
	217号	木村様
	507号	大久保様

防火管理者	217号	木村様
-------	------	-----

駐車場運営委員会	駐車場利用者全員加入
機械式駐車場の問題	もここが中心で審議を行う

会計・保険 分科会	担当者不在のため現在休止
-----------	---------------------

建築工事 分科会	担当者不在のため現在休止
----------	---------------------

電気工事 分科会	207号本多様
----------	---------

**電気設備
台帳作成**

管工事 分科会	503号北野様
---------	---------

アドバイザー	マンション管理協力者 (ルネス及び他マンション理事経験者等)
--------	-----------------------------------

大規模修繕委員会について

1. 大規模修繕委員会とは

大規模修繕委員会とは 文字通り第2回大規模修繕を成功させるための組織です。
第2回大規模修繕は約5年後ですが、状況によって前後します。

理事会役員は輪番制であるため、素人集団になりがちで修繕工事に対して
管理会社お任せとなる場合も多いです。

年間100万円程度の修繕の場合は当該理事会にお任せでも大勢に問題
ありませんが、1億円規模の大規模修繕の場合は管理組合全体で対応し、
納得した上で支出決めたいと思います。

実際第1回大規模修繕は建築の現場代理人経験者の山野さんを中心に行い、
完成させております。

第2回の大規模修繕では 山野さんはいません。そのため 早めの立上げを
行い、代わりを発掘するか、集団体制にするかを決めたいと思います。

2. 現理事会で問題発生

① 機械式駐車場（IHI）の予防保全の**修繕金額が高額**である件

② 同上の金額が長期修繕計画に含まれていない事が発覚

③ 2回の修繕積立金の値上げは、電気工事費を予防保全から事後修繕に切替
対応出来たが、昨今の**物価上昇**と**同上穴埋め**対応には値上せざるを得ない

これらに対応するため 大規模修繕委員会を至急立ち上げました。

3. 今後 マンションの修繕工事は続く

第2回大規模修繕が終わっても、約5年後には**給排水の取替修繕時期**がやってきます。
出来れば専有部の給排水管の取替修繕も一緒にやるべきです。

飯田工業所さん又はそれに代わる水道設備業者と綿密な打合せが必要です。

これらの専門知識をもった人が大規模修繕委員会に必要です。

4. その他、理事会より申し送り事項

マンション内共用部で「安くLED化できる」所は LED化しました。

不要となった蛍光灯20Wは LED化していない専有部の台所と棚下灯で使えます。

希望者に早い者勝ちで 1人最大3本までの制限で無料配布しますが、
よろしいでしょうか？

よろしいとの決議がなされれば、この会終了時お帰り前に差し上げます。
本日の参加特典です。