

## 2008年度見直しによる

### 中長期営繕計画(案)とそれに伴う値上げ額(案)決まる!

#### 中長期営繕計画(案)住民説明会報告

2月15日(日)午前10時から16時にかけて、集会所で管理組合主催の「2008年度見直しによる中長期営繕計画(案)住民説明会」が開かれました。

若葉台第一住宅管理組合では、創成期から中長期にわたる営繕計画を立て、この30年間施設の維持管理を進めてきました。

2002年度に若葉台第一住宅の将来を考え、計画するために「若葉プロジェクト21」を発足させて多方面にわたり検討を行ないました。

その中で建物の劣化診断を行なったところコンクリートの中性化の進行度が予測より遅く、適切に維持管理を行なえば今後30年以上の寿命が保てるとのデータが得られたため、中長期営繕計画の見直しを30年先まで見込んで行い、その計画を2003年の臨時総会に上程、承認を得ました。

先に実施された屋上防水工事や現在進行中の給・排水管の改修工事は、2003年に見直された営繕計画を基に実施された工事です。

2003年度から数えて2008年度は丁度5年目、2003年の臨時総会での約束の計画見直しの年に当たります。

修繕委員会は、2007年度に営繕計画の見直し作業を進め、同年度末に理事会に答申しました。

その後、理事会側で細部の見直しを行い、今年の1月末に2008年度見直しによる2035年度(27年後)までの中長期営繕計画(案)を策定し、2月7日の定例の理事会で承認を受けました。

2月15日の住民説明会は、以上の経過を踏まえて実施されたものです。

#### 建物のタイプで違う修繕の内容と費用

説明会では営繕計画の内容が住宅のタイプによって違ってくるため

- A-1タイプ(7, 14, 21, 24, 27号棟)
- A-2タイプ(6, 13, 16, 20, 22, 23号棟)
- B-1タイプ(1, 2, 4, 5, 8, 11, 12号棟)
- B-2タイプ(3, 10, 15号棟)
- Cタイプ(9, 25号棟)
- D-1タイプ(18号棟)
- D-2タイプ(17, 19号棟)
- E-1タイプ(26号棟)
- E-2タイプ(28号棟)
- E-3タイプ(29号棟)
- F-1タイプ(32, 35号棟)
- F-2タイプ(34号棟)
- F-3タイプ(31, 33号棟)

集会所やポンプ室など団地共用部と合わせて14タイプに分けて、今後27年経過する間に、現行の修繕費積立金が累積されていく様子をグラフに示すとともに、それに対して、経過する年度に応じて必要と想定される修繕の内容や規模とその額の累積状況も折れ線グラフ化し、その両者の関係から、い

ま現在、幾ら値上げしておいたら、想定される様々な修繕が、27年後まで可能かを示す改定修繕費積立金(仮に決めた値上げ額)の累積状況のグラフも併せてシミュレーションして、割り出した値上げの具体額(案)が資料として用意されました。

説明会は、加藤理事長挨拶の後、芦田副理事長から出来るだけ共通項の多いAブロック、BとCブロック、DとEブロック、それにFブロックの計4つのブロックに分けて、それぞれの住民のみなさんを対象に平均50分間の説明と20分間の質疑応答という形で行われました。

まず、先に述べたような当団地の中長期営繕計画のこれまでの経緯について説明があり、建て替え無しで建築後60年から70年は住めるという根拠の一つとして、2003年度の計画見直しの際に実施した当団地の建物診断では、およそ23年余り経過しているにもかかわらず、当団地のコンクリートの建物の劣化状況は、表面からの雨水の浸透による中性化が、7ミリ程度であり、危険とされる老朽化の度合いの20ミリにはまだかなりの余裕があるということがあります。

その後、各タイプ別の居住棟の、それぞれの建物、機械設備、電気設備、外構、エレベーターなどについて、区分所有法に基づいた当団地の規約が定める共用部分(組合が管理する箇所)と専用部分(居住者個人が管理する箇所)の区分についての説明に入り、その共用部分の、今後想定される様々な修繕箇所、修繕年度、想定費用と、修繕費積立金の累積状況をシミュレーションしたグラフと数字を示しながら、具体的な値上げ額の割り出し経過に立ち入って行われました。

#### 修繕費積立額改正(案)

値上げ額(案)については、説明会でもそれぞれタイプ別に示されましたが、3月13日発行の「理事会だより」にも報告の通り、この説明会の後も、総会提案のためにさらに厳密に検討を加えた結果、たとえば、各戸の使用電気を増やすための電気幹線の更新工事などが新たに算入されたり、想定工事費を見直したりした結果の値上げ額が理事会で報告されました。



説明会には、Aブロックで280戸中31戸(11%)、B・Cブロックで286戸中69戸(24%)、D・Eブロックで296戸中97戸(33%)、Fブロックでは27戸中9戸(33%)の出席者がありました。

#### 主な質疑・応答

説明会で出た主な質疑応答は以下の通りです。

- Q. アルミサッシの開け閉めが重く、ゴロゴロ音がするようになったが改修や交換の予定はありますか
- A. アルミサッシの交換は2023年に棟の修繕費積立金でまかなう予定です。ゴロゴロ音がするという戸車については2011年に改修予定ですが、それまで待てないという場合は申請により確認して個別対処ということになります。
- Q. トイレの汚水管にサビが出ています。自分で塗装してよいか
- A. 個人で行って結構です。
- Q. 5階建ての棟のエレベーター設置について、この営繕計画で是非検討してほしいのですが、どうなんですか。
- A. エレベーターについては考慮したが、実際には建物の構造上、非常に困難だという専門家の判断もあり、計画には入れていません。
- Q. 2023年の金物更新の時にベランダの手すり補修はしないんですか
- A. ベランダの手すり改修は2011年度に予定しています。
- Q. 現時点での積立の値上げ額が想定されていますが、5年間はその額で行くということですか。
- A. 状況の変化がなければ2035年間まで、このままということですが、最近のような経済変動は想定していませんし、将来の予測は難しいため5年ごとの見直しで修正されることにはなりますが、その都度総会に提案されることにはなります。
- Q. 5年後の見直しで新たな修繕項目が加わるか、あるいは、減るかということがありますか
- A. 現時点で想定される限りで、新たな項目が加わることはありません。
- Q. Eブロックの給水施設について、ポンプ場経由でなく、水道本管直結ということは将来、考慮されているか
- A. 今後の課題と考えています。現在では水道企業団が高層棟への直接供給は出来ないとのこと。直接供給をしようとすれば私有地に水道企業団の施設が入り込む形となるので実現は困難であると思われます。

以上の報告の通りの経過を踏まえ、**管理組合では、来る総会に、中長期営繕計画(案)と修繕費積立金の値上げ(案)をまとめて提案すること**にしています。

また、総会で承認された後には、2008年度見直し中長期営繕計画を冊子にして全戸に配布する予定です。