

大規模修繕推進に関する決議

当マンションの長期修繕計画において2003年度(第13期)に予定されている大規模修繕工事に関して、以下の2点を本総会に提案します。

2003年秋を目標に大規模修繕工事を行う。

現在の長期修繕計画を見直し、新しい長期修繕計画とそれに基づく大規模修繕工事計画を作成する。

作成にあたっては、これを民主的に進め、総会の承認を得て完成します。

●長期修繕計画と大規模修繕工事について

建物は雨風による錆や地震等の自然災害により必ず劣化します。この劣化をいかに最小限に食い止め、手入れしていくかによって20年、30年後のマンションに大きな差が出てきます。

そのため、すなわち安全で快適な暮らしを送り、資産価値を維持するためには、どうしても長期的な修繕計画、その工事費用の積立計画が必要となります。これを**長期修繕計画**といい、皆様が毎月支払っている修繕積立金は、この長期修繕計画(1998年5月改訂)にそってお支払い頂いているのです。

また長期修繕計画の中でおよそ10年毎に外部の共用部分のほとんど、20年毎に給排水設備等を一斉修繕することを**大規模修繕工事**と言います。当マンションも築後10年以上を経過し、最初の大規模修繕工事を行う時期を迎えました。

大規模修繕工事を行うにおいて最も重要なことは建物の構造体の維持です。コンクリートはもともとアルカリ性ですが、長年の風雨にさらされて表面から中性化して劣化します。そしてひび割れから内部の鉄筋まで酸化・錆が進行するとその時点が寿命です(法定耐用年数は60年と定められていますが、もちろん鉄筋が規定どおりの深さにありコンクリートのひび割れが適切に補修されていればの話です)

従って今回の大規模修繕工事では、外壁のひび割れを補修し、防水処理を補強し、鉄部を含めた表面の塗装をやり直すのが主な内容となります。

理事会が提案する長期修繕計画と大規模修繕工事の基本的方針

現在当マンションの長期修繕計画は98年5月に各戸の積立金額の変更を加えたものの、修繕計画の中身そのものは入居開始当初に作成した一般的な計画であり、現在の建物の劣化度合いに見合ったものではありませんし、私たち入居者の意見や要望に添って自ら創り上げたものでもありません。

築後10年以上が経過し、管理組合もいろいろな経験を経てきた今日、入居者の皆さんと理事会が協力しマンションの将来像を展望する条件が整ってきました。

したがって、まずマンション建物の現状を建物調査によって客観的に明らかにし、財政的裏付けも考えた上で入居者相互の意見交換を繰り返し、私たちの総意に基づいた新しい長期修繕計画を創り上げます。これは、大規模修繕工事を前にして真っ先に取り組みなければならない重要な課題なのです。

大規模修繕工事は、こうして創り上げた長期修繕計画における最初の年度の修繕工事となります。しかし、工事計画作成にあたっては、基本的な修繕工事だけでなく、入居者相互の意見交換で出された要望・意見を可能な限り取り入れ、より安全で快適な住環境の整備や社会情勢の変動に見合ったインフラ整備めざします。

計画作成までの具体的な取り組み

大規模修繕委員会の発足

大規模修繕推進委員会を本総会で発足させます。この委員会は理事会のもとにおかれ、長期修繕計画案と大規模修繕工事計画案を立案する推進役となります。また、業者との具体的な折衝を行い、修繕工事実施時には、工事を円滑に進めるために必要な様々な広報や調整を行います。

もちろんこの委員会は専門技術者の集団ではありません。したがって専門的・技術的な部分に関しては、専門業者のサポートも受けながら計画の立案を進めていくこととなります。しかし、あくまでも入居者相互の意見交換をスムーズに行い、その要望や意見を明確にして計画に取り入れていくこと、それによって、練り上げられた計画が、誰にとっても自分たち自身が創り上げたものと思えるものを立案することが、何よりも大切な役割です。

実際に工事が始まれば日常生活にも、さまざまな制約が付きまといまいます。工事期間は概ね3～4ヶ月と思われませんが、その間の広報活動もしっかり行う必要があります。工事にかかる費用は莫大な金額で、その費用は毎月こつこつと積み立ててきた私たち入居者の大切な財産です。修繕工事が成功するか否かのポイントの90%以上が入居者の合意と協力を得ることだといわれていますが、とても理事会役員だけで対処出来る問題ではありませんし、するべきでないと考えます。したがって委員会メンバーは、理事会役員のみで構成するのではなく（もちろん理事会からも参加します）お住まいの皆さん方に強く参加を呼びかけます。

コンサルタント会社の採用

計画の立案から建物調査・計画立案・工事管理において、必要に応じて専門的な立場で委員会をサポートするコンサルタント会社を採用します。

もちろん採用にあたっては公募を行い、選出にも厳正をきします。

建物調査

過去2回（2000・2001年）の調査で建物疲労が確認されています。マンションの現状を把握するためにも引き続き調査を行います。建物調査は専門業者以外にも、住民による目視調査も必要になると思われます。調査結果は公表し、これをもとに今回の大規模修繕工事案を立案します。また長期修繕計画立案の参考材料とします。

住民意思の汲み上げ

建物調査と並行してお住まいの方がこのマンションに将来的な要望や意見をアンケート等により集約し、検討し、さらに意見してもらおう。このような事を繰り返し行うことによって、今回の大規模修繕で実現できなくとも、可能な限り長期修繕計画の中に何らかの形で盛り込むよう努力します。

計画案の総会提出と承認

上記を行い、立案された長期修繕計画案と大規模修繕工事案の総会による承認を求めます。

2002年5月19日

リバーサイドヴィラ姫島 管理組合
第11回定期総会