

(1) 修繕アンケート結果報告

修繕アンケート記載内容 (16 件)

No	概要	件数	回答(案)
1	計画策定への第三者専門家参加	2	拝承
2	南棟の駐輪場が暗い。東側半面に蛍光灯なし。		理事会案件
	太陽光パネル更新不要		拝承
3	郵便受け付近にチラシを捨てるゴミ箱設置		理事会案件
4	メータボックス塗装剥離	2	拝承
5	■■■通りの生垣補強		要検討
	自転車置き場改善	2	要検討
	管理システムの IT 化		要検討
6	修繕委員の立場が不明確		拝承
7	コロナ消毒液を子供やお年寄りが使い易い位置に設置(W 棟)		理事会案件
8	修繕の必要性を慎重に審議。積立金不足が心配。	2	拝承
9	通路のタイヤ痕(台車、自転車、ストライダ) 清掃。	2	理事会案件
10	日々の清掃方法改良による経年劣化改善。専門業者に相談。		要検討
11	バルコニーの水洗不可は困る (1F)。		理事会案件
12	廊下排水口の止めねじ不全。		理事会案件
	E 棟出口と駐車場出口の側溝壁摩耗。		理事会案件
13	ゴミ室水洗に対する売主回答督促。		拝承

●回答：拝承は実施、要検討は案を作る。 ●修繕委員希望者 1 名。

(2) 5/16 理事会以降の■■■との交信メール (挨拶部分省略。アンダーラインは

■■■正式回答)

■■■様	2021-5-17
16 日に理事会で状況の報告と審議を行いました。以下、結論です。	
1. ゴミ室の件	
・水洗出来る様に、床上げを行い、排水溝に水が流れるように工事して頂く。	
2. 鉄部塗装の件	
・5 月 10 日に■■■に回答されたのですが、■■■はまだ受け取っていないとのことです。状況確認をお願い致します。	
3. 駐車場出口の件	
・下校する児童に警報が見え、且つ、運転席から背の低い児童でも存在が確認できるよう、東京都の建築安全条例に沿った形で変更をお願いする。	
以上です。	
	稲吉

2021-5-18

1. ゴミ置き場床勾配の件については、改善方法や工事の進め方等を施工会社で検討いたします。
2. 回答書の件については、**■■■■■■■■■■■■■■■■■■■**から理事会へ提出済とのことです。
3. 駐車場出入口の件については、計画当時の条令等について調査し、現計画が当時の条令等に合致しているのか確認いたします。

Figure 1

2. については5/16の理事会で修繕委員退席後に審議されたと判明。

■■■

2021-5-24

先日、確認申請書を確認したところ、ゴミ室のポリバケツの数が、55 個と申請されていることが分かりました。

世田谷区の指定計算方法でこちらで計算したところ、214 個でした。今度、ゴミ室を水洗可能にいただいた後、世田谷区清掃局にゴミ収集方法の変更を申請しますが、建築確認申請書との差を問われると、答えられません。55 個の根拠を教えてください。 稲吉

建築確認申請書ゴミ室部分と世田谷区申請書類

標準	H12告1436-4-ハ-1	角ポリバケツ60L 55個、集水枒、地流し(地流し巾の壁面水栓高さまでウレタン塗装)
----	----------------	--

② 保管に必要な容器数を算定する。

用途		種別	種別内数量 前頁「a」× 収集間隔 ÷ 容器重量 =	【A】	最低必要個数	予備率の加算 【B】	必要個数
住宅	資源 再利用 対象物	古紙	a [66.6] kg × [6] 日 ÷ [9.5] kg =	42.1 ①	43 個	①×1.4 = 58.9	58 個
		ガラスびん	b [12.1] kg × [6] 日 ÷ [12.5] kg =	5.8 ②	6 個	②×1.4 = 8.1	8 個
		缶	c [4] kg × [6] 日 ÷ [3.0] kg =	8.0 ③	8 個	③×1.4 = 11.2	11 個
		ペットボトル	d [4] kg × [13] 日 ÷ [2.0] kg =	26 ④	26 個	④×1.4 = 36.4	36 個
		可燃ごみ	e [303] kg × [3] 日 ÷ [15] kg =	60.6 ⑤	61 個	⑤×1.4 = 84.8	84 個
		不燃ごみ	f [14.1] kg × [13] 日 ÷ [15] kg =	12.2 ⑥	13 個	⑥×1.4 = 17.1	17 個

最低必要個数と必要個数を比較し、大きい方を採用

【再利用対象物及び廃棄物の保管容器（原則）】

	種別	保管方法	保管容器・容量	重量への換算
資源 再利用 対象物	古紙	平積み	新聞4つ折り、高さ50cm(=50ℓ)	50ℓ=9.5kg
	ガラスびん	コンテナ	縦36.6cm×横53cm×高さ32cm (=50ℓ)	50ℓ=12.5kg
	缶	コンテナ		50ℓ=3.0kg
	ペットボトル	ポリ容器	60リットル丸型容器 ※	60ℓ=2.0kg
	可燃ごみ・不燃ごみ	ポリ容器	60リットル丸型容器 ※	60ℓ=15kg
	可燃ごみ	反転コンテナボックス	容量を0.7m³とする	反転コンテナボックス 1個あたり175kg

- 100 戸以上の集合住宅の可燃ごみの保管は反転コンテナボックス（又は自動貯留排出機）を利用してください（100 戸未満の集合住宅でも利用可能）。なお、その場合、不燃ごみはポリ容器での収集及び保管です。
- 保管容器・容量は、排出量及び保管日数等（年末年始など特別な期間も含む）に応じて、再利用の対象物・廃棄物を十分に収納できるものとしてください。

※ 角型容器は使用状況によっては破損しやすいため避けてください。

修繕委員 稲吉様

2021-5-25

ゴミ置き場の各算定に関しましては、現在の世田谷区の方針ではなく貴マンション計画当時の世田谷区の方針にて、検討されているものとし現在の方針には合致していないものと思料いたします。従って、当時の世田谷区の方針に合致しているかの確認はさせていただきますが、何卒宜しくお願い申し上げます。

■■■■■

●世田谷区にゴミ出し方法の変更申請に行く際、確認する。

(3) 太陽光発電について

1) 世田谷区条例

●■■■■は「世田谷区の条例で設置が必要」と説明したが、実際は多数の環境配慮項目の1つの努力義務であり、必須条件ではない。

●H4年の国の環境基本法成立を受け、世田谷区でもH6年に環境基本条例を作成。H7年に「規則」が制定され、大規模開発事業者には「環境計画書」の提出を義務付けた。開発業者は環境審議会の審査終了通知を受理するまで、工事を着工しない様務める。

計画書の内容：イ 公害の防止、ロ 水に係る環境の確保、ハ 緑に係る環境の確保、ニ 生き物の生息環境の確保、ホ 良好な景観の確保、ヘ 歴史的文化的遺産の確保。更に、イ 資源の循環的な利用、ロ エネルギーの有効利用、ハ 福祉的な配慮、ニ 災害の防止。従って、マンション住民が金を出し合って太陽光発電を維持しなければならないと言う条例はない。

●H27年9月(2015年9月)に、環境配慮内容を評価する仕組みの導入が試行開始。マンションを環境点数で評価。マンションの宣伝に使える。R3年版評価で当マンションは2点★(Bestは★★★★)。宣伝には使えない。

2) 固定価格買取制度の法律

●2009年11月固定価格買取制度(FIT)スタート。買取価格と実コストの差額は「再エネ賦課金」として全消費者が消費電力に応じて負担。

●2017年4月新制度発足。売電業者は認定を受け、事業計画を提出することが義務化。既に売電している業者は「みなし認定」とされるが、2017年9月30日までに事業計画を出さなければならない。複数回の督促で認定取消しの可能性。

●2020年4月「地域活用要件」の追加。①30%以上は自家消費をしなければならない ②災害時に地域で使えるよう自立運転機能付パワコンをつけなければならない。

●2022年7月「廃棄費用の積立の完全義務化」。売電終了前10年間、FIT認定されている全ての10kW以上の太陽光発電設備を対象に、売電収入から差し引かれる。積立額は、月ごとの売電量に応じて決まる。廃棄費用の積立金は、原則、売電期間終了後に一括で戻される。

3) 当マンションの太陽光発電設備の実力

●パワーコンディショナー：PV-PN55G（三菱電機、家庭用）2台。

定格：連立運転時 5.5kVA(5.5kW)、自律運転時（停電時）1.5kVA(1.5kW)

申請値:11kw(FIT20年)。東電受付:2014-3-31(H25年度)。受付日=認可日?

昨年度売電年間収入：600,000 円。36 円/kwh とすると、45.6kwh/日の発電実績。
屋上のパネル発電能力は 12.5kw。パワコン能力は 11kw で売電量はパワコンで抑えられている。更に設置方向は南東向きの 5° 傾斜であり南向き 30° に比べ 10~20% 発電量が少ない。Best な状態に設置すれば、20~30% 発電量がアップ。



4) 最近の情勢と太陽光発電への提案

●菅内閣が 2050carbon neutral を宣言。6 月 5 日（金）に自民党「再生可能エネルギー普及拡大議員連盟」が発足。また災害が大規模化し電力の地産地消も叫ばれ始めた。都区内では太陽光発電、風力発電は環境破壊のため設置困難で、ビルや家屋の屋上ターゲットになるはず。2050 計画達成、コロナ後の経済復興・成長戦略のため、政府、都、区から助成金がでるのは必須（現在、家庭用蓄電池に補助金あり）。

●当マンションの売電は、20 年間 36 円/kwh 固定のはず(2034 年度末まで？ 契約書がないので開始日、終了日が不明)。それ以降は卒FIT 単価 10 円/kwh 以下。また 2020 年「地域活用要件」を満たさず卒FIT 以降は売電できない。その場合、発電分は東電が無料で引取り（現在、事業計画未提出で認定取消しされていれば既に無料引取り中）。

●提案：国からの補助金が出た場合、パネルを増強して 100%居住者用に使う。発電能力は現状のままで 45.6kwh/日。1 軒当たり 440wh/日使用可で、18w の機器なら 1 日中使える。風呂やガスのコントローラ、スマホ充電、小型 LED ランプはこれで賄える。1 軒の電力標準使用量は 10kwh/日であり、440wh は 4.4%の電気量に相当する（従量電気代が 4.4%(0.44kwh)下がる）。パネルを 3 セット追加すれば、更に 400 リッター冷蔵庫(55w)が 1 日中使え、家庭の総電力の 17%(1.76kwh/日、52.8kwh/月)が賄える。安定利用や災害対策には蓄電池が必要であるが、各家庭で準備可能（現在、太陽光でなくても利用できる都と区の補助金あり）。取付場所はメータボックスの空きスペース、エアコン室外機横などをあてる（消火器は専用 BOX を作る）。

●一応、計画を作っておき、補助金が出れば、工事費を含めた損得を計算して価値があれば実行。補助金が出ない、又は不足なら寿命が来た時撤去。
尚、2024 年から廃棄費用の積立が始まる。

(4) 屋上緑化について

East 棟屋上とゴミ室の屋上に、緑化区域あり。この緑化区域は、建築確認申請の緑化率計算に含まれていないので任意緑化。建築許可申請書には「芝」と書かれている。



2021-2-26 4階屋上から

4階住民の眺望や東棟3階住民の天井熱除けに役立っていれば、存在価値あり。但し、冬季も緑が保たれる植物が望ましい。役立っていなければ、蚊などの害虫の発生源となったり屋上コンクリートの耐久性上の問題となる可能性があり、処置が必要。

管理契約書には、年2回（6月、11月）屋上緑化の管理を行うことになっている。6月17日18日の手入れ時に実態調査する。

(5) 修繕委員会規則(案)

次ページ。理事会承認を頂き総会に提案したい。原案は(一社)大規模修繕協議会より。

(6) 総会議題提案

- 1) 鉄部塗装の施工会社決定
- 2) ゴミ室美化計画の実施
- 3) 駐車場出口の安全性改善
- 4) 太陽光売電の扱いを含む大規模修繕計画の見直しと、コンサルタント、設計監理会社などの採用
- 5) 修繕委員会規則の承認
- 6) 管理会社変更検討の承認

(7) 塗装会社1社、管理会社2社のプレゼン日

緊急事態宣言明けの土日の6月26日、27日、7月3日、4日の午前か午後でアレンジしたい（1日1～2社）。

■大規模修繕委員会規則（案）

(総則)

[illegible]

(名称)

第2条 この専門委員会の名前は、**市立大宮図書館修繕委員会**（以下「委員会」と言う）とする。

(目的)

第3条 委員会は、当マンションの資産価値の維持、向上をはかることを目的とし、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン(H20年6月)」を参考にして、大規模修繕の計画・工事に関して必要になる事項、並びに年度をまたぐ長期にわたる修繕事項、または理事会からの要請がある修繕事項について調査・協議し、理事会を補佐して必要な答申を行うこととする。

(委員)

第4条 委員会の委員は、組合員及び同居家族をもって構成する。また、修繕管理委託契約先や別途契約するコンサルタントに委員会への出席を求めることができる。

(役員)

第5条 1. 委員会に次の役員を置く。

- 一、委員長 1名
二、副委員長 1名
三、委員

2. 委員長は委員の互選とする。

(委員の任期、任命)

第6条 1. 委員の任期は、大規模工事完了後のアフター点検完了、または次期委員が任命された時、のいずれか遅い方とする。

2. 次期委員は理事会が組合員の中から一般募集して任命する。

(委員会)

第7条 1. 委員会は、委員長が必要に応じて、または委員の請求に応じて開催する。

2. 委員長が必要と認める場合は、委員会に案件に関する修繕の専門的知識を有する第三者の出席を求め、助言、指導、その他の援助を求めることができる。

3. 委員会は委員の半数の出席により成立し、議決は出席委員の過半数で決するも

のとする。

4. 委員長は会議の議事録を作成、保管し、各戸に配布する。このコピー配布作業は管理会社に依頼する。また、これを別途作成するホームページに掲載する。

(業務)

第8条 委員会は第3条の目的を達成するため、次の業務を行う。

1. 組合管理部分にかかる対象物の大規模修繕計画・工事に関すること。
2. 前号に伴う運用方法及び費用負担に関すること。
3. 理事会から要請があった案件、及び複数の組合員またはその同居家族から要請があった案件は、これを調査し理事会に報告すること。

(経費)

第9条 1. 委員会の運営に必要な経費は管理組合が負担する。

2. 前号の経費の支出に当たっては、その使途、金額、支払先等について事前に理事会の承認を得る。

(報酬)

第10条 委員の報酬は、別途理事会にて定める。当面は無報酬とする。

(付則)

第11条 この規則は令和3年6月13日から施行する。