

(1)メータボックスの再塗装

予定通り完了。

修繕記録ファイルを新設し、添付「メータボックス再塗装工事記録」を修繕記録として保管要。

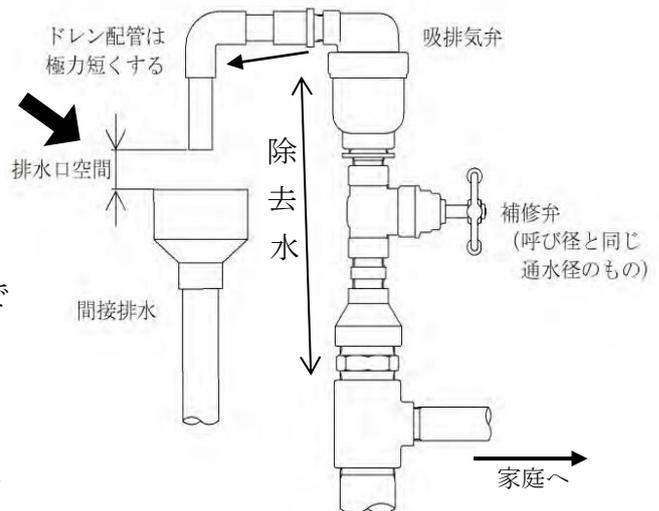
(2)吸排気弁不具合の件

- ・水道機器メーカーの前澤給装に TEL で確認。
- ・原因:立管吸排気弁の水漏れは 99.9% が異物。
- ・対処方法:オーバーホールが良いが、弁の交換の方が簡単(弁は安価)。

前澤給装工業(株):水道機器の TOP メーカー。
資本金 33 億円。本社 鷹番 2-14-4

いずれの場合も管上部の「異物(水より軽い)を含む古い水)」を除去する必要がある。除去法はニップル(ホースを接続する金具)とホースを使う。また間接排水は必要で、吸排気弁出口のドレイン配管も下り勾配で短くする。工事は資格が必要。

- ・提案:施工会社に(公財)給水工事技術振興財団の工事ガイガイドラインに沿った工事を実施させる(添付資料)。
①弁交換 ②古い水除去 ③間接排水化 ④下り勾配化
及び、⑤排水口を水路に合わせる。
尚、本ガイドラインはH29年(2017)発行であり、竣工時(2015)には無かったと判明。



(3)ゴミ室水洗の件

理事会にて書類確認中。

尚、(一社)マンション管理業協会が必要とする「管理組合が管理している書類」のリストを添付(HPより。一部修繕委員追加(I(19)(20)(21)))。

(4)(一社)大規模修繕協議会セミナー報告

11/7開催 @新宿。満席。当マンションでの「出張勉強会」を依頼(10軒限定サービス。抽選)

・主なトピックス

- 1.大規模修繕周期15年化:技術材料進歩と見積精度向上。(Nマンションは18年周期をPR)
2. エレベータ、機械式駐車場、ドア・サッシ・手摺、給排水設備(共専一体工事)などの解説
3. 改正マンション管理適正化法関連

(一社)マンション管理業協会が管理組合からの依頼でマンションを評価しHPで公表。
法律で定められた区長の評価とは別。

* 関連事項

- ・積立金のガイド金額上昇(国交省。(改)適正化法施行に合わせガイド改定)

延床 5,000m² ~ 10,000m²の平均値: H23年 **202円**/m²・月 → R3年 **252円**/m²・月
詳細添付。周期の15年化で積立金20%ダウン、新ガイドで25%アップし同額 (0.8x1.25=1)。

直結給水における逆流防止システム設置 のガイドラインとその解説

対象建物：5階建て程度を上限とする集合住宅

平成29年3月

公益財団法人 給水工事技術振興財団

I 建築関係図書		書類保管場所
(1)	確認申請書（建築物）	
(2)	確認申請書（昇降機）	
(3)	確認済証（建築物）	
(4)	確認済証（昇降機）	
(5)	検査済証（建物）	
(6)	検査済証（昇降機）	
(7)	竣工図（建築）	
(8)	竣工図（構造）	
(9)	竣工図（機械設備）	
(10)	竣工図（電気設備）	
(11)	竣工地積測量図	
(12)	地質調査図	
(13)	各境界査定証（官-民）	
(14)	各境界査定証（民-民）	
(15)	太陽光発電関連資料、売電契約書	
(16)	駐車場シャッター関係書類	
(17)	機械式駐車場関係書類	
(18)	駐輪場設備関係書類	
(19)	渭水事故調査報告書（2015年）	
(20)	第三者建物調査報告書（2017年）	
(21)	修繕記録	
II 販売関係図書		
(1)	販売パンフレット	
(2)	販売図面	
(3)	売買契約書	
(4)	重要事項説明書	
(5)	アフターサービス基準	
(6)	公正証書規約	
(7)	管理に係る覚書	
(8)	共用部分鍵リスト	
(9)	近隣協定書	
(10)	設計住宅性能評価書	
(11)	建設住宅性能評価書	
(12)	その他	

III 管理関係図書		書類保管場所
(1)	規約原本（または現に有効な管理規約）	
(2)	総会議事録	
(3)	管理組合総会議案書	
(4)	収支予算書	
(5)	収支決算書	
(6)	管理委託契約書原本	
(7)	組合員等名簿	
(8)	特定建築物定期調査報告書	
(9)	建築設備等定期検査報告書	
(10)	昇降機定期点検報告書	
(11)	消防計画書	
(12)	給水設備検査報告書	
(13)	水質検査報告書	
(14)	浄化槽設備検査報告書	
(15)	消防設備点検報告書	
(16)	貯水槽清掃報告書	
(17)	機械式駐車設備点検報告書	
(18)	排水管清掃報告書	
(19)	定期清掃報告書	
(20)	駐輪設備点検報告書	
(21)	その他	

H23年4月

(2) 修繕積立金の額の目安

(算出式) $Y = AX (+B)$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A : 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)

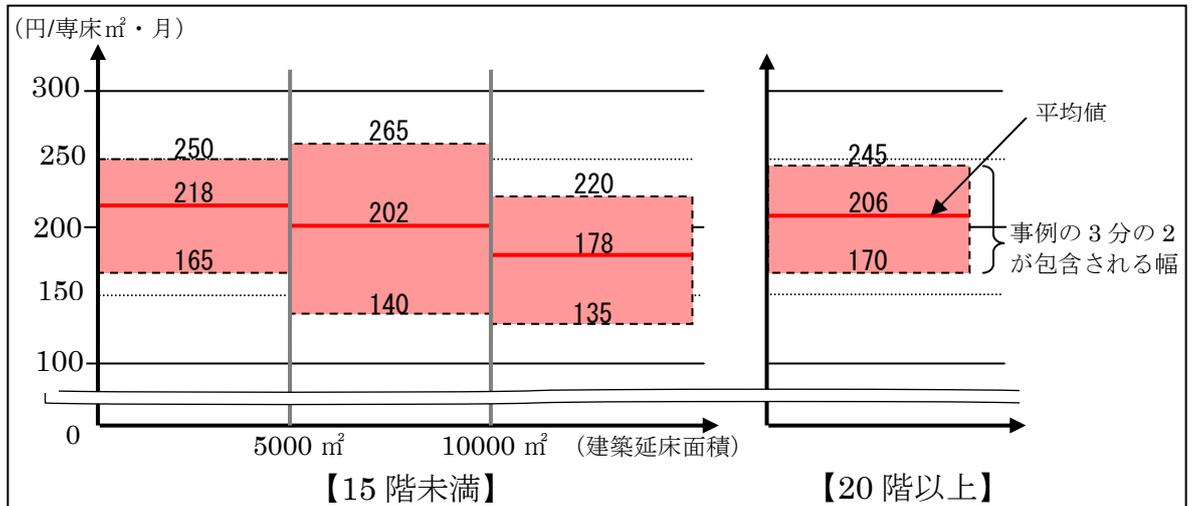
X : 購入予定のマンションの専有床面積 (㎡)

(B : 機械式駐車場がある場合の加算額)

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額(B)」を加算する必要はありません。

①専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月



注)・事例にはばらつきが大きいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅(事例の上下6分の1を除外した幅)としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

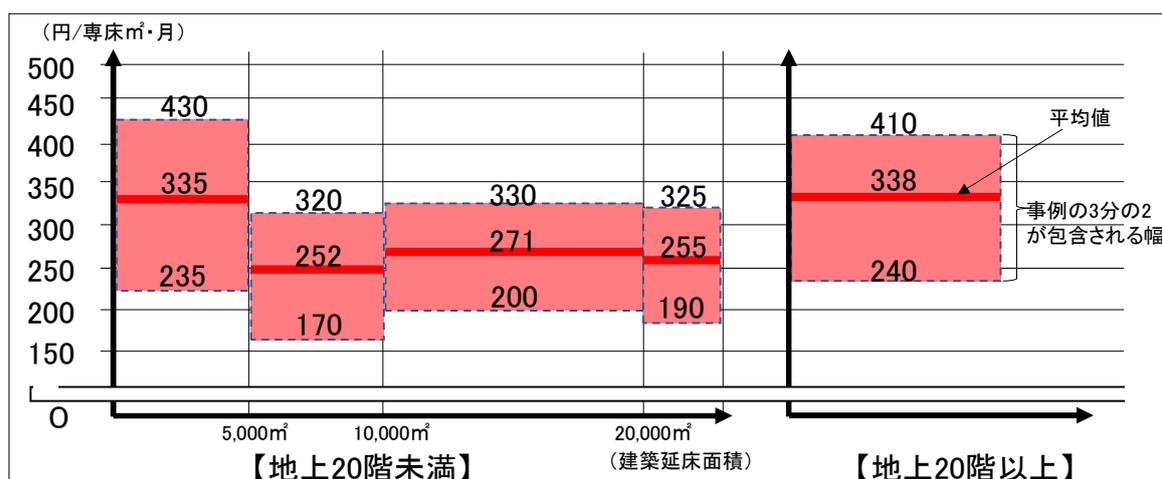
・超高層マンション(一般に20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【20階以上】の目安を分けて示しています。また、それ以外のマンションのうち、特別避難階段等の設置が義務付けられる15階～19階のマンションについては、供給量が少なく、目安算定に用いる事例も十分でなかったため、【15階未満】の目安として示しています。なお、15階～19階のマンションの目安については、【15階未満】の目安と【20階以上】の目安との間に収まるものと考えられます。

R3年9月

②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

※機械式駐車場がある場合は後記「②機械式駐車場がある場合の加算額」も参照してください。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月



注)・事例にはばらつきが大きいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅（事例の上下6分の1を除外した幅）としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

・超高層マンション（一般に地上20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【地上20階以上】の目安を分けて示しています。また、【地上20階未満】のマンションについては、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なる傾向が見られることから、5,000㎡、10,000㎡、及び20,000㎡で区分した上で、目安を示しています。