

(1) 鉄部塗装工事見積額の問題点 (P3)

1. 2020年時点で2027年まで修繕塗装不要とした場所が今回修繕に追加された。
 2. 管理費比率(含む利益)の大幅増。
 3. 各項目3%の一律アップ(人件費はアップしていない)。
- *本工事費は妥当な金額より100万円以上多いと推定される。
- *管理会社はCM費(Construction management費)を計上しており、理事会で「巡回管理報告」をすべき。

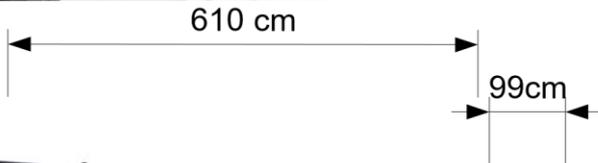
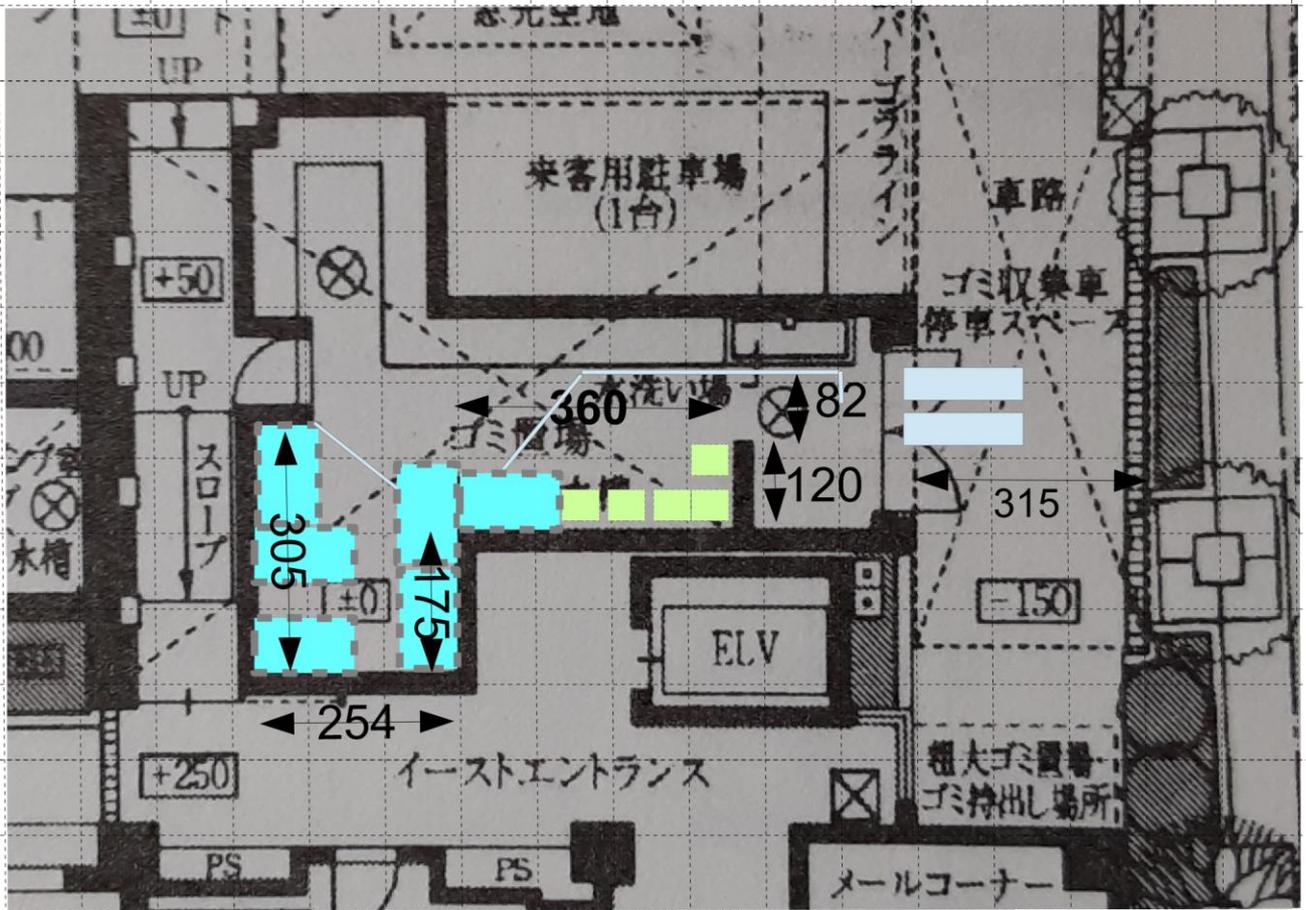
(2) ゴミ室問題の経緯

理事会	時期	項目
第1期理事会 (2015年総会后)		ゴミ室の不衛生、悪臭問題が話し合わせ、床が水洗できない事が指摘された。
第4期理事会 (2018年総会后)	2019年4月	「修繕委員会」発足が決まり、4名を任命(第1期、2期、4期の理事含む)。 修繕委員会でゴミ室水洗不可問題を検討。理事会から管理会社に対し売主との交渉を依頼。
第5期理事会 (2019年総会后)	2020年7月	①売主から「勾配が取れているため水洗は可能」及び、②管理会社から「ゴミ容器は洗浄に手間がかかるため採用していない」との回答あり。 後日、修繕委員がゴミ室を実測したが、床面に勾配が無く、売主の回答は事実と異なることを確認。
第6期理事会 (2020年総会后)	2021年4月	理事会から、管理会社を通さず、直接売主のアフターサービス係に手紙を送り、ゴミ室の現場立会確認を要求(同時に鉄部塗装剥がれも)。
	2021年 5月14日 修繕委員 対応	売主来訪。世田谷区の条例を説明し現場立会実施。条例で義務付けられている床勾配が無いこと(水洗不可)を確認。また、101戸以上のマンションは「反転コンテナ」の使用が義務づけられていることを説明し、このマンションの建築確認申請書の記載内容(「反転コンテナ」を使用)と実態が違い、虚偽申請が疑われることを指摘。
	2021年5月	大型ペール缶と多段ラックの導入を提案(2021年7月総会で紹介)。
	2021年6月	売主はゴミ室の改修工事实施を決定(水洗可能化工事)。時期は未定。
第7期理事会 (2021年総会后)	2021年9月	売主より改修工事の内容が提示された(8月25日付)。 本工事の開始は反転コンテナボックス問題への売主回答を待つて決める。
	2021年12 月	売主回答:完工後パッカー車が使えないことが判明。売主(施工会社)、管理会社、区役所清掃担当で話し合い、現行方法に決めた。 理事会:本回答は認められない。マンション所有者である住民に何の連絡もなく一方的に決めた。反転コンテナの件は留保。床工事は進める。
	2022年5月	工事实施。理事会に工事後の状況を反映した新ペール缶使用案を提案(P4)。理事会は売主と管理会社に①ゴミ袋直置きマンションの数 ②条例違反に当たらない理由 ③ゴミ室美化の費用を負担するか に対し見解を求めた。
第8期理事会 (2022年総会后)	2022年9月	売主回答「①ゴミ袋直置きマンションは余り多くない ②12月回答の趣旨の通り条例違反ではない ③ゴミ室美化は協力する」(本日理事会で確認要)

- *提案：早期にゴミ室美化を売主と管理会社に依頼する（無償）。悪臭不衛生問題を早期に解決し、世田谷区の標準マンション並みにする。
- ・世田谷区のガイドはゴミ袋直置きを想定していない。「ゴミの量を計算して、必要な数のポリバケツを用意し、床は水洗できるようにする（勾配、排水溝）」「101軒以上のマンションはパッカー車を使用する（ゴミ室出口前の広さに規定あり）」が建築許可の条件。
 - ・美化の方法（提案）：
 - ① 5月の提案(P4)
 - ② 建築確認申請書の通り反転コンテナを使用する（700lit 8台。パッカー車は使わない（竣工時に反転コンテナを設置したとの記述あり））。
 - ③ より良い案（歓迎）。

2020年12月見積(6期第5回理事会資料)と異なる項目		数量	2020年12月(2 度塗見積)	今回	増率
1) 5階屋根回り	No8 太陽光発電接続箱	2	6,640	6,860	1.03
	9 太陽光発電パネル架台	1	0	126,000	
	10 BSアンテナ架台	1	0	12,810	
	11 ディスポーザ臭突ファン架台	1	0	2,790	
	12 屋上消火管	8.5m	0	13,260	
4階屋根回り	-	-	-	-	1.0(同額)
	1)小計		265,100	420,180	
2) 共通廊下回り	No2 EV扉枠	7	0	250,000	
	3 玄関扉枠	101	486,820	502,980	1.03
	4~20 MB関係	101	1,496,280	0	
	21~41 その他		413,740	426,120	1.03
	2)小計		2,396,840	1,179,100	
3) 1階エントランス・外構回り	駐車場出入口屋根回り	-	-	-	1.0(同額)
	エントランスホール回り				
	No6 管理人室扉枠	1	0	4,640	
	7/8 防火倉庫扉枠	1	6,790	7,000	1.03
	8/9 PS扉	1	5,270	5,430	1.03
	9/10 管理用倉庫扉	1	9,360	9,650	1.03
	11~28 その他		30,830	40,060	No22.プロテクタ¥9,000は理事会依頼
	外構回り				
	No33/34 移動式粉末消火器設備	2	7,400	7,640	1.03
	35/36 バイク置場 柱・梁	4	13,080	13,480	1.03
	36/37 バイク置場母屋	3	6,480	6,660	1.03
	37/38 消火ポンプ室扉	1	-	0	サービス
	3)小計		184,280	213,360	1.16
4) その他工事	No.1 手摺壁ひび補修(エフロ部)	10	0	45,000	理事会依頼
	3 エレベータ出入口カバー傷補修(プロテクタ)	10	0	110,000	理事会依頼
	4 フェンス支柱根元補修	38	0	129,200	理事会依頼
	8 植栽補修	1	0	別途	理事会依頼
	4)小計		0	284,200	
	直接工事費		2,846,220	2,096,840	
	内MB関係		1,496,280	0	
	MB以外		1,349,940	2,096,840	{ 理事会依頼 293,200 追加工事 420,110 *2020年には2027年までOKとした。 * 人件費単価は同じ(見積書P33)
	諸経費(実経費+2社の利益)		1,943,780	1,653,160	
	計(税込)		5,269,000	4,125,000	
	(経費割合)		40.6%	44.1%	
	(直接工事費比)		68.3%	78.8%	
・ 管理会社の経費(コンストラクションマネジメント費):					工事管理費、事務対応費、経費、保険料、産廃料、保証費 (着工立会、巡回管理(週1回)、完了検査)
* 妥当性試算					
	改直接工事費		1,683,638	1,149,814	
	経費				
	計(税込)			3,116,797	
	・直接工事費*1.03+理事会依頼、経費40.6%				

ゴミ室美化



- :セキスイダストボックス #1000
980x6台=5,880L
(売主申請値:700Lx8台=5,600L)
- :スロープ板

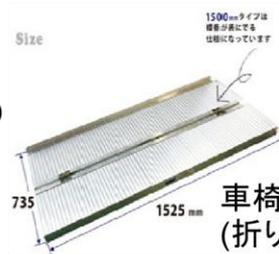


幅42.5×奥行30×高さ82.5cm
4,290円

びん・缶用通い箱: 缶用:9個、びん用:6個
3段ラック x5個で収納



セキスイダストボックス #1000
130×85×120cm、980L
本体価格187,990円
モノタロー:109,000円



1500mmタイプは
継ぎが長くなる
仕様になっています

車椅子用スロープ150cm
(折りたたみ式)
KIKAIYA (SET-AS-15)
18,980円