

●●●●●●●●●●管理組合 第4回修繕委員会議事録

[illegible]

議 事

今回の修繕委員会は前回の修繕委員会で申し合わされた以下の事項について、審議を行っていくものである。

【2024 年 8 月 27 日開催第 3 回修繕委員会承認事項】

- ・大規模修繕工事予定表の作成
- ・下請け施工会社の公募
- ・建物劣化診断の実施
- ・基本改修設計の提示
- ・工事内容の提示

1. 工事予定の確認

●●●●●●●●(株)から大規模修繕工事に関するスケジュール案が二つの案が提示された。

※別紙資料参照

(●●●●●●●●)

前回の第3回修繕委員会で提出した大規模修繕工事のタイムスケジュールを基に詳細に作成した表がプランAである。

この表には工事仕様、内訳の内容が決まった段階で臨時総会を開催し、その後、金額を含めた内容で最終的な総会を開催するという委員会の方針を反映させている。

一方で、この予定を組む際に、社内で検討した内容としてプランBを作成した。

これは、プランAを見たときに見積書開封から業者の選定までのスケジュールがタイトであり、見積金額の精査にかける時間が十分でないと思われた。

プランBでは工事着工時期が2ヶ月程度後ろ倒しにはなるが、業者見積提出、工事仕様決定に十分な時間を確保できるよう考慮している。

また、プランBの場合、見積を3～4回程度リターンバックしながら最終見積を作成できる。

その過程において金額交渉し、極力原価を抑えることができる。

これまでの説明から提案としてプランBを推薦するが、プランについて協議願いたい。

(委員長)

プランBの提示はありがたい。十分に検討する期間を確保できる。

(●●●●●●●●)

プランAの場合、工事内訳を臨時総会で審議する計画だがプランBは、それを定期総会で審議・決定して進めることになる。

その後、約2ヶ月後を目安に最終的な業者・金額を決定、臨時総会決議を経て、来年の4月下旬あたりから大規模修繕工事着工を予定している。

(委員長)

臨時総会が多すぎるのも組合員負担が大きく、望ましいことではない。

(●●●●●●●●)

それでは、プランBを採用でよろしいか。

【審議結果】

工事予定は「プランB」のスケジュールを元に大規模修繕工事を進めることとした。

2. 施工会社公募結果の確認及び見積依頼業者選定

●●●●●●●●(株)から業者公募（九建日報掲載）の結果、8社から見積参加表明があったことが報告され、併せて業者一覧表の提示、説明がされた。

※別紙資料参照

(●●●●●●●●)

今回、見積参加表明業者全社に見積書を依頼するか、それとも業者を絞るかを検討頂きたい。

(管理会社)

本日、原本書類は持参して頂けているのか。

(●●●●●●●●)

原本の他、参加表明業者のパンフレット等を準備している。

本日、引き渡すので内容の確認を頂きたい。

なお、資料の中の工事経歴書は量が多いため、作成した見積業者一覧表には記載していない。

見積参加表明業者は以下のとおりである。

●●●●●●●●(株)から別紙資料に基づき、各社概要について説明された。

見積参加表明業者

(1) ●●株式会社

本社所在地：広島県福山市曙町 1-10-10

支店・営業所 所在地：福岡県福岡市博多区半道橋 1-12-11
その他：主に西側で展開しており、福岡でも工事实績がある。

(2) ●●●●●●●●株式会社

本社所在地：香川県高松市磨屋町 2-8
支店・営業所 所在地：福岡県福岡市博多区御供所 2-63
その他：福岡支店の従業員数は少ない。

(3) 株式会社●●●●

本社所在地：熊本県熊本市中央区辛島町 6-2
支店・営業所 所在地：福岡県福岡市博多区吉塚 8-2-8
その他：九州だけで実績を残している会社

(4) ●●●●●●●●株式会社

本社所在地：東京都北区豊島 8-16-14
支店・営業所 所在地：福岡県福岡市博多区博多駅東 3-11-12-1
その他：全国展開している業者

(5) 株式会社●●●●●

本社所在地：福岡県福岡市南区寺塚 1-10-3
支店・営業所 所在地：なし
その他：本社が福岡であり、母体数が小さいが実績を残している。

(6) 株式会社●●●●●●●●●●

本社所在地：福岡県福岡市博多区吉塚 4-11-15
支店・営業所 所在地：なし
その他：本社が福岡であり、母体数が小さいが実績を残している。

(7) 株式会社●●●●●●●●●●

本社所在地：千葉県松戸市東松戸 3-7-21
支店・営業所 所在地：福岡県福岡市博多区比恵町 2-24 ロックシャローズ博多 3
その他：サッシ工事の印象が強いが、福岡でも工事实績がある。

(8) 株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●

本社所在地：広島県福山市曙町 1-10-10
支店・営業所 所在地：福岡県福岡市中央区荒津 1-4-2
その他：全国展開しており、従業員数、売り上げ共に参加業者の中で一番多く、工事实績もかなり多い。

全8社とも九建日報で提示した条件をクリアしている。見積依頼業者を選定いただきたい。

通常、業者を絞るのか、それとも全8社に依頼するのか。

現段階では、どの業者が良いか判断基準が薄いため、まず全社に見積書を依頼することが多い。

(株)●●●●●●●●●●●●●●が実績等で頭一つ抜けているが、見積参加業者一覧表に記載の情報だけでは判断できないところもある。

母体が大きければ、経費が掛かることも想定される。

(株)●●●●●●●●●●はサッシのイメージ強い。

●●●●●●●(株)は(株)●●●●●●●●●●に大規模修繕工事を依頼したことはあるのか。

依頼したことが無い。おそらく関東圏を主体的に実施している。

九州でも実績を残すため、参加してきたと考えられる。

全8社に見積依頼するに越したことはない。一級建築士が多く在籍している、若しくは資格者をその地域にしっかり選任させている業者の方が安心感はある。

設計は●●●●●●●●(株)の一級建築士の方で行うが、今回の公募では一級建築施工管理技士が現場に常駐することを条件としている。

見積参加表明業者の全8社に見積書を依頼する。

●●●●●●●●株から提出された資料を基に報告がされた。

下地のひび割れ状況

全体的に建築年数相応のひび割れが確認された。

南側共用階段軒天、15 階、12 階、11 階に爆裂・モルタルの浮きが確認された。

塗膜の劣化

調査結果：判定 4

塗膜の劣化である変退色やチョーキングが全体的に発生していた。

また、塗膜の浮きも確認した。

おそらく躯体にヒビ割れが発生していると考えられる。

塗膜の汚染

調査結果：判定 4

全体的に雨だれや排ガスにより外壁に雨筋や汚染の成分が確認された。

(委員長)

別物件の話だが、いわゆる雨だれの汚れに対し、高圧洗浄を施すことは問題ないか。

(●●●●●●●●)

高圧洗浄であれば問題ない。

ただし、塗膜に浮きがあると剥がれてしまうので、状況に応じて行うことが望ましい。

なお、薬品を使用すると塗膜の剥離につながる可能性がある。

内外壁タイルの劣化

調査結果：判定 4

建築年数相応のタイルの浮き、ひび割れが確認された。

調査方法は手の届く範囲での打診調査である。

鉄部の劣化

調査結果：判定 4

全体的に塗膜の変退色、チョーキング現象が発生していた。

錆、腐食の発生が確認された。

(委員会)

改修工程にケレンがあるが、ケレンして穴が空いた時はどうするのか。

(●●●●●●●●)

穴が空いた箇所を部分補修したうえで塗装するが、補修箇所により補修方法は変わる。

(委員会)

連結送水管の配管は錆がひどいようだが。

(管理会社)

継ぎ手の部分は取替が必要になるかと思われる。

(●●●●●●●●)

状況によるが錆止めを塗布する前に転換塗料(赤錆を黒錆に変え錆の進行を止める)を塗布する。

(委員会)

鉄部塗装を行った場合でも放水口ボックスの錆が酷い物件もある。

(●●●●●●●●)

放水口ボックスは点検等でボックス扉を開閉する際に擦れて塗膜が削れてしまい、そこから錆が発生しやすい状態となる。

(委員会)

転換塗材を使用すれば、錆は抑えることはできるのか。

(●●●●●●●●)

長持ちするようにはなるが、塗膜が削れると同様に錆が発生する。

塗り重ねるとどうしても厚みが増すため、放水口ボックスは点検等でボックス扉を開閉する際に塗膜が削れ、錆が発生しやすい。

(委員会)

塗装できない状態だと取替となるのか。

(●●●●●●●●)

現状だと屋上の配管の一部（ラッキングのエルボ一部）以外は取替不要と思われる。

シーリングの劣化

調査結果：判定 5

変色、亀裂が散見され、防水機能が低下していると考えられるので撤去して打ち替えとなる。

既存塗膜の付着強度測定結果

目的；既存塗膜の密着度が低いと新たな塗装が元から剥がれてしまうため、確認を行う。

方法；試験体を接着剤で固定し、圧力をかけ、引っ張った結果、破断した際の強度を測定する。

基準値；0.7N/mm²（この数値以上であれば良）

測定箇所；建物の東西南北

結果；全て良

考察；良好な付着強度があり、既存塗膜の上から塗り重ねが可能である。

(委員長)

資料の数値はどのように見れば良いのか。

(●●●●●●●●)

アタッチメントを取った際に、どのタイミングでどれだけ取れたかを示している。

例えば1番だとGのところでは100%取れたことを示している。

(委員長)

良い悪いの判断はどこですか。

(●●●●●●●●)

結果資料は、どこで剥がれたかを示している表となっている。

結果としては、しっかりと塗膜が付いていることが言える。

(委員長)

了解した。

躯体コンクリートの中性化深度測定結果

目的；コンクリートは打設直後、アルカリ性である。これは、中の鉄筋を保護することになるが、経年により酸性に近づく（中性化）ので、この進行度合いを確認する。

測定方法；躯体から一部コア抜きし、フェノールフタレイン溶液を吹きかけ色の変化を測る。

結果；4.6mm まで中性化が認められる。

考察；築年数から見た標準的な中性化深度は 6.1mm であり比較的少ないと言えるが、南面に関しては、9.8mm であることから中性化が進んでいるので、改修すれば問題ない。

（委員長）

中性化の改修方法は。

（●●●●●●●●●●）

基本的にはコンクリート表面の塗装となり、これ以上の中性化を遅らせることが目的である。

（委員長）

既存塗膜の付着強度測定及び中性化深度測定の調査対象が 14, 15 階であるが、下層階での調査は不要なのか。

（●●●●●●●●●●）

基本的には、より条件が悪い場所で調査を行う。

（委員長）

であれば、調査対象は屋上になるのではないか。

（●●●●●●●●●●）

試験で剥がすと防水性が損なわれる。

また、屋上には前回改修した際に質の高い塗料を使用しているため、状態は良いと推測される。

磁器タイルの付着強度測定結果

測定方法；タイルにアタッチメントを付け、取れるまで引っ張り、強度を測定する。

測定箇所；屋上タイル

結果；付着強度基準値 0.4 に対し、屋上平均値 2.6 であったので健全な付着強度と言える。

総合所見（建物劣化診断）

大規模修繕工事実施時期である。

各結果状況としては 4～5 であり、これは築年数相応である。

タイル付着強度、塗膜付着強度ともに基準値を超えており、特別な処置を必要としない。

（委員長）

全項目が工事推奨（判定 3 以上）との判断で良いか。

例えば、1 項目が工事推奨でない（判定 2 以下）の場合はどう判断するのか。

（●●●●●●●●●●）

全体的に判定 2 であれば、時期尚早となる。

（委員長）

意図的に 3 以上の判定を出しているということはないか。

(●●●●●●●●)

それは無い。

早ければ築 12～13 年で大規模修繕を実施するマンションもある。

これは判定 3 を超えていることを意味する。

当マンションの築年数からすると状態は良いと言えるが、大規模修繕を行うべき状態にある。

(委員長)

各項目の判定が一定でない場合はどう判断するのか。

(●●●●●●●●)

足場を組まなければ施工できない項目は、同時に実施することが望ましい。

足場を要するかどうか判断の基準となり、当マンションは大規模工事を実施することを考える
とバランスの良い劣化状況と言える。

防水調査について

調査結果；○屋上、エレベーターシャフト屋根

既存として、加硫ゴムシート防水、笠木部は高弾性塗装仕上げ。

劣化現象として、保護塗料の退色。平面部に防水層の膨れあり。

シートの剥離等はないが、シートのラップ部で膨れが見られる。

防水改修計画を要する。

○底部分

既存として、ウレタン樹脂塗膜防水は劣化が確認された。

○エントランス屋根

既存として、加硫ゴムシート防水は低層階であり、紫外線等の外的要因を受け難い
場所であり、メーカー見解としては今回必須項目ではない。

この点は、後で項目の説明の際に触れる。

○共用廊下

既存として、床面に防滑性塩ビシート仕上げ、側溝部はウレタン塗膜防水。

劣化状況としては、端末シール部が一部劣化、シートが一部剥離。

○共用階段

既存として、モルタル仕上げ。(バルコニーも同様)

現状、漏水は発生していないので、今後検討項目となる。

(委員長)

共用階段については、樹脂製塗装を施すのか。

(●●●●●●●●)

施工方法は塗膜防水、若しくは防水シートを張る工法がある。

総合所見（防水調査）

エントランス屋根以外では、築年数相応の劣化が認められるので、改修検討を要する。

4. 基本改修設計の提示

●●●●●●●●●●(株)より基本改修設計として別紙資料「内訳明細書」が示され、説明された。

(●●●●●●●●●●)

今後、修正を行うところがあると思うが、項目としては、共通仮設工事から諸経費までの10項目と元請監理および設計費として全体の15%の金額を記載している。

なお、この15%は当初の説明のとおり増えることは無い。

仮設工事については、内容としては現場事務所、工事用トイレ、事務所備品、警備員配置、廃材処分などである。

現場事務所は近隣で借用、工事用トイレは敷地内に設置を予定している。

なお、敷地内コインパーキングを資材置き場や工事車両用に借用したい。

これについては、今後協議を願う。

(委員長)

コインパーキングは管理組合の貴重な収入源であるが、賃料は負担いただけるのか。

(●●●●●●●●●●)

今後、別途協議をさせて頂く。

また、月極駐車場については、基本的に足場の組み立て、解体時に車両移動を要する他、状況に応じて発生する可能性があるため、代替駐車場費用を想定している。

(●●●●●●●●●●)

直接仮設工事についてだが、機械式駐車場の面以外の3面は全部足場を組み、機械式駐車場の面はゴンドラを使用する設定をしている。

ゴンドラは、2台設置の計画で組んでいるが、業者によっては別提案があり得ることを認識して頂きたい。

足場設置後に目視・打診による調査を行い、ひび割れ・欠損・爆裂等の数量・程度を確認した上で補修費用が確定する項目(資料内の※)については、推計値としている。

これは、調査結果で増減するところである。

記載の推計値は大目に想定しているが、想定を超えた場合は施工方法を再検討するなどの対応が必要になるが、補修前に理事会に提案を行うので、協議のうえ決定頂きたい。

(委員長)

想定を超えた場合には再検討の提案とのことだが、それでも当初の予算を超えることも有り得るのではないか。

(●●●●●●●●●●)

調査の段階、補修前に数量を確定し、その段階で修繕委員会に提案を行い、仮に増額となってもその仕様のままか、或いは仕様変更での金額調整を行うかの決定に従って工事を行うことを前提として、懸念されている増額は、極力発生しないよう努力する。

(管理会社)

細かなヒビ割れ補修なども含まれているが、今回の工事から除外するなどの調整も可能か。

(●●●●●●●●●●)

可能である。

(委員長)

除外可能かどうかの判断が難しい。

(管理会社)

実際に修繕委員の方も現場を視察し、劣化状況を確認して判断して頂きたい。

(委員長)

所有する別のマンションで同様に大規模修繕を進めているのだが、そのマンションは大規模修繕費用(予備費を含む)以外として突発的な案件に対応できる様に修繕積立金を1,000万円程度残すことを前提とした検討を進めているのだが、御社の考え方はどうか。

(●●●●●●●●)

工事金額に対し、一定の予備費は見込んでおくことが望ましいと考える。

例えばだが、調査後に想定数量を超えた場合は工事仕様を可能な範囲で落とす提案を行い、金額の調整は可能である。

いずれにしても、予算オーバーしないように調整・提案を行う。

(委員長)

足場設置を必要とする項目は、完全に網羅したい。

屋上は足場を必要としないから、項目から外すといった選択方法はあるか。

(●●●●●●●●)

当然、方法としてはあるが、別工事にした場合は法改正により、屋上工事に際しては転落防止の手摺りなどの落下防止対策を講じる必要があるため、数年後に別工事として行くと仮設費用が掛かるのでトータルとしては割高となる。

(委員長)

除外できる項目はどれか。

(●●●●●●●●)

削減対象としては、共用廊下が候補となり、これは足場を必要としない上、防水の影響を受け難いが故であり、基本的には足場を必要とする箇所は優先順位を高くすべきである。

(委員長)

足場を必要とする箇所は必須だと思っている。

(管理会社)

例えば、廊下のシート張替工事は足場が無くても施工可能である。

(●●●●●●●●)

現時点では、手の届く範囲での調査、診断であり断定はできないが、塗装面やタイルは施工不良や瑕疵に当たる様な極端に悪い状態ではなく、心配には及ばない。

(委員長)

所有する別のマンションの話だが、タイルの予備が置いてある。

これは、十数年前の製品だが、使用できるものなのか。

(●●●●●●●●)

使用可能である。

(委員長)

本マンションにはタイル等の予備はあるか。

(管理会社)

本マンションにはない。

竣工時に余りがあれば保管をするが、余りが出なければ保管タイルはない。

(●●●●●●●●)

一般的に新築時の予備は、色が合うので使いやすい。

(委員長)

既設のタイルと比べると予備は劣化が少なく、斑になるのではないか。

(●●●●●●●●)

その可能性は否めない。

今回は予備が無いとのことで、タイルは新規製作(新規で焼く)する方向で項目に挙げている。

(委員長)

当マンションのタイルは特殊な色ではないか。

(●●●●●●●●)

合わせるのが難しい色と思われる。

(●●●●●●●●)

タイル補修については、罅割れ・浮き補修の想定数量を挙げ、タイル製作(特注品)としている。

なお、エントランス内壁意匠タイルは特殊であること、剥落したとしても被害をもたらす恐れが低い箇所であることから、今回の改修範囲からは除外している。

シーリング工事については、基本的に外壁の横目地(打ち継ぎ)・縦目地(スリット)、建具廻り、手摺支柱、避難ハッチ、換気ガラリに付随するものを対象に、打ち替えを行う仕様としている。

躯体塗装内訳については、吹付タイル面は全範囲を行う。

屋上外壁塗装は塗料メーカーの見解を基に、高弾性ではないが弾性のある塗材を使用、廊下・バルコニー天井はリシンとし、除外箇所としては、エントランスホール、風除室、メールルーム天井、

機械駐車場内部(壁・天井)としている。

鉄部塗装工事については、玄関扉枠、メーターボックス扉、堅樋、駐輪場、端子盤など鉄部関係を入れており、除外箇所としては、機械式駐車場本体、換気ガラリ、照明器具としている。

防水工事については、屋上・塔屋(既存がゴムシート防水)は撤去の上、ウレタン塗膜防水(樹脂)で防水性能を一体化させる仕様としており、これはメーカーも推奨する仕様で、見積状況では変更の可能性もある。

屋上庇、出窓天端は、ウレタン塗膜防水とする。

2階庇は、既存のシート防水を撤去し塗膜防水とするが、状態が良いので、金額面での必要性があれば除外する候補と言える。

バルコニー床については、既存がモルタル仕上げとなっており、共用廊下と同様に塩ビシートを張り、排水溝はウレタン樹脂塗膜防水としている。

バルコニー内は足場を必要とする箇所であるため、金額にもよるが実施することが望ましい。

廊下防水については、既存の床シートを撤去し張り直しとしているが、それほど劣化していないので、排水溝の塗膜防水のみとすることも可能である。

屋外階段床防水については、階段用塩ビシートを張り、排水溝は塗膜防水としているが、金額によって調整は可能である。

その他工事については、基本的にはクリーニング美装工事である。

なお、各種脱着工事については現状、上層階(3フロア)の全体及び個別に防鳥ネットが設置されているので、これの脱着も挙げている。

(管理会社)

今回の工事で、バルコニー面全体での張り直しを検討願いたい。

15 階から 10 階までは全体的にネットを張っているが 9 階から下は個別に防鳥ネットを設置している部屋も多く、見栄えが悪い。

工事の際に一旦撤去した後、再設置するのも非常に手間が掛かる。

(委員長)

入居率を高く維持していくためには、見栄えは重視しなければならないと思っている。

(●●●●●●●●)

それでは、防鳥ネットの全面張替を項目に織り込むので、検討頂きたい。

(●●●●●●●●)

その他の脱着工事として、駐輪場屋根の脱着(足場設置のため)、室名札・階数表示の脱着を想定している。

各戸クーラースリーブパテは経年により汚れが目立っているため、提案として挙げている。

最後に諸経費を計上、以上が内訳となる。

見積の依頼前なので具体的な金額は不明だが、この内容で見積依頼を出し、見積が届き次第比較表を作成し、予算との比較となるので検討願いたい。

(委員長)

工事項目のうち、除外可否を組合員が判断し易い資料作成を御願いたい。

(●●●●●●●●)

見積りが出てからとなるが、プランとして幾つか準備する。

他に要望が無ければ、見積依頼の工事仕様として防鳥ネット全面張替を加えたものとする。

(委員長)

大規模修繕工事とは別件であるが、ペロブスカイト太陽電池(張り付けタイプ)の実用化に向けて 2026 年目途で同設備を屋上に設置、蓄電池を 1 階に設置し、共用部への電力供給を検討している。

屋上防風壁への貼り付けにより、大規模修繕工事後に悪影響を及ぼす可能性に関する見解を聞かせて貰いたい。

(●●●●●●●●)

設置方法にもよるが、防水加工した箇所に穴を開けるのであれば、防水処理は必須と考える。

(管理会社)

設備の重量による影響も検討を要するのではないか。

(委員長)

ベニア板程度なので重量は心配ないが、固定方法が気になることである。

(●●●●●●●●)

アンカーによる固定を行っても、防水処理をしっかりとされれば問題ない様に思う。

(管理会社)

現在、既にアンテナ(携帯基地局)が設置されていることも参考になるのではないかな。

(●●●●●●●●)

確実に固定するため、アンカーを打った方が良いのではないかな。

(●●●●●●●●)

その他、基本改修設計に関する意見等はないかな。

(管理会社)

廊下等の防滑シート張替工事については、ハイグレード(タキロン社製)な仕様での提案となっているが、東リ社やサンゲツ社製でも遜色なく、そちらでも良いのではないかな。

(委員長)

耐久性に問題が無く、品質的に遜色ないのであれば、そちらでの提案として貰いたい。

(●●●●●●●●)

それでは、防滑シートの仕様をサンゲツ社製程度とする。

(委員[原田])

各戸玄関扉の枠は塗装となっているが、ドア本体にも錆が見られるが実施しなくて大丈夫かな。

(●●●●●●●●)

ドア本体は塗装ではなく、表面がシートなので塗装は不可であり、本体取替となる。

手法としてシートの張替もあるが、基本的には取替である。

(管理会社)

シート張替となると入居者も1日在宅が必要で、非常に負担が掛かる。

また、現地で作業が可能かといった問題もあり、取替だと1時間程度で行える。

(●●●●●●●●)

それでは、ここまでの協議結果に従って見積りを手配する。

要望があれば修正を行うので、お知らせ願いたい。

アスベスト含有調査について

(●●●●●●●●)

当マンションは築年数的にアスベストを建材として使用している可能性があり、9月20日にアスベスト調査を行って、結果(速報)は10月上旬に判明する様なので結果が届き次第、報告する。

調査の結果、アスベストが含まれている場合、産業廃棄物処理や穴あけ手法に条件が付くため、内訳にアスベスト対策費用が追加される可能性がある。

その他、意見・質問が無いことを確認し、次回の委員会開催について調整した。

(●●●●●●●●)

プランBで進めていくところ、10月に業者へ見積り依頼と現場説明会を行う。

その後、業者からの見積りが11月上旬か中旬には提出される見込みである。

(委員長)

確認するが見積り依頼にあたり、管理組合の修繕積立金総額を御社が知っていた方が良いか。

(●●●●●●●●)

今の段階としては知らない方が良い。

見積り依頼する項目・仕様は説明の通り全てを網羅しているため、見積り総額としては予算以上の金額となることも十分に考えられるが、そこから予算に合わせて、除外項目や仕様変更の検討を行う作業に入る。

(委員長)

出来得る限り工事項目は除外したくないと思っており、管理組合の会計期末(11月末)に完工月を合わせられれば、会計年度末の累計額を基に予算検討が可能となり、組合員の理解を得易くなる。

現在の計画では完工が9月となっているが、これを2ヶ月後ろ倒しにすることは可能か。

(●●●●●●●●)

調整は可能である。

(委員長)

工事金支払い条件を確認したい。

(●●●●●●●●)

着手金が総額の30%・中間で30%・最終(完工後)に40%で、お願いしたい。

(委員長)

完工払いの支払い時期については、融通が利くものか。

(●●●●●●●●)

現時点では、業者へのお見積り依頼の仕様がフルスペックとなっており、実際のお見積りもこれから行っていくといった状況である。

フルスペックということは、除外可能な項目も入っており、実際にお見積りが提出されてから必要に応じて再検討する段階と考える。

そのうえで予算上必要であれば、完工時期の調整・検討を行えば良いと考える。

(委員長)

今回の修繕委員会が11月中旬もしくは下旬予定、定期総会が1月であることから、定期総会である程度のスケジュールを提示するためにも完工が9月なのか11月なのかを決めておきたいとの思いがある。

(管理会社)

募集条件に支払い条件として、織り込むことで調整してはどうか。

(●●●●●●●●)

基本的には工事完了後50日以内には支払いを終えて頂く必要がある。

(管理会社)

管理組合の資金調達として借入を行う場合には手続き上、50日では間に合わないケースもある。

このことから調整は可能かと思うが、そもそも請負契約に関係するのか。

(委員長)

調整が困難であれば、尚更11月完工でのスケジュールとした方が当方としては安心できる。

(●●●●●●●●)

見積りが提出されると金額の見通しが立つので、その段階で予算面を加味しながら検討して頂く
ことでも良いのではないかとと思われる。

(委員長)

何れにしても、11月完工とする方が予算面も仕様検討の面でも安心感がある。

管理組合側の都合ではあるが、その方向で調整して貰えないだろうか。

(●●●●●●●●)

問題ないが、想定予算内に収まる場合は当初の予定どおり工事完了を9月とし、収まらない場合
は11月とすることで良いか。

業者説明会で着工時期が遅れる可能性があることを条件として提示する。

(●●●●●●●●)

次回の修繕委員会開催を調整したいので、11月18日以降で検討願いたい。

検討の結果、次回開催日時を以下のとおり決定した。

【第5回修繕委員会】

日時；2024年11月26日 13時30分

場所；株式会社●●●●●● 会議室

以上をもって、第4回修繕委員会を終了した。

●●●●号室 議 長 ● ● ● ● 印

●●●●号室他 出席者 ● ● ● ● 印

●●●●号室他 出席者 ● ● ● ● 印