

## 1 -1. 大規模修繕委員会の新設分科会等の説明

### 駐車場運営委員会

駐車場利用者全員加入の委員会である。

実際駐車場利用している利害関係者が話し合い物事を決めて、理事会へ上程する分科会である。

今まで 理事会に任せっぱなしだったことを反省し、機械式駐車場の問題をこの委員会で話し合う。

1) 山野維持管理委員長時代（**フロント胡桃沢氏担当**）に、機械式駐車場が金食い虫であるため**順次撤去して平面駐車場化する事を決議**していた。

2) その後、風化し フロントも**花房氏**に交代し、第25期理事会には予防保全工事やるべき提案を持ちかけて来た。実際、**再見積**をとってくれた。第26期には総会承認して 第一段階の予防保全工事を実施した。

3) IHの予防保全工事をこのまま続けることに疑問を生じたため、集会室の理事長キャビネットを探したら、1)を見つけ出した。

4) 第26期大規模修繕委員会において IHの予防保全工事をこのまま言いなりで続けるのか問い合わせた所、下記の結果を得た。

案1) **言いなり賛成 0人**

案2) Dブロックのみ廃止、平面駐車場化賛成 5人

案3) 3ブロック共廃止、全部平面駐車場化賛成 5人

5) 理事会関係者の賛同は得ているが、実際平面駐車場化するタイミングを得るため、**実際の利害関係者での議論が必要**だと思われる。

### 会計・保険 分科会

会計・保険の有識者で構成する分科会である。2~3人で構成するのが理想である。

日々の会計・出納、決算時のバランスシート作成等の作業は管理会社がやってくれている。但し、組合でもそのチェック機関は必要なハズ。

深刻な問題発生させないため、管理組合でも会計書類の読める人は必要である。

また、長期修繕計画の見直し作業では重要な人材である。

第27期までは 1億円+3千万円の借金返済のため必要最低限の工事しかできない。

第28期からは 1600万円の工事が可能となる。しかし、**第2回大規模修繕工事のためのお金を貯めなければならない。**

その防波堤の為にも、**理事長は会計・保険分科会と相談して工事決める**ことと約束決定しておくべきである。

保険が管理会社お任せでサッパリ解らない。管理会社が保険の代理店であるため助かってもいるが、管理組合でも保険に詳しい人は必要である。

## 建築工事 分科会

建築工事の有識者で構成する分科会である。

一級建築士、建築工事一級施工管理技士、建築技術士等で第2回大規模修繕工事マデには 必要な有識者である。

現在、建築工事会社お勧めであれば、営業マンでも良いと募集切り替えて、サッパリ現れてくれない。

## 電気工事 分科会

電気工事の有識者で構成する分科会である。

電気工事士、電気工事一級施工管理技士、電験3種等の電気資格もった人で構成する。

第26期本多理事長が同上全部所有者であったため、**照明器具の予防保全**は**中止**にして**事後取替修繕**と決め、長期修繕計画の電気設備部分見直した。

これにより **2回の修繕積立金値上げを不要**とした。

但し、いつ廊下灯が不点となるか予測不可能となつたため、電気設備台帳を作成し記録するとした。管理員脇田さん依頼の「廊下灯が不点時の球替え」全部行った。

## 管工事 分科会

管工事の有識者で構成する分科会である。

現在 大規模修繕委員会 募集応募加入の北野さんが第1号である。

第2回大規模修繕後に **給排水の幹線配管の取替修繕**をやるべきである。

この時 **協力して頂く**。飯田工業所と協力して、給排水の幹線配管交換やるのか北野さんの会社にお願いするのかは未定である。

## アドバイザー

今回の第26期理事会役員で、第27期も大規模修繕委員会に残ってくれる人で構成する。

大規模修繕委員会は 当該理事会役員が中心であるが、継続性を考慮すれば何名か残って意見言ってくれる人が居た方が良い。また、自分の修繕積立金が何に使われているか気になる人は是非残るべきである。