

活動報告

セミナー及び相談会 2012年9月1日(土) 13:30~16:30

かながわ労働プラザ ホールB

長期修繕計画の必要性と考え方 建築編 / 設備編
集合住宅向け太陽光発電システムの導入について

▶ 長期修繕計画の必要性と考え方 建築編

講師 西田 秀次 (西田建築事務所代表取締役)

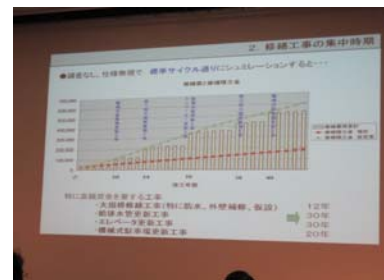
【概要】

長期修繕計画の概要及び必要性について概略
少戸数マンションでも平均的な修繕積立金で大丈夫か？
なぜ徐々に上がるのか？
なぜ工事の集中時期があるのか？
集中時期の回避策は？
積立金過負荷の回避策は？



【主な質問】

- ・ 調査診断費等は長期修繕計画に予め含めるものか？
調査診断費・長期修繕計画作成費・設計監理費等も含めて提出している(設計事務所作成の場合) 当然消費税の計上も必要である。
- ・ 建物調査はどのように行うのか？
足場架設費をかけずに手の届く範囲での目視・打検及び各種機械試験を行うのが一般的。
- ・ 管理会社に聞いたところ、最長でも60年までしか長期修繕計画を作れないと言われたがそれは正しいのか？
環境やメンテ状況にもよるが、理論上は100年以上建物を保たせることも不可能ではないし実際に同規模のマンションを建替えるのも困難なので、できる限り保たせたいものだが、設備面での改良も必要になる上、早くから方向性を決めて設備投資的な考えも含めて対処していく必要がある。
長期修繕計画自体も作るだけなら100年以上でも作成可能だが、ある程度年数が経った建物では管理組合による意思の共有化の上で、短中期的な計画も必要になってくる。



▶ 長期修繕計画の必要性と考え方 設備編

講師 星野 隆之 (株)スターテック代表取締役社長)

【概要】

給排水管の劣化の仕方・部位と対処法
調査診断と実例写真
動画による30年経過した排水管調査の疑似体験



【主な質問】

- ・ 室内側の更新工事費は共用部と同じく修繕積立金として積立てておいた方が良いのか？
実際には別工事にはできないので、その方が望ましい。
ただし管理規約でその旨を取り決める必要がある。



▶ 集合住宅向け太陽光発電システムの導入について

講師 松田 拓(㈱サニックス ES事業部課長)

【概要】

太陽光発電システムの基本構成
固定買取制度と補助金について
集合住宅に導入する場合の注意点と特徴
(各戸への配電/共用照明に利用し、残りを売電/非常用電源)
事業として成立できるか。その方法
蓄電と補助金について



【主な質問】

- ・ 太陽光パネル設置時に漏水事故が多いと言われるが、その点については？
竣工年数や防水工事後の経年にもよるが、基本的には防水工事と同時施工が望ましい。
ただし防水の残存年数が充分にあるようなケースを含め、次回防水工事が可能になるような架台を使用することを推奨している。
- ・ 本当に採算が取れるのかが気になる。また使用方法としてもやはり非常用にも使いたい。
普通に太陽光発電システムと蓄電池の両方を導入して非常用電源に連携した場合、確かに高額な費用が発生し、費用面で管理組合としての合意は難しいかもしれない。
ただし同梱資料のようなシステムで電気自動車充電機による両方向も可能で、それを非常電源とすることも考えられる。

▶ 併設展示

