

# 2023年5月13日（臨時）第2回理事会 報告書

## - 目次 -

報告書本文	…2～8ページ
資料A「会館改修工事議案に到るまでの概要」	…9～10ページ
資料B「会館改修のこれから」	…11～21ページ
資料C「見積もり①」	…22-25ページ
資料D「見積もり②」	…26-27ページ
資料E「理事会報告議案」	…28～30ページ
資料F「資料F_会館改修工事_検討表」	…31ページ

2023年5月13日（土）19:30～22:30

丸山団地自治会長  
八木康夫

## 第二回理事会（臨時）報告書

作成 八木康夫

### 参加者

八木 会長	岡田 渉外	藤倉 会計	田谷 広報	山口 レク	大川 レク
青木 環境	丸山 防犯	川村 防犯	本間 道路	関谷 会館	
中元 前会長	池田 前渉外				

### 欠席者

八木 内務	中林 庶務	岡 広報	水落 デジタル
-------	-------	------	---------

### 備考：参加会館改修特別委員

中元 政明	池田 輝夫	八木 康夫
岡田 隆	関谷 敬子	

議決権保持者 11名（2023年度役員）

### 議事の内容

#### ①今回議案の説明（会館改修について）八木会長（特別委員）

昨年度からの申し送りであった会館改修計画の概要と今回理事会の目的について説明。  
いくつかの改修案の説明とその選定を表決により議決する旨を説明。

#### ②協議・議論のルールの確認 八木会長（特別委員）

議事進行を円滑にするためのルールを説明し、参加者の協力的な同意を得た。  
ルールについては以下参照。

- ・録音による議事録作成の都合上、発言前には名前を言う。
- ・他者の発言に発言を被せない。挙手にて発言権を得る。
- ・発言内容が冗長または説明が飛躍したと会長が判断した場合注意を入れる。
- ・誹謗中傷に準ずるあらゆる議案妨害を禁ずる。
- ・よりよい自治会づくりの信念が各人にあることを相互認識し、互いの意見を尊重する事。

#### ③今日に到るまでの経緯の説明 八木会長（特別委員）

資料A（2023年度 会館改修工事議案に到るまでの概要）を読み上げ説明を行う。  
雨漏り発覚～今回理事会までの時系列順の内容が主なもの。詳細は資料A参照。

読み上げ後、質疑応答により経緯の理解を深めた。池田特別委員が作成した資料B（会館改修のこれから）、三社見積もりの未決定した見積書の資料C及びD（見積もり①および②）参照。

尚、この中に於いて会則が定めるところの「丸山団地自治会館改修工事特別委員会」の発足から現在までの状態の説明を行った。今回の議事が発生した原因の一つとなる部分なので後日八木会長より報告書の提出を約束。加えて前年度から続く事業の今年度への申し送りの手順について未完了の部分があった事で起きた問題についても一部共有。こちらも前述の報告書に記す。本件の議案と関連はあるが、表決の判断材料にはならないのでこの理事会では触れた程度で割愛した。

#### ④表決方法の説明と確認 八木会長（特別委員）

会則に則り、参加者のうち議決権を有する役員のうち3分の2以上の賛成で1次可決とする。今回は議決権保持者11名。よって8名以上の賛成で可決とする。尚、本日欠席の中林庶務からは資料F（会館改修工事\_検討表）のA案に賛成と思われる意見を預かっているが、正式な委任形式では無いため意見の一つとして扱った。

同年4月22日に行われたもう一つの役員会である班長会に於いては、今回の会館改修についての実務及び方針決定及び契約業務についての判断及び承認を全て委任する旨の承認を既に取っている。故に今回の改修に伴う決定は理事会ですべて行う。

民主的かつ確認的意味を含めた議決とするため、満場一致に近い表決が出た場合八木会長は反対意見を出す事がある旨を説明。又、賛成多数となった場合に於いても則議決とせず、少数派からの最終弁論、または多数派への鞍替えの為の妥協案の提案の機会を設ける旨を説明。

#### ⑤会館改修の工法候補案の説明 池田特別委員、岡田渉外（特別委員）、八木会長（特別委員）

特別委員会により絞られた改修案を特別委員各人より役員へ説明。多数の質疑応答を繰り返し、参加者の今回改修事業の理解を深めた。各案のメリット・デメリット等についても協議した。提示された案は資料F（会館改修工事\_検討表）参照

A案発案は池田特別委員と前年役員、B案発案は岡田特別委員、C～E案発案は八木特別委員なのでそれぞれの案は発案者が行った。A案については資料Cを参照。B案については資料D及びEを参照。C案～E案については八木特別委員が急遽用意した物なので資料は無い。

尚、質疑応答は補助金申請の検討、耐震性への影響、今回以外の雨漏り発生への懸念、今後の予算や新築予算への影響、地盤沈下への懸念、家屋の強度への言及、仮発注状態の施工会社への不義理とそのペナルティの可能性の示唆、そもそもいつまでこの会館を維持するのか等、多岐にわたる質問・応答・協議を行った。各人である程度納得行くまで意見供述等を行ったと思われる。

時間が許せば果て無く協議を行うことも出来たが、元が緊急案件であるため時間で区切り表決の段へと進む運びとなった。

#### ⑥第一議案表決

##### 第一議案

「新築を除く全ての案（ABCD）の、いずれかの改修工事の契約を行い実行する」

##### ●メリット

- ・確実になんらかの改修を行い会館維持に貢献する。
- ・前年度からの総会決定事業の一つ区切りをつけられる。

●デメリット

- ・どの案においても多額の費用（80～400万）が発生する。
- ・今後新築に向けた新たな役員負担が発生する。

表決結果

賛成 1 1 反対 0

結果 可決

結果理由

予算とその工事の実行が前年総会で決議されている事、緊急工事であるためその必要性が高い事。尚、会長から確認のための反対意見供述はしなかった。加えてこの表決によりE案は消滅。

注：以降の議案（改修案）に於いては全て壁の塗装を含む。

⑦第二議案表決

第二議案

「全ての屋根材を取り払い、新たに全ての屋根材を葺く」（資料FのC案）

●メリット

- ・家屋重量増による耐震性や地盤沈下への影響が少ない。
- ・他箇所からの雨漏りやその保証の心配が無い。

●デメリット

- ・最も高額な改修となる（約400万超）。

一次表決結果

賛成 0 反対 1 1

結果 否決

結果理由

収入低下の現在に於いて当初の見積もりをさらに上回る最も高額な改修への理解が得られなかった。

尚、満場一致の為会長から賛成意見を提案。この案が金額以外最も心配の少ない案である旨を説明。再度表決を行った。

二次表決結果

賛成 0 反対 1 1

結果 否決

## ⑧第三議案表決

### 第三議案

「壁の塗装改修のみを実行し、屋根については何もしない」(資料FのD案)

#### ●メリット

- ・最も安価である。
- ・最も速く改修が終わる。

#### ●デメリット

- ・屋根が劣化を放置する事による雨漏り二次被害の懸念。
- ・将来への役員への負担。

### 一次表決結果

賛成 0 反対 1 1

結果 否決

### 結果理由

そも改修計画の起こりが雨漏りに端を発する物であり、本末転倒である事。尚、満場一致の為会長から賛成意見を提案。今は漏れていないから大丈夫、屋根の上は誰も見ていない、完全に駄目になってから後年の役員に任せればよい、等の懐柔案を提案。再度表決を行った。

### 二次表決結果

賛成 0 反対 1 1

結果 否決

以降、残すは2案になるので、資料FのA案・B案どちらを採択するかの議案となる。よってメリット・デメリットの記述は他案との比較ではなく、A案B案の互いの案の比較とする。

## ⑨第四議案表決

### 第四議案

「屋根全体を金属製屋根材でカバーする改修案」(資料FのA案 以降A案)

#### ●メリット (B案と比べ)

- ・工法として容易な為、早い改修が見込める。
- ・現在の屋根材(コロニアル)より耐久性が高い。
- ・他箇所からの雨漏りの心配が少ない。あっても保証対象。
- ・既に合算見積もりを取っているので改修費の変動が少ない。
- ・上記に関連し、改修開始までの役員負担が少ない。

#### ●デメリット (B案と比べ)

- ・改修費が高い（総額360万超）。
- ・屋根重量増による家屋と地盤への負担の懸念がある。
- ・屋根重量増による震災時の耐震性への影響の懸念がある。  
尚、本館の耐震性能はそれほど高くない。

「屋根の一部（南側）の旧材を交換し北側は塗装処理」（資料FのB案 以降B案）

●メリット（A案と比べ）

- ・改修費が安い（総額270～300万前後）
- ・屋根の重量が改修前とほぼ変わらない為、家屋と地盤への負担の懸念が少ない。
- ・屋根の重量が改修前とほぼ変わらない為、震災時の耐震性は変わらない。尚、本館の耐震性能はそれほど高くない。

●デメリット（A案と比べ）

- ・工法が複雑な為、改修に時間がかかる。
- ・南側は新品、北側は旧材に塗装とするので、10年程を目処に次の改修工事が発生する。尚、施工業者担当者様は10年後の改修時には北側旧材の総計3回目の塗装は出来ないと主張。
- ・修理箇所以外からの雨漏りについては保証が無い。
- ・概算見積もりであるため、改修費の予想額の変動幅がある。
- ・上記に関連し、再見積もり提出、協議などの役員負担が生じる。

一次表決結果

A案 3    B案 7    保留 1  
結果 否決

結果理由とその後

耐震性・地盤沈下及び工事費等が勘案事由となり、B案に票が寄ったが3分の2に達していないので否決となった（8票以上必要）。

再度、A案代表池田特別委員、B案代表岡田特別委員として質疑応答等を繰り返した。

新築をするために必要な予算の計算、またそれを貯めるまでの期間の予測等も含めつつ、複雑な条件での議案にしばし没頭。

互いの案への反論や意見を出す中、前役員への批判や現役員への不満が双方より出始めたので、二次表決に移った。

二次表決結果

A案 4    B案 7  
結果 否決

#### 結果理由とその後

妥協案が出なかった事（相手の意見のここを変えてほしい等）、相手の意見への批判が目立ち自分の意見のメリットの主張が疎かになった事、関連する他の勘案事由が多岐にわたった事により、あまり票は動かなかった。

事ここに於いて、2案は共に問題はあれど程度の差はあまり無いと会長判断。諸々の事情（今後の予定等）を考慮し、会館改修特別委員会での再選考をする為に議決権を持つ役員意思の硬さを挙手により調査した。

#### 調査

「現在、各自が支持している案は絶対的な支持であり、何としても揺るがない」

#### 調査結果（挙手による）

肯定 1      否定 1 0  
結果 **否定多数**

#### 結果考察とその後

以上の結果によりほぼ各自は、甲乙は付け難いが各自の考え抜いた末にどちらかを選択するならばこちらにする、といった決定に揺れ幅のある状態であると判断。

これ以上はささいな票の移動に終始し、仮に議決したとしても到底円満議決とは程遠く、300万超の予算を動かす為の承認としては説得力に掛け、また判断する役員の負担が大きいと結論。

会館改修特別委員会にて再選定し、その選定理由と報告を以て再度役員に承認・非承認の最終議決を行う為の議案を提示した。

### ⑩第五議案表決

#### 第五議案

「再度特別委員会にて案を選定し、その選定結果を後日理事会で表決する」

#### 表決結果

賛成 1 1      反対 0

#### 結果理由

時既に22時30分。経過にして1議題に3時間。役員に多大な負担が掛かっていた。

現役員会で勘案し決定をするには、事の起こりから現在に到るまでの明瞭な資料の読み込み、各案への専門的な知識を含む合理的な理解、10年20年先の自治会の収入予測と現在の予算内容理解など、要求される判断基準が多岐に多大になっており、実務の特別委員会での少人数（6名）での選定が現実的だった。

## ⑪次回予定の告知と解散

次回予定 5月20日(土) 18:00～ 丸山団地自治会館

### 総括と感謝とお詫び

会費や補助金、古紙回収などの住民の皆様の協力で得られた大切なお金である蓄財から、350万超の金額を捻出し契約する為のフローとして、不可欠且つ最低限の会議だったと思われま

す。  
また、この類の大規模な事業が任期内で完遂しなかった場合の申し送りの手順や、必要な書類等は会則等に記されているはずもなく、その時の会長ないしは役員が各自の判断で行わねばなりません。

何が負担かと問われればこの各自の判断が一番の負担ではないかと思えます。10円100円ならば大したことはありませんが、人様の350万を扱う判断は並大抵ではありません。

この判断基準の相違が、今回の理事会の発端であると考えています。

その辺りを総括したケーススタディの報告書は後日提出しますので、御笑読ください。

役員の皆様におかれては、今回は急な招牌にも関わらず決議を取るに十分な御出席を頂き誠に有難う御座いました。

又、特別委員におかれても年度を跨いでのご協力に感謝いたします。

今後とも宜しくお願い申し上げます。

尚、今回報告書については発言者や発言内容の詳細が記されておられませんので、議事録ではなく報告書と題させて頂いております。録音データからの書き起こしが間に合わなかった為であります。申し訳ありませんでした。

八木康夫

2023年5月11日

自治会長・会館改修工事特別委員 八木康夫

## 2023年度 会館改修工事議案に到るまでの概要

### ①雨漏りの発生と発見

2021年(恐らく10月の)台風が接近した折に大規模雨漏りが屋根裏窓近くで発生。  
池田特別委員と当時の橋本会長が目視で確認。橋本会長の依頼を受け池田特別委員が調べた所、屋根材に損傷は見当たらなかった。

### ②雨漏りの拡大

その後雨漏り拡大。過去の台風の影響で屋根材が浮き上がり、その下の防水シートも何らかの理由で(防風か、劣化か)傷が入っており、横殴りの雨等が侵入したと思われる。

尚、内部は白いペンキで雨漏りの一部が隠されているが、誰が塗ったか不明。

その後、特別な改修は行っていない。

雨漏りの報告も出ていない。

尚、2022年度に2021年レベルの横殴りの台風は相原に来ていない。主に被害地は千葉県南部。ウェザーニュース調べ。

### ③改修計画

2021年の橋本会長の代では特に改修はせず。池田特別委員が諸々を含めて報告書「会館改修のこれから」を作成。

2022年の中元会長の代で会館改修を実行する方向を役員会で承認。

会館改修の計画から業者選定までに至る実務は池田特別委員が主軸で行う。

### ④業者選定

2022年12月20日～2023年1月28日の間に、三社より見積もり書を徴収。

三新建設12/30・山口建装舎1/23・加藤総合設備1/28

その三社において三新建設に決定。

### ⑤予算計上

見積もりをベースに会館改善特別補修費として370万円を2022年度執行予算に計上。

### ⑥仮発注

三新建設にメールベースで仮発注をする。

### ⑦工事延期

2月中旬までに工事を終了するはずだったが、業者の都合と自治会の都合が悪く、4月以降の工事完了予定に変更。

それに伴い契約も未完了。工事予定を5月中旬と定め、4月末に契約する予定とする。

尚、池田特別委員は引き続き会館改修の実務を担当。

#### ⑧総会承認

会館改修予算及び会館改修の予定は2022年度総会において書面決議で可決。

但し契約は2023年度役員(会長)に申し送られる。

#### ⑨会則と契約と予算に係る問題と改修別案の浮上

2023年4月。新年度役員の活動開始。

2022年度役員の計画のまま2023年度会長八木が契約すれば工事は始まる予定だったが、まず会則と契約に係る問題が浮上。以下列挙。

- 会館改修はその規模によって(今回は恐らく該当)特別委員会を設置し委員会を会則に則った委員で構成しなければならないという会則があるが、そのような委員会は無かった。
- 会長八木が慌てて上記を設置。新旧会長、新旧会館管理、池田特別委員で委員を埋める。
- 会長八木は「工事は契約済み」と勝手に勘違いしていたが、そんなことは無かった。会長八木が今年度会長名義で契約しなければならない。
- 300万超の工事を前年度からの申し送りというだけで契約するのは責任問題的に良くないとの声が上がる。

その様な状態で4月25日に三新建設株式会社 栗原様・会長八木・(渉外)岡田特別委員・(会館)関谷特別委員・池田特別委員の4名で自治会会館にて工事打ち合わせを行う。

本来はここで契約の予定だったが、

- 現役員には殆ど何の説明も無いに等しい状態である。
- 岡田特別委員においては諸々(資料参照)の心配事と別案がある事。

等の理由により三新建設様には申し訳ないが、現役員会での決定を待つて頂く運びとなる。

# 丸山団地自治会館のこれから

2022年11月12日

家は、ほっておくと老朽化が進むため、維持管理が必要です。



## 丸山団地自治会館の概要

1. 平成2年3月31日(1990年)検査済証発行 約33年経過
2. 平成2年4月(1990年)より会館使用開始
3. 敷地 180.03㎡(54.45坪)
4. 建築延べ面積 141.01㎡(42.35坪)
5. 地下1階・地上2階
6. 木造在来工法(一部鉄骨にて補強)
7. 屋根コロニアル葺き
8. 外壁ALC30～50mm
9. 布基礎＋鉄骨

## どのような維持、メンテナンスが必要か？

1. 各所清掃(床、壁、窓、水回り、コンロ、エアコン、外部)
2. 外壁塗装(2012年度実施＝会館改修工事にて実施)
3. 屋根塗装(2012年度実施／その後雨漏りあり一部修理)
4. 窓、ドア等可動部メンテ、交換(2021年頃玄関交換)
5. 照明器具 電球交換、器具交換(都度対応)
6. ボード、壁紙メンテ、張替
7. 床材メンテ、交換
8. 機器メンテ、交換
  - ・エアコン(2020年頃交換)
  - ・エアコン課金装置(2020年頃交換)
  - ・コンロ(不明)
  - ・給湯器(2011年交換)
  - ・凍結防止ヒーター(2011年交換)

## 現時点での問題点

1. 耐震性能不足(震度6程度で傾く可能性大)
2. 断熱性能不足(冬季異常に寒い/水道管凍結)
3. 屋根材老朽化(屋根材老朽化=ズレ、欠損=雨漏り)
4. 窓、ドア等可動部メンテ、交換
5. 外壁、シール材、塗装劣化(5年~10年毎)
6. 照明器具老朽化
7. 内装ボード、壁紙老朽化
8. 床材等老朽化
9. 機器老朽化
  - ・エアコン(2020年頃交換 耐用年数=5年~10年程度)
  - ・エアコン課金装置(2020年頃交換 耐用年数=10~20年程度)
  - ・ガスコンロ(交換時期不明 耐用年数=5年~15年程度)
  - ・給湯器(2011年交換 耐用年数=10~15年程度)
  - ・凍結防止ヒーター(2011年交換 耐用年数10~20年程度)

### 1-1 耐震について1

- ・会館建設は1989年~1990年頃
- ・それなりの基準値である。(現在は更に強化されています。)
- ・それなりとは、震度6で倒壊しないことです。(当時は震度7の規定はありません。)
- ・現在の基準は、震度6弱、震度6強、震度7等、より細分化しています。
- ・震度6弱~6強の地震が発生すると、倒壊はしないが傾く、外壁、内装に亀裂、断裂が発生します。
- ・ドア、サッシが開かない、ガラスが割れることがあります。
- ・コロニアル屋根は、亀裂発生+損壊し、雨漏りが発生します。(特に経年劣化していると損壊します。)
- ・ピロティ(地下部分)の基礎は6強で損壊する恐れがあります。
- ・布基礎部分は現状でも亀裂が発生しています。震度6強で断裂します。
- ・柱、梁、筋交等は旧タイプの金具を使用している、若しくは不使用のため、震度6弱~6強で破損します。
- ・外壁ALCは、震度5強~震度6弱で亀裂、欠損が発生します。

## 1-2 耐震について2

- ・会館建設は1989年～1990年頃
- ・それなりの基準値である。(現在は更に強化されています。)
- ・それなりとは、震度6で倒壊しないことです。(当時は震度7の規定はありません。)
- ・現在の基準は、震度6弱、震度6強、震度7等、より細分化しています。
- ・原発は震度6でどこかが壊れます。
- ・震度6弱～6強の地震が発生すると、倒壊はしないが傾く、外壁、内装に亀裂、断裂が発生します。
- ・ドア、サッシが開かない、ガラスが割れることがあります。
- ・コロニアル屋根は、亀裂発生＋損壊し、雨漏りが発生します。(特に経年劣化していると損壊します。)
- ・ピロティ(地下部分)の基礎は6強で損壊する恐れがあります。
- ・布基礎部分は現状でも亀裂が発生しています。震度6強で断裂します。
- ・柱、梁、筋交等は旧タイプの金具を使用している、若しくは不使用のため、震度6弱～6強で破損します。
- ・外壁ALCは、震度5強～震度6弱で亀裂、欠損が発生します。

### 1-3 会館を地震発生時の自治会拠点、簡易避難所として使用できるか？

- ・ **震度6弱程度の地震であれば、一時的、部分的に使用可能かもしれません。**
- ・ **震度6強では、相当部分が損壊すると予想されます。このため使用は出来ません。**

## 2-1 断熱について

会館の断熱性能は非常に低いです。屋外との断熱については、天井以外何も施工されていません。このため冬季は、北側のピロティ部や北側壁面に寒気が吹き付け、便所等配管凍結が発生。過去に何度も凍結漏水の被害が発生しています。また、冬季の会合等では、非常に寒い思いをしています。夏季では冷房の効きが悪いとの声もあります。

過去の大規模改修工事の際に、1F和室北南床下+ピロティ部に断熱材を施工するなど部分的に対応工事を実施しています。やはり部分的工事なので効果はあまり感じられません。ピロティ部の断熱工事により凍結被害は軽減しています。

人が住む訳ではないので、断熱なんかいらないとの声もありますが、実害が発生していますので、ある程度の断熱は必要と考えられます。

解決策としては、断熱を付加、強化するしかないのですが、内装を全て剥がす等の大工事が必要となります。

内装リフォームの際に少しずつ追加するか、大工事を考えるか、建替えを検討することになります。

## 3-1 屋根材老朽化

屋根材は、コロニアルを使用しています。耐用年数は20年～25年程度です。雨、紫外線、赤外線、地震、暴風等により経年劣化していきます。現状で33年経過しており、耐用年数を過ぎています。2012年度に屋根用の塗装を実施していますが、すでに10年を経過。雨漏りなども発生しています。

このため近々に葺き替えが必要となります。

カバー工法(今の屋根にかぶせる工法)もありますが、下地板(合板)の状況確認が出来ないため、通常の工法(一度コロニアル屋根を剥がす)が良いと考えています。

屋根材料は以下の通り各種あります。

- ・コロニアル
- ・ガルバ(薄鋼板=トタン板の材料を変えた物)
- ・石付ガルバ
- ・瓦
- ・アスファルトシングル
- ・茅葺

※お勧めは石付ガルバです。→



## 4-1 窓、ドア等可動部メンテ、交換1

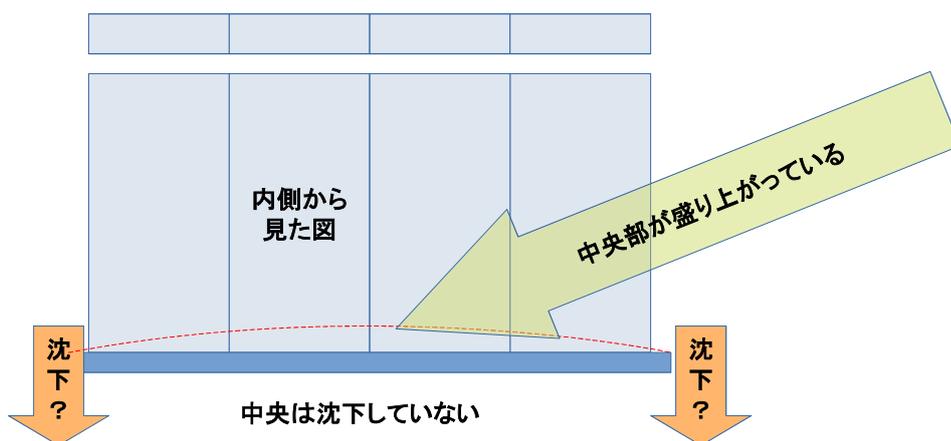
窓や、ドア等の可動部は、メンテナンスが必要です。玄関ドアは交換しましたが、窓は建築以来そのまま使用しています。先日も「南和室」雨戸の鍵が操作しづらい、掛からない等の相談を受けています。

窓、ドアの場合、ガラス破損以外は当面緊急性が少ないことから、障害発生時に都度対応で良いと考えています。

今回、雨戸の開閉状況+網戸の開閉状況を点検し、施錠が困難であること、開閉が困難であることから、対応策を考えてみました。

レーザーレベルを用いた点検の結果以下の状況となります。

開口が広いのか窓開口が一部狭まっています。しかしながら上部ではなく、下部中央部が少し盛り上がった状況になっています。窓下基礎にひび割れが見られることから、正面から見て右側と左側が少し沈下したものと推察されます。これにより多少ではありますが、窓下の梁が引っ張られ中央部が盛り上がった状態にあるようです。



## 4-2 窓、ドア等可動部メンテ、交換2

このため雨戸、網戸、ガラス窓部とも、上部下部の隙間が狭まり、開閉し辛い状況となっています。

これを解消するために以下の方法があります。【南和室の窓のみ】【同一のサッシは製造中止】

1. 雨戸+網戸のみ交換(1サイズ上下高さを小さく新規作成したもの)
2. 雨戸+網戸+ガラス戸部の交換(1サイズ上下高さを小さく新規作成したもの)
3. サッシ枠も含め全体交換
4. カバー工法の後付けサッシに交換

### ★メリット、デメリット

#### 1. 雨戸+網戸

費用は最小で、100千円～150千円程度 工期も最小です。

#### 2. 雨戸+網戸+ガラス戸部

ガラス戸部の上下隙間もほとんど無く、現場解体が必要です。上下高さを小さく新規作成するか、現行窓を改修(サイズを詰める)する必要があります。ガラス戸部改修に工数が発生し、数十万円程度の費用が見込まれます。

#### 3. サッシ枠も含め全体交換

見た目、操作性とも向上します。ただし外部ALC等の取り外しも必要になると考えられ、1,000千円を超える金額です。

#### 4. カバー工法の後付けサッシに交換

現行サッシの内側に専用のカバー工法後付けサッシを取付ける方法です。3.と比較し簡単に取付けられますが、段差ができること、内部木工が必要になると推察します。金額は数十万円と見込まれます。

※お勧めは1.の雨戸+網戸のみ交換です。

## 5-1 外壁、シール材、塗装劣化

外壁は2012年度に塗装工事を実施しています。10年を経過したことから、再度塗装工事が必要です。シール材は前回塗装時に同時に実施していますが、シール材の耐用年数は10年程度ですので、次回塗装実施時に工事が必要です。

**※このため近々に塗装、シール材工事が必要となります。**

## 6-1 照明器具老朽化

照明器具は、電球(白熱電球、蛍光灯、LED等)の交換により長期間使用可能です。電球交換を実施しても点灯しない状態(本体故障)になってから、都度交換を実施すれば問題は無いでしょう。

LED照明化は、一見節電と長寿命のように見えますが、数千円～数万円が必要です。白熱電球は、1ヶ100～200円程度と非常に安価です。電気代を数万円節約するのにどの程度の期間必要か…等考えなければなりません。またLEDは、LED発光部のみの交換が出来ないタイプもあるようです。5～10年程度で点灯不可になるLEDもあります。LEDは、機器全体交換とならないように、LED発光部を交換可能なタイプを選択するのが良いと思います。

※長時間点灯する場所にはLED照明は良いと考えています。(価格次第ですが)

### ★電球の寿命

各電球の寿命はだいたいこのようになっています。

・白熱電球

1,000～2,000時間(1日8時間点灯の場合125～250日)

・蛍光灯

6,000～12,000時間(1日8時間点灯の場合2～4年)

・LED

40,000～50,000時間(1日8時間点灯の場合13～17年)

## 7-1 内装ボード、壁紙等老朽化

内装には、ビニルクロス+板材+タイル+和壁+石膏ボード塗装壁が使用されています。これらは、汚れ付着、ひび割れ、欠損が発生することがあります。見た目や機能面で問題がなければ清掃のみで大丈夫です。

汚れ付着、ひび割れ、欠損が酷くなれば補修、張替、塗装等が必要となります。

## 8-1 床材等老朽化

床材は、フローリング+畳+クッションフロア+タイルが使用されています。これらは、汚れ付着、ひび割れ、欠損が発生することがあります。見た目や機能面で問題がなければ清掃のみで大丈夫です。

汚れ付着、ひび割れ、欠損が酷くなれば、補修、張替、塗装等が必要となります。

## 9-1 機器老朽化

各種機器は、使用出来なくなってから、都度交換を実施すれば問題は無いですよ。

- ・エアコン(2020年頃交換 耐用年数=5年~10年程度)
- ・エアコン課金装置(2020年頃交換 耐用年数=10~20年程度)
  
- ・ガスコンロ(交換時期不明 耐用年数=5年~15年程度)
- ・ガス給湯器(2011年交換 耐用年数=10~15年程度)
  
- ・凍結防止ヒーター(2011年交換 耐用年数10~20年程度)

ただし凍結防止ヒーターについては、定期的な交換を行う必要があります。

これは、ゴム、プラスチック部が劣化すると異常発熱、ショートが発生し、発火する恐れがあるためです。

以前は、各所に「凍結防止ヒーター」が取り付けられていましたが、これを動作させるのを失念したため凍結が発生したものと推察されます。凍結被害復旧工事の際に取り外されましたが、このままでは再度凍結が発生します。居住者がいないため、屋内に熱源が無く、室内温度が極度に低下することによります。

**※今季(今冬)の凍結防止のため、凍結防止ヒーター増設工事が必要です。**

## 長期改修計画

2012年度に、1回目の町田市の補助金を使用し、改修工事を実施いたしました。この際に長期計画も提出済みとなります。長期計画(2回目)では、2017年頃に主に内装関係の工事を計画しました。

この計画は、町田市側の予算削減等により立ち消えとなり、数回の交渉も「予算が無い」との返答で進みませんでした。

丸山団地として会館を維持していくためには、新たに計画を策定し、改修修繕計画を進めていかなければなりません。

## 長期改修計画の方向性1

会館の維持のためには以下の対応方法が考えられます。

1. お金が無駄なので、会館維持改修はほっておく。
2. 丸山団地の独自予算で対応していく。
3. 丸山団地の独自予算で対応しながら、町田市には新たに計画を表明し、少しでも補助金を獲得する方向で動く。

★メリット、デメリット

1. ほっておく

理事、役員とも楽が出来ます。会館は荒れ放題？ 壊れたところだけの補修で済みます。金額は最小限です。

2. 独自予算

役所との交渉が無く、比較的楽に対応可能。改修予算はそれなりに必要です。

3. 独自+補助金

書類作成、役所との交渉等、理事役員には相当の負担が発生。市の予算規模により工事時期が遅れる(何時になるか判らない)可能性があります。改修の場合、最大5,000千円の補助があります。

※どの対応が良いでしょうか？

## 長期改修計画の方向性2

会館維持の方向性について考えていますが、いっそ新築してしまえという案もあります。

1年程度使用出来ない期間が出来ますが、今まで使用してきた経験から、より良い会館を作ることが出来ます。現在、会館改善特別会計にて約12,000～13,000千円の積立があります。

現在と同等の広さ、約141㎡(約42坪)で考えますと20,000～40,000千円程度かと。

40,000千円－13,000千円＝27,000千円不足

27,000千円－15,000千円(補助金最大額)＝12,000千円不足

30,000千円程度ならなんとか新築出来そうですね。

古紙回収と保全会から、本年度は、470千円程度が会館改善特別会計として積立てられています。同じ金額を積立ると仮定すると、10年で4,700千円にしかありません。その間に修繕費用も必要です。

そろそろ会館新築を何時頃を目安に実施するのか、想定しておく必要があります。

※どのような方向性にもっていきますか？

# 参考資料1

## 震度と振動加速度対比

震度階級	計測震度	参考加速度
震度0	0～0.4	0～0.6gal
震度1	0.5～1.4	0.6～2gal
震度2	1.5～2.4	2～6gal
震度3	2.5～3.4	6～20gal
震度4	3.5～4.4	20～60gal
震度5弱	4.5～4.9	60～110gal
震度5強	5.0～5.4	110～200gal
震度6弱	5.5～5.9	200～350gal
震度6強	6.0～6.4	350～600gal
震度7	6.5～	600gal以上

【参考】 原発設計強度 福島第1原発 265gal

冷却水を入れ続けても満水にならないのは、容器、配管が破損し水が漏れているからです。

No.

## 御見積書

令和 4 年 12 月 20 日

## 丸山団地自治会 様

下記の通り御見積り申し上げます。  
なにとぞご用命いただきますように、お願いします。

工事件名：丸山団地自治会館 外装工事（屋根重ね葺き）

工事場所：町田市相原町1803-265

電話番号：

有効期限：お見積り発行後3ヶ月間有効

支払条件：

税込見積金額 ￥3,630,000.-

消費税額  
¥330,000.-税抜合計金額  
¥3,300,000.-

名称 / 規格	単位	数量	単価	金額	備考
A. 外壁塗装工事 水性シリコン樹脂塗装	式	1		781000	
B. 屋根葺き替え工事 重ね葺き	〃	1		1944000	
C. 仮設足場工事	〃	1		406000	
D. 運搬・諸経費 10%	〃	1		310000	
【値引】				-141000	
E. ※水道・電気は無償提供願います。					
F. ※外壁面 木部鉄部共塗装					
G. ※屋根面 既存上に重ね葺き					
【合計】				3300000	

名称 / 規格	単位	数量	単価	金額	備考
A. 外壁塗装工事					
○外壁塗装工事					
外壁 水性シリコン塗料 セラミシリコン エスケー化研	m <sup>2</sup>	150	2,300	345000	
軒下 透湿塗料 ケソースG II	"	20	1,800	36000	
高压洗浄 水圧8~12mpa	"	170	350	59500	
【小計】				440500	
○付帯塗装工事					
破風板 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	m	40	1,800	72000	
雨樋 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	"	65	1,000	65000	
床下鉄骨H鋼面 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	式	1		55000	
鉄部雑塗装 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	"	1		50000	
雨戸板 大 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	本	5	6,500	32500	
雨戸板 中 2液型ウレタン塗料 ファインウレタンU100 日本ペイント	"	12	5,500	66000	
【小計】				340500	
※基礎床下面は別途です。					
【合計】				781000	

A. 【外壁塗装工事】





No.

## 御見積書

令和 5 年 4 月 28 日

## 丸山団地自治会 様

下記の通り御見積り申し上げます。  
 なにとぞご用命いただきますように、お願いします。

工事件名：丸山団地自治会館 小屋裏雨漏れ補修工事

工事場所：町田市相原町1803-265

電話番号：

有効期限：お見積り発行後3ヶ月間有効

支払条件：

税込見積金額 ￥1,023,000.-

消費税額  
¥93,000.-税抜合計金額  
¥930,000.-

名称 / 規格	単位	数量	単価	金額	備考
小屋裏内部雨漏れ補修工事見積					
小屋裏窓廻り板金巻き込み 加工取付	m	5	7,500	37500	
窓廻りコーキング工事	式	1		15000	
屋根面既存スレート屋根剥がし撤去 正面側全体 (南面)	m <sup>2</sup>	25	6,000	150000	
下地補修 部分補修	式	1		50000	
屋根防水ルーフィング張り	m <sup>2</sup>	25	1,500	37500	
屋根スレート瓦コンクリート葺き	〃	25	10,000	250000	
軒先カラサ 取替え	m	11	3,000	33000	
雨押さえ 取付け	〃	4	5,000	20000	
棟笠木 取替え	〃	10	3,500	35000	
残材小運搬	式	1		25000	
残材処理処分費 アスベスト処理	〃	1		40000	
仮設足場組み 3方向足場組み	m <sup>2</sup>	130	1,000	130000	
仮設足場組み 屋根足場組み 単管	〃	45	900	40500	
養生メッシュシート張り	〃	130	250	32500	
次頁へ続く					



## 会館改修に向けての検討事項（役員会資料）

会館改修予算（屋根改修+外壁改修）が承認されましたが、予算を執行するにあたり前役員から引き継ぎ事項で、検討報告資料がない状況なので、改めて必要検討項目を役員会で図り、改修の方針を決めたいと思いましたが、改めて検討項目を列記いたします。

- 昨年度（令和4年度）に「丸山団地自治会館のこれから」の報告書が作成されていました。その資料の中で今回改修するにあたり関係する項目を抜粋し、「資料-1」として添付し、概要を記します。

### ●屋根について

\*屋根の耐用年数が過ぎている。何らかの対応が必要な時期である。

\*20～22年度には、大きな屋根からの漏水事故が発生していない。

### ●会館の耐震について

\*耐震基準を満足していない。

\*耐震性能の基準は、建物の重量で決まる。

### ●建物の不陸

\*道路側から会館を見て、現状左右端部が1cm程度下がっている。

\*建物の重量と、地盤の状況での結果である。建物が重くなれば、その変化も大きくなる。

### ●長期修繕計画

\*会館の改築は、将来必要（町田市の補助金を使う）ことでも、この資料で12,000千円不足との報告。年間470千円の積み立てを考えると、約25年はかかる。（修繕費を考えるともっとかかる）

- 検討項目は、上記の各項目単独検討では、異論があまりないと思いますが、全体を考えて、総合的に検討・判断をする必要があると思います。

●会館の不陸（地盤沈下）は、改修することで対応可能ですが、工事費が新築と同じくらいかかると思います。（基礎を持ち上げる・そこまで必要な建物か）今回の屋根面改修で基礎にかかる重量が増えることで、沈下速度が速くなる可能性が大きい。

●地震力（耐震性）は、建物各階の耐震壁およびそのバランス・建物各階の重量が大きく影響します。今回の屋根改修で、8～10kg/m<sup>2</sup>で屋根面120m<sup>2</sup>と考えると、約1,000kg重量が屋根面で増えます。会館自体の構造計算書がないので、屋根の基準重量と余力（余裕重量）が不明

(木造は、余力をほとんど見ていないと思われる)ですが、地震力に影響ある重量が1,000kg増えます。耐震性能が、現在の状況より悪くなります。

- 会館の長期修繕計画で、将来会館を建直しとの考えでまとめてあり、今後は資金として不足している分をいかに確保していくかが必要と思います。そのためには、支出費用を極力抑えてよかなければなりません。想定工事費は、敷地条件が悪く(敷地が斜面である、基礎のお金がかかる)提案通り40,000千円程度は考えたほうが良い)
- 屋根面の改修は、ここ数年大きな屋根面からの漏水事故がない状況であれば、調査をして、補修で対応することが、優先すると思われる。(前役員から予算化するのに必要な調査報告書は、届いていない)
- 提案として、昨年度の見積書を出した業者から参考資料として「屋根面の不良個所を、同じ材料で葺き替える(補修約50㎡程度)の見積書を徴収いたしました。  
(資料-2参照)

\*悪いところの屋根面の補修・改修

\*屋根面の重量を(耐震・不陸・沈下対策)増やさない、

これらの方針で金額を推定すると、

当初見積もり	(千円)	今回見積もり	(千円)
外壁塗装	800	屋根工事	700
屋根工事	2,000	仮設足場	200
仮設足場	400	経費	100
経費	300		
値引き	▲200		
合計	3,300	合計	1,000

(概算・消費税含まず)

今回の見積書を参考に、全体の工事費を想定すると

	(千円)
外壁塗装	800
屋根工事	700
仮設足場	400
経費	200
合計	2,100

(概算・消費税含まず)

**結論**として、耐震・建物の不陸・将来の会館建直し・屋根面の漏水等、全体を見渡して屋根面の重量を増やさないことで、対応することがベターであると思います。

施工業者は、今回の見積書の金額が最大で、改めて材料メーカーも含めて調査を行い、漏水対策の報告書をもらい、工事(屋根面)を追加発注する。今回発注する工事内容は、壁面塗装替え+屋根面の調査とし、調査結果で屋根面の補修を変更(追加)工事として発注する方針を、検討していただきたい。

## 丸山団地自治会館改修工事 検討表

### 1. 建屋の状況

#### 外壁関係

- ・外壁塗装は既に劣化（白化）。手で撫でるだけで白い粉が手に付着する状況。要再塗装。
- ・電気メーターの土台（木製）が剥がれている。漏電・事故防止の観点から要修理。

#### 屋根関係

- ・雨漏りは跡のみで通常の雨では漏れていない。
- ・屋根材は耐用年数を過ぎている。（他の箇所から漏れても不思議はない。）

### 2. 改修案

No.	プラン名	改修方法	工事内容	見積額	施工保証	耐用年数見込	メリット	デメリット	判定
1	A	全改修	屋根全体（旧材の上から重ねる工法）・壁の塗装	約360万円	5年		早い・漏れない	重い・高い	
2	B	一部改修	屋根の一部（旧材を剥がして新しく葺く）・壁の塗装	約240万円	一部5年		安い・軽い	他から漏れるかも	
3	C	全改修	屋根全体（旧材を全て剥がし新しく葺く工法）・壁の塗装	約380万円	5年		軽い・漏れない	高い	
4	D	一部改修	壁の塗装のみ	約150万円			安い	屋根はスルー	
5	E	新築	解体→新築	？					