**《第３号議案》　令和元年度管理組合事業計画（案）**

マンション建物が築２９年を経過しました。

建築後１５年目となる平成１６年度の平成１７年１月から６ヵ月かけて最初の建物の大規模改修工事を実施しましたが、その後１４年間が経過し、住戸玄関ドアの不具合や錆の発生、玄関横のアルミ柵の錆の発生など建物の劣化が目立ってきました。

次の、建物の大規模改修工事は東京オリンピック終了後に取組む予定です。それまでは、錆の発生や建物の不具合の発生は、その都度、必要な補修工

事をこまめに実施しながら、建物の劣化を可能な限り遅らせ、出来るならば次世代の子供達まで、快適に過ごせるマンションでありたいと思います。

　 また、財政的な管理費会計、修繕積立金会計については健全な運営に努力します。マンション建物の周辺の清掃や整理整頓に日常的に取組み、生活環境の衛生、整備にも取組んでいきます。

　今年度（令和元年度）は建物に関する計画として下記の５項目に取組みます。

**１．住戸水道メーターを交換します。（152個）**

**２．電気室の高圧受変電設備及び住戸用開閉器更新工事を実施します。**

**３．駐車場消防用設備（移動式粉末消火設備）12台の改修工事を実施します。**

**４．A、B、C棟鉄骨外階段の錆の修理、消火栓ボックスの錆の補修工事を実施します。**

**５．A棟ベランダの外に屋上から下まで設置してある排水管から現在発生している水漏れ修理工事を早急に実施します。**

**１．住戸水道メーターの交換について（152個）**

水道メーターの有効期間は計量法で８年間と定められています。

　　前回の水道メーターの交換は平成２４年２月～３月に実施しており、

８年の期間満了の令和２年２月までに取替えを実施します。（152個）

**２．電気室の高圧受変電設備及び住戸用開閉器更新工事の実施について**

　マンション共用部の電気設備点検が九州電力保安協会により今年８月に実施され、点検の結果、九州電力保安協会から更新推進時期が大幅に経過している電気室の高圧受変電設備機器17機について、計画した更新工事をするようにとの提案がありました。高圧受変電設備の17機については更新推奨時期が10年又は15年となっており、マンション建設後２９年が経過しているので、推奨時期を３倍、２倍と経過していることから、不具合の発生前に、今年度更新することにします。

　　　　　　　　　　　　　２３

**３．駐車場消防用設備12台の改修工事について**

　駐車場の移動式粉末消火設備12台については９月に実施した消防用設備点検の結果「消防法により2020年までに開閉器容器弁の耐圧試験が

必要」という指摘がありました。

この12台については設置後３０年を経過する日（2020年）までに点検を終了しなければいけませんが、耐圧試験に合格した場合、その後、３０後にまた耐圧試験をすることになります。

しかし、ボンヌール長崎マンションに設置している移動式粉末消火設備は加圧用ボンベとクリーニング用ボンベの３点がセットとなっており、消防設備機器製造会社に確認したところ、セットとなる加圧用ボンベとクリーニング用ボンベの型式は現在は製造されていなく、別の型式になっているとのことで、耐圧試験はできなくなりました。

新品を１２台設置することにします。

**４．A、B、C棟鉄骨外階段の錆の修理、消火栓ボックスの錆の補修工事を実施します。**

A、B、C棟鉄骨外階段の修理工事は平成２７年度に実施（H28.3.15～H28.8.15）しました。階段を囲むルーバーは３０年間は修理しないでいいような、錆等腐食に強いアルミ製のアルマイト加工のフッ素焼付け塗装にしました。

　　現在、階段の側面などに錆が発生しています。

また、１１月に実施したマンション建物設備点検の結果「消防用設備等の連結送水管のボックス全部の錆」が報告されていますので、階段と連結送水管の補修工事を実施します。現在、見積りを依頼中です。

**５．A棟ベランダの外に屋上から下まで設置してある排水管から現在発生している水漏れ修理工事を早急に実施します。**

A棟屋上から下まで配管してあるベラン外側の排水管の８階の箇所で現在水漏れが発生しており、建設業者に現場を見て貰ったところ、足場を９階まで組んで修理工事が必要との見解が示されました。

工事費が高額になりますので、上記１～５の項目の工事費用については特別修繕積立金を取り崩して実施します。現在、見積りを依頼中です。

　　　　　　　　　　２４