

2019～2020 年度 第 14 回(一社)神奈川県建築士事務所協会マンション等の大規模修繕業務専門委員会議事録				
開催日時	平成 31 年 4 月 22 日 (月)	会 場	神奈川県建築士事務所協会 2 階会議室	
出席者	担当副会長 福田 委員長 鈴木 副委員長 渡部 粕谷 矢澤 酒井参事 委員 島村 前砂 丸山 松井 事務局：磯部			
1. あいさつ				
渡部担当理事より 役員改選中の為、特に連絡事項は無し 福田担当副会長より 委員長は理事を兼任する方向で調整中				
2. 各種報告等				
① 議事録について (今回担当：粕谷)				
② 講習会実施報告について 平成 31 年 2 月 18 日 (月) 実施「団地型分譲マンションの大規模修繕工事」収支プラス				
③ マンション等の大規模修繕業務対応登録事務所名簿について 29 社の登録。県民の為の業務の位置付け。正しいコンサルティング業務の P R をする。				
④ 実施講習会アンケート結果を、次回講習会に反映させる。				
3. 議題				
(1) 令和元年度第 1 回必修研修会の企画等について				
・ 永島業務支援委員長より、6 月から 10 月に予定されている逗子鉄骨造 A L C 版外壁 分譲マンション案件を研修テーマとする旨の提案書に基づき行うこととする。				
・ 開催時期については 7 月下旬から 8 月上旬を予定。日程調整は永島業務支援委員長に一任。				
(2) 相談案件について				
①相模大野パークハウスコンサルタント推薦について 管理組合修繕委員長より、10 数社の中から、3 社に絞り見積提出を依頼済。 経過報告の連絡については事務局より管理組合に依頼済。				
②宿河原パークハウス建物調査診断業務受注に伴う検証費用について 契約金額の 5%を検証費用として、(株)T.D.S 横浜支店より 4 月 18 日に入金済。				
(3) その他				
不適切コンサルタントについては、対応を引き続き協議する。				
(4) 次回委員会 未定				
6 月中の開催予定とし、永島業務支援委員長に開催日を一任。				

2019～2020 年度 第 2 回(一社)神奈川県建築士事務所協会マンション等の大規模修繕業務専門委員会議事録			
開催日時	令和元年 6 月 24 日 (月)	会 場	神奈川県建築士事務所協会 2 階会議室
出席者	担当副会長 福田 委員長 鈴木 前担当理事渡部 副委員長 粕谷 矢澤 委員 前砂 丸山 松井 事務局：磯部 業務支援委員長：永島		
1. あいさつ 渡部担当理事より 担当理事としての出席は本日が最後となる。			
2. 各種報告等 ① 議事録について (今回担当：前砂) ② 本会名称の変更について 本会名称は修繕業務 専門委員会 を改め (一社)神奈川県建築士事務所協会マンション等の大規模修繕業務 特別委員会 となった			
3. 議題 (1) 新委員長選出、副委員長選出について 委員長：粕谷秀樹 様 副委員長：矢澤正明 様、松井正 様、鈴木與 様 (担当理事) とした。 (2) 相談案件について 特になし。 (3) 講習会について 7 月 24 日に開催される実例講習会の内容と時間調整を講習対象工事関係各社と行った。 詳しくは永島氏より 7 月 8 日までにメールで各委員に連絡する。 (4) 本委員会ホームページについて(永島氏より) スマートフォン版ホームページを仮UPした。 https://kzoffice.com/apartment/ (5) 次回委員会 9 月 9 日 (月曜日) 15 : 00～17 : 00 神事協 2 階会議室			

2019～2020 年度 第 3 回(一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和元年 9 月 24 日 (火)	会 場	神奈川県建築士事務所協会 3 階会議室
出席者	担当副会長 福田 委員長 粕谷 副委員長 松井 委員 佐藤 永島業務支援委員長 事務局：磯部		
1. あいさつ 福田副会長より			
2. 各種報告等			
①議事録について (今回担当：松井)			
②その他			
・福田担当副会長から定款細則 14 条を熟読の必要性を説明された。			
3. 議題			
(1) 講習会の開催報告及び次回開催内容等について			
①開催報告			
②アンケート集計結果			
・次回以降の講習会につなげるために、より詳細な内容を知る必要がある。 (例えば資料 3 の P 1 のなんともいえない等の詳細等)			
・参加された非会員の方のフォローをすべきである。			
③ヨコソーwebレポート案について			
・主催を神奈川県建築士事務所協会から神奈川県建築士事務所協会マンション等の大規模修繕業務特別委員会に変更する。			
・永島業務支援委員長が管理組合に掲載内容を確認及び承諾いただいている。			
④次回開催内容等について			
・前回の内容を踏襲した鉄骨造 ALC を検討。講習会日は 2 0 2 0 年 2 月 4 日を予定。			
(2) 相談案件について			
①プライズヒル (横浜市戸塚区)			
・粕谷委員長がメールにて対応。			
(3) 次年度事業計画及び予算案について			
①収入の部のHP 賛助会ページ掲載の単価を手数料と消費税合わせて 5 千円に変更			
②収入の部の会員受託業務対応を手数料と消費税合わせて 10 万円に変更。			
③支出の部の営業的広報活動			
④HP リニューアル (スマホ対応等) の作成費を管理費に変更し、単価を 3 万円に変更する。			
(4) その他			
・スマホ対応HP は近日中にアップ予定。			
次回会議日程：11 月 6 日 (水) 15 時～ 場所 神奈川県建築士事務所協会			

2019-2020 年度 第 4 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 元年 1 1 月 1 4 日 (木)	会 場	神事協会議室
出席者 (○)	担当副会長 ○福田 委員長 ○粕谷 副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・×前砂・○丸山 ○永島業務支援委員長 (講習会講師)		
1. あいさつ 福田副会長より			
2. 各種報告等			
①議事録について (前回議事録の確認含む)			
②その他			
・11/25 戦略企画委員会へ検討依頼書を提出するので、書式を粕谷委員長と永島業務支援委員長へ送付することとした。			
3. 議題			
(1) 第 2 回 マンション講習会開催について			
日時：令和 2 年 2 月 4 日 (火) 午後			
会場：神奈川県中小企業共済会館 6 階会議室 (7 0 名程度)			
(横浜市中区北仲通 3-33 電話 045-201-2050)			
①内容の検討			
・ALCの補修について、賛助会 (三信通商(株) 玉田氏) へ永島様より相談中であることが報告された。			
・日本建築仕上り学会 ALC 外壁補修工法研究委員会による「ALC 外壁補修工法指針 (案) 同解説」(1,500 円)			
・防水改修、ALC スラブの改修			
②講習会名：「ALC 版の改修工事」講習会			
構成：1 部 ALC 版の改修			
2 部 調査診断関係			
3 部 逗子現場の総括 (工事報告)			
・1 2 月初旬までに企画書、案内等を粕谷委員長が案を作成することとした。			
(2) 相談案件について			
・現状無し			
(3) 次年度事業計画及び予算案について			
・以下を修正し、提出することとした。			
＜収入の部＞ 820,000 → 660,000			
・講習会の受講料の数量を 6 0 名 → 5 0 名へ 収入合計 480,000 → 400,000			
・登録事務所 5 0 社 → 3 5 社へ 収入合計 100,000 → 70,000			
・HP メンテ (賛助会) 2 0 社 → 1 0 社 収入合計 100,000 → 50,000			
＜支出の部＞449,210 → 424,710			
・講習会事務経費 24,000 → 20,000 へ 支出合計 242,000 → 234,000			
・名刺作成 16,500 → 削除 支出合計 146,500 → 130,000			
(4) 賛助会の当委員会ホームページ掲載申込について			

- ・申込状況を報告。
- ・再募集を行うこととし、粕谷委員長より現登録者へ個別連絡頂くこととした。また、掲載の無い賛助会へも周知頂くようお願いして頂く。委員会後、松井副委員長に、個別連絡をお願いした。
- ・掲載費用についての問い合わせが多いので、5,000/年と記載をすることとした。

(5) その他

①10/17 神奈川県下の「マンション管理アドバイザー・相談員等」を対象とする持続的能力開発制度
鈴木副委員長より会議出席報告等を含め、CPD制度（業者選定の目安、年間12ポイントが目標）
の説明がされた。

②対外的（行政、関係団体等）な対応についてのフロー（取扱い）を配布

次回日程：令和元年12月19日（木）15：00～17：00 神事協会議室 会議終了後忘年会を予定

2019-2020 年度 第 5 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 元年 1 2 月 1 9 日 (木)	会 場	神事協会議室
出席者 (○)	担当副会長 ○福田 委員長 ○粕谷 副委員長 ○鈴木・×矢澤・○松井 委員 ×佐藤・○島村・×前砂・○丸山		
1. あいさつ 2. 各種報告等 ①議事録について (前回議事録の確認含む) ②その他 ・なし 3. 議題 (1) 第 2 回 マンション等の大規模修繕業務必修指定講習会開催について 日時：令和 2 年 2 月 4 日 (火) 受付 13:15～ 開会 13:30～16:50 会場：神奈川県中小企業共済会館 6 階会議室 内容：A L C 版の改修について (案) 日本建築仕上学会刊行「A L C 外壁補修工法指針 (案)・同解説」に基づき 改修工事のポイントについて講習をおこなう。 上記解説書は 2000 年 4 月発行の為、2020 年代に対応した内容にする。 ①A L C パネル本体、塗仕上げ、タイル張り仕上げ、シーリング材の各部位における劣化と改修 方法の解説 ②防水改修、床スラブ改修の解説 ③A L C 外壁等の調査、診断に関する解説 ④各改修工事に呼応する推奨工法及び材料の解説 ⑤A L C 改修の施工例紹介 ※ A L C 協会発行の技術資料「A L C パネルの仕上げおよび防水」の参照 (2) 相談案件について ・事務所協会理事、横浜支部の古室さんより大規模修繕業務の設計協力依頼あり。 現在の雨漏り住戸の対応を兼ねて 2 年後の大規模修繕に向けて協力事務所の紹介 依頼あり、粕谷委員長が矢澤副委員長に対応相談し、了承を得る。 ＜物件概要＞ 所在：千葉県八千代市 八千代緑が丘駅前の物件 (地上 20 階建 3 棟、10 階建 2 棟) (3) 賛助会の当委員会ホームページ掲載申込状況について ・現状が報告された。 (4) 戦略企画委員会への検討依頼書について ・11 月 25 日提出。12 月 2 日回答のあった検討事項の協議 (5) その他			
次回 令和 2 年 1 月 2 3 日 (木) 15:00～17:00 神事協会議室			

2019-2020 年度 第 6 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 1 月 23 日 (木)	会 場	神事協会議室
出席者 (○)	担当副会長 ○福田 委員長 ○粕谷 副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・○島村・○前砂・○丸山		
1. あいさつ 福田副会長より 台風被害を経て、電気関係が弱いので防災に関しても取組んでは。 2. 各種報告等 ①議事録について (前回議事録の確認含む) ②1/17 理事会報告 ・鈴木副委員長より報告された。 ③その他 ・台風被害の関係で川崎市の超高層マンション、13 管理組合が助成金を要望している。 ・2/14～2/16 鎌倉支部しごと展にて委員会パネル (1 枚) を展示することが、委員長より報告された。			
3. 議題 (1)「ALC 版外壁補修工法解説と鉄骨造 ALC 版マンションの大規模修繕工事報告～ALC 版改修設計監理のポイント」講習会の運営等について 日時：令和 2 年 2 月 4 日 (火) 受付 13:15～ 開会 13:30～16:50 会場：神奈川県中小企業共済会館 6 階会議室 ①申し込：28 名 (1/22 現在) ・講師の永島様より工事に関係した会社へ参加協力をして頂くこととした。 ②資料等の確認 ・次第について 司会：松井副委員長 開会挨拶：福田副会長 閉会挨拶：鈴木担当理事 13:35～14:50 ALC 外壁補修工法指針の解説 (旭化成建材(株)) ※質疑含む 14:50～15:00 休憩 15:00～16:15 ALC 版マンションの大規模修繕工事設計監理報告 ※質疑含む (設計監理者：(有)ノマド 代表取締役 永島優子様) (施工関係：(株)LIXIL リニューアル及び(株)ヨコソー) 16:15～16:30 休憩 16:30～16:45 委員会活動報告・対応事務所登録について ※ 説明資料を粕谷委員長へ送付することとした。 ・現段階で届いている資料 (永島様作成資料、旭化成建材(株)作成資料) の確認をした。 ・(株)LIXIL リニューアル及び(株)ヨコソーの担当者へ 1/28 着で提出頂くよう永島様より依頼して頂くこととした。 ③その他 ・賛助会へ出展者募集案内を送付することとした。 ・複合防水の保証についての話が聞きたい。			

- ・改修の場合の防水保証は、三者連名（元請会社、施工会社、メーカー）が多い。
リフォームかし保険への加入もある。（任意）

（２）相談案件について

①当会理事である横浜支部の古室様の協力依頼物件（千葉県八千代市 ５棟 築１０年）について

- ・大規模修繕と早急に対応が必要なものがあるので、一人では対応が出来ないため、協力依頼があった。

<物件等概要>

事業主：アパタワーズ 設計：梓設計 元請施工会社は、有名ゼネコンではない。
ハーフ PCa 工法（オムニア板）のラーメン構造、外壁ALC版
検査済証あり
12月末に現地調査を実施したが、かなりひどい状況であった。
外壁タイルも落下している。構造スリットも不明。
軒裏から雨が落ちてしまい雨漏りをしている状況で、応急処置を実施予定。
現在、施工会社が見積中。

<ご意見等>

- ・報告書を作成し、施工会社に直してもらうのが良い。
 - ・分譲会社の責任。不具合がわかってから３年で時効となってしまう。
 - ・第三者による調査は、当会でも出来る。
 - ・元請け（設計者）の動きはどうなっているのか。
 - ・組合の意思（どのようにしたいのか、動いているのか）確認は、どうなっているのか。
 - ・手間はかかる物件である。
 - ・資料がないので、わからない。
- ・矢澤副委員長が古室様へ連絡し、現地相談も可である旨を伝えることとした。

（３）賛助会の当委員会ホームページ掲載申込状況について

- ・１５件の申し込みがあったことを報告。申込者へ請求書を送付することとした。

（４）ホームページ改定（案）について

- ・委員会規程の差し替え
 - ・コンセプトの（２）研修会（セミナー）の企画 研修会（26年度7月・2月）は不要では。
 - ・※推薦規定案を参照ください。 → 推薦規定を掲載してはどうか。
 - ・コンセプト表題の現場写真で、ネットシート？作業員の安全帯が見えない。
又、フックを足場に掛けていない、手摺に足を掛けている様に見えるなど、HP上でどうだろうかと
思います。 → 写真の差し替え
 - ・相談窓口ご案内の電話番号の （建築相談専用） → 代表電話番号のため削除で良いのでは
 - ・現地相談 有料 時給：１０，０００円（税別） → へ修正？
 - ・特別委員会名簿に事務局は不要では。
 - ・相談関係にメールフォームを入れては。
- ・以上のような意見等があった。
修正事項を(有)ノマドの永島様へお伝えすることとした。

（５）推薦規定の見直しについて

- ・不適切コンサルへの対策案として、実績の少ない方を推薦することとしては。との意見があった。

(6) その他

- ・相模原市内のマンションで、設計者を募集することとなったとの情報提供があった。
(コンサルタント：(有)ノマド)
- ・他団体との連携（略称 MKS 一般社団法人マンション計画修繕施工協会）も必要
- ・災害関係も含めた相談窓口への対応（BCPも含めて）

次回 令和2年3月19日（木）15:00～17:00 神事協会議室

2019-2020 年度 第 7 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 3 月 1 9 日 (木)	会 場	神事協会議室
出席者 (○)	担当副会長 ○福田 委員長 ○粕谷 副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・×前砂・×丸山		
○全国賃貸住宅新聞社取材 記者：本田様 (14:30～15:15)			
・賛助会入会についても検討をお願いした。 1. あいさつ 福田副会長より コンプライアンスの遵守を改めてお願いした。 2. 各種報告等 ①前回議事録の確認 ②「ALC 版外壁補修工法解説と鉄骨造 ALC 版マンションの大規模修繕工事報告 ～ALC 版改修設計監理のポイント」講習会の実施報告等 ・収支報告 ・アンケート結果の確認をした。 ③その他 ・鎌倉支部のしごと展にて委員会のパネルを展示し、10 名程度の方より引き合いがあったことが粕谷 委員長より報告された。 3. 議題 (1) 2020 年度「マンション等の大規模修繕業務対応登録事務所」について ①登録申請が 23 件あり、登録要綱に基づき内容の確認を実施し、名簿として編纂した。また、次回理 事会にて報告することとした。 ②登録内容の見直しについての検討 ・魅力のある内容が必要となってきた。 ・実績の内容を記載できるように書式の改定をしてはどうか。 ・入会年月日を記載したらどうか。 (2) 講習会の開催に向けて (7 月) ①内容の検討について ・コンクリート関係 (年代別の特徴等) ・劣化診断関係 ・耐久性関係 (材料を高耐久にして、改修工事の回数を減らす提案をしているところもある。) ・防災関係 (設備関連：電気室、受水槽) 電気系の講師：きんでんに打診することは可 (矢澤副委員長) 受水槽等については、島村委員へ講師打診をする。不可の場合は、紹介等をお願いすることとした。 担当：粕谷委員長、鈴木副委員長、矢澤副委員長、松井副委員長 ②その他 ・株式会社大林組が日本初の高層純木造耐火建築物の建設 (用途：次世代型研修施設) 予定。 場所：横浜市中区弁天通 2 丁目 22、23 番 (敷地面積：563.28m ²)			

工期：2020年3月～2022年3月（24ヵ月、既存建物解体期間を含む）
延べ面積：3,620m² 規模：地下1階、地上11階
構造：純木造免震構造（耐火建築物）

（3）相談案件について

①管理会社からの問合せ

- ・名簿の紹介、公募し推薦可能な旨を案内したことを報告。
- ・問合せに対し、委員長等が話を聞くことも必要であるため、後日連絡調整を行う対応とする。
- ・現地派遣相談（2名体制）等も場合によっては案内する。

②千葉県八千代市物件について

- ・進捗なし

（4）その他

- ・なし

次回日程：令和2年4月23日（木）15:00～17:00 神事協会議室にて

2019-2020 年度 第 8 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 7 月 29 日 (水)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ○福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・○前砂・○丸山／業務支援委員長 ○永島		

1. あいさつ

○(福田副会長) 災害時相談員のための勉強会が発足予定。
マンション関係は去年の台風 19 号でも被害が大きかったため、提案できる部分が多いのでは。

○(粕谷委員長) 議事・進行

2. 各種報告等

① 前回議事録の確認

② その他→特になし

3. 議題

(1) 災害対策相談支援 相談員勉強会 (以下、勉強会) 開催について

○永島業務支援委員長より、勉強会 (各論マンション) 開催について説明

- ・現在、災害時相談新勉強会の企画を、指導員会、ブロック支部委員会、業務支援委員会の合同委員会で検討しているが、相談としては、マンションに特化した知識も必要と思われるため、各論でマンションに関する被害を取り上げる予定をしている。
よって、その勉強会の内容を検討、作成するにあたり、専門委員会であるマンション等の大規模修繕業務特別委員会に協力をお願いしたいとの話があった。
- ・永島委員長より、メール等で事前に相談していた内容であったが、あらためて委員会で、協力する旨、確認がなされた。
- ・経緯については、合同委員会の議事録を参照。
- ・勉強会詳細については、研修会企画書案を参照。

○各自意見

- ・(福田副会長) 相談員育成の勉強会なので、受講料を徴収するかは他団体でも意見が分かれている。
- ・(鈴木副委員長) 通しで受講すれば理解も深まるので、勉強会を受講すればマンション必修研修会を受講したことと同義とするのはどうか？
- ・会員へ「勉強会の 4 回目 (マンションパート) に向けて、1 回目は必ず受講を」と案内するのも良いのでは？
- ・(粕谷委員長) 2 月の研修会は防災関係について開催してはどうか (役所の防災関係者を招く等)。
- ・(矢澤副委員長) 電気系について、前回委員会 (令和 2 年 3 月) と同じくきんでんへ打診し、実際に担当頂くのはおそらく可能と思われる。
*受水槽：古い物件と新しい物件で対応が異なる。
*防潮扉：水を完全にシャットアウトするわけではない。
- ・(永島業務支援委員長) 三和シャッターが防水扉、タキロンが止水板を扱っているので、協力を求めることを検討している。
- ・(福田副会長) 災害時、マンションは被害者ではなく加害者にもなりうる (ex.逗子の崖崩れ)
→組合へ向けてその危険性を発信するのも良いのでは。
- ・オンラインでは長時間の講習にならないように注意する。

・以上により、次回の委員会で、勉強会の内容を検討することとした。

・また、マンション必須研修会との調整を再検討することとした。

(3) 相談案件について

○報告 2 件

- ・クリオ上大岡
有限会社ノマドは最終選考に残らなかったとのこと (結果報告はノマドには来ていない)。

ノマドは、見積金額が 100 万円ほど高かったのが落選理由のとのことだが、相場を考えると、他の見積が安すぎると思われ、粕谷委員長から、その指摘を、管理組合にアドバイスすることとした。

- ・ 港北パークヒルズ
6/11 に先方より連絡待ちとなっていたが、今のところ連絡なし。
近日中に粕谷委員長より経緯を報告予定。

(4) その他

- ・ (永島業務支援委員長) 2 年前に担当した白幡台の住宅が受賞

○次回日程および予定議題等

- ・ 9 月 14 日 (月) 10 : 00 ~ 11 : 30 web 会議
- ・ 勉強会の各論マンションパートが 11 月頃開催予定
→ 使用資料 (パワポメイン) は次回委員会 (9 月) で内容を検討する。

以上

2019-2020 年度 第 9 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 9 月 14 日 (月)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ×福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・○前砂・○丸山／業務支援委員長 ○永島		
1. あいさつ ○(鈴木理事)「災害時相談員のための勉強会」参加状況について確認 参加者の中でマンション登録事務所が全員参加したわけではなかったため、呼びかけたい。 ○(永島業務支援委員長) 会報・瓦版に添付されていた DX 推進に注視してほしい DX とは、全てデジタル化することではなく、デジタル化することにより便利になることをやっていくことなので、ご理解いただきたい。 2. ライオンズガーデンテラス鎌倉山崎の工事監理者公募の件 資料 1 ○粕谷委員長より説明 ・ 詳細については、記録票を参照。 ○各自意見 ・ (永島業務支援委員長) 監理業務ではないようなのと、問題が重いことを考慮すると委員会で受けることを検討してみてもいかがでしょうか？ - 公募するのであれば、経験者をお願いするか、委員会がフォロー・同席などで入らないと、今回は難しいかもしれない。 ・ (鈴木理事) 普段のパターンとは少し異なる印象。公募でやるには懸念がある。 ・ (矢澤委員) 参考として、千葉の物件については現在休止状態になっている。対象物件に近い委員が担当するのも良いのではと感じている。 ・ (鈴木理事) 鎌倉のマンション委員がこの物件に歩いて行けるほど近いのはメリット。今回は物件自体に特殊な部分もあるので、鎌倉の委員で担当することを理事会に報告してはどうか。 ・ (永島業務支援委員長) 業務期間は、足場が掛かって外壁調査してから、補修方法の検討、記録の残し方のアドバイスになっていくので、おそらく短期間の契約で済む(2～3か月程度)のでは？ ● 以上により、委員長・副委員長(2名)で管理組合(修繕委員長)に会い、内容の確認を行う。 ● また、理事会報告後に粕谷委員長より Zoom で先方と打ち合わせを実施することとした。 3. 10 月 22 日 (木) 開催の必修研修会の内容決定 資料 2, 3, 4 ○永島業務支援委員長より、構成案について説明 ・ 詳細については、構成案を参照。 ・ 構成案の「想定される相談内容における回答例」について、マンション等の大規模修繕業務特別委員会としていくつか挙げていただきたいとの話が委員長よりあった。 ・ 勉強会としては1時間半～2時間程度を見込んでいる。 ○質問 ・ (粕谷委員長) 通電火災などは説明をしない予定か？ →緊急性が高いので、元自体を切ってしまうと思う。 - 事例としては必要な話と思われるが、知識面で話がしにくい部分もある。 ○回答例について ・ 粕谷委員長が事前に想定問答集を募ったところ、島村委員より、問題となりそうな点が3点挙げられたとの報告がなされた。 ● 以上により、想定問答集を各自2つ程度「問いと答え」として、来週中に粕谷委員長へメールで提出す			

ることとした。

丸山委員→設備の被害事例を重点に。

佐藤委員→マンションより一般ビルの担当が多いこともあり、構造的な部分をお願いした。

- また、10/22 の研修会では永島業務支援委員長が被害の解説を行い、粕谷委員長がマンション委員会として挨拶することが決定した。
内容については永島業務支援委員長が作成し、メールで適宜委員と情報共有していくこととした。

○10/22 の勉強会をマンション登録事務所の必修研修会とすることについて

(第 2, 3 回を受講済の人との兼ね合い)

- ・ 第 4 回目は必修研修会として独立しており、第 4 回は受講料を単独で徴収する予定。
 - ・ 会場費がかからないのでいつもより安くできるかもしれない。
 - ・ 第 4 回の受講料は 2, 000 ～ 3, 000 円程度にして、すべて参加した人は 1, 000 円引きなどどうか。
- 以上については、粕谷委員長で企画書を作成することとなった。

4. その他

○相談案件について

- ・ 港北パークヒルズ
前回より保留だが、いまだ連絡取れず。

○永島業務支援委員長より、広報情報委員会への持ち込み企画について

- ・ 2 年前に工事見学会をした川崎団地の受賞を広報誌に掲載する件
DX 関連として、紙と Web をリンクさせる予定 (QR コードを紙面に掲載し、インタビューなど Web で見られるように思案中とのこと)。

○次回日程および予定議題等

- ・ 11/10 (火) 10 時～ Web 会議
2 月研修会は「防災」について展開予定のため、次回内容を検討。委員へ協力を依頼。
- ・ 賛助会に入っていないメーカーの商材の紹介をしてもよいか? → OK では? せっかくなので入ってもらえばよい。
- ・ 本日の会議のまとめ、宿題について確認

以上

2019-2020 年度 第 10 回(一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 11 月 10 日 (火)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ×福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ×鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・○前砂・×丸山／業務支援委員長 ○永島		
1. あいさつ ○永島業務支援委員長より - 災害時相談員勉強会についてご協力のお礼と報告 予防的な話が多く、今回委員の皆様から頂いた資料を取り入れられない部分もあったため、2月の研修会で活用することを粕谷委員長へ提案した。 - 業務報酬基準算定方法の改定（業務支援委員会で検討中）について、ご協力のお願い 算定方法は新築が中心で、マンションの改修に関するものが全くない。次年度の活動になるかもしれないが、ご検討いただきたい。 2. 各種報告等 ○前回議事録の確認 3. 議題 (1) 東京都建築士事務所協会のマンション大規模修繕事業計画への対応 ○粕谷委員長より、東京会から依頼があった件について、経緯を含めて説明 - 永島業務支援委員長がマンション委員会の立ち上げに関わっており、メインでご対応をお願いしたい。 「協会の責任問題」について、何かあった場合最終的には上層部が登場することになると思うが、協会としてどういうスタンスをとるかを協議したい。 ○各自意見 (永島業務支援委員長)「トラブルがあった場合は、委員会メンバーが全面的に挽回する。その覚悟で委員会としてはやっている。」という回答で良いのではないかな？ 今までの事例では、当初クレームが発生したことはある。その際管理組合へ赴き齟齬があるところを修正・フォロー・お詫びを申し上げる等はやっていた。最近を受託まで至っていないので、特にない。 また、「受注に向けた活動」について、マンション管理センターは登録の話か？ (粕谷委員長) 今回はマンション管理センターから神事協の紹介を受けたとのこと。 (永島業務支援委員長) 受注に向けた活動（営業活動）は行っていないため、「マンション管理センターから紹介されることもあるようです。」程度で記載するのがよいのでは。 また、賛助会との連携が委員会の特徴なので、「年間活動実績」に記入してはどうか。 ● 以上により、意見が出た部分を修正し、粕谷委員長から回答することとなった。 ● また、今後東京会との意見交換等が実現した場合、(相手方が何人出てくるかにもよるが) 担当副会長と理事に対応して頂くのが適切ではないかという結論に至った。 (2) 令和 3 年度予算案、事業計画について ○粕谷委員長より説明 - 例年は見学会を予算に組み込んでいたが、コロナ禍で開催が難しいため、今回は削除した。 - おそらく Web 講習会 (Zoom) ということになるが、受講料は前回と同じく 4,000 円でよいのか？ ○各自意見 (永島業務支援委員長) コロナ禍で会員へのサービスが停止しているのが問題になっている。 講習会費を安く抑えようという雰囲気が会全体として出ているので、受講料を下げるのはいかがかな？ Web 講習会であれば参加しやすく、会場費や諸経費（印刷費用等）が下げられれば実現可能と思われる。			

支出・会議費の合計が収入と変わらないくらい、ギリギリでバランスをとるのが良いのではないかな。

- ・（粕谷委員長）そうだと、受講料は税込で 2000 円程度と考えるべきか？
- ・（永島業務支援委員長）赤字の予算は組めないの、収入と支出のバランスをみて決定いただきたい。参考までに指導委員会開催の調査鑑定講習会では、登録事務所は今回無料である。
- 以上により、粕谷委員長が予算案の修正を行い、再度回覧することとなった（提出締切は 11/26）。

（３） ２月開催の必修研修会の内容検討

○粕谷委員長より説明（詳細は資料を参照）

- ・ 令和元年台風 19 号のマンション被害等、災害時相談員勉強会での内容を踏まえて、全体として修繕と防災をどう結び付けるか、永島業務支援委員長からもお力添え頂きたい。

○各自意見

- ・（永島業務支援委員長）川崎市の方と国交省とあるが、行政関係をお招きするということか？
- ・（粕谷委員長）呼ぶのであれば川崎支部から根回しして頂きたい。当時の陳情書等があって国土交通省もガイドラインを作成したと思われるので、その時の話を 30 分程度して頂けると有難い。
- ・（永島業務支援委員長）内容が盛りだくさんになりそうなので、水害なら水害、地震なら地震に絞るのが良いのでは。次年度との兼ね合いもある。
防災商材は賛助会のメーカーに紹介してもらうのはどうか。オンラインでの商材紹介はメーカー側が画像など使用していた事例があったので、出来ると思う。
止水版はタキロン、三和には防水扉と防水シャッターを担当してもらうのはどうか。
- ・（松井委員）別件で三和シャッターの安田様とお付き合いがあり、マンション委員会の話をした際、ぜひ積極的に参加したいと意見があった。この後また話をしておく。

- 令和 3 年 2/9（火）10:00～11:30 にマンション講習会の開催が決定。
粕谷委員長を中心に、次回委員会までにある程度テーマを絞ったレジュメを作成、今回の講習会についての流れは永島業務支援委員長と相談していくことが決定した。
- また、永島業務支援委員長から川崎関係者・賛助会へ講習会参加をお願いして頂き、当日登録事務所の登録関係や活動についての説明は矢澤委員が担当することとなった。

（４） 相談案件について

○粕谷委員長より各自状況報告

港北パークヒルズ

- ・ 音沙汰なし。これからも連絡はないと思われる。

すすき野第二団地

- ・ サッシ交換についてのみ相談。管理組合はコンサルタントを入れない方向だが、一部住民がコンサルタントの介入を希望。どのように説得したらよいかという相談だが、こちらからは動きにくい。サッシメーカーは決まっているらしいので、そちらから働きかけがありそう。

○各自意見

- ・（永島業務支援委員長）依頼者は必要がないとお思いかもしれないが、今は防火設備の認定工法が変わっていたり、サッシ改修は建築基準法に関連した専門知識が必要になるので、コンサルを入れた方が良くと思う。
- ・（粕谷委員長）もちろん事務所協会の立場としては、入れた方がいいとは説明した。連絡があったら永島業務支援委員長へ情報共有する。

ライオンズマンション湯河原万葉公園

- ・ 粕谷委員長・矢澤委員で現地相談へ→その後、理事長から連絡があり委員長が詳細を確認。
- ・ 来年度のスケジュールがタイト（令和３年度に大規模修繕の診断と調査を希望）。
- ・ 先方が「町医者さんが必要」と繰り返していることもあり、公募よりは近隣の会員にお願いしたいと考えている。（ちなみに、委員の中では松井委員が近いと思われる）。
- ・ 今回はまず概算見積と状況把握を行い、粕谷委員長が資料を提出する予定。

○各自意見

- ・ （永島業務支援委員長）委員会の立場として、いったんは公募をかけるべきだと思う。発注側に細かく希望条件を出してもらい、その上で判断して頂くのが良いのでは。
 - ・ （粕谷委員長）２月に総会があるが、リゾートマンションで住民が半分程度しかおらず、１月には周知を行いたいとのことで、逆算すると１２月の管理組合の会議には間に合わせたい。
基本的には自分がまず担当になると思うが、調査は矢澤委員と一緒に向かうかも？
 - ・ （粕谷委員長）２月の総会で松井委員にご同行頂くのが一番良いと考えている。２月以降のスケジュールはまだ決まっていない。いったん報告書を作成し、令和３年度に向けての予算を決めたいというのが趣旨のよう。
- 以上により、先方の希望条件を細かく出してもらい、いったん公募を行うこととした。
もし条件に一致する事務所がなければ、松井委員に担当して頂くこととなった。

（５） その他（Web 会議の状況について）

○粕谷委員長よりアンケートについて説明

- ・ Web 会議システムの使い勝手や不具合について確認したい。Zoom のセキュリティ関係は以前から言われていたが、個人的には仲間内で使う分には影響がないと考えているが、いかがか。

○各自意見

- ・ （永島業務支援委員長）オンラインの会議や打ち合わせはある種訓練。取引先の大手企業では Zoom が禁止されているため、Teams や Skype を使用。
我々は経営者でもあるので、いい機会だと思って練習がてら色々使ってみるのもよいのでは。Teams はライセンス料も 1,000 円程度と安価。
 - ・ （粕谷委員長）オンラインで人数が少ないと寂しい気もする。
- 以上により、粕谷委員長がアンケートを修正し、提出することとなった。

４． その他

○次回日程および予定議題等

- ・ 12/17（木） 10：00～11：30
※2 月講習会の内容を次回委員会で詰めて、受講案内を 12 月下旬から行う予定。

以上

2019-2020 年度 第 11 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 2 年 12 月 17 日 (木)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ×福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ○佐藤・×島村・○前砂・○丸山／業務支援委員長 ○永島		
1. あいさつ ○鈴木理事よりあいさつ			
2. 各種報告等 ○前回議事録の確認			
3. 議題			
(1) (一社) 東京都建築士事務所協会のマンション大規模修繕事業計画 (意見交換会) への対応 ○粕谷委員長より説明			
・ 福田副会長、鈴木理事、粕谷委員長、永島業務支援委員長が出席予定。			
・ 日程は年明け 1 月下旬～2 月初週。			
・ 依頼文書を再度発送したほうがよいか東京会から確認があったが、すでに一度いただいているため今回は不要とした。			
● 神事協出席者と事務局の日程調整を行い、事務局から東京会へ候補日を何日間か伝えることとした。			
(2) 2 月開催の必修研修会の内容検討 ○会員への周知について			
● チラシ完納までの日数が短く、印刷代も計上されるため、チラシ封入は今回はなし。 メーリングにて周知することとした。			
● 永島業務支援委員長より、粗々で構わないので現時点の企画書が粕谷委員長より提出されれば、明日 12/18 の統括委員長会にて、講習会開催についてお話していただけることとなった。			
○講習会内容について、粕谷委員長より説明			
・ 水害に対する備えをテーマとするが、外部講師は現時点で未定。 当初は川崎市役所に防災関係の講義をお願いする予定でいたが、下水道の分野になってしまい、大規模修繕からは遠くなってしまうため、断念。			
・ 川崎市近隣で、マンションコンサルタントとプロデューサーの中間のような方がいらっしゃる。ハンドブックを個人で作っておられるため、コンタクトが取ればその方をお願いしようと考えているが、もしその方の都合がつかなければ、粕谷委員長が説明を担当する。			
・ ①震災時の津波水害②台風・豪雨による水害の二本柱で進めたいが、大規模修繕の業務とどう結びつけるか			
・ 予防の観点と、民間の神奈川県外の方で現状の防災対策や強化の提案をされている事務所があるため、そのような観点から内容に盛り込みたい。			
・ 設備関係も絡んでくるため (配管関係等)、丸山委員にもテキストの用意等ご協力いただきたい。			
・ その他賛助会商材の紹介 (止水板：タキロン、防水扉・防水シャッター：三和シャッター)、矢澤副委員長からの登録事務所説明等 15 分程度とし、全体としては 1 時間半程度を目安としている。			
○各自意見			
・ (鈴木理事) 予防保全の話を大規模修繕と絡め、設計者を育成する講習会としてとてもよいと思う。 以前経験した水害のマンションで、階数を上げるために掘り下げているマンションが結構あり、止水版を倉庫にしまわれていた。有事の際誰が使用するのか？等問題がある。 商材の仕組み等もメーカーから直接聞いて、提案できるとよい。			
● もし外部講師の都合がつかなければ、粕谷委員長が説明を担当することとなった。 講義内容については、後日委員へ共有することとした。			
● レジュメを粕谷委員長がある程度作成し、委員全員の意見や提案を聞いて進めることとなった。			

(3) 相談案件について

○粕谷委員長より状況報告

ライオンズガーデンテラス鎌倉山崎

- ・ 粕谷委員長と矢澤副委員長が一度打ち合わせに行ったが、特に音沙汰無し。今後も進捗はないと思われる。

上永谷エルウイング

- ・ 粕谷委員長が理事長と話をしたところ、これから進められるとのこと。
- ・ 先方は以前島村委員とコンタクトを取られており、島村委員が長期の修繕計画見積書を提出済。相談へ進むことになったら、島村委員に経緯を聞き、参加して頂ければと考えている。
- ・ まず向こうから相談があれば対応することとした。

ライオンズマンション湯河原万葉公園

- ・ すでに粕谷委員長が調査を行い、現況の報告書を提出。明日 12/18 の先方の理事会に諮り、来年度コンサルを決めて進めていくとのこと。
- ・ 事務所協会の公募を行う予定（もし条件に一致する事務所がなければ近隣の松井副委員長にご担当頂くと前回委員会で確認したため、粕谷委員長がある程度松井副委員長に現況をご説明しておくとの話もなされた）。

(4) その他

○鎌倉支部しごと展について

- ・ Web 上のしごと展。マンション委員会の活動内容や HP を紹介する予定。

(前砂委員より)

- ・ 2/10 公開に向けて進んではいるが、細々した部分は決まっていない。データ締切はメールした通り。
- ・ マンション委員会の写真を頂戴したいが、レイアウトが 3 種類しかパターンがないことを了承いただきたい。

- しごと展参加費は 4,000 円。特に異議なく委員会内で了承された。
⇒後日、令和 3 年 1 月 7 日の総財務委員会にて、今回の支出について確認がなされた。

○業務支援委員会より、業務報酬算定方法の検討依頼書が寄せられた件について

- ・ マンション委員会主導で、マンション大規模修繕の業務報酬基準について報告することとなっている。
- ・ 委員の各事務所の業務の実例、平均値をとって提案したい。
- ・ また、国土交通省から届いている官庁の改修設計の業務の算定方法があるので、こちらを参考にして進めていければと考えている。

【国土交通省の官庁改修設計算定方法の内容】

- ・ 図面目録を作成し、図面枚数 1 枚に人件費や業務日数・時間数がどれくらいかかっているか、工事内容に即してどれくらい日数と時間がかかっているか、一般業務として算定。
- ・ また、追加業務として基本設計の内容に相当する業務以外（既存施設の現況調査、積算業務等）を加味して計上する等

○各自意見

- ・ （鈴木理事）神事協として出すのであれば、50 戸程度・100～200 戸程度のマンション・団地の「大・中・小」で作成するのがよいのでは（実際はもっと細かく出すのがよいかもしれないが）。
請け負った側はあまり変わらないが、積立金のバランスを考えるとあまり高い金額を出せないというところもあって悩ましい。そのあたりの検討も必要。
- ・ （永島業務支援委員長）マンション改修の実態としてはほとんど図面を書く人がおらず、書く設計事務所とそうでないコンサルタントで金額の差がついているため、図面の枚数等そのあたりの違いがわかる

と嬉しい。

また、スケジュールについては早めに進めていただけると助かるが、委員長に一任する。

- 以上により、たたき台を粕谷委員長が作成し、メール・次回委員会で確認することとした。

4. 次回日程および予定議題等

○令和3年1月20日（水）10時～

- ・ マンション講習会内容（賛助会パート担当者にもご参加いただく？）
- ・ 業務報酬算定基準の確認

以上

2019-2020 年度 第 12 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 3 年 1 月 20 日 (水)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ○福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ○鈴木・○矢澤・○松井 委員 ×佐藤・○島村・○前砂・○丸山／業務支援委員長 ○永島		
1. あいさつ ○福田副会長よりあいさつ (コロナ禍、春の役員改選) 2. 各種報告等 ○前回議事録の確認 3. 議題 (1) 東京会マンション企画事業対応 ○粕谷委員長より事前打合せ、意見交換会実施について説明 ○永島業務支援委員長より ・ 効率よく進めていくため、事前に 30 分程度で打合せを行う予定。 ・ 皆様からのご意見があればお寄せいただきたいとの呼びかけがなされた。 (2) 2 月 9 日開催第二回研修会内容検討 ○粕谷委員長より説明 ・ 今回山本様 (外部講師) をお願いするのは難しい。次回高層マンションをテーマに講習会を開催した際、改めて依頼したい。 ・ 今回は粕谷委員長が講義を担当する。 ○防災商材の紹介 ・ (粕谷委員長) タキロン様、三和シャッター様には今回資料 (動画含む) をご提出いただき、休憩時間に上映する。三和シャッター様は YouTube に商材動画をアップしている。 ・ (事務局) 休憩時間 10 分のうち、紹介は 5 分ずつ公平に、動画やテキスト等 2 社で差が出ないようにという話が出ている。 ・ (永島業務支援委員長) タキロン様の動画は 10 分程度のものであれば所持している。チョイスすれば時間内にできると思う。ただウェビナーシステム上、画面共有できるかどうか。 ● 各社に呼びかけ、5 分程度の動画があれば提供いただくこととした。 ● また、ウェビナーで動画が流せるか、事務局で一度動作確認をすることとした。 ○資料について (CAD で PDF 化したもの) ・ (永島業務支援委員長) 講義が 50 分程度だと、スライドはすごいページ数になる。1 枚 2 分と昔は言われたが、飽きてしまうので、ページ数を増やしていったほうが良いのでは。資料は良くできていると思います。 ・ (粕谷委員長) 予防保全の話が委員会でも出ていたので、今後盛り込んでいく。 ・ (鈴木理事) 商品紹介部分に、賛助会としてメーカーの名前を載せてはどうか。 ● 以上により、粕谷委員長が資料を修正し、2/1 の週の初めには委員宛に送付し確認することとした。 ● また、今回紹介する賛助会担当者の氏名や連絡先も資料に明記することとした。 ○申込状況 ・ 現時点でまだ 10 名程度。事務局より再度情報メールにて案内する。 ・ (永島業務支援委員長) 明日 1/21 の支部長会で、別件で谷田ブロック支部委員長にお願い事があるので、講習会受講についてもご案内いただくよう呼び掛けておきます。			

○講習会当日

- ・ 司会・進行は矢澤副委員長が担当する。

(3) マンション大規模修繕設計業務委託料検討

○粕谷委員長より説明

- ・ 鈴木理事、永島業務支援委員長、島村委員に指示を仰ぎ、皆様と相談して進めたい。
- ・ 設備関係の資料については粕谷委員長より丸山委員へ詳細をメールし、作成いただく。

○各自意見

- ・ (永島業務支援委員長) 国交省の資料は良いと感じた。実際にやってみたところ、直接人件費で 1.0 とあるが、ここが厳しい。本当はこれをお願いしたいが、0.5 くらいが実態に合うと思う。
また、「その他の業務」で建築士とは外れている部分がある(調査、見積合わせ、施工者の選定補助等)そのあたりを諸経費・技術料として参考程度に調整するのが良いのでは。ただ、図面をちゃんと書く設計事務所には合っていると思う。
- 作成にあたり、業務報酬基準の Word データ(途中までのもの)を永島様から頂戴することとした。
- 完成時期については、役員改選もあるため目標を年度内と設定した。

(4) 相談案件

ライオンズマンション湯河原万葉公園

- ・ 2/27 の理事会総会にて現時点での報告を行い、令和 3 年度に公募をかける形とした。
- ・ 松井副委員長は都合がつかなかったため、すでに一度訪れた粕谷委員長・矢澤副委員長で内容を詰め、今後の公募に繋げたい。

○各自意見

- ・ (永島業務支援委員長) 管理組合には公募の件はどう説明されているのか?
⇒ (粕谷委員長) コンサルタントの設計料の概算をお伝えし、予算取りを理事会で確定いただいた後、来年度進めることとしている。
⇒ (永) 理事会で設計料が承認されてしまうのか?
⇒ (粕) これくらいかかるという了解を得てから進めるという形。
⇒ (永) 金額承認ではなく、コンサルを入れることに対する審議であって、金額は参考ということか。
⇒ (粕) そのあたりは先方も重々承知していて、後は設備関係をどこまで含めるか等もあり、確定要素はないとお伝えしている。
⇒ (永) 経験上、設計料は一度出すとなかなかそこから変えられないと思う。金額の概算を伝えたとのことだが、参考設計料をぜひ委員にメールでご相談いただければ。
- 粕谷委員長より、改めてメールで委員にご相談いただくこととなった。

(5) その他

○鎌倉支部しごと展

- ・ 出展費は、総財務委員会を経て理事会報告を行った。
- ・ (前砂委員) 内容は 1/19 にテストでアップし、公開も予定通りできそう。出来次第お知らせする。

○質問

- ・ (永島業務支援委員長) 矢澤委員がご担当の千葉のアパホテルの進捗はいかがか。
⇒ (矢澤委員) 小室様から連絡がないため、特になし。

○役員改選について

- ・ (粕谷委員長) 継続かどうか。2 年委員長を務めたが、今後を考えると他の方に譲った方が良いと思っている。次期の委員長についてご意見を伺いたい。

- ・（永島業務支援委員長）伝統からいうと副委員長が委員長になるが、基本二期はやっているのでは。
- ・（鈴木理事）粕谷委員長はここまで資料作成などの経験も積まれてきたので、続投いただけると会が活性化すると思う。
- 以上により、引き続き粕谷委員長の続投が確認された。

○業務報酬基準策定について

- ・（矢澤委員）支部の仲間から、「診断の仕事が入りそうだがどのくらいの費用になるのか」と相談があった。「マンション委員会でも現在検討中なので、答えが出れば参考にしてほしい」と返答したが、現時点で必要な人がいるということはお伝えしたい。進展があったら報告や相談をする。
- ・（粕谷委員長）今の段階では、先述の国交省資料などご参考いただくのが良いと思う。
- ・（永島業務支援委員長）実地にあっていないかもしれないが、技術の高いところにお金が支払われるべきなので、「設計事務所がやる調査」というのを観点にして「本来はこういうものですね」となると良いと個人的に思っている。調査は建築事務所じゃなくてもできるので、そういったメーカー等との差別化を考えてもらいたい。
- ・（島村委員）まず、規模別に調査や設計をどこまで自分たちができるか。諸経費まで含んだ額の出し方を作らないと、あとで自分たちが大変になる。また、不適切コンサルタントの問題もある。どうするかは個人によるが、まずは枠組みを作っておくのが重要。
- ・（永島業務支援委員長）マンションは学校改修等に比べると改修設計の費用が多少抑えられると思う。
- ・（粕谷委員長）①戸数など規模別②単に図面を切り貼るか/作成か等、差をはっきりさせるよう意見が出ている。2点を加味して作成するので、皆様にご判断していただければ。

○福田副会長よりあいさつ（1/21 白井会長より配信あいさつの件）

4. 次回日程および予定議題等

○3/25（木）10：00～11：30

- ・ 次年度講習会（7～8月 or 2月）の内容と方向性
（鈴木理事）講習会を Zoom で実施にすることについて、2/9 講習会時にアンケート等実施し、内容を揉むべきでは。
（島村委員）横須賀支部のツイッター運用のように、1回で終わりではなく継続的にやっていくのが良いのでは。質問や疑問等、ツイッターで共有するのも手。
- ・（永島業務支援委員長）有料の講義に関する内容をツイッターで流すとなると、ルール等策定する必要が出てくると思う。ただ、他に DX 関連もあるので、そういう内容はぜひ理事会で提案していただくのが良いのでは。

以上

2019-2020 年度 第 13 回 (一社) 神奈川県建築士事務所協会 マンション等の大規模修繕業務特別委員会 議事録			
開催日時	令和 3 年 3 月 25 日 (木)	会 場	Web 会議 (Zoom 使用)
出席者 (○)	担当副会長 ○福田／委員長 ○粕谷／副委員長 ×鈴木・○矢澤・○松井 委員 ×佐藤・○島村・○前砂・○丸山／業務支援委員長 ○永島		

1. あいさつ (福田副会長より)

- ・ 災害が増えており、台風に関する 2/9 講習会は意義があった。
- ・ 地震関連では大規模修繕以外の耐震診断などもある。避難用道路に面していると補助金制度も活用できるので、そのあたりも案内してはいかがか。

2. 各種報告等

○前回議事録の確認

3. 議題

(1) (一社) 東京都建築士事務所協会のマンション大規模修繕事業計画への対応報告

○粕谷委員長より報告

- ・ 東京会からは理事 5 名、委員 3 名が参加。議事録は永島業務支援委員長より再度確認・修正いただく。
- ・ 東京会はワーキンググループを立ち上げた。今後継続的に意見交換会を続けていきたいとのこと。

(2) 令和 3 年度マンション大規模修繕登録について

○事務局より登録要綱をもとに登録事務所、賛助会ホームページ掲載分の募集結果報告

- 事務局より、永島業務支援委員長へ現時点の登録事務所の仮データを送ることとした。
- また、ホームページ掲載作業費を予算通り永島業務支援委員長に支払うことが確認された。

(3) 第 2 回必修研修会について

- ・ 東京会から 5 名の参加があった。

○録画での再配信について

- ・ (粕谷委員長) 川崎支部柏木様より、録画配信についての確認があった。講習費用を払っている方との区別など、理事会でどう決まっているか。
- ・ (福田副会長) 理事会の意向はわからないが、再配信の要望書や提案書を提出してみてもどうか。4/27 に統括委員長会が開催される。
- ・ (永島業務支援委員長) 配信は決定なのか。欠席された方 (すでに講習料を納めている方) は無料など、指導委員会では対応しているようだ。粕谷委員長か事務局で費用なども設定した開催案内や企画書を作成して、統括委員長会もしくは 4/1 総財務委員会に提出してはどうか。ただ、年度が変わり予算が立てられないかもしれないので、そのあたりも考える必要があると思う。承認は不要かと思うので、総財務で予算が通れば良いのでは。

- 粕谷委員長より、今回出た話を考慮し進めていくとの話がなされた。

○講習会のアンケート結果を踏まえた次回講習会について

- ・ (粕谷委員長) 長期修繕計画について希望が多かった。業務報酬と絡めるのはいかがか。講師は島村委員など、経験豊富な方にやっていただければありがたい。
- ・ (永島業務支援委員長) 案を出してご意見を伺い、OK が出てアップする流れなら良いと思う。島村委員は何回も担当している。委員で新しい方もいらっしゃる。また法規関係が変わっており、お金が合わなくなり、講習会でやることはいくらでもある。

機械式駐車場について興味はあるか？メーカーさんが建築のことをあまりわかっていない様子。規約関係で揉める、車を持つ人も減っており台数を減らす事例がある。

- ・（前砂委員）機械式駐車場は非常に興味がある。メーカーも見極めが非常に難しい様子。メンテナンスの方が高いこともあり、マンションによっては錆びだらけなところもある。住民にとっても必要な部分なので、ぜひやっていただきたい。
- ・（永島業務支援委員長）機械式駐車場は金額が高く、長期修繕計画にてウェイトを占めている。メーカー「アサップ」が安くシェア No.1 のようだ。修繕はいっぺんに変えられず、パズルみたいになってしまう。代わりの駐車場を見つけるのも難しく、今の車は高さもあり規格も変わっている。今後は電気自動車が増加してくる。条例を踏まえ新築で安易に駐車場を作ってしまうこともあり、駐車場だけで色々と話を広げられる。
- 事例①組合が管理できなくなり、タワーの駐車場をまるごとサブリースにした。
- 事例②機械駐車場にコンテナを入れて、倉庫として貸し出す。
- ・（前砂委員）駐車場活用は、知らないメーカーを敬遠し、敷地内に他の人が入ってくることを嫌う住民もいて、話が進まない。
- ・（粕谷委員長）条例で台数を確保しないといけない問題があるが、鎌倉は車を使う人が少ない。
- 講習会では長期修繕計画の相談をさらい、各論でシリーズ化すると今後のテーマを考えやすいのではとの話がなされた。

（４） マンション大規模修繕設計監理業務委託料検討

○粕谷委員長より資料説明

- ・ 国交省で出ている積算要綱を参考としたいが、妥当かどうか現時点で意見を伺いたい。

○各自意見

- ・（永島業務支援委員長）理事会に提出する際、作成した背景について伝えたい。設計事務所が改修設計を担当する時の違いをわかってほしい。直接人件費は作成図面が基本になっていることを知らしめたい。追加業務の積算については、設計事務所でない改修コンサルタントはこの意味がわからないのでは。外向けと内向けに発するメッセージを書いていくのが良いかも。単価は何を根拠に出しているか、出すために見積収集しているという作業があり、積算は実はものすごく大変。
- ・（粕谷委員長）マンション規模に対する数値の反映は妥当か？
- ・（島村委員）業務の内容は 50 でも 100 でも変わらない。ただ、積算業務では変わる（複雑な建物等）。そのあたりをどう区別するか。図面を書く必要がなく、仕様書のなかで例を書いている。また住民説明会で実態がわからないからと作成し住民に提示することもある。国交省のものはあくまで参考で、民間ではそこまでの枚数は書かない。知らしめるための図面。
- ・（永島業務支援委員長）建物の今後の資産価値は、いかに修繕履歴が蓄積されているかも含まれる。竣工と改修では図面が変わるが、図面を残していくことが当たり前というのを事務所協会が前面に出すべきでは。
- ・（粕谷委員長）結局設備関係が大変。決定項としてやっていくのは時間がかかると思うが、委員会的に大丈夫か。
- ・（永島業務支援委員長）やる価値はあると思う。諸経費だが、直接人件費の 1.0 だと金額が合わない。0.5 程度がちょうどいいと感じる。指針としてはそぐわないかもしれないが、注釈付きで幅を持たせてみては（新築は 1.1）。
- 引き続き、委員会で相談しながら進めていくこととした。

（５） 相談案件

ライオンズマンション湯河原万葉公園

- ・ 4 月以降に登録事務所より公募予定。
- ・ 日程は登録事務所の更新が済んでからだが、募集要項を作成し理事会に上程後、先方に伝える予定。

ステイツ湘南藤沢

- ・ 永島業務支援委員長も現地相談に参加。相談費用は神事協経費 10%を差引し、三等分とする。

- ・ 今後も対応を継続。現在連絡待ち（野村不動産から詳細を出してもらっている）。事務所協会として受けるのか、個別のコンサル（アドバイザー）として受けるのか。
- ・ （永島業務支援委員長）設計監理は大規模修繕会社がやる（野村不動産パートナーズ）と決まっているが、第三者の介入を希望されており、委託契約（アドバイザー契約）を結びたいとのこと。個人的には、募集を掛けて一個人事務所が対応するのは合わないと感じた。相手は野村不動産で、こちらにもバックが大きい方が、組合にとって良いのではないかと。神事協の新機構図案でサポートセンターの話があるので、そこでアドバイザー契約を結ぶのは可能か、福田副会長にご相談したい。
- ・ （福田副会長）十分可能であると思うが、額面でどのくらいの契約を考えているか。100万200万など金額が大きくなりすぎると、法定団体として契約は難しい。その場合は法人格のかながわ建築事務所協会がアドバイザー契約を結び、マンション委員会にお渡しすることを考えれば良いのでは。ただ、もう少し見極める必要があると思う。
- ・ （永島業務支援委員長）1回6万で10回やっても60万円の予想だが、業務が波及して発生するだろう。今回は2回目の改修。高いか安いではなく、先方がどういうものを作りたいか。今後を考えると建事協に出て貰ったほうが良いのでは。
- 福田副会長のご意見を踏まえ、契約についてはかながわ建築事務所協会に入っていただく方向性を視野に続けていくこととした。
- また、福田副会長より4/27統括委員長会にて必ず今期の実績を整理し契約件数等を数字として出すこと、来期試みたいことを示してほしいとの話がなされた（案件はあっても成約しないとボランティアで終わってしまう）。

ドレッセ鷺沼オーセンティックテラス

- ・ 4/17 土曜 14時～粕谷委員長・永島業務支援委員長がボランティア的に出席予定。
- ・ 前砂委員より、ぜひ相談を隣で聞いて勉強させていただきたいとの申し出があり、同席いただくこととした。
- ・ 相談者は若い方で、初歩的なところから情報収集をされている段階。相談案件というよりは、市民のための奉仕活動。進展があれば報告予定。

（6） その他

○前砂委員より、鎌倉支部しごと展（3/31 まで）について報告

- ・ メールにてマンション委員会の報告を送付予定。
- ・ 動画は重いので写真を掲載したところ、写っている方から肖像権について申し出があり一旦全てを削除した。次回開催するときはこのような観点も考える必要がある。

4. 次回日程および予定議題等

○島村委員より、今期で委員を外れるとのことでご挨拶いただいた。

○永島業務支援委員長より

- ・ 2年ほど前に現地相談を行い、見回り点検の報告を行ったセンター南のマンションについて「結局大手事務所に決めたが、その後問題があり取り止めた。長期修繕計画の見直しから始めたいので、再度担当いただけないか」と個人的に連絡があった。結局大手に行ってしまうが、アドバイザーとして介入を依頼されることが今後はあるかもしれない。進捗があればまた報告する。

○次回委員会日程

令和3年度 5/12（水）10時～ Web 会議にて

以上