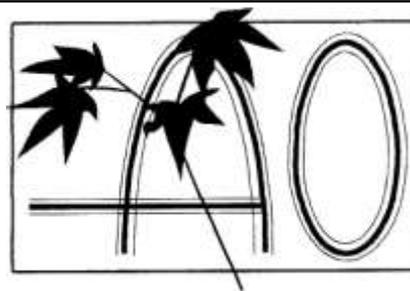


# 管理組合ニュース

箕面栗生第二住宅管理組合 No. 209号  
2010(平成22)年 6月 18日  
発行責任者 理事長 南 正一



## 「第35回通常総会」特集

— 総会であいさつする 南理事長 —

### 目次

- ▽ **ご報告:「第35回通常総会」** ..... P 2~11
  - ・「第1号議案 平成21年度業務報告」
  - ・「第2号議案 平成21年度業務会計決算報告及び監査報告」
  - ・「第3号議案 平成22年度業務計画(案)」
  - ・「第4号議案 平成22年度業務会計予算(案)」
  - ・「第5号議案 平成22年度役員選出」の趣旨説明、質疑応答、採決
- ▽ **《お知らせ》&《お願い》 集会所のご利用は7月末までです...** ..... P 11
- ▽ **《平成22年度 新役員組織表》** ..... P 12
- ▽ **編集後記** ..... P 12

ご報告

← 議案説明に聞き入る出席者

## 「第35回通常総会」

2010. 5. 23



活気に満ちた質疑を展開 →

箕面栗生第二住宅管理組合の第35回通常総会が、5月23日(日)午前10時から正午すぎまで、豊川北小学校体育館で開催されました。

あいにくの雨にもめげず、この日の出席者数は91名を数え、委任状提出者は842名、合計933名で、議決権数1,180名(うち組合員総数1,116名)の過半数を大きくクリア、総会は有効に成立しました(午前10時30分現在)。

総会は、南理事長の開会あいさつに続き、議長に36棟の神田隆生氏を推挙、議事に入りました。

議案の趣旨説明は南理事長が行い、質疑応答では、「洗濯機の雑排水管直結問題」などを中心に活発な議論を展開。採決の結果は、拍手多数によって5議案すべてが承認され、正午すぎすべての議案審議を終了しました。皆さん、お疲れさまでした。

議案審議の概要は以下の通りですが、ページ数の関係で、やむなくご発言の一部、または全部を割愛させていただきました。悪しからずご了承ください。

### 【第1号議案 平成21年度業務報告】

南理事長から、議案書の概要を補足する趣旨の具体的な説明と報告などが行われました。

#### 1. 「工事関係」

平成21年度の経過報告が行われ、22年度も続いている「屋上全面防水改修工事」や、屋外埋設排水管の取り替え工事を中心に、団地内歩道の改修など共用設備関係の補修工事、その他の修繕工事についても、説明が行われました。

#### 2. 「集会所(管理棟)の建て替え工事」

「集会所問題検討会」の設置と活動状況、一団地認定申請など法的手続きが原因の計画全体の遅れ、実施設計と施工業者の選定状況などの経過と現況が報告されました。

#### 3. 「居住者名簿の更新」

名簿整備をほぼ完了したことが報告されました。

#### 4. 「長期修繕計画の策定」

共用部分の設備関係中心の調査・検討が当面の急務とされ、本来業務である長期修

繕計画の策定を23年度以降に先送りした事情などが説明されました。

## 5. 「一般業務報告」

組合費長期滞納者の訴訟提起問題(総務関係)、リフォーム関係の申請が年間128件に及ぶこと、BSアンテナ不具合の調査実施(営繕関係)、来客用駐車場の年間利用のべ952台、料金収入475,900円(駐車場関係)などの報告が行われました。

Q) リフォームで「洗濯バンの排水堅管取り付け工事が承認された」という記事が「組合ニュース」に出ていたが、廊下は非常に狭いのでスロープが取りにくいはず。どのように改善され結果はどうだったか、工事は1軒だけでもできるのか、また費用はどうか、説明いただきたい。もうひとつ、3DKでは台所と同じ堅管につながっているが、3LDKはつなげる場所がないと思うが、あわせて教えてほしい。

A) 第二住宅の場合、洗濯機の排水は、ホースで浴室へ流すことになっている。最近



のUR都市機構(※旧日本住宅公団)の住宅では、洗濯バンに直接排水ができるようになっており、旧公団の賃貸住宅でも、排水バンを堅管に直結する工事をURが全部やったという。以前は勾配がとれないという問題があったが、「集合住宅維持管理機構」でも、「工事さえきちっとやればじゅうぶん可能です」といっている。

今回出たリフォーム申請については、一定の条件をつけて覚書を交わし、テストケースとして承認した。今後同じようなケースが当然出てくると思うが、問題がなければむしろそうすることで、洗濯機の排水問題も解消できると考えている。費用は、それぞれのケースによって変わってくるが、ただつなげるだけなら8万円ぐらい。それほど高額な工事ではないと聞いている。

3LDKの場合もできないことはないと思うが、専門家にも教えてもらい協議しながら、じゅうぶん検討したいと思っている。それから、3DKの堅管はすでに30年以上は経っているので、近い将来、堅管の更新ということも出てくる。先に直結工事をされている場合は、いったんはずしてもう一度やり直すことになるが、その費用は全額自己負担になるので、覚書を交わし、一札を入れなければならない。

Q) 生活雑排水の堅管工事が終わっている3LDKに住んでいる。留守中に、浴室に排水していた洗濯機のホースが水の勢いではねて漏れてしまい、階下の人にたいへん迷惑をかけた。ただ、堅管工事のやり方にもう少し配慮があれば、階下への迷惑がより少なかったんじゃないかと思う。

じつは堅管工事で、上階と下の階を抜くとき、鉄管のサイズよりある程度大きく穴ぐりをして、穴のまわりにプラスチックのようなものを詰めていた。そこが水漏れを起こした原因らしく、下の方に聞いても、やはりその真下が滝のように

落ちているという。

3DKの工事はこれからという話で、棟数も3LDKに比べてうんと多いが、少々水であれば簡易防水でも階下には漏れないように、ちょっと設計チェックをすれば、3DKに住んでいる人も安心できるのではないかと。経験から、今後の工事に役立てばと思い、ひとこと申し上げる。

A) 堅管の水漏れが起こったということだが、堅管は共用部分だから、管理組合が直接チェックして必要な補修工事もしなければならぬ問題である。本来そういうことはあり得ないはずだが、なんらかの工事上のミスなのか、不具合が起こっていることが事実であれば、詳しく調べる必要があると思う。

Q) 賃貸住宅の多くの工事を手がけたと言っている業者が、ある部屋を工事して公開した。見に行ったが、バンの取水部分と洗濯機の排水ホースの出口をつなぐところが細い針金の閉め口となっていた。水を大量に排出するときや、あるいは足に当たったりすると抜けるおそれがある。業者に指摘したら、工事をしたのではなく、市販品を置いてただけだと。洗濯機を置いてなかったのも、つなぎ方は全然分からない。バンは工事業者が責任を持ったとは言わなかった。だから、バンそのものの水の受け場所を念を入れて改良するならば、勾配の問題なども安全にできるんじゃないかと思う。

A) ご指摘の点は、詳しく見ていないし、その後問題は起こっていないので、あとで直接聞いてみたいと思う。安心していいのかどうか、一度確かめたい。

Q) 1.1住棟の屋上防水工事は、予算6,000万円に対し入札が3,990万円で、6割がたの見積もり価格である。今回なぜこんなに安くなったのか、これだけ安くてはたしてきちんとした防水工事ができるのか、今回工事の住棟の人間としてはちょっと心配かなと思っている。そこで、前回工事と比較して、強度の問題とか、そういうことも含めて工事を請け負ったのか、詳しく説明願いたいと思う。



A) 「集合住宅維持管理機構」の専門家が見積もって、予算は見積もり価格が6,000万円、公共事業でいえばいわば予定価格である。実際にこれで12社から見積りが出て、最終的に最低価格の高分子株式会社と3,990万円で契約した。高いのは5,500万、5,400万というのもあり、4,700万～4,500万のあたりが多かったが、同じ仕様書で工事を出しても、業者によってそれぐらいの差が出てくる。5,500万であれば見積りに対して9割、4,000万であれば7割を切るぐらいだから、これはかなり開きがある。建築土木関係の請負工事の場合、入札でも同じような結果で、高い安いの開きは常に出てくるが、どこでそれだけの低い価格になるのかを、この会社についても、設計・工事監理を委託している「集合住宅維持管理機構」の技

術家集団が当然かなり詳しく聞いている。工法その他については、監理会社が厳しくチェックをしているので、安心していいと思っている。

◎第1号議案 拍手多数で可決・承認。

## 【第2号議案 平成21年度業務会計決算報告及び監査報告】

議案書に沿って、平成21年度の組合費、修繕費積立金、駐車場料金、集会所使用料の各会計について、南理事長から決算報告と補足説明がありました。

第2号議案の補足説明の主なものは、以下の通りです。

### (1) 組合費会計決算

**修理費** 予算1,200万円に対し、執行は6,383,265円。経年劣化により修繕箇所が次々出ており、余裕を持って予算計上している。

### (2) 修繕費積立金会計決算

**集会所建て替え工事費** 7,000万円を予算計上。計画遅延により、支出は「集合住宅維持管理機構」への監理業務料等で1,665,808円のみ。工事費の大部分は工事完了の22年度に支出予定。

**修繕費** 予算7,000万円に対して、昨秋工事完了の29住棟のトップコート工事費1,365万円を支出。残り11住棟(工事中)の工事費は、22年度支出予定。

**修繕計画業務費** 675,092円。「集合住宅維持管理機構」との業務委託の契約内容を変更して、「長期修繕計画」策定の業務内容を中断、23年4月に先送りのため、当初契約時の支払い分のみ。予算総額は、400万円。

### (3) 駐車場料金会計決算

**来客駐車場** 予算1,500万円に対し、予想以上の利用で475,950円の収入。

決算報告に続いて、会計監査・業務監査について、中村監事・竹谷監事から監査報告が行われました。

Q) 「貸借対照表」の説明はさっきなかったが、「修繕費積立金会計決算」のところの「受け取り利息」というのがずっと書かれていて、「サム」したものの数字が出てくるのだが、「スマイル債」の利払い金のベースになるのは、「貸借対照表」の住宅金融公庫の3億円なのか、これが債券購入のものなのか。「スマイル債」について利払いの領収書があるが、債券がどこに仕分けされているのか、読んでいてよく分からなかった。利息については個々に資料がついていてサムの計算があり、これ自身が「スマイル債」の利息の証明書と書いてあるが、そもそもの積立金の「貸借対照表」でどこへ分類されているのか。

一般的に会社の「貸借対照表」では、株を買ったり債券買ったりというのは、「借方」のところへ入ってくると思うが、ここで見ると、住宅金融公庫3億円というのが「現金・預金」のところに入ってくる。これと「スマイル債」が一緒のものかどうか

という単純な質問である。

A) 17ページ、18ページ、19ページの「残高証明書」の数字を足していただくと、3億円になるかと思う。

◎第2号議案 拍手多数で可決・承認。

### 【第3号議案 平成22年度業務計画(案)】

#### 1. 「集会所(管理棟)の建て替え工事」

南理事長から、平成22年度を「集会所建て替え工事」の本格的推進の年と位置付けて、今後の工程を中心にした具体的説明が行われました。

計画はやや遅れ気味ですが、現在進めている施工業者の選定に続き、8月からは仮設事務所などの建設にかかり下旬に仮設建物へ移転、続いて9月には現集会所を解体、10月はじめから新築工事にとりかかり、半年後の来年4月には完工の予定となっており、完工検査も4月中には終えて新集会所へ移転、来年度の通常総会は100名収容の新集会所で開催できる予定としています。

新集会所がめざすのは、文字どおりコミュニティーセンターとしての役割、とくに高齢者の方に、真にいこいの場所として、つどいの空間として利用できるよう、くふうを凝らしていきたいと話されました。

#### 2. 「共用部分の改修工事と設備関連の更新、補修」

いま一部住棟に発生している外壁(妻壁)からの漏水に対して、さっそく足場をかけて全面的な調査・改修工事の準備にかかるなど、緊急工事として臨機応変に対応することでした。また、屋上のBS放送アンテナもかなり経年劣化しており、専門業者やコンサルタントの意見も入れて、22年度事業として、早急にBS・CS一体型アンテナに更新したいとの説明がありました。

#### 3. 「自治会との連携」

住環境のハード部分を担当する管理組合とソフト部分担当の自治会が、互いの親睦・交流を深め、連携を強めて、協議の場を多く持つ努力をしていく決意が示されました。

Q) 今年度のいちばん大きな事業は、集会所の建て替えである。お尋ねしたいのは金額の問題。2億円という相当な金額になるが、うち1,000万円が市役所からの寄付(※補助)、自治会からの寄付(※拠出)が1,000万円あるだろうというような感じの受け方をしたのだが、自治会からの負担の問題について質問したいと思う。

合理的に考えれば、実際に自治会が使用する部分の建物に対する費用は、自治会からの寄付を待つのではなく、請求すべき問題ではないかと思う。どのくらいの金額になるかは分からないが、1,000万円やそこいらでできる金額ではないと思う。自治会員と管理組合とは基本的には同一ではあるけれども、金の問題は親

子ども他人ということもある。合理的な計算の方法を提示してほしいと思う。

- A) 自治会からの集会所建て替えのための拠出金は、どれだけ出してもらえるのか。4月はじめの自治会の総会で、金額として2,000万円という話が出ていたけれども、これはまだそれぐらいを考えているという…。予算案のなかにはきちっと計上されていなかったが、自治会としては、総会でそういうことが一応承認されたということで、それは間違いなしに出してもらえるというふうに思っている。それ以上になるのかどうか、これは自治会自身が決められることだから、それ以上はなんとも言えないということで了解してほしいと思う。



もともと自治会の積立金そのものは、箕面市から土地を借りて駐車場を設置して、毎年200万円以上の利用料金が入ってくるから、積立金が毎年100万、50万、200万と貯まっていくわけである。自治会でないと箕面市との契約はできなかったものだから、自治会のほうへ入っているけれども、これは全体のために使う機会がいちばんいいわけで、使い道もおのずから限定されている。金額は3,400~3,500万円ぐらいの積立金があると思うけれども、その点は、いろいろ自治会のほうで相談されないと…。私のほうからはちょっと言いにくいなと思っている。

- Q) 長期補修については、管理組合の皆さんでもろもろご苦労いただいている。一時期、耐震構造ということでだいぶ調査もされたかと思っているが、そのことと建て替えの問題、日常的な補修の問題とは一連の関連だと思う。

耐震対策に対しての管理組合としての意向というのが、もし決定されていて私が知らないことであれば、申しわけないが、ちょっと説明がほしい。会議にはなかなか出られなかったけれど、会報として回ってくるものはたいがい読んでいるつもりだが…。

- A) これは、非常に専門的というか、素人にはなかなか簡単に判断できる問題じゃないけれど、第二住宅は、UR、むかしの日本住宅公団が建設している。この住宅について、現在の耐震基準に照らしていまの建物はどうなのかということで、数年前URから管理組合あてに文書が来ている。「あらためて検査の必要があるとは思いますが、もちろん義務的なものではない」。建前上そういうふうには言っている。



さらに、中層の壁式構造のこの種の住宅、建物には壁式構造とラーメン構造というのがあるが、壁式構造については、「阪神淡路大震災程度の地震であれば心配ない、大丈夫」。URでは、立場上ははっきりと絶対大丈夫とは言い切れないから、そうは言わないけれど、その文章では、言外に「この建物については心配はしていな

い」と言っている。

これは新耐震基準が決まる前の昭和54年以前の建物だから、その後に建った建物はいまの基準でもっと厳しくなっているけれど、それ以前の建物、ここについてはどうかといえば、この種の中層構造の壁式の建物については「まず大丈夫じゃないか」ということで、これ以上のことは専門家に意見を聞いてみたいと思うが、「絶対大丈夫」という意味じゃないので。まあそういう理解をしている。

Q) 屋外階段に手すりの設置を要望したい。栗生団地は非常にアップダウンがきつい、どこへ行くにも坂道を下らなくてはならないし、帰りは上がらなくてはならない。とくに足腰の悪い方、お年寄りの方には、非常にたいへんな団地になってきている。平坦な道を利用するにも、必ず階段を昇り降りしなければならない。階段を利用しないで通路を通るとなると、どうしても傾斜があつて昇り降りになり、どこにも手すりがない。たいへん遠回りにもなるし、からだの負担にもなっている状況ではないかと思う。

この団地のなかでは、階段を降りればもう平坦である。平坦な道といえば、棟の前か階段の下になるわけで、買い物に行くにしても負担がごく少なく、家に帰るにも時間が短縮されるというふうに思える。

そういう観点から、この住居、環境をよくするということも、こういうひとつのコミュニティー的な部分も含めて、ぜひ手すりを設置していただきたい。

A) 屋外の階段にも、手すりをつけてほしいというご意見だが…。すぐにここで返答はできないが、ひとつの課題としていろいろ相談をさせてほしい。



ここに出ている質問事項書にも、手すりに関連した質問がある。すでに手すりがつけられている屋内階段だが、建物によって手すりが階段の左側のところと右側のところとがある。質問書の方の棟では、たまたま左側に手すりがついている。この方は左の手が不自由なので、左側に手すりがついていても使えない、だから右側にもつけてほしい…。ということは、両側に階段手すりをつけてほしいという要望である。手すりをつけると階段が狭いとは当初から言われていたが、これもどうなのか、こういう声もあるので、あとでまた、いろいろ検討させてほしい。

Q) 各棟にエレベーターを付けたいという話が前にも出ていたと思う。エレベーターを付ければ相当資産価値も上がるし、日ごろの生活が楽になるは分かりきってるんだが、なかなかそれについて踏ん切りがつかない。なぜなら、付くかどうかははっきり分からないからだ。ここは住みながら付けるということ自体が非常に困難だと思う。その上建物の法的な関係で、付くかどうかということもある。だから、非常に困難なんだが、いずれは避けて通れないだろうと思う。

エレベーターの話を3年後、5年後にしはじめると、付くのがそれからまた3年、5年先になるわけだ。そうすると、間に合わない人が相当いるんじゃないかと思ひ、せめて、いまこの場で一応エレベーターが付くかどうかを検討させてほしいと、お願いしたいと思う。

- A) エレベーターの問題は、さきほども申し上げた「長期計画委員会」のなかで、長期・中期・短期の問題・課題についていろいろ検討していこというなかで、中期の問題としてこの問題も含まれる。実際にエレベーターを付けるのは、たいへんな工事であるけれども、まず技術的にも可能なかどうかとか、それに伴ういろんな問題点も一度整理しながら検討してみたらどうかと思う。あらためてそれを総会で、まず委員会でいろいろ検討をお願いしようということにしたらどうかと思っている。



これは、切実な問題であると同時に、簡単な問題でもないということがあるので、やっぱり住民の皆さんの合意を得るまでに、いろいろ紆余(うよ)曲折があるとは思ひうけれども、これを広く議論していく必要があるのではないかと考えている。

- Q) 先日 J:COM が 1 軒 1 軒まわったと思うが、なにをしたかという、壁についているアンテナの取り出し口をちょっとさわった。これで電波がよく来ているとか…、テレビがついているのだからそんなことは分かっている。1階と5階だけを調べたらいいんだろうと言え、それでじゅうぶんですと言った。

ではなぜ全戸をまわったかという、なにかを売りつけるためなんだ。だから、全戸にそういう会社の人を上げるということは、玄関先ならまだしも、中へ上がって座って話をされるようなことを、絶対しないようにしてやってほしい。

さきほどから高齢者の話も出ているけど、おばあちゃん一人のところへそういう人が上がって来られてきつく言われると、すぐオタオタして契約してしまうようなことがあるんじゃないかと思う。そういうことが絶対にならないようにしてほしい。今後そういうことで業者のほうから来たら、じゅうぶん注意してそういうことがないように配慮をしてほしい。

- A) J:COMの問題に関連して指摘があったが、ほんとに申しわけないと思っている。J:COMのケーブルからいや応なしにテレビを見ているわけだから、映り具合をチェックしたい、そのこと自体は一度見てもらったほうがいいんだけど、まったく気が付かなかったわけでもないんだが、そのときは釘を刺しておいた。映り具合を見るために入ってもらうのであって、契約の話はあまりしてくれるな、分かりましたという話だったんだけど、実際には苦情がたくさん来た。

あとになったが、厳しく抗議をした。やっぱりそういうことをもっと前もって考えておかねばならないのかなと、あらためて感じている。ほんとに、皆さんには申

しわけないと思っているので、ご了解いただきたいと思う。

**◎第3号議案 拍手多数で可決・承認。**

**【第4号議案 平成22年度業務会計予算(案)】**

平成22年度組合費、修繕費積立金、駐車場料金、集会所使用料の各会計予算案について、南理事長から、議案書に沿って説明が行われました。主な点は――。

**(1) 組合費会計予算(案)**

**修理費** 1,500万円を計上。昨年実績6,383,265円に比べかなり多いが、ことしも経年劣化による応急修繕があちこち出てくると予想され、余裕を持って予算計上している。

**植栽費** 1,500万円。とくに集会所関係で、新たに必要な部分が出てくると予想し多めに計上。

**(2) 修繕費積立金会計予算(案)**

**集会所建て替え工事費** 1億8,000万円を計上。設計見積もり額2億円以上(※管理組合1億8,000万円、箕面市補助金1,000万円、自治会拠出金1,000万円以上)に対し、6月に出る施工業者の見積もり額がいくらと出るのか、範囲内に収まれば予算は承認されることになる。

もしも仮にこれを上回るようなことになれば、設計変更をするか、あるいはどうしても必要とあれば、臨時総会を開いて補正予算の審議をお願いすることになるのかどうか。もちろんいまのところ不確定だが、予算案としては一応きょうの総会でご提案させていただきたいと思う。

**修繕費** 5,000万円。11住棟の屋上防水補修工事、41棟妻壁補修工事、BSアンテナ更新工事など。

**Q) 「組合費会計予算」の「支出合計」の「前年比」で、「他会計繰り出し」の2,000万**



**円が入っていないんじゃないかと思うが…。正しくは、4,000万円近くの金額になろうかと思うんだけど…。「支出合計(B)」のところ、差額です。**

**「対前年度の増減」のところだが…。 -2,000万円で、780,634円となっているけど、-4,000万円ではないかと思うのだが…。**

**21年度実績が4,300万円、22年度予算が8,300万円なので、増減でいくと4,000万円近くの金額になろうかと思うので、おそらく他会計の繰り出しが入ってないのではないかと思うのだが…。**

**主な支出関係の動きというのはほぼ間違いないと思われるので、合計なり、増減のところの訂正があれば、訂正した内容を後日提示があればよろしいかと思う。**

A) 失礼、これはミスプリだと思う。21年度実績の「収入の部」、「前期繰越金」は31,002,218円になっているが、これは16,094,836円じゃないかと思う…。計算をしておいて、後日訂正したものを、皆さんにお渡しするようにしたいと思う。

### 《「議案書」の訂正》

#### ◎ 第4号議案(1)「平成22年度 組合費会計予算(案)」(22ページ・表)

「支出合計(B)」欄の、「対前年度増減」の数字に誤りがありました。

「21年度予算案」の書式を変更した際、その行・列だけ計算式がはずれ、以前のものでそのまま数字として残りました。

★「対前年度増減」(差額) (誤) - 20,780,634 (正) - 40,780,634

お詫びして訂正させていただきます。

＝管理組合事務所＝

◎ 訂正要請に関して、後日、管理組合事務所から上記のような報告がありました。

◎第4号議案 拍手多数で可決・承認。

### 【第5号議案 平成22年度役員選出】

議案書(25ページ)の「平成22年度役員候補」名簿により、南理事長から新役員を提案、拍手多数で承認されました。

◎第5号議案 拍手多数で承認。

議案の審議はこれで終了、南理事長の閉会あいさつで締めくくられました。

なお、議案説明、質疑応答の内容など、第35回通常総会の模様を詳細に記録した総会議事録も別途作成、管理組合事務所で保管しております。

### 《お知らせ》 & 《お願い》

## 集会所のご利用は7月末までです…。

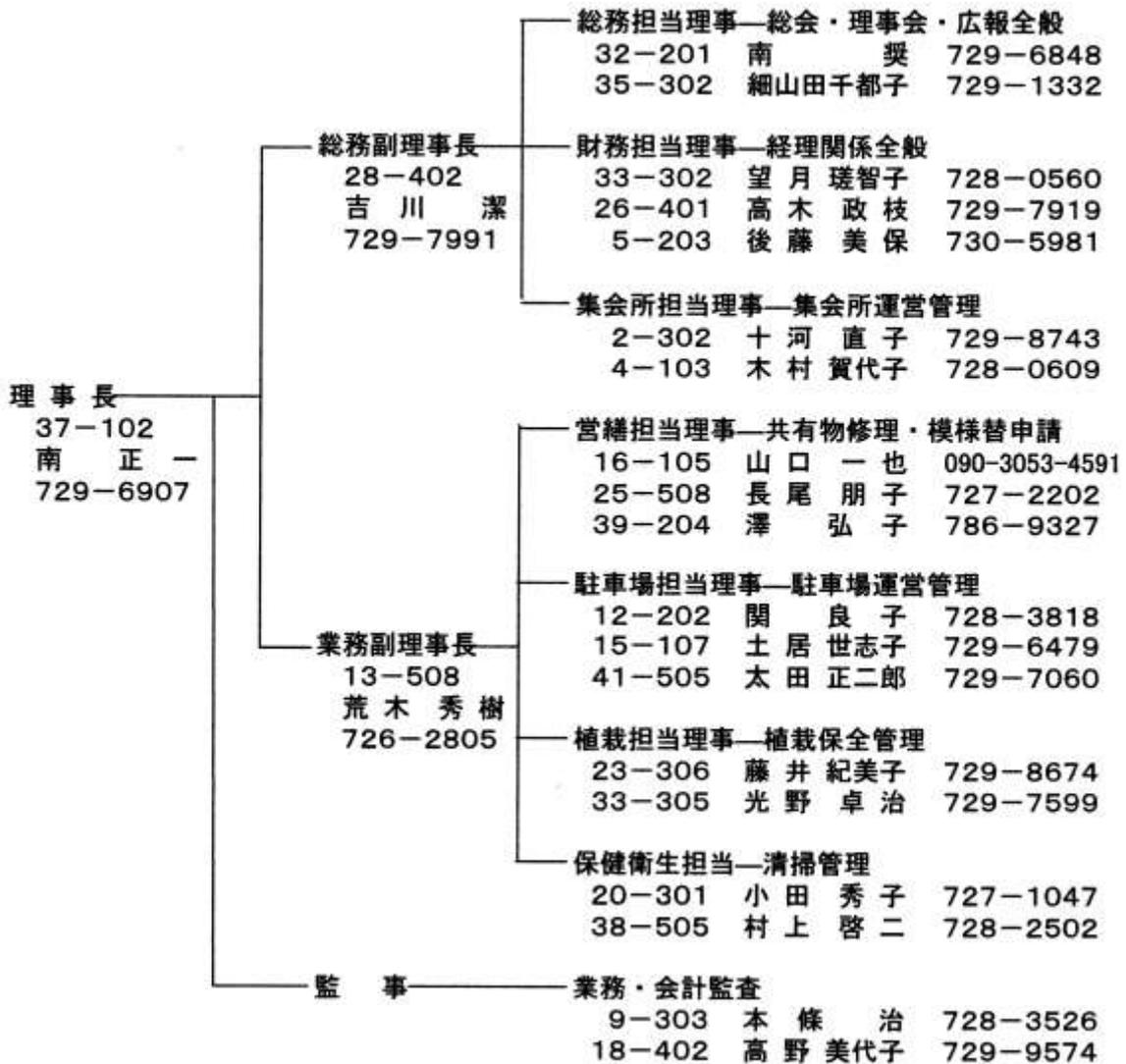
集会所の建て替え工事がいよいよ本番を迎え、予定では8月下旬ごろから仮設事務所への移転、9月には解体工事も始まります。

工事に伴い、こどもの学習教室や各種サークルなどの集まりで、現集会所をご利用になれるのは、7月末日までとさせていただきます。8月以降は、集会所のご利用はできなくなり、再びご利用になれるのは、建設工事が終わる来年5月ごろの予定です。

7月末日までに集会所をご利用ご予約の皆さまは、申し込みの殺到も予想されますので、なるべく早く手続きをお願いいたします。

工事期間中、集会所をご利用の皆さまには、たいへんご不自由をおかけすることになりますが、なにとぞご理解いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 《平成22年度 新役員組織表》



## 編集後記

ことしの総会で、「エレベーターを付けてほしい」「屋外階段にも手すりを…」といった要望が出されました。初めてではないそうですが、入居35年め、住民の高齢化に伴い年々切実、かつ深刻化するテーマです。理事会の諮問機関として、昨年度から立ち上がった「長期計画委員会」では、こうした課題を調査・検討するために活動しています。総会でも質疑が集中した「洗濯機の雑排水縦管直結工事」や「雑排水縦管更新工事」など設備関係の改善も当面する重要課題。委員会では、「長期修繕計画の策定」の本来業務を先送りして、共用部分の設備関係の調査・検討に取り組むとしています。