

安心して暮らせる中・長期修繕計画を 適切な修繕積立金の見直しも検討



建物劣化診断報告を受けて、大規模修繕も含めた具体的な修繕計画を立て直す段階にあります。理事会は、マンション管理の専門家と建築士をお呼びしてアドバイスを頂きながら協議をすすめました。

これまでの主な修繕工事(右囲み)の経歴からすると大規模修繕工事の適切な時期に入っていると言えます。どの程度の修繕工事を実施すべきかが第1の課題です。また、実施する場合にどのような計画で工事をすすめるのが最善策なのかも検討していかなければなりません。

工事の発注については、施工会社とすすめる方式。間に設計監理士を置いてすすめる方式があります。いずれにしても大きな事業になる可能性もありますから、ていねいかつ慎重な協議をすすめて行かねばなりません。次回理事会を経て7月に臨時総会を予定しています。(⇒裏面Q&A参照)

- <これまでの主な修繕工事>
- ◇1991年 竣工(35年前)
 - ◇2009年10月 大規模修繕工事(17年前)
 - ◇2011年9月 東日本大震災被害復旧工事
 - ◇2021年8月 震災被害復旧工事
 - ◇2022年12月 地震被害復旧工事

暮らしのメモ帳

自転車と歩行者の交通事故が増加傾向にあります。事故で負傷した人は小学生～高校生の若年層、死者数は70才以上の高齢者が最も多くなっています。高額な賠償責任も発生しており深刻な社会問題にもなっています。自転車の台数が増加する一方で、ルールを理解不足、あるいはルールを軽視する割合が高いことが主な原因です。

一時停止違反・信号無視、ながらスマホ・イヤホン、傘差しなどは絶対しないで交通ルールを守り、スピードを控えめに安全運転に心がけましょう。

6日から「春の全国交通安全運動」が始まりました。"交通ルールを知る、守る。安全・安心の第一歩!"

必要に応じ、修繕工事等をすすめています

経年劣化で建物のあちこちが傷んでいます。今年も TV アンテナ受信位置の調整を始め様々な修繕をして参ります。(右囲み)

皆が少しでも安心して暮らせる環境を整えられますよう努めていく方針です。

- 【今後予定の修繕工事】
- ＝今期通常総会議決済み＝
 - 各戸量水器交換工事
水道料金を計測する機器が劣化しないよう新しく交換します
 - 鉄部塗装工事
TV 配電盤などを塗装します
 - 排水管清掃
各戸の排水管を高圧洗浄して排水の流れを良くします

春のわなげ大会

4月26日(日)午後2時スタート!

1階 集会室

- ◆4月9日 案内状(申込書)配布
- ◆4月16日 申込み締め切り日
- ◆得点順に、豪華景品?!
- ◆ブービー賞も
- ◆申込された方にはもれなくお飲み物やおやつなどを差し上げます!
- ◆その他にも、ムカシの子どもさん向けのお飲み物も準備いたします

※下記サイトからもさらに詳しい内容をご覧ください

わすれないでね~!



Q&A<その1> = 安心して暮らせる中・長期修繕計画を =

Q:なぜ今修繕工事なのですか？

A:当マンションは、築35年。17年前に大規模修繕工事を一度行った後、東日本大震災など3度の大震災を経験しました。国交省では15年間程度に大規模修繕工事を行うのが望ましいとしています。計画的に修繕をすすめることで、安心な暮らしとマンションの資産価値が維持できます。

Q:住んでいても、見たところも、大規模修繕工事が必要とは思われないのですが…

A:昨年行った建物劣化診断報告によると、劣化がかなり進んでいます。素人目には分からないところで問題があります。これらを放置しておくと、例えばタイルが剥がれ落ちる、雨水がしみこんで鉄骨がもろくなるなどの困難な状態が予想されます。これらは危険を伴う問題でもあります。

Q:大規模修繕工事は、今すぐでなくても良いのではないですか？3年後とか…(*^_^*)

A:当マンションの現状は、躯体自体はしっかりしております。すぐに問題が発生しないように建物の管理もしっかりすすめています。ただ、劣化診断報告に見られる通り、仮に3年後とか5年後に先延ばしますと、様々な問題が生じます。問題が出てから修繕工事をするのは、暮らしの安全面、工事規模などで大変なことになると思います。また、諸物価高騰の傾向があります。先延ばしすれば工事費用は大幅な値上がりになることが予想できます。

Q:大規模修繕工事となると費用もかなり高額になりませんか？

A:最近の県内他マンションの大規模修繕工事を見ますと、おおよそ一戸あたり170～180万円の費用を要しています。当マンションの場合、2027年8月末で修繕積立金は66,000千円です。不足分を借り入れて各戸の積立金を値上げすることになります。他のマンションの修繕積立金(右表)と比較しますと、ホーユウパレスの積立金はむしろ低い方だと言えます。今後も皆様のご意見等をいただきながらすすめていくことにしています。

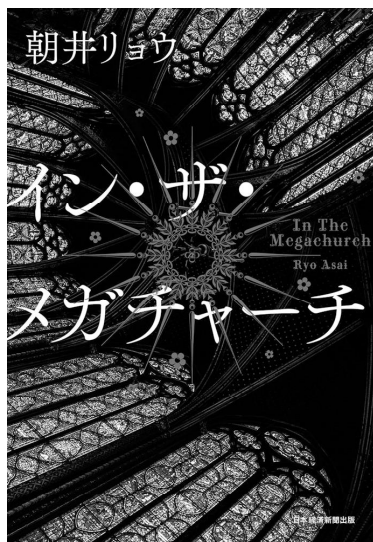
他のマンションの修繕積立金例
(同規模、同築年数等での概算比較)

修繕積立金月額 (参考資料)

	戸数	築年数	(円/月)
ホーユウパレス	96	34	9,000
①仙台物件	91	43	11,000
②仙台物件	86	43	16,300
③仙台物件	101	45	9,000
④仙台物件	86	36	9,800
⑤仙台物件	86	35	15,100
⑥仙台物件	95	34	9,300
⑦仙台物件	89	29	10,200
⑧郡山物件	107	50	10,000
⑨郡山物件	85	33	14,700
○盛岡物件	100	33	9,600

新刊書を購入します (自治会)

2026年本屋大賞受賞作！ ご利用ください



2026年本屋大賞受賞作！
イン・ザ・メガチャーチ 朝井リョウ(著)
沈みゆく列島で、「界限」は沸騰する――。あるアイドルグループの運営に参画することになった、家族と離れて暮らす男。内向的で繊細な氣質ゆえ積み重なる心労を癒やしたい大学生。仲間と楽しく舞台俳優を応援していたが、とある報道で状況が一変する女。ファンダム経済を仕掛ける側、のめり込む側、かつてのめり込んでいた側――世代も立場も異なる3つの視点から、人の心を動かす「物語」の功罪を炙り出す。「神がない」この国で人を操るには、「物語」を使うのが一番いいんですよ

「図書カード」で管理
～図書の貸し出し～
集会室の図書は、貸し出しています。



- ① 「図書カード」に、お名前と書名、返却予定日を記入してください。
- ② 記入した「図書カード」を、専用ファイルにとじて、本を借りてください。
- ③ 本を返したら、「図書カード」をファイルからはずして持ち帰ります。お名前などの個人情報に残りません。(保護されます)