

第 47 期第 7 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 7 年 2 月 9 日(日) 9:30~11:20 / 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	脇野 茂人、小高 平男、藤井 積、山口 輝雄、野口 清子 周宝 雅朗、酒井 貞一、橋爪 勝彦、木村 孝、染谷 節子 茅野 充男
	監事	
	防火管理者	
	長期修繕検討 会 応募者	小林 俊佑 (A106)、斎藤 昭彦 (B411)、高田 次雄 (B605)
	傍聴者	関口 憲治 (A906)、
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
	美建	星野、林

【1】長期修繕計画作成および給水管設備劣化診断調査の報告について

- ① コンサルタントの(株)総合設備リサーチ・丸下氏より、まず作成中の長期修繕計画の概要について下記の説明があった。

- ・これから 30 年間の計画を立てるうえで、建物の維持だけでなく建替えなども検討していく。
- ・マンションの終点をいつにするのか、築 70 年、80 年、それとも 100 年なのか、目標も決めて長期修繕計画の見直しを行うことが組合で大切なこととなる。
- ・以前、排水管設備改修工事の設計をしたが、3 年前に計算した材料費、人件費が高騰し、働き方改革による影響もあり、また、人材不足も懸念される。現状は 1 割高、2 割高、3 割高と年々見積額が上昇しており、他のマンションでも計画していた予算を超過しているのが実情である。
市川ハイツの場合、3 年前の設計予算より、合計で税抜 5430 万円の増額と試算される。
- ・排水管設備改修工事を実施する場合は、駐輪場設備・駐車場の埋設管も同じ時期に工事をするのか、舗装工事などを併せて工事を検討する必要がある。
- ・このため、排水管設備改修工事を実施した場合の他の工事への影響や、資金計画についてもまとめる必要がある。
- ・今回は長期修繕計画作成に関する討議をして、次回(3 月理事会)は長期修繕計画の第 1 案を持参する。
- ・排水管設備改修工事の業者公募を当初の予定の 4 月から開始することは、長期修繕計画書の検討・審議が間に合わず、時期が早いと思われるため、確認・検討を進めてから業者公募時期を検討することを推奨する。よって、業者公募時期を先送りするかどうかの審議は、3 月の理事会で長期修繕計画の第 1 案を確認・検討してからあらためて判断することになる。ただし、管材・部材・人件費の高騰が続く状況も考慮する必要がある。

② 続いて、昨年 11 月に実施した給水管設備劣化診断調査について、下記の報告があった。

- ・ 2004 年（約 20 年前）、共用部給水管内部のライニング（樹脂の塗布）5 年保証の実施、および水道メーター（量水器）まわりの給水管を交換しただけであり、共用部給水立管の配管自体は 47 年前と変わっていない。更生ライニングによる配管が錆びない延命工事を実施したが、更生ライニングの寿命は 10 年である。この工事はあくまで延命工事であり、再ライニングまたは更新が必要である。
- ・ 管材、継手部を腐食・錆びさせないようにすることが大切であるため、メーターまわりの配管継手部を管端防食継手に更新して、接続部を腐食・錆びさせないように防食仕様とした。また、室内（専有部分）は樹脂管に変更している。
- ・ 共用部水道メーターを外して、共用部立管・量水器まわりの内視鏡調査をすると、更生ライニング工事から 20 年が経過したこともあり、共用部給水管内部の更生ライニングのエポキシ樹脂の剥がれ・剥離・劣化が確認された。また、更新した量水器まわりの給水管接続部に、再び腐食劣化による錆こぶの形成によって管内の閉塞が再確認された。
- ・ 配管接続部のコア継手は錆びにくいと言われているが、今回の調査で錆こぶが確認できた。
- ・ 共用部給水管更新工事は、これから 10 年後（築 57 年目以内）に計画を立て、予算を計画することを推奨する。この共用部給水管更新工事は現行の長期修繕計画で計画されていないため、概算で税抜 1 億 3800 万円の追加予算が必要となる。現在、築 77 年目まで（今後 30 年間）の長期修繕計画を作成中であるが、直近に大切な工事が多々あり、このままでは資金が不足する。
- ・ 今まで室内給水・給湯・排水管の工事を実施したが、本来は専有部分である枝管を共用部分とする管理規約の変更があり、管理組合が更新工事を実施している。しかし、共用部分の給水管・排水管（污水管を含む）の立管は未更新であり、今まで長期修繕計画書の計画から外れていた。今後は、共用部分の排水管・污水管・埋設管・給水管を長期修繕計画書において計画する必要がある。

なお、前回の理事会で配布した大規模修繕工事 7 年目点検の報告書、および改修見積書（㈱中村塗装店が作成）は㈱総合設備リサーチにも渡しており、長期修繕計画の作成に役立てているとの報告があった。

また、前回の理事会で指摘された「B 棟共用部分の照明などで使用している配線の劣化」については、回路や配線の入替えなどの改修工事も長期修繕計画において計画するとの説明があった。

【2】管理状況月次報告

（株）美建より、管理状況月次報告（令和 7 年 1 月 12 日～2 月 8 日）があった。

（1）定期点検等

- ・ 1 月 17 日 高木剪定（業者：ユアサ園芸、1/23 まで）
* サクラなどの追加剪定も実施
- ・ 1 月 24 日 エレベーター定期点検（業者：日立ビルシステム）

（2）特別事項

◇工事

- ・ 1 月 29 日 A 棟防犯カメラの HDD（記録装置）交換（業者：日立ビルシステム）

◇故障

- ・ 1 月 22 日 B100 号室（管理員住居）の照明スイッチ 1 ヶ所が故障したため、修理（部品交換）を実施（施工：ショーデン、費用：税込 15,950 円）
また、トイレの温水洗浄便座（ウォシュレット）が故障したため、交換見積書を確認し、この作業を承認した（見積額：税込 75,460 円）。

◇設備改修

- ・ 受変電設備の改修について

（前回報告分より）

受変電設備内部の変圧器（高圧トランス）の入れ替えは、例年 4 月に実施している年次点検と同日に施工予定。

（今回の追加報告）

東京電力より、受変電設備のメーター交換を実施するとの通知が届く。

東京電力のメーター交換希望時期は 2025 年 3 月～2026 年 3 月の間であり、作業中は約 90 分間の共用部分停電を伴うため、上記作業と同じ日に実施するよう、日程を調整する。

◇その他の連絡・報告事項

- ・ 管理費等の自動振替について
1 月 24 日、三井住友カード(株)の集金代行サービスで使用する預金口座振替依頼書を案内文とともに配布した。
- ・ 電気室（東電借室）入口の浸水対策
1 月 30 日、積水テクノ成型（株）より、洪水時等の電気室浸水対策として止水板の説明を受けた。この止水板はプラスチック製で軽量であり、電気室入口の地盤工事が不要である。参考写真を確認した結果、まず止水板の見積書を取り寄せることとした。
- ・ 第 48 期役員選任会議の開催について
まもなく第 48 期（来期）の役員選任時期となるため、選任会議の開催日を 3 月 9 日と決定し、お知らせを配布することとした。

（建物、敷地内のできごとの報告）

- ・ 金網フェンス沿いの樹木伐採
園芸業者による剪定が 10 本（幹の太い木）、管理員が伐採した細い木が約 30 本。
- ・ 駐車場上部のサクラの剪定
駐車場内でサクラの枝にとまった鳥による糞害が発生したため、A 棟の受変電設備付近のサクラを剪定した。この剪定作業後、B 棟駐車場でも同様の糞害が報告されたため、車を一時的に移動している。

（設備、備品等の報告）

- ・ 駐輪場の整理
駐輪シール無しの自転車 9 台にシールの貼り付けを要請。
不用自転車が 23 台集まり、近日中に廃棄を手配する予定。
駐輪ラックの混雑している箇所において自転車 18 台を移動したため、計 54 台の自転車が利用しやすくなった。

- ・駐車場の空き状況、および駐車場の順番待ちについて
B棟の駐車場の空き2台のうち、1台の利用者が決まった。引き続き、残りの1台の利用者募集を行う。
- ・備品類の購入、文書整理について
昨年12月から開始した管理組合の文書整理および管理台帳の作成が、まもなく終了する。併せて、各棟ごみ置場にある清掃用具保管庫、管理事務所内の書棚、外構の清掃に使用する作業道具類の整理も終了した。
また、各棟の投函箱（ポスト）、傘立ての購入と入れ替えも終了した。

（3）管理費滞納状況報告

2月4日現在、管理組合合計で4名、522,658円。前回の報告時より人数は2名減ったが、未払い期間が複数月となった人数が増えているため、金額は8,756円増えた。

なお、所有者が亡くなった後に親族等の関係者と連絡が取れない住戸は、2024年2月分の管理費等より預金口座からの自動振替ができなくなり、未払いの合計は361,464円（12ヶ月分）となっている。現在、亡くなった区分所有者の相続人調査をするため、管理組合が委託した弁護士が本籍地へ戸籍の附票を申請しているが、先月に引き続き何も回答が届いていないとの報告があった。また、駐車場の本人の車については、2月4日に受変電設備付近の緑地部分へ移動し、空いた駐車場は新たな利用者を募集することとした。

【3】長期修繕検討会について

1月末まで長期修繕検討会の委員を募集したところ、下記5名の応募があった。

《長期修繕検討会 応募者》

小林俊佑（A106）、長嶋茂（B203）、西寺喜三郎（B211）
斎藤昭彦（B411）、高田次雄（B605） ・ 部屋番号順、敬称略

まず、今回の理事会に出席した3名より、応募の動機や検討会での取り組みなどについて聞き取りをした。

理事会では応募者5名へ長期修繕検討会としての職務を委嘱することとし、今後は長期修繕計画の検討、排水管設備改修工事の仕様決定・施工業者の選定などを行う。

【4】今後の理事会開催日

3月9日（日）午前9：30から鬼高公民館にて

以 上