

第 47 期第 9 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 7 年 4 月 13 日(日) 9:30~11:55 / 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、中村 智枝、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	長期修繕検討会	小林 俊佑、長嶋 茂、斎藤 昭彦、高田 次雄
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
	工事業者	(株)中村塗装店 西川
	美建	星野、林

【1】大規模修繕 7 年目点検の報告

大規模修繕工事、および鉄骨階段塗装工事を実施した(株)中村塗装店の西川氏より、「大規模修繕工事 7 年目点検」の報告があった。

この報告では、屋上鉄部や鉄骨階段の錆の発生が数多く指摘され、「屋上鉄部塗装および共用鉄部補修塗装他工事」と「鉄骨階段塗装工事（全面塗装）」の提案もあった。鉄部塗装は長期修繕計画の見直し案で 2029 年（4 年後）に計画されているが、西川氏より「工事費すべてが高くなってきている。工事を 4 年間据え置きにすると、どのくらい工事費が上がるかわからない。物価を考えると修繕は早いほうが良い」との説明があった。

【2】長期修繕計画書の見直し案について

コンサルタントである(株)総合設備リサーチの丸下氏より、下記の説明や報告があった。

- ① 電気設備の幹線工事を長期修繕計画に入れることに関し、配線は既存ルートを更新するか、それとも露出した別のルートを作るか調査が必要なため、4 月 14 日（月）に事前調査を実施する。
- ② 1 階の埋設排水管の更新工事は、予算削減案として「トンネル工法」も検討した。トンネル工法は 1 階住戸の外側から地中を掘り進めるため、仮住まい費用が不要になるが、地中を掘り進めると沢山の地下水が出る。試算の結果、仮住まい費用などの諸費用を考慮しても、トンネル工法のほうが高額になることがわかった。
- ③ 長期修繕計画の見直し案では、第 48 期（2026 年）に排水管更新工事を計画しているが、この工事後には修繕積立金が 6000 万円ほどしか残らない。排水管更新工事の資金があるとは言え、このままでは資金不足によって第 51 期に計画している大規模修繕工事ができないため、排水管更新工事の実施だけでなく、その先の工事のことも考える必要がある。
- ④ 排水管更新工事にあたって、管理規約の変更も必要と思われる（現在の管理規約の規定では、床下の排水横枝管が共用部分のため、専有部分のリフォーム工事では独自に改修することができない）。他の規定においても管理規約の修正案を作成しており、1 年ほどかけて検討を重ねていく。

長期修繕計画の見直し案は電気設備などの項目が調整中のため、コンサルタントが作成する第2案の提出や検討は、次回以降の理事会へ持ち越すこととした。

【3】管理状況月次報告など

(1) 第48期役員選任会議の報告

3月9日に第48期役員候補者が集まって会議を開催したが、木村理事より新役員選出の中間報告があった。新役員の選出は3月9日の会議後に調整を行ったものの、B棟において計5名の欠員が生じており、従前の部屋番号順の募集方法は限界となっている。欠員が発生することは、高齢化による活動困難、組合員の世代交代などが理由として考えられるが、次年度以降については、役職の整理を含む募集方法の再検討が必要との説明があった。

(2) (株)美建より、管理状況月次報告(令和7年3月9日～4月12日)があった。

◇定期点検等

- ・ 4月1日 エレベーター(A棟)定期点検(業者:日立ビルシステム)
- ・ 4月4日 消防設備定期点検(業者:ハマゾノ消防設備)
- ・ 4月5日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)

◇苦情・投書

- ・ 4月7日 上階からの足音について投書あり(上階住戸へ注意喚起済み)。
- ・ 4月7日 B棟のバイク(自動二輪)置場について投書あり。この場所には何も表示が無いため、「バイク置場」との掲示をブロック塀に貼ることとした。

* 時間の都合により、他の報告・連絡事項は来月の理事会でおこなうこととした。

【4】今後の理事会開催日

5月11日(日) 午前9:30から鬼高公民館にて

以 上