

# 【第3回】議事録(揭示版)2022年/令和4年度：修繕計画委員会

住宅管理組合法人理事会  
修繕計画委員会

【開催日】2022(令和4)年7月2日(土)PM2:00~PM3:30

【参加者】小林様(1-209). 関口様(1-203). 青柳様(3-402). 清水様(2-103)(欠). 飯田様(1-507)(欠).  
桜永様(3-404). 佐藤様(3-109). 坂本様(3-207)(欠). 岡部様(2-202)(欠). 三浦様(2-401)(欠),  
河合(2-107)【議事録作成者】

『理事会』荻山副理事長様(1-305)『保全協会』立木管理員様  
『コンサルタント』南雲様(欠)

## 【討議内容・決定事項】

### 【1】【議案第4-1,-2,-3,-5-1号】検収報告

建設塗装工業(株)関係:6月28日(火)検収実施:【議案4-1号】実施項目:予定通り実施確認済み。

◎鉄部塗装【予備費】:専用庭区画フェンスの塗装及び、集会所前~中央階段横フェンス:【見積書:提出待】

◎追加項目:藤棚下ベンチ・1号棟南側入口ベンチ:当初破損部修繕見積より劣化が著しい為、取替【見積書:提出待】

【議案4-2号】各棟「外階段」【手摺】設置:各棟【外階段】:1階~5階設置内容の確認。

【議案4-3号】防災倉庫裏側(スロープ)【手摺増設】

・当初「壁面と手摺間:5センチ」【7センチ】にて設置 建設塗装工業からの提案で実施。

【議案第4-5-1号】総合点検指摘事項

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| (1)3号棟第1階段北側堅桶交換     | (2)3号棟第3階段3階天井爆裂補修  |
| (3)3号棟第1階段3階共用廊下天井補修 | (4)1号~3号棟陸屋根防水      |
| (5)ポンプ室屋根防水補修        | (6)集会所出入口フェンス基礎破損補修 |
- 上記(1)~(6)現場確認と要求通りの工事内容を確認。

### 【2】【専有部】「給排水管」取替検討チーム

(1)【第3回】6月11日「議事録」内容報告【ガス管】は対象ですか。【交換に伴う費用負担を考慮して検討する】

①【確認事項】:「損害賠償」に関して、「浴室・台所・便所等の専有部分」からの漏水等による損害は、原則として原因者の責任原因箇所の団地建物所有者の負担とする。【現行契約内容を、再確認する】

◎本件について、セントラルの管理規約に明記しているか、確認する。

②【給水管更新工事实行委員会】の設立(案)検討

④【補助金】対策:南雲様の報告を基に、今後詳細を検討する。

(2)国交省【長期優良住宅化リフォーム推進事業】の適用を得るため、満たすべき性能の基準【確認中】

◎必須項目(3)省エネルギー対策【タイプB】「開口部の断熱化等」+「高効率化等設備1種類以上」  
【高性能のガス給湯器(エコジョーズ)】に更新するなど。

●数年前、ガス給湯器を一斉に交換する事で安価で導入済み。●ガス給湯器の製品寿命の確認

●全世帯(119世帯)の内、何世帯以上が【高性能のガス給湯器(エコジョーズ)】に更新で適用可能か調査中。

### 【3】【3号棟東側】「土地災害警戒区域」検討チーム:【関口様作成資料に基づき、説明報告を行った。

(1)【第2回】6月18日「議事録」内容報告

①【土地災害警戒区域】に指定された背景・詳細理由

②森の里「東地区」工業団地の開発に伴い、【豪雨】時「榎田川」雨量排水増量の影響に対する確認。

③厚木市危機管理課・森の里「東地区」工業団地開発部門に対し、開発当時の計画等確認する。

(イ)【豪雨】の際、榎田川の雨量排水増量対策を確認【榎田川の護岸補強・川幅拡張等】

(ロ)南雲コンサル報告「森の里東地区区画整理事業による、榎田川の雨水量の増大について」

◎【結論】:下記の理由の通りです。

森の里地区「どんな豪雨」であっても、3号棟東側【石積上の土の法面】まで水位が上昇することはない。

### 【4】1-504【雨漏り】・1-404【玄関前:漏水】修繕工事費「見積書」入手予定。

(1)1-504:6月24日【散水調査】実施結果、【雨漏り】原因・場所判明できず【屋根・側面】:建設側の費用負担要求中。

(2)1-404:【玄関前:共用部】配管ダクト勾配傾斜不良で、【漏水】発生。修繕費の再見積交渉中

◎本件は、セントラル側の費用負担として、今後、保険対象の交渉をミルボードと行う予定。

◎次回:【第4回】:9月24日(土)PM2:00~4:00