

【第10回】議事録(揭示版)2023年/令和5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】2023(令和5)年10月7日(土)PM2:00～PM3:30

【参加者】小林様(1-209). 関口様(1-203)(欠). 青柳様(3-402)(欠). 清水様(2-103)(欠). 飯田様(1-507).
桜永様(3-404), 佐藤様(3-109). 平澤様(2-305)(欠). 横道様(1-206)(欠), 西澤様(3-108)
荻山様(1-305)(欠). 河合(2-107)【議事録作成者】

『理事会』青木副理事長様(3-101)

『コンサルタント』: 南雲様(欠)

『保全協会』 : マンション技術部長 服部 武史様・技術サービス課 課長代理 伊藤 佳真様・主任 中台 樹様

【討議内容・決定事項】

【1】【総合点検報告書】内容報告・確認事項

- (1) 【総合点検：1回/2年】：2023年7月12日(水)・13日(木)実施【点検方法】「建築・設備」
- (2) 「建築関係」：外観目視・打診点検とし、異常個所等は写真撮影
◎建築関係の専用使用部は、点検対象外
- (3) 「設備関係」：外観目視とし、一部の施設については機能点検を併せて実施
◎設備関係の専用部内及び埋設部・隠蔽部は、点検対象外
- (4) 総合考察
◎建築・付帯、電気設備：「なし」機械設備「屋外給水管取替工事」実施検討提案【今後検討】
◎消防設備：
①自動火災警報設備(インターホン含む)改修工事：実施検討提案【今後検討】
②非常警報設備取替工事：実施検討提案【44台設置：保守部品15年間】下記交換スケジュール
【2017年(3台)交換済, 今後交換予定2024年(3台), 2027年(7台), 2029年(31台)：合計44台】
- (5) 長期修繕計画実施の確認：建築・付帯、電気設備, 機械設備「なし」消防設備2024年(3台)交換

【総括】

点検結果の中で部分補修等お勧めしております項目は、建物自体の老朽化を防ぐため、事故等を未然に防ぐためにも必要です。又、より良い住環境を維持していくため、今後におきましても長期修繕計画に基づき、計画的な修繕の実施をお勧めします。

【総合点検指摘内容】

- (イ)「外壁塗, 下地補修」：塗膜剥れ・「屋外階段」：ひび割れ・浮き・・・・・・・・・・【来年度実施で見積依頼中】
- (ロ)「自転車・バイク置場」：表層劣化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・【来年度実施で見積依頼中】
- (ハ)「屋内排水管(浴室, トイレ系統)」：発錆(継手部/根元)・・・・・・・・・・・・・・・・・・【来年度実施で見積依頼中】
- (ニ)「屋外汚水排水管, 屋外雨水排水管」：土砂撤去, 植物根繁殖・・・・・・・・・・・・・・・・・・【来年度実施で見積依頼中】

【2】【第2回】組合員・居住者向「説明会」

- (1) 説明会資料の確認
- (2) 10月21日理事会承認後、10月23日～24日に組合員, 居住者に配布。

【3】【アンケート】回答作成

- (1) 【問題点：お困り内容】最終版：南雲様作成
- (2) 10月21日理事会承認後、10月23日～24日に組合員, 居住者に配布予定。

【4】【選定業者】向け【見積依頼】日程

- (1) 【A】省エネ(窓断熱改修)。
- (2) 【B】専有部(給排水管改修)。

◎選定業者【3社】向け「説明会」日程(案)「南雲様」作成中。

【5】調査対象宅の選定

- (1) インナーサッシを設置されている住戸(全13戸/3戸は調査済み)未調査10戸の調査日程。
- (2) UBが未交換の住戸(46戸)の調査日程。
◎上記(1)(2)該当宅【後日、ご提示】のご協力を、お願い致します。

●次回【第11回】「修繕計画委員会」開催日2023年10月28日(土)PM 2:00～4:00