

## 第44期第5回定例理事会議事録

| 日時・場所                | 令和3年12月12日(日) 9:30~11:55 / 鬼高公民館 2階・大会議室 |   |
|----------------------|--|---|
| 出席者<br>(順不同・<br>敬称略) | 理事                                       | 関口 憲治、小林 俊佑、黒田 守、飯島 裕平、臼井 功<br>稲吉 英俊、竹本 玲子、塚原 義晴、水島 竜司、吉川 郁乃<br>尾島 一男、増田 日出夫、大石 知寿子         |
|                      | 監事                                       | 関口 常雄   |
|                      | 防火管理者                                    | 小高 平男   |
|                      | 傍聴者                                      | 高田 次雄 (B605、WTメンバー)、今野 亜紀子 (A309)<br>奥藤 俊春 (A603)、長嶋 茂 (B203)、西寺 喜三郎 (B211)<br>斎藤 昭彦 (B411) |
|                      | 美建                                       | 星野、八巻   |

### 【1】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和3年11月14日~12月11日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・12月4日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)

#### (2) 特別事項

- ◇工事 11月16日 B棟駐車場入口の破損したポールを交換する(費用は衝突した車の運転手が負担)
- ◇事故 11月25日 B棟駐車場入口のポールに車が衝突し、傷が付く。
- ◇故障(水漏れ) 11月30日 B棟104号室前の給水管ラッキング(配管のカバー)から水が漏れる。ラッキング内部に浸水した雨水が流れ出したものと思われるため、経過を観察する。

#### (3) その他連絡事項

- ・管理員、清掃員の年末年始休暇  
12月30日(木)午後から1月4日(火)まで休業します。

#### (4) 管理費滞納状況報告

12月8日現在、管理組合合計で6名、237,618円。前回報告時より人数は2名増え、金額は76,762円増えた。滞納期間が4ヶ月となった組合員1名については、金額がこれ以上増えないよう、引き続き訪問などの督促を続けることとした。

### 【2】排水管立管の改修について

小林副理事長より、11月28日に開催した住民懇談会(出席者37名)の報告と、来年9月~12月に工事を実施することを想定した臨時総会などの日程について提案があった。続いて、関口理事長からワーキングチームを作った経緯や理由について説明があり、理事から「工事の方法(更新または更生)」「資金計画」「工事期間中の生活への影響」について意見や問題点が挙げられた。

また、排水管立管の改修工事は専門性が高い工事であるため、実際に工事をする際はコンサルタントへの委託が必要と思われる。このため、今回の理事会では工事業者から紹介された(株)総合設備リサーチ代表取締役の丸下氏を招き、排水管改修工事の現状やコンサルタントの役割と事例について説明を受けた。

## 《丸下氏の説明》

- ・特にこの5年間は排水管改修工事の検討事案が多くなり、長い所では検討に5年ほどかかっている。
- ・「これから、この建物をどのように維持していくか」といった検討が重要であり、建替えができない物件は、30年間という長いスパンでの安心が必要となる。
- ・これから30年間にわたって建物を使用するのであれば、全戸においてスケルトンのリフォームが可能な排水管改修工事をしなければならない。
- ・市川ハイツの過去の工事記録を確認したが、2004年と2010年の改修工事では、排水管の材質やつなぎ方が違っている。昨年に漏水した箇所は排水管をただつないただけであり、隙間が発生するなどの問題があった。

丸下氏が資料や写真を使用して説明した後、引き続き質疑応答を行った。

## 《質疑応答》

質問1. 市川ハイツの長期修繕計画を見直してもらえるとのことですが、排水管工事以外の項目も見てもらえるのですか。

回答：排水管工事以外にも可能です。

質問2. 貴社は設立してから何年経ちますか。

回答：会社は8年前に設立し、その前に他の会社の設備部門で27年間勤務していました。

質問3. 昨年のB棟での水漏れした部分は、リフォームで破損したのですか。

回答：継ぎ手内部の破損であり、リフォーム工事では手が出せない部分です。

質問4. 他のマンションでも、同様の漏水が起きていますか。

回答：他のマンションでも排水管に隙間や亀裂が発生して漏水しています。排水管内部の薄いコーティングが剥がれた部分では、油脂・汚れ・洗剤等によって鋼管の素地の減肉・腐食が促進し、これらが多々発生しているのが現状です。特に、污水管との合流排水のため、硫化水素等によるソベント継手内部の腐食劣化が顕著に進行しています。

質問5. 経年劣化という観点から、他のマンションでも排水管は同じように腐食していますか。

回答：ソベント継手は、高層マンションを建設するうえで污水・雑排水管の合流が出来る画期的な単管排水システム工法であり、1990年代から全国で10万戸以上あると言われています。しかし、ソベント継手を製造していたメーカーが倒産し、現在では、アルファコーティング管やソベント継手の更新・接続部材（パッキン等）の供給が出来ないため、維持管理が難しいのが現状です。

質問6. 先日のアンケート調査では、「排水管立管の改修に多額の費用がかかるなら、建て替えてしまえばよい」との意見もありました。しかし、建替えはすぐ実施できる訳ではないため、現在の排水管の立管をだましまし使えるのは、あと何年ぐらいですか。また、それは現実的なことでしょうか。

回答：ソベント継手・アルファコーティング管の耐用年数は40年と言われてい  
ますので、既にその年数を超過しており、地中の埋設管も腐食が進行して  
います。このため、現在の排水管の使用を続けることは現実的ではなく、  
だましまし使うと必ずトラブルが起きます。特に、継手接続部の内部・  
パッキン接続部材・1階住戸の床下は注意が必要です。

質問7. 「更新か更生か」の議論はお金の問題だけでなく、今までの様  
々な工事をリセットして継続性が保てることにもつながると思いま  
す。しかし、排水管の枝管の改修は既に終わっているため、枝管が先  
に劣化しませんか。立管の改修工事の時に、枝管も直したほうがい  
いのでしょうか。

回答：排水管の「更新」であれば、現更新配管の浴室からは耐火性能  
配管なので立管につなげることができ、キッチンからは耐火性能の  
配管に一部交換します。配管立管を更新することで、安心安全な接  
続規格で接続が可能となります。また、工事の前には排水管の規格  
を合わせたり、将来のリフォーム工事に対応した仕様書を作ります。  
現ソベント継手の各排水口の接続内部は腐食や劣化がかなり進行し、  
又2004年に更新したキッチン系統枝管の接続方法（差し込みテー  
ピング）・管材規格と、2010年に更新された浴室・洗濯系枝管の接  
続方法（差し込みバンド施工）・管材規格には相違があります。ま  
た、キッチン接続部分と浴室・洗濯系接続部分に現段階で隙間等が  
あり、キッチン系枝管の接続部のゴムパッキンが劣化したため、漏  
水事故が2020年に発生しています。

質問8. 排水管の更新工事を実施すると30年はもつとのことですが、  
コンクリートや鉄筋・鉄骨といった建築関係は30年も維持できる  
のでしょうか。

回答：地道な大規模修繕工事を適時に継続し、構造体やコンクリ  
ートの劣化をコントロールできれば、30年の維持管理は可能です。  
ただし耐震基準のことは考慮が必要です。

#### 《理事会傍聴者からの意見》

- ・住民懇談会にも出席したが、意見収集ではなく、理事会の既定の方針に従ってほ  
しいものと感じた。決して更生工事を進めたい訳ではなく、説明を聞いているうちに  
排水管システム全体の改修も見えてきた。今期の住民アンケートでは6割ほどが関  
心がないと回答したが、排水管の改修工事は全260世帯の同意が必要である。
- ・大きな問題については、一度に進めようとせず、小刻みに進めたほうが早く解決  
するのは。
- ・住民懇談会は、更新工事ありきのようだった。資料にも更新工事のことばかり載っ  
ていたのだから、資料を読んだ人は更新工事を実施するものと思ってしまう。
- ・今回の説明はわかりやすかった。理事会の意見を尊重するが、より多くの話を聞き  
たいので、懇談会をもっと開催してほしい。
- ・ZOOMなどを活用し、出席していない人と情報を共有化してはどうか。
- ・更生工事の実績や最新技術、特許を持っている工事業者がいるが、この会社はどう  
なのか。更新工事と比べて、各住戸のトイレで壁を開けるスペースは小さくなり、  
工事費も安くなる。1住戸あたりの工期が短くなって住民の負担も減るため、住民  
全体が納得できる体制にしてほしい。
- ・理事会が更新工事に誘導しているのではないか。

前回の理事会では更新工事が最善と判断し、住民懇談会でも同様の説明をしたが、「更生」「更新」それぞれの長所・短所について調査を続ける必要があると思われる。このため、来年2月に予定していた臨時総会の日程などを見直し、引き続いて次回の理事会でも排水管改修工事の全般について検討することとした。

### 【3】喫煙場所の運用について

現在、ごみ置場内に吸い殻入れを置いているが、住戸やベランダのほうへ煙が流れるとの報告があった。このため、理事より吸い殻入れの移動や将来的にハイツの敷地は全面禁煙としてはどうかとの提案があり、今後の理事会で検討することとした。

### 【4】年末年始に向けた準備（臨時駐車場の管理）

年末年始は臨時駐車場の利用が多く、昨年では理事が交代で6時間おきに駐車場利用状況の確認や記録を行っていた。これに対し、担当理事より、今年の年末年始の臨時駐車場利用ルールを下記のように実施したいとの提案があった。

#### 《年末年始の臨時駐車場利用方法》

- ・新たに「駐車場利用表（ノート）」を作成し、臨時駐車場利用者は氏名、訪問先、時間等を記入する。
- ・駐車票は1枚のみ記入し、車両の見やすい場所に置く。
- ・駐車票の用紙と駐車場利用表は、各棟管理室の窓口（カウンター）に並べて置く。

この新しい管理方法は、12月22日に案内を出し、12月26日から運用を開始する。この方法に問題が無ければ、今後の臨時駐車場利用ルールの変更も視野に入れることとした。（理事会後、運用開始日を12月24日に変更しました）

### 【5】次回の理事会開催日

1月16日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上