

令和4年11月28日
市川ハイツ管理組合
第45期理事会

排水管設備改修および長期修繕計画書作成 意見交換会の報告

去る10月30日に「排水管設備改修および長期修繕計画書作成に関する意見交換会」を開催しました。参加者からのご意見などを下記の通りご報告します。

- ・開催日 令和4年10月30日（日）
- ・時間 午前9:30～11:50
- ・場所 鬼高公民館 大会議室
- ・参加人数 組合員21名（リモート参加者1名含む）

参加者からのご意見

- ① 意見交換会なのに、どうして理事と向き合って座るのか。どうして組合員以外が出席しているのか。
- ② 排水管設備の改修は、まだ全くの白紙であり、何も決まっていない。
- ③ まず長期修繕計画をたてるべき。排水管の水漏れが発生する前に改修工事を計画しておく。
- ④ 現行の市川ハイツの長期修繕計画（第42期で作成）は役に立たないのか？
排水管の立管改修が入っていないのは知っていたが、第43期で見直してくれなかった。
- ⑤ 長期修繕計画は、マンション管理センターで安い費用で作れないのか？
- ⑥ 修繕積立金が減るのが怖い。少しでも無駄な費用を使ってほしくない。
- ⑦ 前回の給排水管工事はコンサルタントを頼まなかったので、工事資料が残っていない。
- ⑧ 前回の給排水管工事は、床下（専有部分）の工事を修繕積立金で実施した。
- ⑨ 去年の排水管調査は理事会が勝手に進めた。総会で審議していない。
- ⑩ 現行の長期修繕計画に排水管の改修費用を入れるだけではだめなのか？
見積額の1億1880万円を入れてみたが、修繕積立金は足りた。
- ⑪ 排水管改修の1億1880万円の見積書はどこから取ったのか？
- ⑫ 排水管の改修は、現場調査や住民の要望を聞くことは無く、更新工事の計画が進んでいる。
- ⑬ 先日の総会は、議長から途中で時間切れと言われ、質問をあまりさせてくれなかった。
- ⑭ 専門委員会は理事を入れることができないため、2名で活動している。そのうち1名は遠隔地に住んでいるそうだが、実際に工事をする場合、工事中のクレーム対応はどうするのか。人数を増やすべきだ。（他に「理事も専門委員会に入れるべき」と

の意見あり)

⑮ A4 サイズ 1 枚程度で現状をまとめたものを配布してはどうか。

〔結論〕

- ・排水管設備の改修設計業務を進める。
- ・改修費用が出たところで次のこと（改修工事の可否など）を審議する。
- ・今日の意見をまとめて全戸へ配布する。

（結論が出た後の意見）

- ・改修費用が出た後、住民への説明会はどのタイミングとするのか？
…（回答）住民説明会は、工事の可否を総会で審議する前に開催する。
- ・コンサルタントの業務として、現在決まっているものは何か？
…（回答）改修設計の作成（現場調査、工事の仕様や範囲の選定、費用計算）
住民説明会の実施
- ・「排水管から水漏れした都度、補修すること」は検討しないのか？
同じ年数のマンションの排水管改修率はどのくらいか？
- ・このマンションの最も大事なことは耐震である。調査の結果、地震に弱いことがわかっている。
- ・耐震補強をしたいが修繕積立金が足りない。
- ・市川ハイツでは、今回初めて外部のコンサルタントを入れた。今後も踏襲していくのか？

以上