

第45期第6回定例理事会議事録

| | | |
|----------------------|---|--|
| 日時・場所 | 令和5年1月15日(日) 9:30~11:50 / 鬼高公民館 2階・大会議室 | |
| 出席者 (順不同・ 敬称略) | 理事 | 小川 秀明、朱 勇紅、稲吉 英俊、塚原 義晴、竹本 玲子 大石 知寿子、鷺見 行保、橋森 幸子、高野 克明 |
| | 監事 | 佐々木 正伸 |
| | 防火管理者 | 小高 平男 |
| | 傍聴者 | 小林 俊佑 (A106)、高田 次雄 (B605) |
| | コンサルタント | (株)総合設備リサーチ 丸下 |
| | 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4年12月12日~令和5年1月14日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 12月14日~15日 共用廊下 定期清掃(業者:アベニュー)
- ・ 1月5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

◇トイレ天井からの水漏れ

12月19日 A棟1001号室より、トイレの天井から水漏れしているとの連絡あり。この住戸の上階は屋上となっているため、結露または雨漏りが原因と考えられるが、屋上の排気塔周りの防水工事を10月に実施しており、雨水が浸水する箇所が見当たらなかった。このため、トイレの天井等に点検口を開け、水漏れが発生した時に調査をすることとした。

(3) 管理費滞納状況報告

1月10日現在、管理費の未払いは管理組合全体で2名、57,521円。先月の報告時と人数は同じだが、1名の未納期間が2ヶ月に増えたため、合計額は19,165円増えた。

(4) その他

- ・ 前回の理事会にて、屋上の全ての排気塔周り(全24ヶ所)などのシーリング補修と同時に屋上全体のウレタン塗装工事を実施してはどうか、との提案があったため、見積書を取り直した。しかし、見積額が約150万円増えて今期の修繕費の予算を超過するため、排気塔周りなどのシーリング補修のみを今期中に実施し、屋上全体のウレタン塗装工事は、長期修繕計画の内容を変更して来期の修繕積立金会計の予算に計上することとした。
- ・ B棟管理事務所はコンセントが不足して「たこ足配線」となっているため、発火の危険性がある。このため、管理事務所の壁にコンセントを増設する電気工事を承認した(見積額 税込84,766円)。
- ・ NTT東日本の代理店より、管理事務所の電話契約を光電話に変更してはどうか

との提案があり、理事会で承認した。この契約による電話番号の変更はなく、試算では月額料金が400円ほど安くなる。

【2】排水管設備 改修設計業務について

過去に漏水した排水管の現物を使用し、(株)総合設備リサーチの丸下氏より市川ハイツの排水管設備の現状や、改修設計業務について説明があった。

《排水管設備の現状、および改修設計業務について》

- ・排水管の立管で使用しているアルファコーティング管・ソベント継手部・埋設管の、内視鏡調査をしたところ、排水管内部の塗膜が剥がれ、鋼管部が顕著に腐食劣化して減肉（配管の厚みがなくなること）していることがわかった。
- ・市川ハイツで実施した過去の2回の排水管改修工事は、共用部立管継手部との接続の際に口径寸法が規格外の2種の塩ビ管を接続しているため、継手部にすき間ができる。このため、コーティング剤にてすき間を詰めてテープを巻いたり、バンド止めをして接続している。
各戸でリフォーム工事をする際は当時の排水管継手部の接続を外すため、さらにすき間ができたり、地震等が発生すると接続部が緩む恐れがある。このすき間が大きい場合、臭い漏れやすき間に汚れが堆積し、また配管の差し込み方法が悪かったため、立管集合継手内部のパッキン部の劣化に伴って漏水事故が発生している。
- ・過去の管理規約改正により、床下の排水管枝管は共用部分と規定されているため、各住戸のリフォーム工事の際、本来は管理組合が排水管改修仕様・材料・工法を指定しなければならない。しかし、排水管工事の仕様や規格を各戸のリフォーム業者に任せて実施しているのが現状である。（リフォーム工事の時は、工事業者が新規排水管を立管継手部に無理に差し込み接続させるため、トラブルが発生する可能性が高い）
- ・床下枝排水管からの漏水事故があった場合は、管理組合が全て修理費用を負担しなければならないというリスクがある。このため、管理規約の見直しや共用部分の保険契約内容の確認が必要となる。
- ・近年のトイレ便器は、排水芯（排水管までの高さ）が低くなってきている。このため、市川ハイツの従来の立管継手部の排水芯を認識しない接続工事を実施すると、リフォーム後に排水管が逆勾配になり、排水が悪くなった住戸がある。（アンケート・調査実施にて確認）
- ・既存の排水管を使用する「更生工事」による改修方法があるが、ソベント（集合継ぎ手）は複雑な構造のため、この集合継手部を更生工事で塗膜が剥がれない施工ができる業者は無かった。これは、市川ハイツの排水管劣化状況や過去2回の改修工事の施工仕様（ソベント継手の接続状況）を踏まえても同様である。
更生工事は、あくまでも延命工法のため、継手内部で局部的に腐食劣化した部位や、パッキン等不具合は更生工事の施工方法では対応が出来ない。なお、市川ハイツ室内枝排水管は過去2回枝管を更新しているが、現状の差し込み施工の接続方法には、更生工事の研磨・塗膜塗布等の施工仕様に耐え切れない事、他のリフォーム工事配管には保証が出来ない事なども挙げられる。
また、更生工事（ライニング工事）後に樹脂塗膜が1年～2年で剥がれ、更新工事を実施する事例も多々発生し、2年で第三者が内部を検査したら研磨・塗装が確実に実施されず、塗布ライニング樹脂が剥がれていた事例もある。
- ・あくまでも延命対応の更生工事では、更生樹脂塗膜が剥がれてなくなると元々薄い

鉄部は局部的な漏水につながり、最終的に「更新工事」を実施する結果となってしまふ。よって、市川ハイツ排水管内部の現状を総合的に判断し、「更新工事」を改修方法として改修設計仕様を作成する事とした。

- ・「更新工事」による改修設計は、立管、屋上に伸びている通気管、各住戸トイレ裏側のソベント（集合継手）、1階埋設管すべてを更新するものである。この設計では、現各住戸の枝管（塩ビ管等）が更新後の集合継手に接続できる施工仕様とする。
- ・1階住戸の共用部床下排水管は、特にA棟において埋設配管の沈下によって排水の流れが悪くなっており、過去に改修工事をした2ヶ所においても同様である。原因は市川ハイツの地盤が土壌に水分を多く含んでいる埋め立て地のためであり、地中に埋設されている排水管は、内側・外側の両方から腐食と減肉が進んでいる。なお、今回の調査結果にて30箇所の埋設排水管の不具合が確認された。

1階の共用部床下排水管を改修する際は、「地中での沈下防止」「腐食しない部材を選定する」といった注意点がある。また、駐輪場・駐車場の地中に1階・上階からの排水管が埋設されているため、余計な工事費用を使用しない為にも、将来の駐輪場・駐車場舗装工事と同時に施工すること等を考慮するといった問題もある。

- ・改修設計業務では、今後のリフォーム工事の排水管接続で問題が出ないように仕様書を作成することが重要となる。また、現在の管理規約では「他業者がリフォーム工事をした共用部床下排水管を管理組合が責任を負う」といったリスクがあるため、管理規約の見直しについても検討していく事が重要となる。

なお、過去2回の排水管改修工事は、管理規約の規定を専有部分から共用部分として変更した室内枝管の改修工事である。しかし現共用部の排水立管設備は、まだ改修されていない状態であり、長期修繕計画書の修繕項目に挙げられていない。今後は、今回実施した排水管設備の調査結果を踏まえ、大切なライフライン設備・給水管設備等も長期修繕計画の項目に加えるといった見直しが必要となっている。

【3】防火・防災体制について

小高防火管理者より、「市川ハイツ自衛防災活動組織機能図（案）」の説明を受けた。この機能図では、防災管理者や理事長・副理事長以外に、連絡通報係、消火係などの係員が2～6名指定されており、係員の指名や人数、役割等、この案の検討は今後も継続して行う。今期の防災訓練は、予定通り4月9日（日）に実施することを計画している。

また、過去の訓練時に購入し、訓練参加者に配布したジャンパーの回収が終わっていないため、出席者より、回収期限を決めてほしいとの要請があった。

【4】次回の理事会開催日

2月12日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上