

ボンヌール長崎管理組合

役員会議事録

日 時 平成 24 年 3 月 7 日 (水) 19 : 30 ~ 21 : 40
出席者 役員 5 名、監事 2 名
(管理会社) 井手

議題 1. エレベーター改修について (現況と提案)

役員会前段に三菱ビルテクノサービス(株)から当マンションエレベーターの現状報告とエレベーター改修プランの説明を受けた。内容は下記のとおり。

- (1) エレベーターの速度は遅い訳ではない。設置当時の性能として正常。
- (2) 4 基とも電気系統の絶縁抵抗値の低下が確認されているが住居棟の 3、4 号機が特に悪化している。
- (3) 制御機器は一新することをおすすめする。
- (4) 以前は一般的にエレベーターの改修は籠等の取替えもご提案していたが、今回、使えるものは使う方法での改修をご提案した。金額は以前の本体工事価格 1 台 7 6 0 万円から 1 台 5 0 0 万円 (巻上げ機を残しモーターのみを更新する場合) になっている。
- (5) エレベーターのブレーキが万が一滑ってしまった場合に備え、新しいエレベーターには 2 個のブレーキ設置が義務付けられているが、改修の際には 2 個目のブレーキを付けるかどうか選択する必要がある。
- (6) 巻き上げ機を入れ替える場合は 2 個目のブレーキが付いてくる。
- (7) 停電時と地震発生時に自動で最寄り階に停止する装置、耐震対策工事等オプション工事がある。
- (8) 車椅子利用者やお年寄りにやさしい仕様として、鏡、手摺りの取付けや低い位置にも操作盤を設置することも可能。
- (9) エレベーターに乗り込む途中で扉が閉まらないよう、エレベーター開口枠へのセンサー設置も可能。
- (10) LED 照明器具への変更など天井部分のリニューアル、壁・扉シート貼り替え、床タイル貼り替えも可能。
- (11) 3、4 号機は現在単独運転だが、2 台制御に変更することもできる。
- (12) 3、4 号機を 2 台制御に変更した場合、エレベーター間に柱があるため、エレベーターが来たことに気づかない可能性はある。(駐車場棟の 1、2 号機は現在 2 台制御) ※現在、一人利用する場合に 3、4 号機それぞれのボタンを押してエレベーターが 2 基とも稼働している場合があるが、2 台制御に変更した場合は 2 基稼働の電気料金の無駄が無くなる。
- (13) 最新情報で、国土交通省が新しい法律に対応するためのエレベーター改修工事に補助金を計画中との情報がある。決まればお知らせする。

- (14) 全く新規のエレベーターに入れ替える場合は撤去費用も必要となり、1台2～3千万円はかかる。
- (15) 新規入れ替えは費用が高額になるので、設置後25年を目途にリニューアルされることをおすすめする。
- (16) 工事所要期間は1台につき連続停止期間が4～5日（最長連続停止時間は12時間程度）必要となる。オプション工事次第ではさらに必要。
- (17) 施工は土・日も可能。打ち合わせにより設定できる。
- (18) 製作に3ヶ月かかる。工事スケジュールにこの期間を考慮して下さい。
- (19) 4台を一度に発注することが難しければ、一番心配な3、4号機の改修を先に実施することを勧める。3、4号機の工事は1台は稼働しながらの工事が可能。
- (20) 区分所有者・居住者の方々への説明会は会社担当者で対応する。
- (21) 施工時期について、季節は関係ないが、駐車場棟の1、2号機工事は利用者のことを考えれば夏は避けた方がよいのではないか。（1、2号機はエレベーター仕様が2台セットとなっているため同時停止となる12時間の間、マンションの出入りに外階段を利用することになるとすれば。）

この件については総会に向けて検討を重ねることとした。

議題2. 工事関連（完了報告、予定）

- (1) 三菱ビルテクノサービス(株)により、防犯カメラ装置の更新・増設工事が3月7日完了した。
- (2) 3月12日～15日に各戸水道メーターの取替え工事が実施される。

議題3. 建物調査・診断依頼先について

- (1) A社は長期修繕計画の提出について見積書で触れていなかったが、調査・診断の結果で作成し提出するとの回答があったことが報告された。
- (2) 建物調査・診断の見積り金額は180万円（長崎県マンション管理士会）、168万円（A社）であるが、長崎県マンション管理士会の説明がわかりやすく、はっきりと案を示す期待がもてるのも長崎県マンション管理士会ではないか等々の意見が出された。
- (3) 協議の結果、建物調査・診断を長崎県マンション管理士会に依頼することを満場一致で決定した。
- (4) 見積り提案のあった二社についてはそれぞれの会社を組合長はじめ役員数名で訪問して結果を伝達し、マンション管理士会については訪問時に今後の予定について打ち合わせをすることとした。

議題4. 給水配管の赤錆による閉塞状況調査の結果について

- (1) 「給水配管更生装置」を設置した日本システム企画(株)による給水配管の赤錆状況調査(平成24年1月実施)の結果報告書が提出された。
- (2) 調査は平成21年に実施した6戸を再調査したが、調査の結果、平成21年に取り替えられたとされる管の赤錆による閉塞の進行が見られる住居があり、日本システム企画(株)から、荏原テクノサーブ(株)が新しい管に取り替えていないのではないかとの指摘があった。
- (3) 平成21年の給水配管工事の施工会社である荏原テクノサーブ(株)に指摘内容を伝えたところ、新しい管に替えなかったということはありません、更生装置の効果がないだけではないかとの回答があった。
- (4) 日本システム企画(株)からは管理組合役員の立会いの下、荏原テクノサーブ(株)と調査結果の確認を行いたい旨の申し入れがっており、現在組合長が日程を調整中。
- (5) 役員からは、更生装置取り付け後は長期に水道を使用しなかった場合でも水を出した時赤錆が見られなくなった、調査に立ち会った役員からは立ち会った際のカメラモニターでは提出された写真のような赤錆はなかったとの意見が出され、両社の考えを聴き対応を検討することとした。

議題5. 駐車場横非常階段補修工事について

- (1) 見積り提出業者4社のうち2社の説明会が3月3日に実施された。
- (2) 残り2社のうち1社は10日、1社は11日に説明を受ける予定。
- (3) 4社の説明を受けたのち、工事依頼先を決定する。

議題6. 長崎県管理組合連合会(長管連)について

- (1) 例会開催案内が届いていたが3月31日に延期との連絡があったことが報告された。
- (2) セミナー開催の案内が届いていることが報告された。開催日は4月11日および12日で、相談会も予定されている。参加費無料。

議題7. 外部区分所有者管理費増額分(1,000円)対象者の確認について

- (1) 調査したところ、長期不在者、また区分所有者本人は外部居住で親族が居住しているケースで、管理費増額分を負担している方と負担していない方がおられることが判明した。
- (2) 長期不在者、親族を居住させている外部区分所有者でも条件が様々であり、増額分を負担していただく基準等を今後検討していく。

議題 8. 2 月度の管理組合費月別収支及び未納状況等について

(1) 2 月度の主な支出

- | | |
|-----------------------|-----------|
| ①補修費：駐車場防火シャッター修理費 | 231,000 円 |
| ②補修費：防火シャッター修理時警備料 | 7,350 円 |
| ③雑 費：マンション管理センター登録維持費 | 5,000 円 |

- (2) 管理費等の未納月数が 5 ヶ月以上となっている組合員が 2 名おられるが、事情説明等がなかった 1 名については再度役員が直接事情の説明を求め、その結果次第で検討することとした。

議題 9. その他

- (1) 通常総会に向けた管理組合役員募集の呼びかけ（周知）をしたかどうかの意見が出されたが、前回総会で検討委員会を設けて対応するとの方針が出されているため、まずは委員会を立ち上げることを優先することとした。
- (2) 当マンション建設時の電波障害対策の共同視聴アンテナの現況について管理会社から写真が提出され、現地確認を役員で行うこととした。
- (3) マンション図面を 4 分割化し補正した。電子ファイル化（CD 1 枚）も同時に完了したことが報告された。
（補正と電子ファイル化費用 112,350 円）

以 上

次回役員会開催予定日時 平成 24 年 4 月 4 日（水） 19：30 から