

(1) 瑕疵案件の売主回答報告

① ゴミ室を水洗可能にする件:

・反転コンテナボックスの回答: 設計担当者が現在、新型コロナウイルスに罹患し入院中で、現在は詳細確認できない。退院後確認して回答する。

(■■■■ 提案の工事方法(水路溝新設)については保留中)

***進め方の提案:** 回答を待って対応を決める。理事会からレターを出す(添付)。

② 鉄部塗装の件の回答:

a) 今回のメーターボックス塗装には、上塗り下塗り兼用の「パワーホルスF4」を使用するため、塗装手順は下塗りをせず「ケレン処理+上塗り2回」となる。

b) 4階までの全ての住戸のメーターボックスを再塗装する。

c) パワーホルスF4を用いた施工で工期は約1週間程度(下地処理不要のため)。

工事着手時期については、仕様決定・着工指示から居住者様への周知期間のち約2週間程度の手配期間を見込んでいただきたい。

***進め方の提案:** 速やかに工事を着工してもらう。理事会からレターを出す(添付)。

また、理事会名で本工事の住民徹底を図る(今日が最後の理事会。実働と質問先は修繕委員会。売主の工事計画、注意事項を各戸配布(理事会名で書類表紙を作り、管理会社がコピー配布する。当日の立会いと完成チェックは必要に応じて、管理会社と修繕委員会が行う。))。

(2) 瑕疵以外の案件

① ゴミ室美化

・「反転コンテナボックス」が決着してから進め方を審議する。

② 大規模修繕計画の鉄部塗装の具体的計画作成

・売主の瑕疵対応以外の鉄部塗装を2~3社に再見積する(含む ■■■■)。

過去1度見積もった会社+世田谷区マンション交流会のHP協賛事業者2~3社。

尚、鉄部塗装以外のエレベータ出入口や駐輪場出入口の傷補修、コンクリート塗装部の補修、下馬通りの柵付け根のコンクリートひび補修、その他皆様のお気づきの点の補修も含める。

(注) 世田谷区マンション交流会 <https://setagayaku-mansion.jp/>

③ 改正マンション管理適正化法の適用(早期の要検討事項)

1) (定義) 第2条10に「**電磁的方法**」、第2条11に「**web 会議システム等**」が新規追加された。総会や理事会、その他の会議に適用される。

・本マンションでも規則を作成し、PC、サーバ、記憶デバイス、会議用のプロジェクタ、スクリーンなどの購入費用と、ホームページの作成・維持の費用を見積もる必

要がある。尚、電磁的方法が実施できない組合員向けに紙ベースも存続する。

・ホームページの内容(提案):当マンションの対外宣伝。総会、理事会、専門委員会、同好会などの内部連絡と議事録、資料の保管。駐車場予約システム、各種書類提出などのデジタル化(印鑑不要となった)。

2) (管理組合業務)第 32 条のコメント 大規模修繕関係

・変更前:「大規模修繕計画の計画期間は25年以上であること」

変更後:「計画期間は30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること」

* 大規模修繕計画期間は旧法律で25年以上とされていたため、現在12年ごとに大規模修繕が設定されている。改正法律では、「30年以上の計画で2回以上が含まれる」となったため、現行計画を見直し、15年周期に変更して、60年計画化を検討したい。

尚、以前から15年周期をプロモート中の社団法人大規模修繕協議会のセミナーに出席予定(11/7)。住民説明会も依頼可能。

④ 8 月理事会管理会社報告の問題点

・吸排気弁不具合。・弁交換 2 件¥115,500 円として処理(8 月理事会議事録))

最上階水道管の空気抜き部からの水漏れによる廊下汚れ(白くコンクリート化)

・不可解点 1. 弁は単純な構造であり 10 年以上故障するはずがない

2. 共有廊下に溢水し白濁固化している。汚れは溶解したコンクリートであるが、下記流水のルートでコンクリートを溶かす要因が無い。

弁出口→塩ビパイプ→底部のスラブ埋込→外部水路放出

3. 廊下の白い汚れは尋常でないレベルで2カ月ほど放置されており理事会への報告が無かった。東棟3階の居住者はこの間不快な思いをした。



AFV4N-F 水道法適合 青銅吸排気弁 ¥16,900

・汚れの清掃は、管理人、清掃員ではできず、修繕委員が実施した(また少し汚れ始めている)

専門家による調査が必要と思う。

■■■■■会社 アフターサービスセンター 御中

■■■ **管理組合**

理事会、修繕委員会

貴社、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
日頃、弊マンションのアフターサービスに御尽力頂き、御礼申し上げます。

さて、先日回答を頂いた下記 2 件につき、以下のお願いを申し上げます。

— 記 —

1. メーターボックス塗装工事の件

・本件につきましては、9月16日付の御社のメールによるご回答を了解致しました。つきましては、工事日程表、工事の住民案内（各戸への注意事項含む）などをまず送付いただきたいと思います。メールで結構です。それに合わせて当方でも準備を開始いたします。

急がせて大変申し訳ありませんが、これらの書類は 10 月 4 日までに送って
いただきたく、お願い申し上げます。

2. ゴミ室の水洗に関する件

・入院中のご担当の方にはお見舞い申し上げます。早く回復されることを願っております。

本件につきましては、水が通る溝を作ることをご提案頂いています。良いアイデアとは思いますが、ご指摘させて頂いた「反転コンテナボックス」の件が決着しないと検討を進めることができません。御社から世田谷区に申請されたゴミ室の使い方は、効率の高い良いアイデアと理解しております。

ご担当の方の回復状況に係わらず御社として確認をお願い致します。そのご連絡を待って、検討を進めます。

ご多忙中のところ、大変申し訳ありませんが、以上、宜しくお願い申し上げます。

以上