

## 第15期 第7回 理事会議事録（報告書）

2023年3月4日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2023年3月4日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

### 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からマンション管理に関する報告。

#### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第15期			第16期											
			2022年度			2023年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回					○									
2	連結送水管耐圧	○	3年1回	2024年12月（次期以降）													
3	エレベーター点検（現地）	△	年4回		8			○			○					○	
4	消防設備点検（機器）	◎	年2回			28							○				
5	消防設備点検（総合）	◎	年1回										○				
6	防火設備定期検査	○	年1回											○			
7	排水設備点検	◎	年1回								○						
8	機械式駐車場設備点検	△	年4回	27			○			○				○			
9	宅配ボックス点検	△	年1回													○	
10	貯水槽清掃	◎	年1回		2												
11	簡易専用水道検査	△	年1回				○										
12	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回							○							
13	ディスポージャー設備点検	△	年12回	10	7	7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回					○			○					○	
15	雑排水管洗浄	○	年1回				6-8			○							
16	定期設備点検	◎	年4回		15												
17	特定建築物定期検査	○	3年1回			22	3月22日に実施のため、次回は2026年3月頃										
18	建築設備定期検査	○	年1回			22											
19	長谷工任意建物点検																

※2月 7日 ディスポージャー設備点検。 2月24日 ディスポージャー配管特別清掃。

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 マンション管理、理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項

### ① 長谷工コミュニティから23年1月次管理事務報告に基づき、説明を受けました。

- ◆ 管理事務報告で「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で③の重要事項指摘があった。
- ◆ 建物・設備管理業務の特記事項 1月20日 非常ベル交換工事実施。

### ② 特定建築物定期検査（3年に一度）、建築・設備定期検査（年一度）を同時に実施します。

これまで年間日程表で3年に一度、今回は2023年5月に実施する計画でしたが、今回、3月22日に検査を実施することになりました。今回は26年3月頃になる予定です。

なお、今回は、年一回実施している建物（外観等共用部）、設備点検（非常用照明装置、給排水設備）と同時に行います。

「特定建築物定期調査」は「建築基準法第12条に定められた建物についての安全点検・報告の制度」、多くの人が入り出りするビル・マンションなどの建物には、安全面で問題がないかを定期的に調査点検することが義務づけられています。

この点検を怠ると、ビルの老朽化や設備の故障に気づかず放置して、壁が崩落するなど危険な状態を引き起こす可能性があるため、**所有者や管理者は必ず調査報告を行わなければなりません。**

●実施年月日：2023年3月22日（水） 検査・調査時間 9:00～16:00

●調査・検査内容：

【建築・設備定期検査】・共用部分/非常用照明装置の外観・機能・照度、給排水設備の検査

【特定建築物定期調査】・共用部分/敷地・構造・防火・避難・自然排煙設備の調査

●

◆居住者は在宅の必要はありません。

### ③ 機械式駐車装置の不具合の確認と対応について

【点検結果所見】

- ① 横行パレットの横行ローラーが経年劣化による摩耗からガタツキと異音が発生しております。
- ② 早急な交換が必要です。横行駆動車輪キー・軸の摩耗による錆汁・異音が発生しております。
- ③ 車両が錆汁等で汚損の恐れがありますので早急な交換が必要です。
- ④ 重大な事故につながる恐れがありますので、駆動・電装部品の早期交換が必要です。（未交換品について）
- ⑤ 各駆動及び、各チェーンに経年劣化があり、特に最上段に関して早急な交換をお勧めします。（未交換のもの）
- ⑥ No.25、経年劣化によるチェーンの渋付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで使用停止とさせていただきます。
- ⑦ ゲート昇降ガイドの摩耗及びゲートチェーンに経年劣化で固着が進行しているため早急な交換が必要です。

これまで継続的に指摘を受けてきたことですが、修理をする時期状況と判断、これまで500万円の予算を組んで実施しないうえに、新年度、600万円の予算を付けて対応することにしました。

なお、本体の寿命は20～30年と言われてはいますが、電子部品や車台の移動で稼働するモーターやチェーン、回転車、レールその他様々な部品を都度交換しているのが現状です。

今回は、特に稼働部品について点検修理を行います。

### ④ 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議しました。

これまでの長期滞納者は解決しました。新たに1月末で2名の新滞納者がありましたが、既に完納されており、現在は滞納者はありません。多くのマンション運営で重い課題として挙げられている管理費滞納がこのようにスッキリしたことはマンション運営において優れた実績と理事会で自己評価を行いました。感謝！！

## ⑤ 住戸の共有部分と居住者戸別の電子錠の故障等対応について

**【全体総会 第6号議案】として「共用部・専有部電子錠改修の件」を提案します。**

**【提案内容】**：マンション共有部および全戸の電子錠交換を一括で行います。

### **【議案提案理由】**

当マンションの電子錠は生産終了品となっており（住戸用のみ在庫が残存）、もし共用電子錠に故障が発生した場合、新型製品に改修出来るまで数か月間はオートロックを開放するしかありません。

今期中一度だけ共用錠が一時不動作となる不具合が現に発生しており、住戸玄関の電子錠については複数住戸で不具合（不動作、部品欠け）が発生しております。

一般的な交換推奨周期（7年）からみても倍以上経年使用していることから、今期において電子錠改修を具体的に検討したところ、まず、現製品は外国製（韓国製）で、メンテナンス事業者（クレコンシエル）の保守体制が脆弱であることから、供給・保守が安定した国内製品（国内最大メーカーの美和ロック製品）に切り換えることを決断しました。

美和製品の新型電子錠（2種）では、現在と同じくタッチカードとキー（カギ）が兼用出来るほか、暗証番号での開錠も出来るテンキーも備え、スマートフォンやスイカへの情報登録も選択出来るピアックツー（P I A C K II）を選択いたしました。

また、美和ロックから推薦された指定代理店ジェイシーエルには、減額交渉して100万円、更に30万円減額を加えることで合意に至り、経費を節約することが出来ました。

共用部・専有部を一斉改修することで、鍵（カード）を二重に持つ不便を避けることができ、別々に分けて工事するよりも工賃が安くなり、建物全体のデザインも統一される利点がありますので、これら利点をご勘案いただきまして、本議案へのご承認をお願いします。

なお、共用部のカギ（カード）は各戸3枚とし、オプション（各戸の追加費用）でそれ以上の枚数を購入するようにします。

### **【議案】**

下記の通り美和製新型電気錠P I A C K IIの一斉改修を行なう。

- ・ 工事内容：共用部・専有部電子錠改修工事（詳細は別冊資料ご参照）
- ・ 工事費用：税込11,000,000円（税別1,130万円を1,000万円に減額）

### **資本金**

**東京事務所 東京都豊島区東池袋**

- 1 共通部分の変更を行う。  
費用はマンション管理組合の修繕費を出費する。共通のキーを全戸に配布する。
- 2 各戸別の居住者の対応について  
全戸一括交換（管理組合修繕費で支払い）

※ 各住戸が必要都度交換する方法では全戸完了の見通しが立ちません。また、その間の対応が別々となり、今後の理事会での対応も煩雑になると判断しました。

全戸一斉のドアキーを交換することで長期にわたって2種類の機材（カギ）が存在すること状況を作らない。また、全戸のドアのデザインを同時に変更することでデザインの統一化、美観の維持ができると考えました。費用負担については、一括でも個別でも居住者の費用であることには変化はない。

多額の費用の掛かることであり、新たに指定する事業者と大幅値引きを含めて交渉することが必要と考え、長谷工コミュニティと供に価格交渉を行いました。

【交渉経過】 最初の見積書は2月28日付の2種で

- ・一斉改修 (DTRS) 税込 1430 万円
- ・一斉改修 (PIACK) 税込 1243 万円

でしたが、とりあえず私の方で減額交渉した結果、追って3月3日付の減額見積書

- ・一斉改修 (DTRS) 税込 1320 万円
- ・一斉改修 (PIACK) 税込 1133 万円

が3日(金)に届きました(どちらも110万円減額されました)。更に値引き交渉を行いました。

⑥ **エコキュートの他メーカー製品と新しい事業者の参入について**

この間、エコキュートの故障交換が3件発生。12月～1月でも2件の交換が発生しました。

前回の事業者の追加について、理事会で審議して、新たな指定を行うことにしたが、現在までには確定をしておりません。その後、2件の交換が発生。

理事会終了後、株式会社エコキューマートと管理組合との確認書が締結できましたので事業者として紹介を行います。

3月8日に文書が提出(後掲)されましたので、次の通り、新しい事業者として株式会社エコキューマート(機材は三菱電機 三菱エコキュート(SRT-W306D)フルオート300Lタイプ)

据え付けに際しては、従来のコロナ機材と同等の場所への据え付けが可能であると確認しました。

株式会社

エコキューマートフリーダイヤル 0120-010-591

⑦ **大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の共有共用部分についての清掃業務の実施を確認しました。**

長谷工コミュニティ経由マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っているが、それに加えて、表記の場所の清掃範囲になっていませんでした。今後、年1回の清掃をすることで実施しました。

対応事業者:

見積書			
番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費(居住者告知含む)	一式	25,000
3	諸経費(燃料費・消耗品・報告書作成費他)	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面(手摺内は除く)・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。定期清掃と同日実施(年1回)

⑧ 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について（確認）

**【全体総会 第3号議案】 中庭床改修の件 を提案します。**

天然石（御影石）による中庭通路部分の改修を提案します。

原産業に工事発注する計画で、次の作業を開始することで了承をお願いします。

具体的な工事・工法・時期：旧設備の除去作業による粉塵防除対策など詳細を詰めて、4月実施の実施で検討を進めます。

**【議案提案理由】**

昨年夏季より中庭床タイルの浮き・損壊が急速に拡大しており、現在シートを貼って歩行禁止としておりますが、単純になるタイル貼替では将来も同様な劣化が予見されることから、すぐに不具合が再発しないような改修工事案を3社に依頼して検討いたしました。

- ① タイルの損壊箇所のみ部分貼替 (管理会社 821,700 円、(株)日装 2,629,000 円)
- ② タイルの全面貼替 (管理会社 3,080,000 円、(株)日装 4,620,000 円)
- ③ 全面砕石敷きに改修 ((株)日装 2,189,000 円)
- ④ 全面玉砂利敷きに改修 ((株)日装 2,629,000 円)
- ⑤ 全面防滑性シート貼りに改修 ((株)日装 2,761,000 円)
- ⑥ 全面天然石貼りに改修 (原産業(株) 3,524,466 円)

各種検討した結果、タイル貼替と同程度の費用でありながらタイル（厚さ7mm）より壊れにくく永続性がある天然石貼り（厚さ25mm、表面処理済み御影石）に改修することを理事会方針としましたので、今回ご提案いたします。

**【議案】**

次の通り中庭床タイルを天然石貼りに改修する。

- ・工事内容：中庭床タイル全撤去 及び 全面敷石貼り改修
- ・工事費用：税込 3,524,466 円
- ・工事業者：原産業株式会社

原産業株式会社 本社 〒338-0004 埼玉県さいたま市中央区本町西 3-6-15  
代表取締役社長 原 真 (Hara Makoto) 専務取締役 川村 謙介 (Kawamura Kensuke)  
TEL：048-853-2381 FAX：048-853-8845 川越配送センター 〒350-0835 埼玉県川越市石田本郷 1155

⑨ ロビー、玄関ホール、ゴミ置場前の裏玄関への通路のタイル敷部分の改修を提案します。

**【全体総会 第4号議案】 玄関ホール床・玄関回り床・風除室前通路床改修の件**

**【議案提案理由】**

前号議案の対象範囲のほか、ゴミ置場前の裏口へ向かう通路の床タイル、更に建物内の玄関ホール・風除室の床タイルの汚れが激しいことから、大規模修繕工事では手つかずであった同箇所の全面床改修についても各種検討いたしました。

- ① 全面ノンスリップシート貼替 (原産業(株) 7,720,000 円) 共用部通路と同様のシート
- ② 全面タイル貼替 (原産業(株) 8,620,000 円) 現状のタイル7mmレベル
- ③ 全面敷石貼替 (原産業(株) 9,320,000 円) 天然石御影石13mm

天然石による貼替（25mm）は床基礎掘削工事費が莫大になることから除外し、代わりに薄めの敷石貼替（13mm、表面処理済み御影石）を検討対象としました。現在のタイル（7mm）より丈夫で永続性があることから、敷石貼替に改修することを今回ご提案いたします。

**【議案】**

下記の通り対象範囲の床タイルを敷石貼りに改修する。

・工事内容：敷石貼り改修

・工事費用：9,320,000円

(内訳)

中庭脇通路約16㎡1,450,000円、玄関ホール約62㎡5,610,000円、玄関前風除室約25㎡9,320,000円)

・工事業者：原産業株式会社

## 御見積書

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド 御中

見積 No. : H22228-3

令和5年2月4日

下記の通りお見積り申し上げます

件名 エントランス 通路の床改修工事

見積有効期限 令和5年4月末

受渡期日

受渡場所

お支払条件

項目

金額

ノンスリップシート工事

※中庭脇通路部分 約16㎡

¥1,200,000

※エントランスホール部分 約62㎡

¥4,650,000

※玄関前風除室部分 約25㎡

¥1,870,000

合計

¥7,720,000

タイル張り替え工事

※中庭脇通路部分 約16㎡

¥1,340,000

※エントランスホール部分 約62㎡

¥5,190,000

※玄関前風除室部分 約25㎡

¥2,090,000

合計

¥8,620,000

敷石への張り替え工事

※中庭脇通路部分 約16㎡

¥1,450,000

※エントランスホール部分 約62㎡

¥5,610,000

※玄関前風除室部分 約25㎡

¥2,260,000

合計

¥9,320,000

⑩ 共有部分の照明器具の省エネ化・LED化の資材交換・工事の実施（前回の確認）

および合見積書（ブライト）との比較、および内容の検討

**【全体総会 第5号議案】共用照明LEDへの交換改修工事の実施の件 を提案します。**

**【議案提案理由】**

当マンションでは大規模修繕工事の検討を優先して先送りしておりましたが、現在共用照明はほとんど旧来の照明のままであることから、LED改修が課題となっておりました。

通常電球の供給が年々先細りしていること、この先電気料も値上げ傾向にあること、更に大手3社（パ

ナソニック、三菱電機、東芝)のLED照明器具も本年4月から2割前後値上げ予定であることから、早めにLED改修を行なう方針といたしました。

リース案と買い取り案、現器具温存案(バイパス改造)と専用器具交換案、大手会社製電球と独立系会社製電球を比較検討した結果、安全性と信頼性から大手会社製LED専用照明器具に改修することを基本方針とし、施工業者は2年前の当初価格より50万円減額し、更に商品保証1年のところ保証5年としたブライト(株)を選定いたしました。

LED改修後は消費電力が大幅に削減され(73.8%)、初期コストは8年で回収される見込みですので、以上の電気料金削減対策工事につきましてご提案いたします。

#### 【議案】

下記の通り共用照明をLED改修する。

- ・工事内容：共用照明14種のLED改修(詳細は別冊資料ご参照)
- ・工事費用：[REDACTED]
- ・工事業者：[REDACTED]

**理事会審議**：諸般の事情により電気料金の値上げが顕著であり、経費節減を目指して、数年前からマンションの共有部分のLED化を検討していたが、この間、IC等の品不足等重なり、見積りのできない状況がありました。現在、全般的に落ち着いてきており、交換に関わる作業を開始したい旨の、長谷工コミュニティから提案があり、マンション内の全ての照明をLEDとすることを見積りに従い、妥当と判断しました。

#### 【資料】 株式会社エコキューマート 提出文書(写し)

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合 御中

三菱製エコキュート交換工事について

2023年3月

当工事につきまして、専有部分改修規則を遵守し施工工事を致します。  
また入居者様と弊社の協議の上で両者の責任においてのみ施工工事を致しますので、管理組合様とは当工事については無関係と致します。

下記が工事するにあたっての主な要綱となります。

記

#### ◆ 設置予定エコキュート

- ・三菱エコキュート(SRTW306D)  
フルオート300Lタイプ  
タンク寸法(幅600mm×奥行650mm×高さ1800mm)  
ヒートポンプ寸法(幅865mm×奥行301mm×高さ638mm)

◆ 床面のアンカーボルトは脚固定金具をエコキュートタンクに装着して設置するので、既存のアンカーボルトをそのまま利用して施工が可能です(新規アンカーを打ちません)

◆ ヒートポンプも既存架台に設置可能です。

◆ タンクに接続されている配管(追焚き・給湯・水)やリモコン配線(キッチン・浴室)は既存のものを利用して施工できます。

※三菱エコキュートを設置する際の実際の細かな位置やイメージについては、各部屋のベランダの状況が異なりますのでお下見の際に都度ご説明させていただきます。

以上

この文書は、2023年3月8日 [REDACTED] よりメールPDFで受領。

### 3 内谷5丁目自治会の年間の活動報告（日程）

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間日程

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
4	24	日	令和4年度役員研修会（出席：副理事長）密を避ける為1名のみ	4 / 25 実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6 実施 副理事長が参加
6	26	日	ポーリング大会	マンションから1組2名の参加応募
7	2	土	班長会議（副理事長）	前年度中止
7	17	日	内谷まつり	前年度中止
7	24	日	神輿パレード	前年度中止
8	4	木	盆踊り 中止	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃 副理事長対応	8 / 1 実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同実施	12 / 12 実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3 実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 中止 / 記念品配布済	前年度中止
10	22	土	班長会議（副理事長） 中止	前年度中止
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃 副理事長対応	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26 実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせしました。	

#### 第15期第9回理事会

日時：2023年3月25日（土）9：00～9：45

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

#### 2023年 マンション全体総会

日時：2023年3月25日（土）10：00～12：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

2023年3月4日

署名・印

## 15期 第7回 理事会議事次第（提案書）

2023年3月4日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2023年3月4日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

### 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からマンション管理に関する報告。

#### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第15期			第16期											
			2022年度			2023年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回					○									
2	連続送水管耐圧	○	3年1回	2024年12月（次期以降）													
3	エレベーター点検（現地）	△	年4回		8			○			○						○
4	消防設備点検（機器）	◎	年2回			28								○			
5	消防設備点検（総合）	◎	年1回											○			
6	防火設備定期検査	○	年1回												○		
7	排水設備点検	◎	年1回											○			
8	機械式駐車場設備点検	△	年4回	27			○							○			
9	宅配ボックス点検	△	年1回														○
10	貯水槽清掃	◎	年1回		2												
11	簡易専用水道検査	△	年1回				○										
12	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回								○						
13	ディスプレイ設備点検	△	年12回	10	7	7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回					○			○						○
15	雑排水管洗浄	○	年1回				6-8			○							
16	定期設備点検	◎	年4回		15												
17	特定建築物定期検査	○	3年1回			22	3月22日に実施のため、次回は2026年3月頃										
18	建築設備定期検査	○	年1回			22											
19	長谷工任意建物点検																

※2月 7日 ディスポーザー設備点検。 2月24日 ディスポーザー配管特別清掃。

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

契約番号 PT-03878	型式 TPK 型	サービスセンター 196 川口センター	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 甲 田             </div>																				
<b>メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド(1983) 2023 年 01 月 機械式立体駐車装置保守点検報告書</b>																							
保守点検結果を、下記の通りに報告申し上げますので査収の程よろしくお願い致します。																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">点検日</th> <th style="text-align: center;">点検時間</th> <th style="text-align: center;">天候</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2023年1月27日</td> <td style="text-align: center;">09:00~16:00</td> <td style="text-align: center;">曇り</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	点検日	点検時間	天候	2023年1月27日	09:00~16:00	曇り													点検者 ( 鈴木幸二 ) ( 我妻由隆 ) ( 秋元晃 ) (                    ) (                    ) (                    )	点検バレット数: 73 / 73 台	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">点検バレット番号</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">16~88</td> </tr> </table>	点検バレット番号	16~88
点検日	点検時間	天候																					
2023年1月27日	09:00~16:00	曇り																					
点検バレット番号																							
16~88																							
設置 : 2008 年 3 月		設置後 : 14 年 10 ヶ月																					

### 1/2 点検結果概略

**点検結果所見**

横行バレットの横行ローラーが経年劣化による摩耗からガタツキと異音が発生しております。早急な交換が必要です。

横行駆動車輪キー・軸の摩耗による錆汁・異音が発生しております。車両が錆汁等で汚損の恐れがありますので早急な交換が必要です。

重大な事故につながる恐れがありますので、駆動・電装部品の早期交換が必要です。(未交換品について)

各駆動及び、各チェーンに経年劣化が見受けられます。特に最上段に関しては早急な交換をお勧め致します。(未交換のもの)

№25、経年劣化によるチェーンの溶付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで使用停止とさせていただきます。\*

ゲート昇降ガイドの摩耗及びゲートチェーンに経年劣化による面磨きが進行していますので早急な交換が必要です。

 <p style="font-size: small;">※概要図は現地と一部仕様異なる場合がございます</p>	6ヶ月	A	B	C	D
		異常なし	交換推奨年数経過	早急な処置が必要	使用停止(危険あり)
	電装品関係		○	○	
	検知装置関係			○	
	昇降関係			○	○
	横行関係			○	
	ゲート関係			○	
	安全装置関係			○	
	装置全体	○			
ピット・床面	○				

※上記判定は過年度の総合判定を記載しております。今月実施された点検結果と異なる場合がございます。

B・・・交換推奨年数経過 : 交換推奨年数を経過しております。計画的な交換をお勧めします。

C・・・早急な処置が必要 : 部品劣化・破損等が認められました。部品交換等、早急な処置が必要です。(使用年数からのお勧めを含む)

D・・・使用停止(危険あり) : 事故等の可能性があり使用停止にしています。直ちに交換をお願いします。(交換まで使用できません)

**駐車設備管理者様へ**

- ・利用者に対して、正しい操作方法、注意事項の遵守などの書面での説明等を徹底して下さい。
- ・またこれらに関する説明等を受けた者に対して利用を許可して下さい。
- ・設備安全利用の為、収容率制限を厳守願います。

点検報告書へのお問い合わせ・駐車装置を使用中に発生したトラブル時は、下記のお客センターまでご連絡下さい。  
 お客センターは24時間受付 全国共通のフリーダイヤルです。

## 0120-89-1097

1983

点検日 2023年 1月 10日  
作業時間 13:40~14:50

ディスポーザ排水処理システム 保守点検記録表

施設名称	メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド	管理者	メロディーハイム武蔵浦和 プライムフィールド管理組合
所在地	埼玉県さいたま市南区内谷5-4-14	住所	
T E L	048-844-3666	T E L	
設置年月	2008年4月	使用開始年月日	2008年4月
機種名	LPV1FK2-330(1)PG	設計流入量	82.50kg/日 11.550m <sup>3</sup> /日
放流水質	BOD 300mg/ℓ未満 SS 300mg/ℓ未満 n-Hex 30mg/ℓ以下		
保守点検業者	住所 埼玉県越谷市大道478番地 氏名 クリーンテック東京株式会社 T E L 048(977)1011		
点検者	四宮 修造		
前回点検日	2022年 12月 6日	天気/気温	晴 / 9℃

点検項目	点検内容	結果	機器点検	結果	
共通	1 臭気の状態	微 ⊕ 強	ばっ気ブロー	3.0 A 100 MΩ	○ 否
	2 破損状況	⊙ 有			
	3 衛生害虫発生状況	⊙ 有	汚泥ブロー	2.7 A 100 MΩ	○ 否
	4 槽の状況(水位・低下・上昇)等	○ 否			
	5 異物・薬剤等の流入	⊙ 有	流入ポンプNO.1	1.5 A 15 MΩ	○ 否
	6 流入・放流口の状況	○ 否	流入ポンプNO.2	1.5 A 15 MΩ	○ 否
	7 マンホール・チェッカー密閉状況	○ 否	放流ポンプNO.1	1.4 A 60 MΩ	○ 否
	8 接続装置の状況	○ 否	放流ポンプNO.2	1.4 A 30 MΩ	○ 否
生ゴミ分解槽	1 流入口詰まり	○ 有			
	2 移流口詰まり	⊙ 有	排水ポンプNO.1	1.6 A 100 MΩ	○ 否
	3 ばっ気状況	○ 否	排水ポンプNO.2	1.5 A 100 MΩ	○ 否
	4 ディフューザーの目詰まり	⊙ 有			
	5 汚泥堆積の状況	無 ⊕ 多	臭突ファン	1.9 A 100 MΩ	○ 否
担体流動槽	1 ばっ気状況	○ 否	レベルスイッチ		○ 否
	2 ディフューザーの目詰まり	⊙ 有	その他作業		確認
	3 流動担体の状況	○ 否	ブローギアオイル量・圧力・フィルター洗浄		✓
	4 発泡の状況	○ 否	処理槽内水洗い清掃		✓
			レベルスイッチ水洗い清掃		✓
固液分離槽	1 汚泥返送の状況	○ 否			
	2 スカム発生状況	○ 否	開閉蓋・固定ボルト・水栓 確認		○ 未済
	3 固液分離状況	○ 否	残渣処分		⊙ 有
			指定場所処分		⊙ 有
流入ポンプ槽	1 汚泥固着状況	無 ⊕ 多	水質測定		
	2 ポンプ・レベルスイッチの状況	○ 否	生ゴミ分解槽	水 温	20.5℃
	3 その他の異常	○ 有		堆積汚泥厚	— cm
放流ポンプ槽	1 流出物の有無	⊙ 有		スカム厚	— cm
	2 ポンプ・レベルスイッチの状況	○ 否	担体流動槽	D O 値	6.5 mg/ℓ
	3 その他の異常	⊙ 有		水 温	20.5℃
				S V	5%
			放流ポンプ槽(又は固液分離槽)	透視度	6 cm
				水 温	20.5℃
				P H	7.0
			確認者		

連絡事項  
 本日の点検の結果問題ありません。  
 次回の点検は 2月7日(火) 13:45 を予定しておりますので宜しくお願いいたします。

## 2 マンション管理、理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項

### ① 長谷工コミュニティから23年1月次管理事務報告に基づき、説明を受けます。

管理事務報告で「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で③の重要事項指摘があった。  
建物・設備管理業務の特記事項  
1月20日 非常ベル交換工事実施。

### ② 特定建築物定期検査（3年に一度）、建築・設備定期検査（年一度）を同時に実施

これまで年間日程表で3年に一度、次回は2023年5月に実施する計画でしたが、今回、3月22日に検査を実施することになりました。次回は26年3月頃になる予定です。

なお、今回は、年一回実施している建物（外観等共用部）、設備点検（非常用照明装置、給排水設備）と同時に行います。

「特定建築物定期調査」は「建築基準法第12条に定められた建物についての安全点検・報告の制度」、多くの人が出入りするビル・マンションなどの建物には、安全面で問題がないかを定期的に調査点検することが義務づけられています。

この点検を怠ると、ビルの老朽化や設備の故障に気づかず放置して、壁が崩落するなど危険な状態を引き起こす可能性があるため、**所有者や管理者は必ず調査報告を行わなければなりません。**

●実施年月日：2023年3月22日（水） 検査・調査時間 9:00～16:00

●調査・検査内容：

【建築・設備定期検査】・共用部分/非常用照明装置の外観・機能・照度、給排水設備の検査

【特定建築物定期調査】・共用部分/敷地・構造・防火・避難・自然排煙設備の調査

●実施検査会社： XXXXXXXXXX

居住者は在宅の必要はない。

### ③ 機械式駐車装置の不具合の確認と対応について

点検結果所見

- ① 横行パレットの横行ローラーが経年劣化による摩耗からガタツキと異音が発生しております。
- ② 早急な交換が必要です。横行駆動車輪キー・軸の摩耗による錆汁・異音が発生しております。
- ③ 車両が錆汁等で汚損の恐れがありますので早急な交換が必要です。
- ④ 重大な事故につながる恐れがありますので、駆動・電装部品の早期交換が必要です。（未交換品について）
- ⑤ 各駆動及び、各チェーンに経年劣化があり、特に最上段に関して早急な交換をお勧めします。（未交換のもの）
- ⑥ No.25、経年劣化によるチェーンの渋付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで使用停止とさせていただきます。
- ⑦ ゲート昇降ガイドの摩耗及びゲートチェーンに経年劣化で固着が進行しているので早急な交換が必要です。

### ④ 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議します。

これまでの長期滞納者は解決した。

1月末で 2名 の新滞納者があります。その後の状況について審議します。合計額64,510円

### ⑤ 住戸の共有部分と居住者戸別の電子錠の故障等対応について

総会へ提案

1 共通部分の変更を行う。

費用はマンション管理組合の修繕費を出費する。共通のキーを全戸に配布する。

2 各戸別の居住者の対応について

一案 全戸一括交換（管理組合修繕費で支払い）

二案 各戸、今後必要都度交換する（全戸完了の見通しはない）

二案の場合、今回、共通部分を交換する際に希望する住戸に対する値引きはあるか？

事業者と今回の対応について先行して行う居住者に対する優遇措置について講じることが可能かを交渉する。

3 以上を、取扱事業者と折衝し、次回理事会で審議し、総会の議案とする。

提案理由

① 共通部分（玄関・裏玄関2カ所・ゴミ置場）の4カ所を先行して機材の交換工事を実施する。

② 併せて、全戸一斉のドアキーを交換する。

このことで長期にわたって2種類の機材（カギ）が存在すること状況を作らない。

そのことで、全戸のドアのデザインを同時に変更する。

費用負担については、一括でも個別でも居住者の費用であることには変化はない。

③ 個別変更案は参考とする。

個別の交換希望者および故障等で交換が必要な場合の交換とすることで、長期に渡る管理が必要となる。管理運営費の運用で、今回一回で支出してトータルでの費用節減を実現するか、個別の判断に任せることで、費用負担を先送りするかである。

理事会としては、今回、一括交換することで、マンション共有廊下の美観が保たれることと、故障等の対応が一元化できるメリットを考えました。

いずれにしても、居住者の判断が必要ですので、総会決議としたい。

ただし、多額の費用の掛かることであり、新たに指定する事業者と大幅値引きを含めて交渉することが必要。理事会として、長谷工コミュニティに早急な価格交渉を要望しました。

今回（3月4日）の理事会で最終案をまとめます。

最初の見積書は2月28日付の2種で

・一斉改修（DTRS）税込1430万円      ・一斉改修（PIACK）税込1243万円

でしたが、とりあえず私の方で減額交渉した結果、追って3月3日付の減額見積書

・一斉改修（DTRS）税込1320万円      ・一斉改修（PIACK）税込1133万円

が3日（金）に届きました（どちらも110万円減額されました）。

また共用部電子錠のみの改修見積書は、同じく3月3日付の2種

・共用部のみ（DTRS）税込約180万円      ・一斉改修（PIACK）税込約177万円

が届きました。

念のため、両機種兼用にできる共用部電子錠について問い合わせたところ「全戸配布するものがラクスキーとFKLカードで全く別物になりますし、混乱を避けるためどちらかの機種でご選択頂きたい旨を、前回理事会でもお願いいたしました」

との回答でした。

⑥ エコキュートの他メーカー製品と新しい事業者の参入について

この間、エコキュートの故障交換が3件発生。12月～1月でも2件ほどの交換が発生している。

前回の事業者の追加について、理事会で審議して、新たな指定を行うことにしたが、現在までには確定をしていない。

その後、2件の交換が発生。

株式会社エコキューマートと管理組合との確認書が締結でき次第、新しい事業者として紹介を行う。

現段階（3月4日）で3月6日に本社で打ち合わせを行い、社判を押した確認書を入手するとの返事がありました。

⑦ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の共有共用部分についての清掃業務の実施（確認）

長谷工コミュニティ経由マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っているが、それに加えて、表記の場所の清掃範囲になっていませんでした。今後、年1回の清掃をすることで実施した。

対応事業者：現在の

見積書

番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費（居住者告知含む）	一式	25,000
3	諸経費（燃料費・消耗品・報告書作成費他）	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面（手摺内は除く）・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。

ルーフバルコニーに立ち入る住戸の居住者様には洗濯物はお控えいただくように告知投函します。

定期清掃と同日実施（年1回）

⑧ 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について（確認）

原産業に工事発注する計画で、次の作業を開始したい。

工事・工法：時期、旧設備の除去作業による粉塵防除などを4月実施の可能性検討

原産業株式会社 本社 〒338-0004 埼玉県さいたま市中央区本町西3-6-15  
 代表取締役社長 原真 (Hara Makoto) 専務取締役 川村謙介 (Kawamura Kensuke)  
 TEL：048-853-2381 FAX：048-853-8845 川越配送センター 〒350-0835 埼玉県川越市石田本郷1155

⑨ ロビー、玄関ホール、ゴミ置場前の裏玄関への通路のタイル敷部分の改修

表玄関・ロビー、ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷のタイル敷の汚染が指摘されてきたが、大規模修繕工事では積み残した。

現実問題として、ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも貧弱との指摘を受けていました。

現在の床設置状況について調査を行い、当初、中庭通路と同様の厚さ25mmの天然石（御影石）では、マンションの床工事（現状：タイル仕様）では掘削工事費用が莫大になるとの指摘がありましたが、厚さ25mmの天然石ではなく、厚さを現在のタイル（7mm）の約2倍の13mm天然石（御影石）に交換する工事であれば、タイル工法と比べて大幅な値上げが必要ないとの説明が「原産業」からありました。

工事費用的には、現状のタイル及び床コンクリートの破壊や整備には、3種の工法では同じ様にダストの発生があり、費用的に大きな差が出ないとの見通しの見積りを提出してもらいました。

今回の理事会で再審議します。

# 御見積書

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド 御中

見積 No. : H22228-3

令和5年2月4日

下記の通りお見積り申し上げます

件名 エントランス 通路の床改修工事

見積有効期限 令和5年4月末

受渡期日

受渡場所

お支払条件

項目 金額

## ノンスリップシート工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,200,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥4,650,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥1,870,000
	¥7,720,000

## タイル張り替え工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,340,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥5,190,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥2,090,000
	¥8,620,000

## 敷石への張り替え工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,450,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥5,610,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥2,260,000
	¥9,320,000

## ⑨ 共有部分の照明器具の省エネ化・LED化の資材交換・工事の実施（前回の確認）および合見積書（ブライト）との比較、および内容の検討

諸般の事情により電気料金の値上げが顕著であり、経費節減を目指して、数年前からマンションの共有部分のLED化を検討していたが、この間、IC等の品不足等重なり、見積りのできない状況がありました。一般的に落ち着いてきており、交換に関わる作業を開始したい旨の、長谷工コミュニティから提案があり、マンション内の全ての照明をLEDとすることで見積りが出ました。

2023年1月24日提案によると、

総点数：214個、製品代	837,400 円
交換設置代	700,000 円
諸経費	210,000 円（旧部材の廃棄費用を込み）
<b>値引き</b>	<b>127,400 円</b>
合計	1,620,000 円

合見積りが必要との審議の結果として、

今回理事会に次の様な資料（見積書：別事業者）が提出された。



# 第15期 第7回 理事会議事次第（提案書）

2023年3月4日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2023年3月4日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

## 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からマンション管理に関する報告。

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第15期			第16期											
			2022年度			2023年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回					○									
2	連結送水管耐圧	○	3年1回	2024年12月（次期以降）													
3	エレベーター点検（現地）	△	年4回		8			○			○						○
4	消防設備点検（機器）	◎	年2回			28										○	
5	消防設備点検（総合）	◎	年1回													○	
6	防火設備定期検査	○	年1回													○	
7	排水設備点検	◎	年1回													○	
8	機械式駐車場設備点検	△	年4回	27			○									○	
9	宅配ボックス点検	△	年1回														○
10	貯水槽清掃	◎	年1回		2												
11	簡易専用水道検査	△	年1回				○										
12	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回								○						
13	ディスプレイ設備点検	△	年12回	10	7	7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回					○			○						○
15	雑排水管洗浄	○	年1回				6-8			○							
16	定期設備点検	◎	年4回		15												
17	特定建築物定期検査	○	3年1回			22	3月22日に実施のため、次回は2026年3月頃										
18	建築設備定期検査	○	年1回			22											
19	長谷工任意建物点検																

※2月 7日 ディスポーザー設備点検。 2月24日 ディスポーザー配管特別清掃。

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

契約番号 PT-03878	型式 TPK 型	サービスセンター 196 川口センター	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 甲 田             </div>																				
<b>メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド(1983) 2023 年 01 月 機械式立体駐車装置保守点検報告書</b>																							
保守点検結果を、下記の通りに報告申し上げますので査収の程よろしくお願いいたします。																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">点検日</th> <th style="text-align: center;">点検時間</th> <th style="text-align: center;">天候</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2023年1月27日</td> <td style="text-align: center;">09:00~16:00</td> <td style="text-align: center;">曇り</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	点検日	点検時間	天候	2023年1月27日	09:00~16:00	曇り													点検者 ( 鈴木幸二 ) ( 我妻由隆 ) ( 秋元晃 ) (                    ) (                    ) (                    )	点検バレット数: 73 / 73 台	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">点検バレット番号</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">16~88</td> </tr> </table>	点検バレット番号	16~88
点検日	点検時間	天候																					
2023年1月27日	09:00~16:00	曇り																					
点検バレット番号																							
16~88																							
設置 : 2008 年 3 月		設置後 : 14 年 10 ヶ月																					

### 1/2 点検結果概略

**点検結果所見**

横行バレットの横行ローラーが経年劣化による摩耗からガタツキと異音が発生しております。早急な交換が必要です。


横行駆動車輪キー・軸の摩耗による錆汁・異音が発生しております。車両が錆汁等で汚損の恐れがありますので早急な交換が必要です。

重大な事故につながる恐れがありますので、駆動・電装部品の早期交換が必要です。(未交換品について)

各駆動及び、各チェーンに経年劣化が見受けられます。特に最上段に関しては早急な交換をお勧め致します。(未交換のもの)

№25、経年劣化によるチェーンの溶付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで使用停止とさせていただきます。\*

ゲート昇降ガイドの摩耗及びゲートチェーンに経年劣化による面磨きが進行していますので早急な交換が必要です。

 <p style="font-size: small;">※概要図は現地と一部仕様異なる場合がございます</p>	6ヶ月	A 異常なし	B 交換推奨年数経過	C 早急な処置が必要	D 使用停止 (危険あり)
	電装品関係	○	○	○	
	検知装置関係		○	○	
	昇降関係		○		○
	横行関係		○	○	
	ゲート関係			○	
	安全装置関係		○		
	装置全体	○			
	ピット・床面	○			

※上記判定は過年度の総合判定を記載しております。今月実施された点検結果と異なる場合がございます。

B・・・交換推奨年数経過 : 交換推奨年数を経過しております。計画的な交換をお勧めします。

C・・・早急な処置が必要 : 部品劣化・破損等が認められました。部品交換等、早急な処置が必要です。(使用年数からのお勧めを含む)

D・・・使用停止(危険あり) : 事故等の可能性があり使用停止にしています。直ちに交換をお願いします。(交換まで使用できません)

**駐車設備管理者様へ**

- ・利用者に対して、正しい操作方法、注意事項の遵守などの書面での説明等を徹底して下さい。
- ・またこれらに関する説明等を受けた者に対して利用を許可して下さい。
- ・設備安全利用の為、収容率制限を厳守願います。

点検報告書へのお問い合わせ・駐車装置を使用中に発生したトラブル時は、下記のお客センターまでご連絡下さい。  
 お客センターは24時間受付 全国共通のフリーダイヤルです。

## 0120-89-1097

1983

点検日 2023年 1月 10日  
作業時間 13:40~14:50

ディスポーザ排水処理システム 保守点検記録表

施設名称	メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド	管理者	メロディーハイム武蔵浦和 プライムフィールド管理組合
所在地	埼玉県さいたま市南区内谷5-4-14	住所	
T E L	048-844-3666	T E L	
設置年月	2008年4月	使用開始年月日	2008年4月
機種名	LPV1FK2-330(1)PG	設計流入量	82.50kg/日 11.550m <sup>3</sup> /日
放流水質	BOD 300mg/ℓ未満 SS 300mg/ℓ未満 n-Hex 30mg/ℓ以下		
保守点検業者	住 所 埼玉県越谷市大道478番地 氏 名 クリーンテック東京株式会社 T E L 048(977)1011		
点検者	四宮 修造		
前回点検日	2022年 12月 6日	天気/気温	晴 / 9℃

点検項目	点検内容	結果	機器点検	結果	
共通	1 臭気の状態	微 ⊕ 強	ばっ気ブロー	3.0 A 100 MΩ	○ 否
	2 破損状況	⊙ 有			
	3 衛生害虫発生状況	⊙ 有	汚泥ブロー	2.7 A 100 MΩ	○ 否
	4 槽の状況(水位・低下・上昇)等	○ 否			
	5 異物・薬剤等の流入	⊙ 有	流入ポンプNO.1	1.5 A 15 MΩ	○ 否
	6 流入・放流口の状況	○ 否	流入ポンプNO.2	1.5 A 15 MΩ	○ 否
	7 マンホール・チェッカー密閉状況	○ 否	放流ポンプNO.1	1.4 A 60 MΩ	○ 否
	8 接続装置の状況	○ 否	放流ポンプNO.2	1.4 A 30 MΩ	○ 否
生ゴミ分解槽	1 流入口詰まり	○ 有			
	2 移流口詰まり	⊙ 有	排水ポンプNO.1	1.6 A 100 MΩ	○ 否
	3 ばっ気状況	○ 否	排水ポンプNO.2	1.5 A 100 MΩ	○ 否
	4 ディフューザーの目詰まり	⊙ 有			
	5 汚泥堆積の状況	無 ⊕ 多	臭突ファン	1.9 A 100 MΩ	○ 否
担体流動槽	1 ばっ気状況	○ 否	レベルスイッチ		○ 否
	2 ディフューザーの目詰まり	⊙ 有	その他作業		確認
	3 流動担体の状況	○ 否	ブローギアオイル量・圧力・フィルター洗浄		✓
	4 発泡の状況	○ 否	処理槽内水洗い清掃		✓
			レベルスイッチ水洗い清掃		✓
固液分離槽	1 汚泥返送の状況	○ 否			
	2 スカム発生状況	○ 否	開閉蓋・固定ボルト・水栓 確認		○ 未済
	3 固液分離状況	○ 否	残渣処分		⊙ 有
			指定場所処分		⊙ 有
流入ポンプ槽	1 汚泥固着状況	無 ⊕ 多	水質測定		
	2 ポンプ・レベルスイッチの状況	○ 否	生ゴミ分解槽	水 温	20.5℃
	3 その他の異常	⊙ 有		堆積汚泥厚	— cm
放流ポンプ槽	1 流出物の有無	⊙ 有		スカム厚	— cm
	2 ポンプ・レベルスイッチの状況	○ 否	担体流動槽	D O 値	6.5 mg/ℓ
	3 その他の異常	⊙ 有		水 温	20.5℃
				S V	5%
			放流ポンプ槽(又は固液分離槽)	透視度	6 cm
				水 温	20.5℃
				P H	7.0
			確認者		

連絡事項  
 本日の点検の結果問題ありません。  
 次回の点検は 2月7日(火) 13:45 を予定しておりますので宜しくお願いいたします。

## 2 マンション管理、理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項

### ① 長谷工コミュニティから23年1月次管理事務報告に基づき、説明を受けます。

管理事務報告で「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で③の重要事項指摘があった。  
建物・設備管理業務の特記事項  
1月20日 非常ベル交換工事実施。

### ② 特定建築物定期検査（3年に一度）、建築・設備定期検査（年一度）を同時に実施

これまで年間日程表で3年に一度、次回は2023年5月に実施する計画でしたが、今回、3月22日に検査を実施することになりました。次回は26年3月頃になる予定です。

なお、今回は、年一回実施している建物（外観等共用部）、設備点検（非常用照明装置、給排水設備）と同時に行います。

「特定建築物定期調査」は「建築基準法第12条に定められた建物についての安全点検・報告の制度」、多くの人が出入りするビル・マンションなどの建物には、安全面で問題がないかを定期的に調査点検することが義務づけられています。

この点検を怠ると、ビルの老朽化や設備の故障に気づかず放置して、壁が崩落するなど危険な状態を引き起こす可能性があるため、**所有者や管理者は必ず調査報告を行わなければなりません。**

●実施年月日：2023年3月22日（水） 検査・調査時間 9:00～16:00

●調査・検査内容：

【建築・設備定期検査】・共用部分/非常用照明装置の外観・機能・照度、給排水設備の検査

【特定建築物定期調査】・共用部分/敷地・構造・防火・避難・自然排煙設備の調査

●実施検査会社： XXXXXXXXXX

居住者は在宅の必要はない。

### ③ 機械式駐車装置の不具合の確認と対応について

点検結果所見

- ① 横行パレットの横行ローラーが経年劣化による摩耗からガタツキと異音が発生しております。
- ② 早急な交換が必要です。横行駆動車輪キー・軸の摩耗による錆汁・異音が発生しております。
- ③ 車両が錆汁等で汚損の恐れがありますので早急な交換が必要です。
- ④ 重大な事故につながる恐れがありますので、駆動・電装部品の早期交換が必要です。（未交換品について）
- ⑤ 各駆動及び、各チェーンに経年劣化があり、特に最上段に関して早急な交換をお勧めします。（未交換のもの）
- ⑥ No.25、経年劣化によるチェーンの渋付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで使用停止とさせていただきます。
- ⑦ ゲート昇降ガイドの摩耗及びゲートチェーンに経年劣化で固着が進行しているので早急な交換が必要です。

### ④ 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議します。

これまでの長期滞納者は解決した。

1月末で 2名 の新滞納者があります。その後の状況について審議します。合計額64,510円

### ⑤ 住戸の共有部分と居住者戸別の電子錠の故障等対応について

総会へ提案

1 共通部分の変更を行う。

費用はマンション管理組合の修繕費を出費する。共通のキーを全戸に配布する。

2 各戸別の居住者の対応について

一案 全戸一括交換（管理組合修繕費で支払い）

二案 各戸、今後必要都度交換する（全戸完了の見通しはない）

二案の場合、今回、共通部分を交換する際に希望する住戸に対する値引きはあるか？



⑦ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の共有共用部分についての清掃業務の実施（確認）

長谷工コミュニティ経由マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っているが、それに加えて、表記の場所の清掃範囲になっていませんでした。今後、年1回の清掃をすることで実施した。

対応事業者： [REDACTED]

見積書

番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費（居住者告知含む）	一式	25,000
3	諸経費（燃料費・消耗品・報告書作成費他）	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面（手摺内は除く）・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。

ルーフバルコニーに立ち入る住戸の居住者様には洗濯物はお控えいただくように告知投函します。

定期清掃と同日実施（年1回）

⑧ 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について（確認）

[REDACTED]に工事発注する計画で、次の作業を開始したい。

工事・工法：時期、旧設備の除去作業による粉塵防除などを4月実施の可能性検討

原産業株式会社 本社 〒338-0004 埼玉県さいたま市中央区本町西3-6-15 [REDACTED]  
 代表取締役社長 原真 (Hara Makoto) 専務取締役 川村謙介 (Kawamura Kensuke) [REDACTED]  
 TEL：048-853-2381 FAX：048-853-8845 川越配送センター 〒350-0835 埼玉県川越市石田本郷1155 [REDACTED]

⑨ ロビー、玄関ホール、ゴミ置場前の裏玄関への通路のタイル敷部分の改修

表玄関・ロビー、ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷のタイル敷の汚染が指摘されてきたが、大規模修繕工事では積み残した。

現実問題として、ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも貧弱との指摘を受けていました。

現在の床設置状況について調査を行い、当初、中庭通路と同様の厚さ25mmの天然石（御影石）では、マンションの床工事（現状：タイル仕様）では掘削工事費用が莫大になるとの指摘がありましたが、厚さ25mmの天然石ではなく、厚さを現在のタイル（7mm）の約2倍の13mm天然石（御影石）に交換する工事であれば、タイル工法と比べて大幅な値上げが必要ないとの説明が「原産業」からありました。

工事費用的には、現状のタイル及び床コンクリートの破壊や整備には、3種の工法では同じ様にダストの発生があり、費用的に大きな差が出ないとの見通しの見積りを提出してもらいました。

今回の理事会で再審議します。

# 御見積書

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド 御中

見積 No. : H22228-3  
令和5年2月4日

下記の通りお見積り申し上げます

件名 エントランス 通路の床改修工事

見積有効期限 令和5年4月末

受渡期日

受渡場所

お支払条件

項目 金額

## ノンスリップシート工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,200,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥4,650,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥1,870,000
	¥7,720,000

## タイル張り替え工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,340,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥5,190,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥2,090,000
	¥8,620,000

## 敷石への張り替え工事

※中庭脇通路部分 約 16m <sup>2</sup>	¥1,450,000
※エントランスホール部分 約 62m <sup>2</sup>	¥5,610,000
※玄関前風除室部分 約 25m <sup>2</sup>	¥2,260,000
	¥9,320,000

## ⑨ 共有部分の照明器具の省エネ化・LED化の資材交換・工事の実施（前回の確認）および合見積書（ブライト）との比較、および内容の検討

諸般の事情により電気料金の値上げが顕著であり、経費節減を目指して、数年前からマンションの共有部分のLED化を検討していたが、この間、IC等の品不足等重なり、見積りのできない状況がありましたが、全般的に落ち着いてきており、交換に関わる作業を開始したい旨の、長谷工コミュニティから提案があり、マンション内の全ての照明をLEDとすることで見積りが出ました。

2023年1月24日提案によると、

総点数：214個、製品代	837,400 円
交換設置代	700,000 円
諸経費	210,000 円（旧部材の廃棄費用を込み）
<b>値引き</b>	<b>127,400 円</b>
合計	1,620,000 円

合見積りが必要との審議の結果として、

今回理事会に次の様な資料（見積書：別事業者）が提出された。

事業者名称：ブライト株式会社	東京都荒川区東日暮里2-33-13
総点数：436個、製品代	7,500,450円
商品値引き	4,021,789円
交換設置代	1,346,200円
廃棄処分費	88,900円
車両運搬費	63,000円
土木工事費	275,500円
現場諸費用	425,000円
小計	5,677,261円
調整値引き	77,261円
合計	5,600,000円
消費税	560,000円
総合計	6,160,000円

### 3 内容5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内容5丁目自治会の年間下期日程（確認）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃（副理事長対応）	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内容5丁目 共同開催実施	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃 副理事長対応	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会【中止】 記念品配布済み	前年度中止
10	22	土	班長会議（中止）	前年度中止
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃 副理事長対応。	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### 第15期第9回理事会

日時：2023年3月25日（土）9：00～9：45

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

#### 2023年 マンション全体総会

日時：2023年3月25日（土）10：00～12：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

契約番号 PT-03878

保守点検詳細結果を、下記の通りに報告申し上げます。

【作業対象】	○	当月対象	【処置】	1	目視・動作確認	【判定】	A	異常なし
	△	当月対象外		2	調整・増締め		B	交換推奨(年数経過)
	—	該当装置なし		3	給油・給脂		C	早急な処置が必要
			4	清掃	D	使用停止(危険あり)		
			5	その他(応急処置)				

点検部位	主な作業内容	標準 周期	交換 推奨	作業 対象	処 置	判 定
<b>電装品関係</b>						
操作盤関係	動作・清掃・破損・表示・注意看板	毎回	5年	○	① 2 3 ④ 5	A B ⑤ D
制御盤関係	破損・異音・発熱・異臭	毎回	5年	○	① 2 3 ④ 5	A ⑤ C D
漏電ブレーカ	破損・異音・発熱・異臭	年次	10年	△	1 2 3 4 5	A B C D
電気配線・ハーネス	動作・変形・破損・増締め	年次	10年	△	1 2 3 4 5	A B C D
<b>検知装置関係</b>						
リミットスイッチ・ドグ	動作・変形・破損	毎回	5年	○	① 2 3 4 5	A B ⑤ D
近接スイッチ・マグネット	動作・変形・破損	毎回	5年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
ファイナルリミットスイッチ	動作・変形・破損	毎回	5年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
光電スイッチ	動作・変形・破損・光電管清掃・焦点	毎回	5年	○	① 2 3 ④ 5	A ⑤ C D
<b>昇降関係</b>						
モータ	動作・破損・振動・異音・発熱・異臭	毎回	10年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
モータ	絶縁抵抗値	年次	10年	△	1 2 3 4 5	A B C D
チェーン・ガイドローラ	破損・摩耗・給油	6ヶ月	10年	○	① 2 ③ ④ 5	A B C ⑤
ワイヤ	破損・摩耗・給油	6ヶ月	10年	—	1 2 3 4 5	A B C D
シーブ	破損・摩耗	毎回	5年	—	1 2 3 4 5	A B C D
駆動軸・軸受ユニット	動作・破損・亀裂・振動・異音・給油	年次	10年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
昇降ガイド・レール	破損・亀裂・振動・異音・給油	年次	都度	△	1 2 3 4 5	A B C D
<b>横行関係</b>						
モータ	動作・破損・振動・異音・発熱・異臭	毎回	10年	○	① 2 3 4 5	⑤ B C D
モータ	絶縁抵抗値	年次	10年	△	1 2 3 4 5	A B C D
チェーン・ガイドローラ	破損・摩耗・給油	6ヶ月	5年	○	① 2 ③ 4 5	A ⑤ C D
横行ローラ・レール	破損・異音・摩耗・給油	毎回	5年	○	① 2 3 ④ 5	A B ⑤ D
駆動軸・軸受ユニット	動作・破損・亀裂・振動・異音・給油	年次	10年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
<b>ゲート関係</b>						
ゲート本体	摩耗・変形・破損・振動・異音・注意看板	毎回	都度	○	① 2 3 ④ 5	⑤ B C D
モータ	動作・破損・振動・異音・発熱・異臭	毎回	10年	○	① 2 3 4 5	⑤ B C D
モータ	絶縁抵抗値	年次	10年	△	1 2 3 4 5	A B C D
チェーン・ガイドローラ	破損・摩耗・給油	6ヶ月	5年	○	① 2 ③ 4 5	A B ⑤ D
昇降ガイド・レール	破損・亀裂・振動・異音・給油	年次	都度	△	1 2 3 4 5	A B C D
<b>安全装置関係</b>						
バレット受け装置	動作・破損・振動・異音・発熱・異臭・給油	毎回	5年	○	① 2 3 4 5	A ⑤ C D
ミラー	破損・清掃	毎回	都度	—	1 2 3 4 5	A B C D
<b>装置全体</b>						
フレーム・ボルト類	変形・破損・増締め・緩み	年次	都度	△	1 2 3 4 5	A B C D
バレット本体	変形・破損	毎回	都度	○	① 2 3 ④ 5	⑤ B C D
<b>ピット・床面</b>						
排水ポンプ	モータ作動 (容易に確認可能な場合に限る)	毎回	—	○	① — — 4 5	⑤ B C D
ピット底面	大ゴミ拾い・排水口	毎回	—	○	① — — ④ 5	⑤ B C D
壁面割れ・漏水	壁面割れ・漏水	毎回	—	○	① — — 4 5	⑤ B C D

※上記判定は、今月実施された定期保守点検の結果を記載しております。

## 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項

### ◆当面の課題

- (1) 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉。  
複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止との情報を得ました。  
今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行いました。

#### 【審議経過】

現在設置されているマンション建設時代からの電子錠（中国製）は、当時としては先端技術であったが、15年経過し、新規の製造を中止し、現在の修繕部材が無くなっていることが報告された。

長谷工コミュニティから、従来の設置事業者から「(株) ジェイシーエルに」に変更し、機材メーカーを美和ロックに変更したい旨の提案説明があった。

変更するに当たり、各戸のキーを変更した場合、マンション・ごみ置き場の出入りのキーと2個持つことになるので、一つにするには共用部と各戸のシステムを同一にする必要があると説明された。

管理組合の立場では、各戸のドアデザインは統一しており、修繕経過中はともかく、同一の資材での交換が必須との前提がある。**(マンション管理規約・専有部分改修規則)**

工事の方法としては2方法が考えられる。

- ① 共有部分を将来（各戸の修理・変更が多数になった場合：50%を超えた時点など）変更することを前提に、同じシステムの各戸同一デザインのキーを指定交換部品とする。

他メーカーや同メーカーの他のデザインは不可とする。

- ◆ 当面、修理交換した住戸は2個のキーを必要とします。

- ② 共有部分を、早期に変更し、そのための開閉用キーを全戸に無料配布する。  
その上で各戸の故障の都度、各戸の責任で指定部品（ドアキー）で交換工事を行う。

- ◆ 当面、故障し、変更修理した住戸は一つのキーとなる。

修理していない住戸は2個となる。

将来、修理すると（居住者の意思で決められる）一つになる。

- ①、②共、共有部分の変更費用は、管理組合の修繕費から支払う。  
配布するキー（現在5枚のカードが配布されている）の費用も同様とする。  
各戸の修理費用は各戸負担で従来通り。

#### 前回審議の結果

- ① 早急に長谷工コミュニティは現在設置メーカーの調査を行ない、管理組合に報告すること。  
② 当面の対応として、可能な限り、上記結論が出るのを待機してもらいます。  
早期に結論を出します。  
③ 現在のメーカーの状況で新しい部品への変更が必須の場合に備えて、上記の①、②の方法について、**全住戸のアンケートを取ります。**  
いずれにしても、各戸の費用は、各戸のドアキー変更時以外に発生しません。  
④ アンケートの結論で、可能な工事ができる状況を選択します。

### (2) 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー共有部分・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務について

長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っています。

今回の場所は、従来、全くメンテナンスがされずに、コンクリート面が真っ黒になっており、清掃範囲になっていませんでした。

大規模修繕工事の際に、従来のコンクリート床となっていました。雨漏り補修を行い、塗装面にしてあります。そのための清掃メンテナンスを年1回の予定で計画し、見積依頼をしました。

見積書を提出されたので検討、審議しました。

対応事業者： XXXXXXXXXX

#### 見積書

番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費（居住者告知含む）	一式	25,000
3	諸経費（燃料費・消耗品・報告書作成費他）	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面（手摺内は除く）・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。

ルーフバルコニーに立ち入る住戸の居住者様には洗濯物はお控えいただくように告知投函します。

定期清掃と同日実施でのお見積内容となります。

◆ 定期清掃は、年4回ですが、そのうち年1回として、来年1月の定期清掃時に行います。

### （3）エコキュートの新規事業者の紹介について

#### 【審議経過と審議結果】

マンション新築から15年が経過し、建築時に設置したエコキュートの故障が発生しており、取り換えが順次行われています。高額になることから、他メーカーの導入はできないかとの問い合わせがあったが、これまでの管理員を通じての対応は、ベランダに新たに別箇所にボルトを打ち込むことは好ましくないとする回答を行い、新規のコロナ以外のメーカーの導入を許可しない状況でした。

つまり、設置するにあたり、これまでのコロナの設置ボルトアンカーの位置が異なり、新たにベランダに新しい穴をあけることが難しいということで、コロナ1社に発注をしておりました。

そのため、マンション建設当時からの設置業者に加えて、別のコロナ機材の設置可能事業者から購入するなどの対応がとられてきました。各戸が別の設置業者を含め交渉をして取り換えを実施してきました。

今回、「株式会社エコキューマート」がヤマト便で三菱電機製品のチラシを各戸に送付をしておりました。

チラシには「当マンションで実績多数」との表記があり、現実とは異なった表記があったため、管理組合では理事長が「株式会社エコキューマート」を呼び、事実と異なるチラシの投函（送付を含めて）を止めてほしい旨の申し入れを行いました。

その上で、コロナしか設置したことがない場合、床に新たなボルトを打ち込まないで工事をする方法があるのかを尋ねたことから、理事長宅のコロナエコキュートの設置足場を詳細に調査しました。

結果は、当該の業者の推奨する三菱電機のコロナと同様容量（300ℓ）の「SRT-W305D」とボルト位置が一致することがわかりました。

他のマンションの場合、新しい機材（容量変更を含めて）を設置する際、コンクリート版（5センチ厚さ）を敷設して新しいボルトでつないで実施しているとのこと。

今回は、コロナの足場ボルト位置をそのまま利用できることが判明しました。

これまでも近隣の鉄工所で厚めの鉄板で同様のことができるとのアドバイスがありましたが、今回の調査ではその鉄板も不要ということになりました。

現状では、費用的には50万円を超える状況ともなっており、別メーカー商品であれば、20万円程度安価になることもありますので、皆様のご希望がある場合、新しい事業者として、案内をすることにしました。

現在、理事会では当該の事業者とマンション管理規約（専有部分改修規則）をもとにクレーム処理等課題について話し合いを始めました。

株式会社エコキューマート <http://www.ecoqmart.com/>  
 〒160-0023 東京都新宿区西新宿 7 - 2 - 5TH 西新宿ビル 6F  
 TEL : 03-6907-1370 FAX : 03-6869-8688  
 担当者 : 時政 洋典 携帯 : 070-6458-7576  
<http://www.erabu-taiyoukou.com/postcompany-details.php?id=18>

## (4) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について (再掲・一部修正提案)

### 【審議経過】

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。  
 中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張でタイルが盛り上がり破損に至ったと判断しました。  
 修理方法を含めて、二社の意見を伺い、見積書の提出を頂いた。  
 前回の確認は次の通り。  
 今後の5年、10年を見据えた対応実行案を立案する必要があると考えました。  
 今回の見積り依頼を次の要素でお願いしたが、それに天然石を加えて検討した。  
 ① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工事を行う。  
 ② 従来色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を(タイル4枚分程度巾)を従来よりも濃い色で貼り替える。  
 ③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。  
 ①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。  
 ④ タイル部分を全て剥がし、「玉ジャリにする」「廊下と同様のシート貼りにする」工事についても見積りをお願いしました。

### A. 長谷エココミュニティ工事部の見解：

初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまないもので、玉砂利やシート貼りについては見積もりを行わない。

### B. 日装の見解：

シート貼りは、屋外での実績がなく、検討をさせてほしいということで、見積書の提出がありました。  
 玉砂利にする件でも、庭用砕石・玉砂利(黒を除き、五色などを使用)の見積りが提出されました。

### C. 天然石での検討を追加しました。

その後、タイルの劣化や土台のコンクリート面の劣化などを勘案し、単なるタイル貼替では、将来も同様な事例が発生するとの指摘もあり、天然石等の検討も行うことにしました。

天然石業界は大きな市場として墓石需要があるが、昨今の生活変化などによる墓じまいや小規模化が顕著であり、一般家庭や集合住宅(マンションなど)などの改良工事(床、壁、庭園など)への進出など新たな動きが出ていることが分かりました。

そこで、そのような意向を持っている事業者(原産業株式会社=<https://harasangyo.co.jp/profile>)に相談をしました。

## これまでの見積書の内容

	長谷エココミュニティ	株式会社日装	原産業株式会社
破壊カ所みの修繕	821,700	2,629,000	
タイル全面貼替	3,080,000	4,620,000	
天然石での全面貼替			3,524,466
通路シートで全面貼替(防滑性ビニルシート)		2,761,000	
タイル除去玉石敷設(ブルーグレイ採石)		2,189,000	
タイル除去玉石敷設(五色 or 白 玉砂利)		2,629,000	



御影石 水磨き (厚さ25mm)



左：バーナー、右：水磨き



タイル (厚さ7mm)

ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷とロビー・玄関のタイル敷の床設置状況について調査を行いました。

中庭と異なり、床はタイル敷マンション建物仕様となっており、天然石を敷くには適していないことが判明しました。実際に敷く場合は、床を3センチ以上掘り下げる大工事となり、費用面でも現実的ではないとの説明を受けました。

ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも貧弱との指摘を受けており、今回の大規模修繕工事では手つかずでした。今後の検討を加えたましたが、**従来よりも質の高いタイルを採用するか、通路と同様のタキロンなどのシートを引くのが妥当との診断を受けました。**

今後の課題を含めて、見積り依頼をし、材料と見積書を参考に対応策を検討しました。

この件について、その後、更に検討を原産業に依頼したところ、別紙のとおり、厚さ13ミリの天然石(御影石)を使用することで工事が可能との判断を頂きました。

また、費用的には、現状のタイル及び床コンクリートの破壊や整備には、3種の工法では同じ様にダストの発生は存在し、費用的に大きな差が出ないとの見通しの見積りを提出してもらいました。

今回の中庭の修復工事については、3社の見積書を比較して、原産業の天然石による改修に持続性の可能性を認め、理事会で審議し、決定しました。

### 【審議結果】

費用的、および今後の対応、持続性等を考慮し、原産業提案を採用し、2023年3月の全体総会に諮り、新年度の予算での実施とすることを確認しました。

その他のロビー、玄関ホールについては理事会で検討を行い、同様とします。

検討資材は、ロビーに展示しています。大きな御影石(厚さ25mmの表面をバーナーで防滑処理します)。

## 会社概要

社名 原産業株式会社

所在地 本社 〒338-0004 埼玉県さいたま市中央区本町西3-6-15  
TEL : 048-853-2381 FAX : 048-853-8845  
川越配送センター 〒350-0835 埼玉県川越市石田本郷 1155

役員 代表取締役社長 原 真 (Hara Makoto)  
専務取締役 川村 謙介 (Kawamura Kensuke)  
取締役営業部長 芥川 晴昭 (Akutagawa Haruaki)  
取締役営業部長 神宮字 剛 (Jinguji Tsuyoshi)

従業員 24名

創業	1965年5月12日
設立	1970年5月2日
資本金	1,000万円
取引金融機関	埼玉りそな銀行、八十二銀行、みずほ銀行
事業内容	輸入石材製品（墓石・外柵・墓石付属品）の販売、国内加工石材製品・玉砂利類の販売
主要取引先	関東一円の石材店

◆理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第8回理事会**

**日時：2023年3月4日（土）13：00～15：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**2023年 マンション全体総会**

**日時：2023年3月25日（土）10：00～12：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

# 15期 第6回 理事会議事次第（提案書）

2023年2月4日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年12月10日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告を受けます。	

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第15期			第15期												
			2022年度			2022年度												
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月				
1	建物点検	◎	年1回															
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		8			9			8				11			
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回	20								30						
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回															
5	防火設備定期検査	○	年1回															
6	排水設備点検	◎	年1回															
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	27			7			13								
8	宅配ボックス点検	△	年1回															
9	貯水槽清掃	◎	年1回		2													
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20											
11	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回				27	9-11	22		23							
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	10	7		5	3	7	5	2	6	4	1	6			
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回					10			5							次回は1月
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2								
15	定期設備点検	◎	年4回		15						5				9			
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月														
17	建築設備定期検査	○	年1回				18											
18	長谷工任意建物点検						23											

※年末・年始の休暇等で、12月30日 最終の可燃ごみ回収。

12月31日、1月1日～1月3日 ゴミ回収なし。

2023年1月4日 資源ごみ回収、1月6日（金）可燃ごみ回収

※12月6日 ディスポーザー設備点検を実施。特に異常なし。

1月20日 消防非常ベル交換（2個）。

2月7日 ディスポーザー設備点検。 2月24日 ディスポーザー配管特別清掃。

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

### ① 長谷工コミュニティから12月度管理業務月報及び23年1月実績に基づき、説明を受けます。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があったディスプレイ廃水処理システム保守点検記録表（2022年9月14日）：汚泥引き抜き作業を完了した。

### ② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議します。

12月末で2名の滞納者が報告された。1名については、本人から完納との連絡を受けました。

◆以前からの長期滞納者は解決したが、5ヶ月の滞納（172,400円）が発生。

### ③ 住戸の電子錠の故障が発生。当面对応の楕円金属板錠で開閉修復。

複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。

前回の理事会で新たな事業者を（株）ジェイシーエルを新たに指定し、機材についてはメーカーを美和ロックに変更したい旨の提案説明があり、理事会としては、これまでの経過や現在のドアのデザインを関係を含め、しっかりと調査を行なうこと等の意見があった。

前回理事会では、長谷工コミュニティで調査を行なうことにした。

その後、現在の事業者では対応が困難なことが明確になったので、変更をしたい。今、理事会において、事業者の変更と工事について次のように提案を行いたい。

#### 提案 1 共通部分の変更を行う。

費用はマンション管理組合の修繕費を出費する。共通のキーを全戸に配布する。

#### 2 各戸別の居住者の対応について

事業者と今回の対応について先行して行う居住者に対する優遇措置について講じることが可能かを交渉する。

#### 3 以上を総会の議案とする。

### ④ エコキュートの他メーカー製品と新しい事業者の参入について

この間、エコキュートの故障交換が3件発生。12月～1月でも2件ほどの交換が発生している。前回の事業者の追加について、理事会で審議して、新たな指定を行うことにしたが、現在までには確定をしていない。

株式会社エコキューマートと管理組合との確認書が締結でき次第、新しい事業者として紹介を行う。

### ⑤ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務見積り

長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っているが、それに加えて、表記の場所の清掃が必要となっており、以前は清掃範囲になっていませんでした。

今後、年1回ないしは2回程度の清掃をすることで見積りの指示を行い、見積書が提出されました。

### ⑥ 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について（再掲・一部修正提案）

ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷とロビー・玄関のタイル敷の床設置状況について調査を行いました。

中庭と異なり、床はタイル敷マンション建物仕様となっており、天然石を敷くには適していないことが判明しました。実際に敷く場合は、床を3センチ以上掘り下げる大工事となり、費用面でも現実的ではないとの説明を受けました。

ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも

貧弱との指摘を受けており、今回の大規模修繕工事では手つかずでした。

今後の検討を加えたましたが、従来よりも質の高いタイルを採用するか、通路と同様のタキロンなどのシートを引くのが妥当との診断を受けました。

今後の課題を含めて、見積り依頼をし、材料と見積書を参考に対応策を検討しました。

この件について、その後、更に検討を原産業者に依頼したところ、別紙のとおり、厚さ13ミリの天然石（御影石）を使用することで工事が可能との判断を頂きました。

また、費用的には、現状のタイル及び床コンクリートの破壊や整備には、3種の工法では同じ様にダストの発生は存在し、費用的に大きな差が出ないとの見通しの見積りを提出してもらいました。

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程（確認）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃（副理事長対応）	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催実施	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃 副理事長対応	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【中止】 記念品配布済み	前年度中止
10	22	土	班長会議（中止）	前年度中止
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃 副理事長対応。	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みに参加しました。

『災害時のお知らせタオル—無事です—』の掲示について

南区防災訓練：令和4年11月19日（土）午前9時～ お知らせタオルの掲示を行うこととなった。

南区防災訓練当日午前8時30分から1時間程度。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合では、防災担当の役割として、マンション全体の安全を確認して、マンション表玄関のところに安心報告タオルを掲示しました。

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

#### ◆ 前期理事会からの継続審議事項は、完了しました。

#### ◆ 当面の課題

(1) 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉。

複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止との情報を得ました。

今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行いました。

#### 【審議経過】

現在設置されているマンション建設時代からの電子錠（中国製）は、当時としては先端技術であったが、15年経過し、新規の製造を中止し、現在の修繕部材が無くなっていることが報告された。

長谷工コミュニティから、従来の設置事業者から「(株) ジェイシーエルに」に変更し、機材メーカーを美和ロックに変更したい旨の提案説明があった。

変更するに当たり、各戸のキーを変更した場合、マンション・ごみ置き場の出入りのキーと2個持つことになるので、一つにするには共用部と各戸のシステムを同一にする必要があると説明された。

管理組合の立場では、各戸のドアデザインは統一しており、修繕経過中はともかく、同一の資材での交換が必須との前提がある。**(マンション管理規約・専有部分改修規則)**

**工事の方法としては2方法が考えられる。**

① 共有部分を将来（各戸の修理・変更が多数になった場合：50%を超えた時点など）変更することを前提に、同じシステムの各戸同一デザインのキーを指定交換部品とする。

他メーカーや同メーカーの他のデザインは不可とする。

◆ 当面、修理交換した住戸は2個のキーを必要とします。

② 共有部分を、早期に変更し、そのための開閉用キーを全戸に無料配布する。

その上で各戸の故障の都度、各戸の責任で指定部品（ドアキー）で交換工事を行う。

◆ 当面、故障し、変更修理した住戸は一つのキーとなる。

修理していない住戸は2個となる。

将来、修理すると（居住者の意思で決められる）一つになる。

①、②共、共有部分の変更費用は、管理組合の修繕費から支払う。

配布するキー（現在5枚のカードが配布されている）の費用も同様とする。

各戸の修理費用は各戸負担で従来通り。

#### 前回審議の結果

① 早急に長谷工コミュニティは現在設置メーカーの調査を行ない、管理組合に報告すること。

② 当面の対応として、可能な限り、上記結論が出るのを待機してもらいます。

早期に結論を出します。

③ 現在のメーカーの状況で新しい部品への変更が必須の場合に備えて、上記の①、②の方法について、**全住戸のアンケートを取ります。**

いずれにしても、各戸の費用は、各戸のドアキー変更時以外に発生しません。

④ アンケートの結論で、可能な工事ができる状況を選択します。

## **(2) 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー共有部分・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務について**

長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っています。

今回の場所は、従来、全くメンテナンスがされずに、コンクリート面が真っ黒になっており、清掃範囲になっていませんでした。

大規模修繕工事の際に、従来のコンクリート床となっていました。雨漏り補修を行い、塗装面にしてあります。そのための清掃メンテナンスを年1回の予定で計画し、見積依頼をしました。

見積書を提出されたので検討、審議しました。

対応事業者： 

#### 見積書

番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費（居住者告知含む）	一式	25,000

3	諸経費（燃料費・消耗品・報告書作成費他）	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面（手摺内は除く）・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。

ルーフバルコニーに立ち入る住戸の居住者様には洗濯物はお控えいただくように告知投函します。

定期清掃と同日実施でのお見積り内容となります。

◆ 定期清掃は、年4回ですが、そのうち年1回として、来年1月の定期清掃時に行います。

### （3）エコキュートの新規事業者の紹介について

#### 【審議経過と審議結果】

マンション新築から15年が経過し、建築時に設置したエコキュートの故障が発生しており、取り換えが順次行われています。高額になることから、他メーカーの導入はできないかとの問い合わせがあったが、これまでの管理員を通じての対応は、ベランダに新たに別箇所にボルトを打ち込むことは好ましくないとする回答を行い、新規のコロナ以外のメーカーの導入を許可しない状況でした。

つまり、設置するにあたり、これまでのコロナの設置ボルトアンカーの位置が異なり、新たにベランダに新しい穴をあけることが難しいということで、コロナ1社に発注をしておりました。

そのため、マンション建設当時から設置業者に加えて、別のコロナ機材の設置可能事業者から購入するなどの対応がとられてきました。各戸が別の設置業者を含め交渉をして取り換えを実施してきました。

今回、「XXXXXXXXXX」がヤマト便で三菱電機製品のチラシを各戸に送付をしておりました。

チラシには「当マンションで実績多数」との表記があり、現実とは異なった表記があったため、管理組合では理事長が「XXXXXXXXXX」を呼び、事実と異なるチラシの投函（送付を含めて）を止めてほしい旨の申し入れを行いました。

その上で、コロナしか設置したことがない場合、床に新たなボルトを打ち込まないで工事をする方法があるのかを尋ねたことから、理事長宅のコロナエコキュートの設置足場を詳細に調査しました。

結果は、当該の業者の推奨する三菱電機のコロナと同様容量（300ℓ）の「SRT-W305D」とボルト位置が一致することがわかりました。

他のマンションの場合、新しい機材（容量変更を含めて）を設置する際、コンクリート版（5センチ厚さ）を敷設して新しいボルトでつないで実施しているとのこと。

今回は、コロナの足場ボルト位置をそのまま利用できることが判明しました。

これまでも近隣の鉄工所で厚めの鉄板で同様のことができるとのアドバイスがありましたが、今回の調査ではその鉄板も不要ということになりました。

現状では、費用的には50万円を超える状況ともなっており、別メーカー商品であれば、20万円程度安価になることもありますので、皆様のご希望がある場合、新しい事業者として、案内をすることにしました。

現在、理事会では当該の事業者とマンション管理規約（専有部分改修規則）をもとにクレーム処理等課題について話し合いを始めました。

### （4）中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について（再掲・一部修正提案）

#### 【審議経過】

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。  
 中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張でタイルが盛り上り破損に至ったと判断しました。

修理方法を含めて、二社の意見を伺い、見積書の提出を頂いた。

前回の確認は次の通り。

今後の5年、10年を見据えた対応実行案を立案する必要があると考えました。

今回の見積り依頼を次の要素でお願いしたが、それに天然石を加えて検討した。

- ① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工を行う。
- ② 従来の色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を（タイル4枚分程度巾）を従来よりも濃い色で貼り替える。
- ③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

④ タイル部分を全て剥がし、「玉ジャリにする」「廊下と同様のシート貼りにする」工事についても見積りをお願いしました。

**A. 長谷工コミュニティ工事部の見解：**

初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまないの、玉砂利やシート貼りについては見積もりを行わない。

**B. 日装の見解：**

シート貼りは、屋外での実績がなく、検討をさせてほしいということで、見積書の提出がありました。

玉砂利にする件でも、庭用碎石・玉砂利（黒を除き、五色などを使用）の見積りが提出されました。

**C. 天然石での検討を追加しました。**

その後、タイルの劣化や土台のコンクリート面の劣化などを勘察し、単なるタイル貼替では、将来も同様な事例が発生するとの指摘もあり、天然石等の検討も行うことにしました。

天然石業界は大きな市場として墓石需要があるが、昨今の生活変化などによる墓じまいや小規模化が顕著であり、一般家庭や集合住宅（マンションなど）などの改良工事（床、壁、庭園など）への進出など新たな動きが出ていることが分かりました。

そこで、そのような意向を持っている事業者（原産業株式会社=<https://harasangyo.co.jp/profile>）に相談をしました。

**これまでの見積書の内容**

破壊カ所みの修繕				
タイル全面貼替				
天然石での全面貼替				
通路シートで全面貼替（防滑性ビニルシート）				
タイル除去玉石敷設（ブルーグレイ採石）				
タイル除去玉石敷設（五色 or 白 玉砂利）				



御影石 水磨き（厚さ25mm）



左：パーナー、右：水磨き



タイル（厚さ7mm）

ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷とロビー・玄関のタイル敷の床設置状況について調査を行いました。  
 中庭と異なり、床はタイル敷マンション建物仕様となっており、天然石を敷くには適していないことが判明し

ました。実際に敷く場合は、床を3センチ以上掘り下げる大工事となり、費用面でも現実的ではないとの説明を受けました。

ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも貧弱との指摘を受けており、今回の大規模修繕工事では手つかずでした。今後の検討を加えたましたが、**従来よりも質の高いタイルを採用するか、通路と同様のタキロンなどのシートを引くのが妥当との診断を受けました。**

今後の課題を含めて、見積り依頼をし、材料と見積書を参考に対応策を検討しました。

この件について、その後、更に検討を原産業に依頼したところ、別紙のとおり、厚さ13ミリの天然石（御影石）を使用することで工事が可能との判断を頂きました。

また、費用的には、現状のタイル及び床コンクリートの破壊や整備には、3種の工法では同じ様にダストの発生は存在し、費用的に大きな差が出ないとの見通しの見積りを提出してもらいました。

今回の中庭の修復工事については、3社の見積書を比較して、原産業の天然石による改修に永続性の可能性を認め、理事会で審議し、決定しました。

### 【審議結果】

費用的、および今後の対応、永続性等を考慮し、原産業提案を採用し、2023年3月の全体総会に諮り、新年度の予算での実施とすることを確認しました。

その他のロビー、玄関ホールについては理事会で検討を行い、同様とします。

検討資材は、ロビーに展示しています。大きな御影石（厚さ25mmの表面をバーナーで防滑処理します）。

## 会社概要

社名	原産業株式会社
所在地	本社 〒338-0004 埼玉県さいたま市中央区本町西3-6-15 TEL：048-853-2381 FAX：048-853-8845 川越配送センター 〒350-0835 埼玉県川越市石田本郷 1155
役員	代表取締役社長 原 真 (Hara Makoto) 専務取締役 川村 謙介 (Kawamura Kensuke) 取締役営業部長 芥川 晴昭 (Akutagawa Haruaki) 取締役営業部長 神宮字 剛 (Jinguji Tsuyoshi)
従業員	24名
創業	1965年5月12日
設立	1970年5月2日
資本金	1,000万円
取引金融機関	埼玉りそな銀行、八十二銀行、みずほ銀行

事業内容 輸入石材製品（墓石・外柵・墓石付属品）の販売、国内加工石材製品・玉砂利類の販売

主要取引先 関東一円の石材店

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第7回理事会**

日時：2023年 月 日（土）13：00～15：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

**2023年 マンション全体総会**

日時：2023年3月25日（土）10：00～12：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

2023年2月4日

署名・印



## 第15期 第5回 理事会議事録（報告書）

2022年12月10日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年12月10日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8				11		
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回				27	9-11	22		23						
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6	4	1	12		
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	工事期間中止				10			5		次回は1月				
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒		6/30~7/2								
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5				9		
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※年末・年始の休暇等で、12月30日 最終の可燃ごみ回収。

12月31日、1月1日～1月3日 ゴミ回収なし。

2023年1月4日 資源ごみ回収、1月6日（金）可燃ごみ回収

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティから10月度管理業務月報及び11月実績に基づき、説明を受けました。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があったディスプレイ廃水処理システム保守点検記録表（2022年9月14日）：汚泥引き

抜き作業を完了した。

② ディスポーザー廃水処理槽の放水量を9月6日、大阿蘇水質管理（株）で測定した。

③ 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議しました。  
10月末で 3名 の滞納者が報告された。  
◆長期滞納者は解決した。  
◆新たに、3ヶ月の滞納（103,440円）が発生。 ◆1カ月滞納者 2件

④ 機械式立体駐車場 保守点検（10月26日）

⑤ 事務所内インターフォン 故障修理、復帰。基板交換。

⑥ 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉修復。複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。

⑦ この間、エコキュートの故障交換が3件発生。理事会で審議した。

⑧ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務見積り  
長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っているが、それに加えて、表記の場所の清掃が必要となっており、以前は清掃範囲になっていませんでした。  
今後、年1回ないしは2回程度の清掃をすることで見積りの指示が理事長よりあり、見積書を提出されたので検討、審議しました。

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程（確認）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃（副理事長対応）	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催実施	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃 副理事長対応	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【中止】 記念品配布済み	前年度中止
10	22	土	班長会議（中止）	前年度中止
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃 副理事長対応。	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みに参加しました。

『災害時のお知らせタオル—無事です—』の掲示について  
南区防災訓練：令和4年11月19日（土）午前9時～ お知らせタオルの掲示を行うこととなった。  
南区防災訓練当日午前8時30分から1時間程度。  
メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合では、防災担当の役割として、マンション全体の安全を確認して、マンション表玄関のところに安心報告タオルを掲示しました。

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含みます。）

#### ◆ 前期理事会からの継続審議事項は、完了しました。

#### ◆ 当面の課題

- (1) 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉。  
複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止との情報を得ました。  
今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行いました。**

**【審議経過】**

現在設置されているマンション建設時代からの電子錠（中国製）は、当時としては先端技術であったが、15年経過し、新規の製造を中止し、現在の修繕部材が無くなっていることが報告された。

長谷工コミュニティから、従来の設置事業者から「(株)ジェイシーエルに」に変更し、機材メーカーを美和ロックに変更したい旨の提案説明があった。

変更するに当たり、各戸のキーを変更した場合、マンション・ごみ置き場の出入りのキーと2個持つことになるので、一つにするには共用部と各戸のシステムを同一にする必要があると説明された。

管理組合の立場では、各戸のドアデザインは統一しており、修繕経過中はともかく、同一の資材での交換が必須との前提がある。**(マンション管理規約・専有部分改修規則)**

工事の方法としては2方法が考えられる。

- ① 共有部分を将来（各戸の修理・変更が多数になった場合：50%を超えた時点など）変更することを前提に、同じシステムの各戸同一デザインのキーを指定交換部品とする。

他メーカーや同メーカーの他のデザインは不可とする。

◆ 当面、修理交換した住戸は2個のキーを必要とします。

- ② 共有部分を、早期に変更し、そのための開閉用キーを全戸に無料配布する。

その上で各戸の故障の都度、各戸の責任で指定部品（ドアキー）で交換工事を行う。

◆ 故障し、変更修理した住戸は一つのキーとなる。修理していない住戸は2個となる。

将来、修理すると（居住者の意思で決められる）一つになる。

- ①、②共、共有部分の変更費用は、管理組合の修繕費から支払う。

配布するキー（現在5枚のカードが配布されている）の費用も同様とする。

各戸の修理費用は各戸負担で従来通り。

**審議の結果、当面次の方法を採用します。**

- ① 早急に長谷工コミュニティは現在設置メーカーの調査を行ない、管理組合に報告すること。

- ② 当面の対応として、可能な限り、上記結論が出るのを待機してもらいます。

早期に結論を出します。

- ③ 現在のメーカーの状況で新しい部品への変更が必須の場合に備えて、上記の①、②の方法について、**全住戸のアンケートを取ります。**

いずれにしても、各戸の費用は、各戸のドアキー変更時以外に発生しません。

- ④ アンケートの結論で、可能な工事ができる状況を選択します。

**(2) 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務について**

長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っています。

今回の場所は、従来、全くメンテナンスがされずに、コンクリート面が真っ黒になっており、清掃範囲になっていませんでした。

大規模修繕工事の際に、従来のコンクリート床となっていました。雨漏り補修を行い、塗装面にしてあります。そのための清掃メンテナンスを年1回の予定で計画し、見積依頼をしました。

見積書を提出されたので検討、審議しました。

対応事業者： XXXXXXXXXX

## 見積書

番号	項目	数量	金額
1	ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務	一式	160,000
2	居住者及び作業員安全対策費（居住者告知含む）	一式	25,000
3	諸経費（燃料費・消耗品・報告書作成費他）	一式	15,000
4	値引き		-5,000
	小計		195,000
	消費税	10%	19,500
	合計		214,500

＝備考＝清掃内容はルーフバルコニー床面（手摺内は除く）・電気室・ゴミ置場上部床面の高圧洗浄、各ドレンの土砂・ゴミの除去となります。

ルーフバルコニーに立ち入る住戸の居住者様には洗濯物はお控えいただくように告知投函します。

定期清掃と同日実施でのお見積内容となります。

◆ 定期清掃は、年4回ですが、そのうち年1回として、来年1月の定期清掃時に行います。

### （3）エコキュートの新規事業者の紹介について

#### 【審議経過と審議結果】

マンション新築から15年が経過し、建築時に設置したエコキュートの故障が発生しており、取り換えが順次行われています。高額になることから、他メーカーの導入はできないかとの問い合わせがあったが、これまでの管理員を通じての対応は、ベランダに新たに別箇所にボルトを打ち込むことは好ましくないとする回答を行い、新規のコロナ以外のメーカーの導入を許可しない状況でした。

つまり、設置するにあたり、これまでのコロナの設置ボルトアンカーの位置が異なり、新たにベランダに新しい穴をあけることが難しいということで、コロナ1社に発注をしておりました。

そのため、マンション建設当時からの設置業者に加えて、別のコロナ機材の設置可能事業者から購入するなどの対応がとられてきました。各戸が別の設置業者を含め交渉をして取り換えを実施してきました。

今回、「XXXXXXXXXX」がヤマト便で三菱電機製品のチラシを各戸に送付をしておりました。

チラシには「当マンションで実績多数」との表記があり、現実とは異なった表記があったため、管理組合では理事長が「XXXXXXXXXX」を呼び、事実と異なるチラシの投函（送付を含めて）を止めてほしい旨の申し入れを行いました。

その上で、コロナしか設置したことがない場合、床に新たなボルトを打ち込まないで工事をする方法があるのかを尋ねたことから、理事長宅のコロナエコキュートの設置足場を詳細に調査しました。

結果は、当該の業者の推奨する三菱電機のコロナと同様容量（300ℓ）の「SRT-W305D」とボルト位置が一致することがわかりました。

他のマンションの場合、新しい機材（容量変更を含めて）を設置する際、コンクリート版（5センチ厚さ）を敷設して新しいボルトでつないで実施しているとのこと。

今回は、コロナの足場ボルト位置をそのまま利用できることが判明しました。

これまでも近隣の鉄工所で厚めの鉄板で同様のことができるとのアドバイスがありましたが、今回の調査ではその鉄板も不要ということになりました。

現状では、費用的には50万円を超える状況ともなっており、別メーカー商品であれば、20万円程度安価になることもありますので、皆様のご希望がある場合、新しい事業者として、案内をすることにしました。

現在、理事会では当該の事業者とマンション管理規約（専有部分改修規則）をもとにクレーム処理等課題について話し合いを始めました。お待ちください。

## (4) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

### 【審議経過】

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。

中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張でタイルが盛り上がり破損に至ったと判断しました。

修理方法を含めて、二社の意見を伺い、見積書の提出を頂いた。

前回の確認は次の通り。

今後の5年、10年を見据えた対応実行案を立案する必要があると考えました。

今回の見積り依頼を次の要素でお願いしたが、それに天然石を加えて検討した。

- ① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工を行う。
- ② 従来色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を(タイル4枚分程度巾)を従来よりも濃い色で貼り替える。
- ③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

④ タイル部分を全て剥がし、「玉ジャリにする」「廊下と同様のシート貼りにする」工事についても見積りをお願いしました。

### A. 長谷工コミュニティ工事部の見解：

初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまないもので、玉砂利やシート貼りについては見積もりを行わない。

### B. 日装の見解：

シート貼りは、屋外での実績がなく、検討をさせていただきということで、見積書の提出がありました。

玉砂利にする件でも、庭用碎石・玉砂利(黒を除き、五色などを使用)の見積りが提出されました。

### C. 天然石での検討を追加しました。

その後、タイルの劣化や土台のコンクリート面の劣化などを勘案し、単なるタイル貼替では、将来も同様な事例が発生するとの指摘もあり、天然石等の検討も行うことにしました。

天然石業界は大きな市場として墓石需要があるが、昨今の生活変化などによる墓じまいや小規模化が顕著であり、一般家庭や集合住宅(マンションなど)などの改良工事(床、壁、庭園など)への進出など新たな動きが出ていることが分かりました。

そこで、そのような意向を持っている事業者(原産業株式会社=<https://harasangyo.co.jp/profile>)に相談をしました。

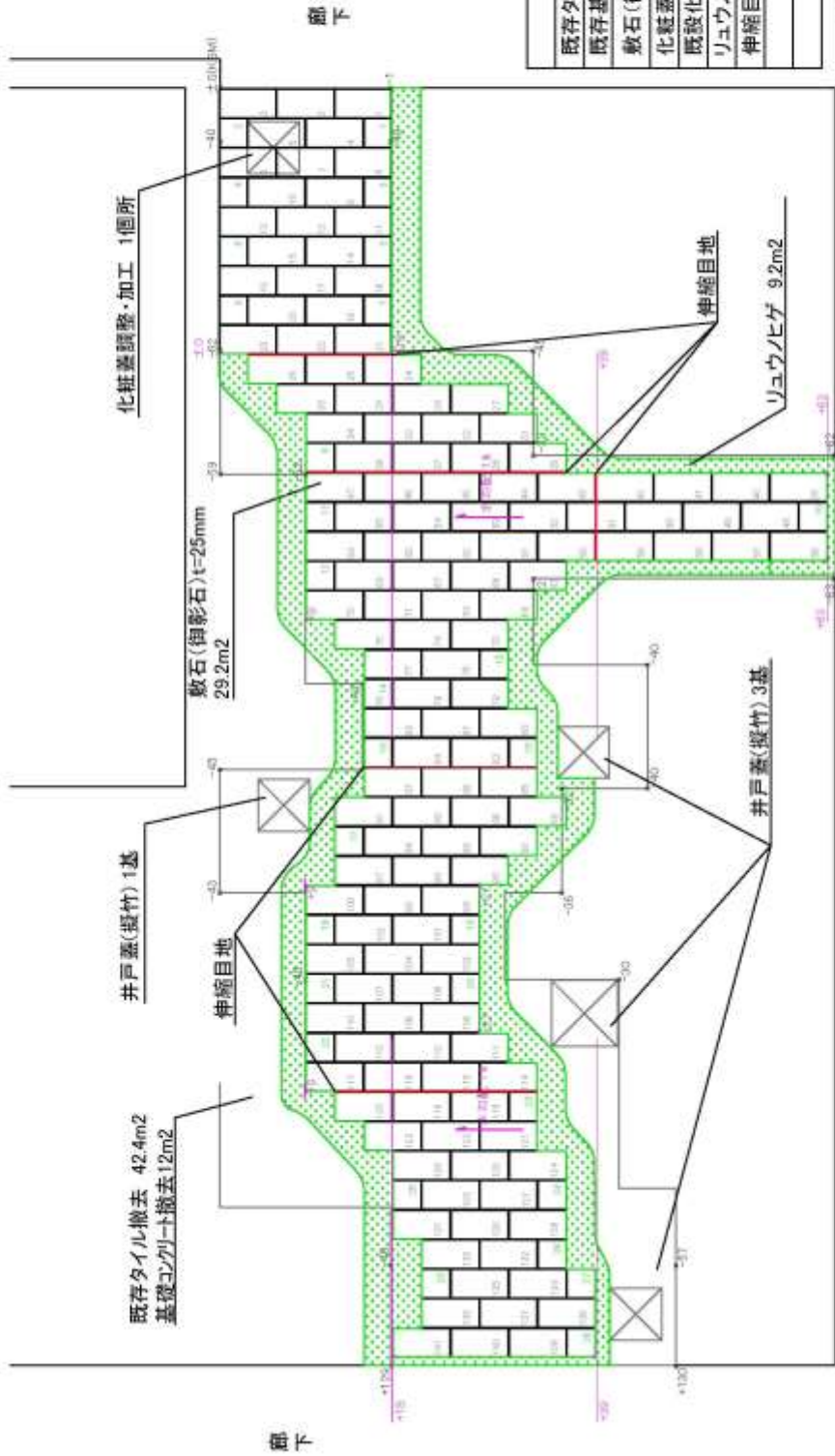
## これまでの見積書の内容

	長谷工コミュニティ	株式会社日装	原産業株式会社
破壊カ所みの修繕	821,700	2,629,000	
全面貼替	3,080,000	4,620,000	
天然石での全面貼替			3,524,466
通路シートで全面貼替(防滑性ビニルシート)		2,761,000	
タイル除去玉石敷設(ブルーグレイ採石)		2,189,000	
タイル除去玉石敷設(五色or白 玉砂利)		2,629,000	





# 平面図



工種	規格	数量
既存タイル撤去	t=20	42.4m <sup>2</sup>
既存基礎コンクリート撤去	t=90	12.0m <sup>2</sup>
敷石(御影石)	t=25mm (800×600 141 (R-300×300 29/R))	29.2m <sup>2</sup>
化粧蓋調整・加工	擬竹	1箇所
既設化粧蓋井戸蓋	擬竹	4箇所
リュウノヒゲ	49P/m <sup>2</sup>	9.2m <sup>2</sup>
伸縮目地		5箇所

井戸蓋(擬竹)



廊下

# 第15期 第5回 理事会議事次第（提案書）

2022年12月10日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年12月10日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

**1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。**

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8				11		
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回				27	9-11	22		23						
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6	4	1	12		
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30~7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5				9		
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※年末・年始の休暇等で、12月30日 最終の可燃ごみ回収。 12月31日、1月1日～1月3日 ゴミ回収なし。

1月4日 資源ごみ回収

1月6日（金）可燃ごみ回収

となります。

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティから10月度管理業務月報に基づき、説明を受けました。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があった。

A. ディスポーザー廃水処理システム保守点検記録表（2022年9月14日）：汚泥引き抜き作業を完了した。

- ② ディスポーザー廃水処理槽の放水量を9月6日、大阿蘇水質管理（株）で測定した。
- ③ 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議しました。  
8月 3名 長期対応車は解決した。新たに、3ヶ月の滞納（103,440円）が発生。  
1カ月分2件 計3件
- ④ 機械式立体駐車場 保守点検（10月26日）
- ⑤ 事務所内インターフォン 故障修理、復帰。基板交換。
- ⑥ 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の精円金属板錠で開閉修復。複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。  
別途、検討を行う。
- ⑦ この間、エコキュートの故障交換が3件発生。  
別途、理事会で別件を提案、審議する。
- ⑧ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務見積り  
長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っていますが、それに加えて、表記の場所の清掃が必要となっております。以前もこれらは清掃範囲になっていませんでした。  
今後、年1回ないしは2回程度の清掃をすることで見積りの指示が理事長よりありましたので、見積書を提出しました。ご検討、ご審議をお願いします。 別紙

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程（確認）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃（副理事長対応）	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催実施	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【中止】	前年度中止
10	22	土	班長会議（中止）	前年度中止
10	29	土	班長会議（副理事長）——【予備日】（中止）	前年度中止
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会） 随時回覧でお知らせします。				
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みに参加しました。

『災害時のお知らせタオル —無事です—』の掲示について  
南区防災訓練：令和4年11月19日（土）午前9時～ お知らせタオルの掲示を行うこととなった。  
南区防災訓練当日午前8時30分から1時間程度。  
メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合では、防災担当の役割として、マンション全体の安全を確認して、マンション表玄関のところに安心報告タオルを掲示しました。

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

#### ◆ 前期理事会からの継続審議事項は、完了しました。

◆当面の課題

(1) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。  
 中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張でタイルが盛り上がり破損に至ったと判断しました。

修理方法を含めて、二社の意見を伺い、見積書の提出を頂いた。

前回の確認は次の通り。

今後の5年、10年を見据えた対応策を実行案を立案する必要があると考えました。

今回の見積り依頼を次の要素でお願いしたが、それに天然石を加えて検討した。

- ① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工を行う。
- ② 従来色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を(タイル4枚分程度巾)を従来よりも濃い色で貼り替える。
- ③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

④ タイル部分を全て剥がし、「玉ジャリにする」「廊下と同様のシート貼りにする」工事についても見積りをお願いしました。

A. 長谷エココミュニティ工事部の見解：

初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまないため、玉砂利やシート張りについては見積もりを行わない。

B. 日装の見解

シート貼りは、屋外での実績がなく、検討をさせてほしいということで、見積書の提出がありました。  
 玉砂利にする件でも、庭用碎石・玉砂利(黒を除き、五色などを使用)の見積りが提出されました。

その後、タイルの劣化や土台のコンクリート面の劣化などを勘察し、単なるタイル貼替では、将来も同様な事例が発生するとの指摘もあり、天然石等の検討を行うことにした。

天然石業界は大きな市場として墓石需要があるが、昨今の生活変化などによる墓じまいや小規模化が顕著であり、一般家庭や集合住宅(マンションなど)などへの進出など新たな動きが出ていることが分かった。

そこで、そのような意向を持っている事業者(原産業株式会社=https://harasangyo.co.jp/profile)に相談をした。

現在、別紙の見積書が提出されている。 → 見積書

これまでの見積書の内容

破壊カ所のみ修繕					
全面貼替					
天然石での全面貼替					
通路シートで全面貼替(防滑性ビニルシート)					
タイル除去玉石敷設(ブルーグレイ採石)					
タイル除去玉石敷設(五色 or 白 玉砂利)					



御影石 水磨き (厚さ25mm)



左：バーナー、右：水磨き



タイル (厚さ7mm)

併せて、ごみ置き場前の裏口への通路のタイル敷とロビーのタイル敷の床設置状況について調査を行った。

中庭と異なり、床はタイル敷マンション建物仕様となっており、天然石を敷くには適していないことが判明しました。もし敷く場合は、床を3センチ以上掘り下げる大工事となり、費用面でも現実的ではないとの説明を受けた。ロビーや通路のタイルの汚れが激しく、大規模工事の際のアンケートでも玄関ホールの床があまりにも貧弱との指摘を受けており、今回の大規模修繕工事では手つかずだったこともあり、今後の検討を加えたが、従来よりも質の高いタイルを採用するか、通路と同様のタキロンなどのシートを引くのが妥当との診断を受けた。

併せて、見積を依頼した。今後、見積書を参考に対応策を検討したいと思います。

今回の中庭の修復工事については、3社の見積書を比較して、原産業の天然石による改修に魅力を感じており、理事会で審議したい。

## (2) エコキュートの新規事業者の紹介について

マンション新築から15年が経過し、建築時に設置したエコキュートの故障が発生しており、取り換えが順次行われています。

これまで、設置するにあたり、これまでのコロナの設置ボルトアンカーの位置が異なり、新たにベランダに新しい穴をあけることが難しいということで、コロナ1社に発注をしておりました。

高価なものであり、費用的にもその都度、各戸が設置業者と交渉をして取り換えを実施してきました。

今回、「株式会社エコキューマート」が別紙の様なチラシを各戸にやヤマト便で送付をしておりました。

チラシには「当マンションで実績多数」との表記があり、現実とは異なった表記があったため、管理組合では理事長がこの「株式会社エコキューマート」を呼び出し、事実と異なるチラシの投函(送付)を咎め、併せて、コロナしか設置したことがない場合に、床に新たなボルトを打ち込まないで工事をする方法があるのかを尋ねました。そこで、理事長宅のコロナエコキュートの足場を詳細に調査したところ、当該の業者の推奨する三菱電機のコロナと同様容量の「SRT-W305D」とボルト位置が位置することがわかりました。

普段は、新しい機材を設置する際、コンクリート版(5センチ厚さ)を敷設して新しいボルトでつなぐのだが、このマンションのコロナの足場をそのまま利用できることが判明しました。

これまでも鉄工所で厚めの鉄板で同様のことができるとのアドバイスがありましたが、今回の調査ではその鉄板も不要ということになりました。

費用的には50万円を超える状況ともなっており、新規商品であれば、20万円程度安価になることもありますので、皆様のご希望があるのであれば、新しい事業者を紹介することにしたいと思います。

ご審議をお願いします。

### 三菱エコキュートご提案書

株式会社エコキューマート 時政

11月14日(月) 18:25

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

理事長 若狭良治 様

お世話になります。

株式会社エコキューマートの時政です。

三菱エコキュートを導入される場合のご提案書と御見積書を送付致します。

是非とも理事会様で前向きにご検討いただけますと幸いです。

宜しくお願い致します。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

株式会社エコキューマート <http://www.ecoqmart.com/>

〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-2-5TH 西新宿ビル6F

TEL : 03-6907-1370 FAX : 03-6869-8688

時政 洋典

携帯 : 070-6458-7576

<http://www.erabu-taiyoukou.com/postcompany-details.php?id=18>

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

(3) 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉修復。複数発生しているので、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。  
審議、検討をお願いします。

資料は当日提出します。

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第5回理事会 2023年1月21日(土) 9:00~11:00 (予定)**

**会場 : 南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年12月10日

署名・印

## 第15期 第5回 理事会議事次第（提案書） 付属資料

2022年12月10日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年12月10日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	

⑧ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務見積り  
長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っていますが、それに加えて、表記の場所の清掃が必要となっております。以前もこれらは清掃範囲になっていませんでした。  
今後、年1回ないしは2回程度の清掃をすることで見積りの指示が理事長よりありましたので、見積書を提出しました。ご検討、ご審議をお願いします。

### ◆当面の課題

（1）中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

### ◆当面の課題

（2）エコキュートの新規事業者の紹介について

### ◆当面の課題

（3）住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉修復。複数発生しているので、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。（当日配布）

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

理事長 若狭 様

平素は長谷工コミュニティ様を通じまして大変お世話になっております。  
本日はご多用の所お時間賜りまして誠に有難うございました。JCL倉林でございます。

早速でございますが、明日の理事会にてご参考までに弊社の入替施工事例写真とお勧めの専有部リプレイス案／錠前メーカー美和ロックより発売しております2機種のパンフレットをお送りいたします。ご査収の程宜しくお願い致します。

PIACK II（ピアックツー）

【特徴】カードキー&デジタルテンキーの併用が可能

DTRS II（ディーティーアールエスツー）

【特徴】ハンズフリ（ラクセスキー）&非接触（ノンタッチキー）の併用が可能

②共に製品代・工事費・諸経費含め10万円前後／1戸あたりとなります。

非接触キー等は数量・種類・登録方法（一括 or 個別）により価格が違いますので

お打合せの上、別途御見積とさせて頂きたく存じます。

弊社には各種デモ機もございますので是非とも理事会等で役員の皆様にご体感いただければ幸甚に存じます。

長谷工コミュニティの小沢様を通じましてご用命ください。

引き続き何卒宜しくお願い致します。



生活の安心・安全

大切な家族・命

未来の為に守る力

☆鍵・電気錠・防犯カメラのご用命は☆≡

株式会社ジェイシーエル



メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第15期 第5回 理事会議長 様

2022年12月10日

本日の表記理事会へ参加ができませんので 委任状 か 書面議決を提出いたします。ご査収のほどお願いします。

下記A, Bに○をつけて、該当する項目に○をつけてください。

A 議長に委任いたします。

( ) 号室 署名

B 次の通り書面議決いたします。

( ) 号室 署名

⑧ 大規模修繕工事終了に伴い、ルーフバルコニー・電気室屋上・ごみ置き場屋上の清掃業務見積り長谷工コミュニティ経由で、マンション通路等の清掃・高圧洗浄等を行っていますが、それに加えて、表記の場所の清掃が必要となっております。以前もこれらは清掃範囲になっていませんでした。

今後、年1回ないしは2回程度の清掃をすることで見積りの指示が理事長よりありましたので、見積書を提出しました。ご検討、ご審議をお願いします。

議案1 賛成 反対 保留

◆当面の課題

(1) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

議案2 賛成 反対 保留

◆当面の課題

(2) エコキュートの新規事業者の紹介について

議案3 賛成 反対 保留

◆当面の課題

(3) 住戸の電子錠の故障が散発。当面对応の楕円金属板錠で開閉修復。複数発生しているため、状況を調査。機材の既存品は、製造中止。今後の対応をどうするか検討のために発生個所の調査を行った。(当日配布)

議案4 賛成 反対 保留

## 第15期 第4回 理事会議事録（報告書）

2022年10月15日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年10月15日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。	

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8					11	
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（シルバー）	△	年1回				27	9-11	22		23						
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6	4	1			
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5				9		
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

### ① 長谷エココミュニティから8月度管理業務月報に基づき、説明を受けました。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があった。

A. ディスポーザー廃水処理システム保守点検記録表（2022年6月7日）：流入ポンプ槽汚泥固着状況＝多。

9月14日、汚泥引き抜き作業を行いました。

B. さいたま市水道局で8年寿命の水道管の交換がありました。

水道工事事業者から「水道メーター前後のつなぎ部品の不具合が報告され、水漏れが発生する可能性がある。廊

下の方に流れてくるような現象があれば、早急に連絡をしてほしい」とのこと。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議しました。

8月 3名 166,670円

1カ月分2件、4カ月分（1カ月分増加）1件 計3件

③ 機械式駐車場（機）の4階部分の不起動故障が4件不具合が発生。

原因はカラスによるいたずらかとみられる異物がレールに挟まり、使用できなかった。

いずれも緊急通報でその日に解決した。

また、カギを差し込んで途中で作業が中止することで、カギが抜けなくなる事態があった。

対応策としては、緊急ボタンを押して、しばらくすると画面で次の作業指示が出るので、その指示に従ってほしいとのこと。

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程（確認）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃（副理事長対応）	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催実施	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃 副理事長対応	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【中止】 記念品配布済み	前年度中止
10	22	土	班長会議（中止）	前年度中止
<del>10</del>	<del>29</del>	<del>主</del>	<del>班長会議（副理事長）——【予備日】（中止）</del>	<del>前年度中止</del>
11	3	木	体育祭（中止）	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みに参加しました。

内谷4丁目・内谷5丁目・曲本4丁目の自治会と合同で下記の日時で「防災訓練」を実施します。

2022年9月11日（日）午前10時～11時（雨天時北口集会場でAED訓練）、場所：内谷4丁目公園

内容：さいたま市消防局南消防署のご協力で①避難訓練②通報訓練③消火訓練④煙体験⑤要支援者支援活動訓練⑥内谷5丁目集会場：9時30分集合し内谷4丁目公園まで避難訓練

◆ 防災担当理事から今回の理事会の防災担当に選出され、資格を習得するために研修申し込みをしていたが、やっと講習が終わり、無事に資格が得られたとの報告がありました。

◆ また、今回の地域での防災訓練に参加し、今後のマンションでの防災基本計画の策定をする必要があることがわかり、策定作業およびマンションでの防災訓練の取り組みについて検討することが報告され、理事会で承認しました。

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

#### ① 第2回理事会からの継続審議事項

ペット問題は、未提出者から2022年10月12日にペット飼育申請書と狂犬病の接種済み（2022年5月18日接種）診断書の提出がありましたので、今年度のこの件は完了しました。

今回の件で外部関係部署の主なコメントが得られたことで管理組合の対応で良かったと評価しました。

「さいたま市保健福祉局 保健部 動物ふれあいセンター」管理指導係官（管理指導係 主任（獣））

「狂犬病は終わった過去の病気ではなく、世界中で日本は奇跡的に今日の状況があり、世界的には大変恐ろしい病気と認識されている。健康診断で狂犬病の抗原検査がないので、狂犬病か否かはわからないが、狂犬病のワクチン接種は義務であり、犬の首輪（犬鑑札、注射済票）も義務である。年1回のワクチンが義務であることから医師が診断書を出すのはそのことを施した結果の照明をとるものです。」

また、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官から、「必ず管内の警察署に相談するようにしてください。」とのアドバイスを受け、埼玉県浦和警察署・生活安全部で状況を聞きました。

#### 埼玉県浦和警察署・生活安全部

「さいたま市保健福祉局保健部と連携して、狂犬病未接種を摘発、接種を徹底化する」

## ② 機械式駐車場4階車両の盗難防止非常時警報音の異常な通報音の発生と対処について

機械式駐車場4階に駐車していたマンション居住者の車両の警報音が鳴りやまず、隣近所からも苦情が寄せられ、警察にも連絡されて警官が駆け付けました。

理事が2人、前理事長も駆け付け、その段階で理事長に連絡がいき、該当車両の所有者が判明し、居住者が車両のドア鍵（キー）を解除して警報音は鳴りやみました。ところがその状態でしばらくすると警報音が鳴り始め、今度はキーを架けると鳴りやみました。

そこで、車両を来客用駐車場の写し、該当居住者が夫婦で車に泊まり込み、朝方、ディーラーに持ち込みましたが対応ができず、最終的に電気配線を断線して一件落着きました。その際、夜中の12時ごろ、一瞬なり始めたので、キーを操作して止めたそうです。

理事長としては、それまで全く気が付かなかったのですが、その後、様々な方からの情報を集めましたら、1週間前から、いやもつと前からと異変は起きていたようです。ただ、一瞬の警報で終わったりで気にしなければそれで済んでしたということと、音がするがマンションの車両だとは気が付かなかったとか、また、北棟の陰となっている南棟の「・05号室～・07号室」にはほとんど聞こえない状況にありました。

また、聞こえていた方も一瞬だったために自分のマンションだと気が付かない状況にありました。

いずれも最後の段階では夜になっており、マンション以外の周辺の家にも鳴り響いていたこともあり、問題となりました。管理員さんも帰宅した後、また、車両の持ち主がわからない状態で右往左往することになりました。幸い、理事長が、駐車場の配置表を所有していたために、解決できましたが、そうでなければ、解決できないでいるところでした。

何れにしても、教訓として、

① 管理員の不在の際の問題は理事長に連絡すること。

② 駐車場の車両故障はいつ起こるかわからないので、車両配置図を理事・監事が所持すること。

ということを理事会で確認しました。

当該の御本人からは「申し訳ありませんでした。皆様にどう謝罪すればよいのか？」という相談を受けましたが、本人が気付かないという状況がありましたので、今回の発生事故を記録し、対応策をすることで理事会としては終了とすることにしました。

どうもお騒がせ致しました。申し訳ありませんでした。

## ③ 大規模修繕工事関係工事（第2回理事会前後の対応）

### A. 大規模修繕工事の残余の取り組みは完了しました。

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業、1階専用庭の芝の破損と修復再生を行いました。マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつ

じ)を植えました。エレベータ南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、101～103号室前の東側植栽部分に樹木(アオキ)を移植し、跡地には玉砂利を敷き詰め、フェンスを設置しました。電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

#### B. ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

◆ 今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けておりましたが、一軒で見本をテスト中でしたが、概ね使用できるとのことで、後付けの部材の商品を紹介します。ロビーのソファの奥(東側)に展示しますので、ホームセンターで購入をお願いします。購入は各人の自由とします。

3) マンション東側住居の車両出入口対策としての駐車禁止についての徹底表示について、  
マンション東側隣家の住民および「そよ風施設」の自動車出入口のマンション側の道路際への駐車禁止を明示しました。

#### ◆ 当面の課題

##### 1) 植栽の手入れなど(さいたま市シルバー人材センター)

2022年度の植栽剪定等作業を確認しました。

① 9月23日(祝) ヒイラギモクセイのみ消毒を行いました。

② 9月23日にプランター植え替え作業(定例作業)一部枯れが発生しましたので交換指示をしました。

③ 異常な暑さの影響で、植栽などが異常をきたしており、早期の木枯れなどが発生しましたので、プランターの植え替えを早め、専用庭の芝生張替え場所等の修正を併せて9月23日に行いました。

●作業実施日 2022年9月23日(金) ●作業時間 8:30～14:00頃

##### ●作業内容

- ・マンション南側専用庭補修作業継続分 芝調整など(芝張替えは来年春の作業)
- ・中庭 アオキ、ムスカリ(ヤブラン)捕植作業、5色砂利補充作業
- ・玄関前花壇、花苗捕植作業
- ・ヒイラギの消毒作業

##### 2) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。

中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張でタイルが盛り上がり破損に至ったと判断しました。

建物部分は十分な基礎工事がされていますが、中庭のタイル部分は、杭打ちなどをしてなく、不等沈降が起こったと判断しました。大規模修繕工事の際の足場を組んだことによる重量に耐えられずに沈降が発生したことも考えられるが、どのみち、足場を組むことは必然であり、そのことについては、3月時点で点検済みとの判断をしました。現在、長谷エココミュニティ工事部と日装(大規模修繕工事業者)に相見積もりをお願いしました。

対応策としては、今後(少なくとも全体として劣化が見られるため、今回の破損や浮きの対応修理では、今後、それ以外のタイルの不具合が今後数年に発生する可能性が高いと考えられます。

今後の5年、10年を見据えて対策をする必要があると考えました。

見積もりは、次の3点でお願いし、追加で理事会で提案のあった課題を加えました。

① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工事を行う。

② 従来の色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を(タイル4枚分程度巾)を従来よりも濃い色で貼り替える。

③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

④ タイル部分を全て剥がし、「玉ジャリにする」「廊下と同様のシート貼りにする」工事についても見積もりをお願いしました。

結果として、2社において対応が異なっていました。

#### A. 長谷エココミュニティ工事部の見解:

初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまないの、玉砂利やシート張りについては見積もりを行わない。

## B. 日装の見解

シート貼りは、屋外での実績がなく、検討をさせてほしい。ということで今回は提出がありませんでした。玉砂利にする件では、庭用碎石・玉砂利（黒を除き、五色などを使用）の見積りが提出されました。

以上に基づき、見積書を全理事・監事および長谷川（大規模修繕専門委員）さんに配布し、検討し、その上で、前回確認した検討委員会（若狭・竹中・小杉・長谷川）で検討を行うことにしました。

「全面タイル貼替え工法」と「玉砂利施設工法」の2案での検討を進めます。



水道メーターの交換作業



案内が汚れ、補修をしました。



アオキの植え替え



玄関花壇（一部植え替え）



玄関花壇（一部植え替え）



ムスカリ(ヤブラン) 捕植作業



玉砂利事例（非常階段下）



タイル割れの応急手当  
ごみ置き場方向からの中庭



タイル割れの応急手当  
エレベーター側から見た中庭

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第5回理事会 12月10日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年10月15日

署名・印

# 第15期 第4回 理事会議事次第（提案書）

2022年10月15日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年10月15日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8				11		
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22		23						
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6	4	1			
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5				9		
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は管理組合と長谷エココミュニティとの契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティから8月度管理業務月報に基づき、説明を受けます。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があった。

A. ディスポーザー廃水処理システム保守点検記録表（2022年6月7日）：流入ポンプ槽汚泥固着状況＝多。

9月14日、汚泥引き抜き作業

B. さいたま市水道局で8年寿命の水道管の交換がありました。

工事の方に伺ったのですが、メーターの前後のつなぎ部品の不具合が報告されており、水漏れが発生する可能性があるとのこと。廊下の方に流れてくるような現象があれば、早急に連絡してほしいとのこと。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受けます。、審議しました。

8月 3名 166,670円(1カ月分2件、4カ月分1件)

③ 機械式駐車場(機) 1件不具合4階部分の不起動発生。原因はカラスによるいたずらか?異物がレールに挟まり、使用できず。緊急通報でその日に無事解決。

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程(確認)

期 日			令和4年度 事業名	備考(赤字は令和3年度)
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り(中止)	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃(副理事長対応)	8/1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催実施	12/12実施
10	2	日	道路清掃 副理事長対応	1/3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会【中止】 記念品配布済み	前年度中止
10	22	主	班長会議——副理事長【中止】	前年度中止
10	29	主	班長会議(副理事長)——【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭(中止)	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12/5実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3/26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい(会)			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みについて

内谷4丁目・内谷5丁目・曲本4丁目の自治会と合同で下記の日時で「防災訓練」を実施します。

2022年9月11日(日)午前10時~11時(雨天時 北口集会場でAED訓練)、場所:内谷4丁目公園

内容:さいたま市消防局南消防署のご協力で①避難訓練②通報訓練③消火訓練④煙体験⑤要支援者支援活動訓練⑥内谷5丁目集会場:9時30分集合し内谷4丁目公園まで避難訓練

◆ 副理事長・防災担当理事が参加しました。

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など(大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。)

#### ① 第2回理事会からの継続審議事項

ペット問題は、未提出者から2022年10月12日に狂犬病の接種済み(2022年5月18日接種)診断書が提出がありましたので、この件は全件完了しました。

今回の件で外部関係部署の主なコメントが得られたことで管理組合の対応でよかったと評価します。

「さいたま市保健福祉局 保健部 動物ふれあいセンター」管理指導係官(管理指導係 主任(獣))

「狂犬病は終わった過去の病気ではなく、世界中で日本は奇跡的に今日の状況があり、世界的には大変恐ろしい病気と認識されている。健康診断で狂犬病の抗原検査がないので、狂犬病か否かはわからないが、狂犬病のワクチン接種は義務であり、犬の首輪(犬鑑札、注射済票)も義務である。年1回のワクチンが義務であることから医師が診断書を出すのはそのことを施した結果の照明をとるものです。」

また、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官から、「必ず管内の警察署に相談するようにしてください。」とのアドバイスを受け、埼玉県浦和警察署・生活安全部で状況を聞きました。

#### 埼玉県浦和警察署・生活安全部

「さいたま市保健福祉局保健部と連携して、狂犬病未接種を摘発、接種を徹底化する」

## ② 大規模修繕工事関係工事（第2回理事会前後の対応）

工事完了

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業、1階専用庭の芝の破損と修復再生を行いました。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。エレベータ南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、101～103号室前の東側植栽部分に樹木（アオキ）を移植し、跡地には玉砂利を敷き詰め、フェンスを設置しました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

◆ ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。現在、見本を渡してテスト中です。その後、後付けの部材の希望を集約します。

◆ホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

マンション東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。

## ◆当面の課題（当面の課題等とこの間の対応策と今後の対応について審議しました）

1) 2022年度の植栽剪定等作業を確認しました。（さいたま市シルバー人材センター）

① 9月23日（祝） ヒイラギモクセイのみ消毒を行いました。

② 9月23日にプランター植え替え作業（定例作業）

③ 異常な暑さの影響で、植栽などが異常をきたしており、早期の枯れなどが発生していましたので、プランターの植え替えを早め、専用庭の芝生張替え場所等の修正を併せて9月23日に行いました。

●作業実施日 2022年9月23日（金） ●作業時間 8:30～14:00頃

### ●作業内容

- ・マンション南側専用庭補修作業継続分 芝調整など（芝張替えは来年春の作業）
- ・中庭 アオキ、ムスカリ（ヤブラン）捕植作業、5色砂利補充作業
- ・玄関前花壇、花苗捕植作業
- ・ヒイラギの消毒作業

## ◆中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生と対応について

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。

中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張で盛り上がったと判断しました。

現在、長谷エココミュニティ工事部と日装（大規模修繕工事業者）に相見積もりをお願いしました。

対応策としては、今後（少なくとも全体として劣化が見られるため、今回の修理カ所以外のタイルの不具合がここ数年で発生する可能性が高いと考えられますので、しっかりと対策をする必要があると考えられます。

見積もりは、次の3点でお願いしました。

① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工事を行う。

② 従来の色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を（タイル4枚分程度巾）を従来よりも濃い色で貼り替える。

③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。  
 なお、前回理事会で審議で役員から、タイル部分を全て剥がし、玉ジャリにすることや廊下と同様のシート貼りにする案なども出されましたので、併せて再見積もりをお願いしましたが、2社において対応が異なっております。

長谷エココミュニティ工事部の見解：初期の工事による仕様と大巾に変更する工事は、当社としてはなじまない  
 ので、玉砂利やシート張りについては見積もりを行わない。

日装からは、玉砂利にする件では、庭用碎石・玉砂利（黒を除き、五色などを使用）の見積りが提出されてお  
 ります。

以上に基づき、見積書を全理事・監事および長谷川さんに配布し、ご意見を自由に出していただき、検討の材  
 料にしたい。その上で、前回確認した検討委員会で検討を行いたい。



水道メーターの交換作業



案内が汚れましたので補修を  
 しました。



アオキの植え替え



ムスカリ(ヤブラン)捕植作業

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第5回理事会 12月10日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年10月15日

署名・印

## 第15期 第3回 理事会議事録（報告書）

第2回理事会議事録は、内容的に継続審議が必要な項目があり、理事会開催後、そのための情報収集、外部機関の見解伺い、資料作成等の必要から議事録公表を控え、今回の議事録で第2回議事録（開催月日：2022年6月25日（土）9:00～11:00 会場：内谷五丁目自治会集会場）の内容も併せて掲載しました。

2022年9月3日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年9月3日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8						
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7				13						
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22								
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6					
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5						
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

### 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティの小沢伸司上席主任（管理業務主任者）から6、7月度管理業務月報に基づ

き、説明を受けました。

管理事務報告で4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘があった。

A. 電気室前2ヶ球ポンプ停止フロートスイッチ不良による起動フロートで入切している。P-2盤、復帰ボタンが戻り難くなっている。(BRD5221) ポンプボタン2カ所の交換が必要。

B. 機械式立体駐車装置保守点検報告書(2022年7月13日):【点検結果所見】横行パレットの横行ローラーが経年劣化による摩擦からガタツキと異音が発生し、早急な交換が必要。ゲート昇降ガイドの摩擦及びゲートチェーンに経年劣化による固着が進行しており、早急な交換が必要。

C. ディスポーザー廃水処理システム保守点検記録表(2022年6月7日): 流入ポンプ槽汚泥固着状況=多。

◆【審議結果】以上の3件について、Aについて、実施することにしました。Bについて、さらに調査を行うこととしました。Cについては点検し、清掃を行うことにしました。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受け、審議しました。

5月 2名 138,910円(1件解決)、6月 6名 194,060円(5件解決)

7月 1名 72,600円(修繕・駐車場・インターネット・自治会費=各3ヶ月。管理費=2ヶ月)

1件の滞納は、現在の滞納は1件。毎月分は納入があり、滞納の増減は無い。

◆【審議結果】以上、引き続き、今後の推移を見守ることにしました。

③ 宅地建物取引業者等へ開示する「管理に係る重要事項」提出基準の変更について

2022年4月8日付国土交通省の一部改正が公表されたのを受け対応を一部変更。

【追加された主な開示内容】

- ①管理計画認定の有無等
- ②長期修繕計画の作成(または見直し)の年月
- ③建替え推進決議の有無等
- ④マンション管理業協会適正評価有無等、自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定の取得状況

◆【審議結果】以上については、販売時に発生する内容で、住民の日常的な課題ではないことを確認。法に照らして進めることを了承・了解しました。

### 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

#### ◆ 内谷5丁目自治会の年間下期日程(確認)

期 日			令和4年度 事業名	備考(赤字は令和3年度)
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り(中止)	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃(副理事長対応)	8/1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12/12実施
10	2	日	道路清掃	1/3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会【未定・予定】	前年度中止
10	22	土	班長会議(副理事長)	前年度中止
10	29	土	班長会議(副理事長)【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12/5実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3/26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい(会)			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### ◆ 自治会における防災訓練の取り組みについて

内谷4丁目・内谷5丁目・曲本4丁目の自治会と合同で下記の日時で「防災訓練」を実施します。

2022年9月11日(日) 午前10時～11時(雨天時 北口集会場でAED訓練)、場所:内谷4丁目公園

内容：さいたま市消防局南消防署のご協力で①避難訓練②通報訓練③消火訓練④煙体験⑤要支援者支援活動訓練⑥内谷5丁目集会場：9時30分集合し内谷4丁目公園まで避難訓練

◆【審議結果】以上について、副理事長・防災担当理事が参加、対応することにしました。

#### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

##### ① 第2回理事会からの継続審議事項

ペット問題の今後の進めについて「ペット問題でアンケート調査を実施、申請未提出者などについて、提出を求めたが現時点（2022年9月2日現在）で「ペット飼育申請書等の書類」の未提出者は1名です。

既に本人に対してペット飼育申請書の提出催告状をお送りしましたが、第2回理事会に本人が出席を希望しましたので、第2回理事会の場で、意見をお伺いしました。

内容的に全理事・監事が認識していない事項もありましたので、第3回理事会へ継続審議としました。

第2回理事会の終了後、理事長をはじめ、過去資料および関係法令（狂犬病予防法）の読み込み、外部関係部署（さいたま市保健福祉局保健部動物ふれあいセンターおよび埼玉県浦和警察署・生活安全部）の意見・見解の問い合わせなどを行いました。

外部関係部署の主なコメントは次の通り。

「さいたま市保健福祉局 保健部 動物ふれあいセンター」管理指導係官（管理指導係 主任（獣））

「狂犬病は終わった過去の病気ではなく、世界中で日本は奇跡的に今日の状況があり、世界的には大変恐ろしい病気と認識されている。健康診断で狂犬病の抗原検査がないので、狂犬病か否かはわからないが、狂犬病のワクチン接種は義務であり、犬の首輪（犬鑑札、注射済票）も義務である。年1回のワクチンが義務であることから医師が診断書を出すのはそのことを施した結果の照明となるものです。」

また、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官から、「必ず管内の警察署に相談するようにしてください。」とのアドバイスを受け、埼玉県浦和警察署・生活安全部で状況を聞きました。

埼玉県浦和警察署・生活安全部

「さいたま市保健福祉局保健部と連携して、狂犬病未接種を摘発、接種を徹底化する」

◆【審議結果】—1 以上のことで、マンション管理組合理事会は、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官等の発言を受け、狂犬病ワクチンを接種することはペットを飼う人（マンション、一軒家を問わず）の義務となっており、必要な医療費はかかるのは当然であり、その費用が出せないのであれば、ペット飼育を止めるのが「法」の主旨と理解しました。また、違反者は法により20万円の罰金が科される事項であることを理解しました。

◆【審議結果】—2 以上を踏まえ、理事会としての未提出者への対応策を審議しました。

第15期理事会は「メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合理事会規約ペット飼育規則」が①を踏まえたものであることを理解し、「第8条（飼育許可の取消）管理組合は、飼育者がこの規則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示することができる。」に該当すると判断しました。以上に基づき、未提出者に対して、今月末までに「ペット飼育申請書」の9月末日までに提出を求めることにしました。

##### ② 大規模修繕工事関係工事（第2回理事会前後の対応）

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業

1階専用庭の芝の破損と修復再生を行いました。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた藁や樹木と電気室の東側と南側の藁や植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に藁、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。

エレベータ南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、101～103号室前の東側植栽部分に樹木（アオキ）を移植し、跡地には玉砂利を敷き詰め、フェンスを設置しました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

◆ エントランスホールの応接セットの改善について

1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

- 一人掛けのソファを（大4脚、小2脚）と小テーブル（2+1）脚を設置しました。
- 密を回避し、2人、3人掛けは外し、傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用しました。色は黒色を選択しました。

2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。現在、見本を渡してテスト中です。その後、後付けの部材の希望を集約します。

◆ホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

マンション東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。

【審議結果】了解しました。



◆当面の課題（当面の課題等とこの間の対応策と今後の対応について審議しました）

1) 2022年度の植栽剪定等作業を確認しました。（さいたま市シルバー人材センター）

- ① 4月頃全樹消毒作業、4月27日(水) プランター花苗植え替え作業をしました。
  - ② 6月23日 全樹剪定・刈込・再度消毒（ヒイラギモクセイのみ）及びやぶ蚊殺虫処理を行いました。
  - ③ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業の可否決めます） 一部変更します。
  - ④ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業） 一部変更します。
- 異常な暑さの影響で、植栽などが異常をきたしており、早期の枯れなどが発生しています。  
プランターの植え替えを部分的に早め、専用庭の芝生張替え場所等の修正を併せて9月初旬に行います。

◆【審議結果】理事会として了承し、終了後シルバー人材センターより、次の様な企画が提出されています。

- 作業実施日 2022年9月23日(金) ●作業時間 8:30~14:00頃
- 作業内容 【雨天の場合は中止、日程変更】
  - ・マンション南側専用庭補修作業継続分 芝調整など（芝張替えは来年春の作業）
  - ・中庭 アオキ、ムスカリ(ヤブラン)捕植作業、5色砂利補充作業
  - ・玄関前花壇、花苗捕植作業
  - ・ヒイラギの消毒作業は、状況を判断します。

◆やぶ蚊の発生と対処について

理事会で確認して、庭木の近辺に設置されている排水樹の溜水に防虫効果のある市販薬剤を散布しました。防虫殺虫の作業は行っていません。現在点検時には、やぶ蚊の発生は少なくなっていると感じております。

【審議結果】状況を確認しました。

◆中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生。

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。

中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月からの気温上昇によるタイルの膨張で盛り上がったと判断しました。

現在、長谷エココミュニティ工事部と日装（大規模修繕工事業者）に相見積もりをお願いしました。

対応策としては、今後（少なくとも全体として劣化が見られるため、今回の修理カ所以外のタイルの不具合がここ数年で発生する可能性が高いと考えられますので、しっかりと対策をする必要があると考えられます。

見積もりは、次の3点でお願いしました。

- ① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工を行う。
- ② 従来の色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を（タイル4枚分程度巾）を従来よりも濃い色で貼り替える。
- ③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

◆【審議結果】理事会では「しっかりした対応が必要ではないか」ということで、2社から見積書が提出されたが、見積視点が異なっているようです、大規模修繕専門委員の101長谷川さん、若狭理事長、理事会から竹中副理事長、小杉監事の4名で小委員会を結成し、2社と見積書に基づく工事の進め方、その結果について考え方の詳細な説明と意見交換を行い、最終的な発注につなげることにしました。単なる、不良部分の貼替では来年にも再発が予測されますので他事例も参考にして検討を行うことにしました。なお、審議経過で役員から、タイル部分を全て剥がし、玉ジャリにすることや廊下と同様のシート貼りにする案なども出され、その方が経費が安く、効果も高いのではないかなどの意見も出て、参考にすることにしました。



◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第4回理事会 10月15日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年9月3日

署名・印

# 第15期 第2回 理事会議事録（報告書）

2022年6月25日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年6月25日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

## 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

お詫び：この報告書は、本来であれば、6月25日の理事会の後速やかに皆様に掲示するものですが、内容的に調整が必要な事項があり、そのために第3回理事会での審議のうえ、第2回、第3回をまとめて報告いたします。

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期												
			2021年度			2022年度												
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月				
1	建物点検	◎	年1回															
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8							
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30					
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回															
5	防火設備定期検査	○	年1回															
6	排水設備点検	◎	年1回															
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13								
8	宅配ボックス点検	△	年1回															
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14												
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20											
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22									
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6						
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5							
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2								
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5							
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月														
17	建築設備定期検査	○	年1回				18											
18	長谷工任意建物点検						23											

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティの小沢伸司上席主任（管理業務主任者）から5月度管理業務月報に基づき、説明を受けました。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受けました。

前回理事会時の報告の通り、毎月の支払は確実に実行されており、対応額は増えていないことを確認しました。引き続き、滞納分の完済を求めてまいります。

**3 内谷5丁目自治会の年間日程 および 令和4年度役員研修会の案内など**

内谷5丁目自治会の年間日程（第1回理事会以降の取り組みと上期の計画）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
4	24	日	令和4年度役員研修会（出席：副理事長）密を避ける為1名のみ	4 / 25実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6実施 副理事長が参加
6	26	日	ボーリング大会	マンションから1組2名の参加応募
7	2	土	班長会議（副理事長）	前年度中止
7	17	日	内谷まつり 神輿無しの規模縮小で実施予定	前年度中止
7	24	日	神輿パレード（中止）	前年度中止
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

**4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）**

① 前回理事会でペットの無届及び狂犬病等の対応等が不明な事例があることからアンケートを実施することをお伝えしました。

その結果、先に行いましたペットに関するアンケートに基づき、第15期第1回理事会で審議決定に従い、ペット飼育に関わる書類が未提出の方々に必要書式をお送りしました。  
1名を除き、ペット飼育提出がありました。

未提出者が理事会への出席を要望したため、出席を求めて、本人の発言をお伺いしました。

本人の発言について、過去のマンション理事会の行為・マンションペット規則や規則で記載されていることの意味合い、医者診断書を要求されていること、狂犬病の予防注射の是非など、内容的に理事・監事在那个場で回答するには十分な資料を有していないこともあり、本人の退出後、審議の結果、理事長が関係各所との調整を図るなどの対応策をとることを確認し、次回理事会審議にすることにしました。

※ 理事会の後、過去の理事会の行為の事実確認、マンションにおけるペット規則の是非、医者診断書の意味合い、狂犬病予防接種の法的根拠および関連法例（狂犬病予防法）などについて関係各所を訪問し、また情報を入手して理事・監事で共有を図りました。

本人に対して催告状をお送りしました。

なお、本件については、理事長と甲田管理員の2名のみの取扱情報となっております。

② 大規模修繕工事

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業

1階専用庭の芝の破損と修復再生を行います。

北棟西側（日当たりが悪い）を5月に修復工事を行いました。

南棟南側（日当たりが良い）は全体の芝生剪定と破損個所の植え替えを行い、秋期に調整を行います。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や

植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。

エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、現在の樹木（アオキ）を101～103号室前の東側植栽部分に移植し、跡地には玉砂利を敷き詰めました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

◆ エントランスホールの応接セットの改善などについて

前期最終理事会で大規模修繕工事専門委員会が決定・実行を承認されましたので次の通り実施します。

1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

●一人掛けのソファを（4＋2）脚と対面の小テーブル（2＋1）脚購入しました。

●密を回避し、2人、3人掛けは外し、傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用しました。色は黒色を選択しました。

2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。

専門委員会で後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

◆一般的にホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。（別紙説明書）

## 当面の課題

1) 当面の課題等について説明提案を受けて審議しました。

◆機械式駐車場の故障が治りました。

6月20日（月）に代替駐車をマンション内で処理をしていましたが、6月中に元に戻します。

2) 平置き駐車場2台分が空きましたので、抽選を行い、確定しました。

募集の結果、優先順位の2名とその他がありましたが、優先順位の2名で決定しました。

3) 2022年度の植栽剪定等作業に関して確認を行いました。（さいたま市シルバー人材センター）

① 4月頃全樹消毒作業

② 4～5月頃プランター花苗植え替え作業 4月27日（水）

※花苗購入金額は、作業都度購入実費で請求しますが、見積記載を上限とします。

実費請求のため、枯れ保障はありません。

③ 6月23日 全樹剪定・刈込・再度消毒（ヒイラギモクセイのみ）及びやぶ蚊殺虫処理を行います。

④ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業可否決めます）

⑤ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業）花壇植替え・消毒作業

4) やぶ蚊の発生と対処について

101～103号室前、中庭・駐車場の3方、マンション南側・西側の植え込みのやぶ蚊の発生が多くなっており、このまま放置すれば、マンションの居住者、マンション周辺の住民からのクレームも予測される

今回、庭木の剪定の際にシルバー人材センターに駆除方法を相談した。

人材センターには害虫除去部門はない。今回は、剪定の際の依頼ということで、庭木の近辺に設置されている排水桝の溜りに防虫効果のある市販薬剤を散布することにしたが、防虫殺虫の作業の単体受注は行わないとの回答を得た。現在、マンション管理人室に殺虫剤の噴霧器が存在しているが、過去10年以上以前に使用された痕跡はあるが、現在の管理員は使用したことはない。インターネットで調べたのが、別紙である。様々な害虫駆除情報はあがるが、やぶ蚊は極めて少ない。皆様の意見を伺いたい。

5) 中庭のタイル床の損傷が発生。対象タイル数、約20枚相当。



中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったとみられます。

現在、長谷エココミュニティ工事部と尾張屋不動産工事部に修繕見積もりを依頼中。大規模の日装にも声掛けはした。近日中に見積もりが出揃う見通し。

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第3回理事会 9月3日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年6月25日

署名・印

東側道路 近隣アピールの駐車禁止対策

今回(6/18)提案



①車庫前につき駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-832CYE】  
「松本・永堀邸」前×1個  
12,000円前後

文字入れ承ります  
(262×70mm)



既製品(市販品)に  
『出入口前につき』は  
ありませんでした

③【特注文字入れ】駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
19,000円前後



切文字ステッカー

出入口前につき

④切文字ステッカー+駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
16,000円前後



- ①+②×2 : 36,000円前後
- ①+③×2 : 50,000円前後
- ①+④×2 : 44,000円前後



マンション選定作業（2022年6月22日） さいたまシルバー人材センター



中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったとみられます。

現在、長谷エココミュニティ工事部と尾張屋不動産工事部に修繕見積もりを依頼中。

大規模の日装にも声掛けはした。近日中に見積もりが出揃う見通し。

# 第15期 第3回 理事会議事次第（提案書）

2022年9月3日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年9月3日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8						
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22								
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6					
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5						
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティの小沢伸司上席主任（管理業務主任者）から6、7月度管理業務月報に基づき、説明を受けます。

7月度管理事務報告によると、4～6月で異常報告のなかった「排水ポンプ点検報告書」「機械式立体駐車装置保守点検報告書」で次の様な指摘がある。

A. 「排水ポンプ点検報告書」(点検日: 2022年7月25日): 【所見】電気室前2ヶ球ポンプ停止フロートスイッチ不良のため起動フロートで入切しています。P-2盤、復帰ボタンが戻り難くなっています(BRD5221) ポンプボタン2カ所の交換が必要です。

B. 「機械式立体駐車装置保守点検報告書」(2022年7月13日): 【点検結果所見】横行パレットの横行ローラーが経年劣化による摩擦からガタツキと異音が発生しており、早急な交換が必要です。横行駆動車輪キー・軸の摩擦による錆汁・異音が発生しており、早急な交換が必要です。重大な事故につながる恐れがあり、駆動・電装部品の早急な交換が必要。各駆動及び各チェーンに経年劣化が見られます。特に、最上段に関しては、早急な交換をお勧めします。NO25=経年劣化によるチェーンの渋付きによるチェーン外れ止め破損の為、チェーン外れ止め、チェーン交換まで停止させていただきます。ゲート昇降ガイドの摩擦及びゲートチェーンに経年劣化による固着が進行しており、早急な交換が必要。

C. ディスポーザー廃水処理システム保守点検記録表(2022年6月7日): 流入ポンプ槽汚泥固着状況=多

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受けます。

5月 2名 138,910円

6月 6名 194,060円

7月 1名 72,600円(修繕・駐車場・インターネット・自治会費=各3ヶ月。管理費=2ヶ月)

3ヶ月分滞納に対して、1ヶ月分ずつの納入の状況に変化なし。

管理組合理事長 様

2022年8月26日

株式会社 長谷工コミュニティ

北関東支店長代理原率

### 宅地建物取引業者等へ開示する「管理に係る重要事項」について

拝啓 時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。さて、管理委託契約書第14条(管理規約の提供等)等に基づいて、組合員から専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者等に対し、弊社にて貴マンションの管理に係る重要事項の開示を行っておりますが、2022年4月8日付で国土交通省より当該項目の一部改正が公表されたのを受け対応を一部変更したく存じます。

つきましては、関連事項等について下記 添付資料にてご案内いたしますので、ご了承のほど宜しくお願い申し上げます。 敬具

### 記

#### 1. 法改正の施行

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)2020年6月24日に公布され、2022年4月1日より施行されました。今般の改正を踏まえ、国土交通省より4月8日付、「マンション標準管理委託契約書 別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項」の一部改正が公表されました。

#### 2. 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項

上記改正に伴い、弊社が加盟している一般社団法人マンション管理業協会が加盟会社向けに提示している「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン(2022年4月8日改訂版)」が発行されました。本ガイドラインに基づき、弊社も宅地建物取引業者等に2022年10月1日より、以下情報を提供することといたします。

【追加される主な開示内容】 ※添付資料をご参照ください。

- ① 管理計画認定の有無等
- ② 長期修繕計画の作成(または見直し)の年月
- ③ 建替え推進決議の有無等
- ④ マンション管理業協会適正評価有無等、自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定の取得状況

### 3. 開示情報内容と管理委託契約書変更内容の確認のお願い

上記ガイドラインで提示された「管理に係る重要事項調査報告書」により、宅地建物取引業者等に情報を提供するとともに、今後、貴管理組合との管理委託契約の更新時に、第14条等で規定した別紙「宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項」も改定いたします。  
 なお、当該改定につきましては、同一条件での契約更新となります。

本件についてのご不明点等につきましては、担当フロントまでお問い合わせください。

以上

## 3 内谷5丁目自治会の年間・下期日程

### 内谷5丁目自治会の年間日程

期 日			令和4年度 事業名	備考 (赤字は令和3年度)
月	日	曜		
8	4	木	盆踊り (中止)	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃 (副理事長対応)	8 / 1 実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12 実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3 実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【未定・予定】	前年度中止
10	22	土	班長会議 (副理事長)	前年度中止
10	29	土	班長会議 (副理事長) 【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26 実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい (会) 随時回覧でお知らせします。				
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

### 自治会における防災訓練の取り組みについて

内谷五丁目自治会 会員各位

令和4年8月吉日  
 内谷五丁目自治会  
 会長 菅野一

## 防災訓練のご案内

初秋の候、みなさまにおかれましては、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、各家庭におかれましては日頃から、「いざと言う時に備え」食料や飲料水の準備など緊急時の対応をされていることと存じます。このような状況下、さいたま市消防局のご協力による「防災訓練」を内谷4丁目・内谷5丁目・曲本4丁目の各自治会と合同で下記の日時で実施することになりました。

災害は突然、前触れもなく発生いたします。日頃より訓練を重ねて、万が一のために、備えが必妻かと存じます。是非、この機会に参加くださるようご案内申し上げます

暑い中での訓練と思われませんが、マスク着用で、ご参加ください。

記

日時：令和4年9月11日（日）午前10時から11時

（雨天時 北口集会場でAED訓練）

場所：内谷4丁目公園

内容：さいたま市消防局 南消防署のご協力の下

- ① 避難訓練 電気・ガス・非常持ち出し物の確認。
- ② 通報訓練 消防署への連絡など
- ③ 消火訓練 消火器の取り扱いや初期消火訓練
- ④ 煙体験 ?!

- ⑤ 要支援者支援活動訓練 要支援者への安否確認の実施
  - ⑥ 内谷5丁目集会場：9時30分集合し内谷4丁目公園まで避難訓練
- ※ 参加者には非常食を進呈いたします。

#### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

##### ① 前回理事会からの継続審議事項

ペット問題の今後の進めについて「ペット問題でアンケート調査を実施、申請未提出者などについて、提出を求めたが現時点（2022年9月2日現在）で「ペット飼育申請書等の書類」の未提出者は1名です。

既に本人に対してペット飼育申請書の提出催告状をお送りしましたが、前回の第2回理事会に本人が出席し、意見を述べました。

意見の概要は次の通り。

話の冒頭で、以前、バイクでマンションを出たところで自動車と衝突した件で本人とわかる掲示をされた、これは個人情報違反に当たり、訴えることができる旨の発言がありました。

今回のペット飼育申請書を出したくない理由として次の様な意見の表明がありました。

「診断書を出すということ」に対してそんな規則のあるマンションを知らない。自分は他に、2戸マンションを所有しているが、そんな規則は無いとの発言があった。また、医師の診断書は8千円かかる。

その際、「今更狂犬病なんて話ですよ。」と相槌を求める発言がありました。

また、今回、提出しないということで個人名が掲示された場合は、個人情報保護法に照らして理事会を訴えることができる旨の発言がありました。

前回理事会では、本人の発言の中で全理事、監事が理解出来る状況にはなかったため、理事長が関係各所と調整を図ることを含め継続審議としました。

次は、その後の理事長の活動報告です。

居住者の冒頭発言（バイク事故の掲示）については、理事長以外は確たる記憶がなく、理事会終了後、【第4期・第8回 理事会議事録 開催日時:平成24年3月10日（土）10:15～12:00 場所:コミュニティスペース】を全員に閲覧をお願いし、特に個人情報の記載がないことを確認しました。

また、狂犬病対策は「昭和二十五年法律第二百四十七号 狂犬病予防法」に基づくことであり、理事会内での判断ではないことから、「さいたま市保健福祉局 保健部 動物ふれあいセンター」を訪問しました。

管理指導係官（管理指導係 主任（獣））に相談したところ、「マンションの管理規則はさいたま市当局としては関わることでないので、その是非は判断しません。狂犬病は終わった過去の病気ではなく、世界中で日本は奇跡的に今日の状況があり、世界的には大変恐ろしい病気と認識されている。健康診断で狂犬病の抗原検査がないので、狂犬病か否かはわからないが、狂犬病のワクチン接種は義務であり、犬の首輪（犬鑑札、注射済票）も義務である。年1回のワクチンが義務であることから医師が診断書を出すのはそのことを施した結果の照明となるものです。」

相談の最後に、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官から、「必ず管内の警察署に相談するようにしてください。」とのアドバイス（指示）を受けましたので、埼玉県浦和警察署・生活安全部で状況を聞きました。

さいたま市保健福祉局保健部と連携して、狂犬病未接種を摘発、接種を徹底化することでした。

以上のことで、マンション管理組合の理事長の理解としては、さいたま市保健福祉局保健部の管理指導官の発言を受け、当該マンション居住者の発言として「健康診断が1回8千円かかる」ということだが、狂犬病ワクチンを接種することはペットを飼う人（マンション、一軒家を問わず）の義務となっております。

その費用がもったいないのであれば、ペット飼育を止めるのが「法」の主旨と理解しました。

また、違反者は法により20万円の罰金が科される事項であることを理解しました。

厚生労働省の home page 狂犬病 | 厚生労働省 (mhlw.go.jp)

<https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/kekkaku-kansenshou10/>

狂犬病

## 狂犬病とは発生状況施策紹介啓発ツール

狂犬病予防法が制定される1950年以前、日本国内では多くの犬が狂犬病と診断され、ヒトも狂犬病に感染し死亡していました。このような状況のなか狂犬病予防法が施行され、犬の登録、予防注射、野犬等の抑留が徹底されるようになり、わずか7年という短期間のうちに狂犬病を撲滅するに至りました。この事例を見ても、犬の登録や予防注射が狂犬病予防にいかに関与するかが理解できます。

現在、日本では、犬などを含めて狂犬病の発生はありません。

しかし狂犬病は、日本の周辺国を含む世界のほとんどの地域で依然として発生しており、日本は常に侵入の脅威に晒されていることから、万一の侵入に備えた対策が重要となっています。

万一狂犬病が国内で発生した場合には、素早くしっかりと発生拡大とまん延の防止を図ることが非常に重要となります。

そのためには、犬の飼い主一人一人が狂犬病に関して正しい知識を持ち、飼い犬の登録と予防注射を確実に行うことが必要であり、そうすることによって公衆衛生の向上と公共の福祉の増進に寄与しているということを知っていただくことが望まれます。

## 昭和二十五年法律第二百四十七号 狂犬病予防法

### 第五章 罰則

第二十六条 次の各号の一に該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第七条の規定に違反して検疫を受けない犬等（第二条第二項の規定により準用した場合における動物を含む。以下この条及び次条において同じ。）を輸出し、又は輸入した者
- 二 第八条第一項の規定に違反して犬等についての届出をしなかつた者
- 三 第九条第一項の規定に違反して犬等を隔離しなかつた者

第二十七条 次の各号の一に該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第四条の規定に違反して犬（第二条第二項の規定により準用した場合における動物を含む。以下この条において同じ。）の登録の申請をせず、鑑札を犬に着けず、又は届出をしなかつた者
- 二 第五条の規定に違反して犬に予防注射を受けさせず、又は注射済票を着けなかつた者
- 三 第九条第二項に規定する犬等の隔離についての指示に従わなかつた者
- 四 第十条に規定する犬に口輪をかけ、又はこれをけい留する命令に従わなかつた者
- 五 第十一条の規定に違反して犬等を殺した者
- 六 第十二条の規定に違反して犬等の死体を引き渡さなかつた者
- 七 第十三条に規定する犬の検診又は予防注射を受けさせなかつた者
- 八 第十五条に規定する犬又はその死体の移動、移入又は移出の禁止又は制限に従わなかつた者
- 九 第十六条に規定する犬の狂犬病のための交通のしゃ断又は制限に従わなかつた者
- 十 第十七条に規定する犬の集合施設の禁止の命令に従わなかつた者

第二十八条 第十八条第二項において準用する第六条第四項の規定に違反した者は、拘留又は科料に処する。

以上の状況判断から、現在の未提出者に対してどのように勧告をするかを本日の議題とします。

なお、本件について、先に、皆さん（理事・監事）の資料を配布した後、監事さんから次のようなアドバイスをいただきました。

### 若狭様

おはようございます、604小杉です。

ペットの件の資料、お疲れ様でした。

拝読し、感じたことをお伝えさせていただきます。

あの書面で、先般の理事会にて例の居住者の発言を蒸し返すと、「言った言わない」論になり、先般のように揚げ足を取ってくるように思います。

例の居住者に送る書面としては、

①飼育届けの提出（ワクチンと検診）は現状のマンション規約で決まっているので、守られない場合は理事会としては然るべき対応を取らざるを得ないこと。

②その上で、規約に納得がいけないなら、総会に諮り規約変更が可能であること。

を知らせる内容でよいのではないかと思います。

ご検討ください、宜しくお願いいたします。

暑い日が続きますね、お互いに熱中症等には気を付けましょう。

604号室 小杉

貴重なご意見をいただきました。

ご指摘は大変明確であり、その主旨に従い次のような理事会決定にしたいと考えます。

皆様のご意見を願います。

居住者 様

お世話になっております。

さて、2022年9月3日（土）に開催しました第15期第3回理事会に出席いただきご意見を賜りました。この理事会で審議しました結果、次の様に意見をまとめましたのでお知らせいたします。

① 管理組合は理事会規定および関連規則に従い、理事・監事の役割を果たしてまいります。

その立場から、「メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合規約ペット飼育規則」に沿って判断と決定をさせていただきました。

理事会としては、ペット飼育規則に従い、提出すべき書類の提出がございませんので、現在のペットのマンション内での飼育について許可をすることができません。

また、その旨を理事会決定事項として報告・掲示をさせていただきます。

2022年9月30日までに所定の書類の提出を求めます。

② 前項に日時までに必要書類の提出がない場合、残念ながら、「規則」に従い、ペットの飼育中止を指示し、その旨を理事会決定として、掲示させていただきます。

③ この理事会の決定のもとになった「規則」が不適切、無用と判断された場合は、マンションの居住者は誰でも「規定・規則」の改廃を提案することができます。マンション全体総会を招集して提案することは可能です。ただし、今回の決定事項は、②の通り実施いたします。

④ 管理規則による「ペットの飼育中止」指示に従わない場合、マンション管理組合は、「昭和二十五年法律第二百四十七号 狂犬病予防法」の日本国民の義務違反があり、罰金20万円の罰則違反者を知っていながら隠匿していることとなりますので、「さいたま市保健福祉局 保健部 動物ふれあいセンター」および管内警察署「埼玉県浦和警察署・生活安全部」に実名を伝えることとなります。

参考資料

「メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合規約ペット飼育規則」関係分抜粋

第8条（飼育許可の取消）

管理組合は、飼育者がこの規則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示することができる。

2 居住者は、特定の飼育者による飼育の中止を、管理組合に申請することができる。

3 前項の申請は、理由を記した飼育中止申請書（別に定める様式）をもって、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。

4 前項の書面の提出にあたり、ペットクラブは、管理組合に対して、参考意見を述べるすることができる。

② 大規模修繕工事関係工事（前回理事会前後の対応） 確認

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業

1階専用庭の芝の破損と修復再生を行いました。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、101～103号室前の東側植栽部分に樹木（アオキ）を移植し、跡地には玉砂利を敷き詰め、フェンスを設置しました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

◆ エントランスホールの応接セットの改善について

1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

- 一人掛けのソファを（大4脚、小2脚）と小テーブル（2+1）脚を設置しました。
- 密を回避し、2人、3人掛けは外し、傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用しました。色は黒色を選択しました。

2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。現在、見本を渡してテスト中です。その後、後付けの部材の希望を集約します。

◆ホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。



当面の課題（当面の課題等とこの間の対応策と今後の対応について審議します）

1) 機械式駐車場の故障が治りました。

2) 平置き駐車場2台分が空きましたので、応募のあった優先順位の2名で決定しました。

3) 2022年度の植栽剪定等作業を確認しました。（さいたま市シルバー人材センター）

- ① 4月頃全樹消毒作業、4月27日(水) プランター花苗植え替え作業をしました。
  - ② 6月23日 全樹剪定・刈込・再度消毒（ヒイラギモクセイのみ）及びやぶ蚊殺虫処理を行いました。
  - ③ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業の可否決めます） 一部変更します。
  - ④ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業） 一部変更します。
- 異常な暑さの影響で、植栽などが異常をきたしており、早期の枯れなどが発生しています。  
プランターの植え替えを部分的に早め、専用庭の芝生張替え場所等の修正を併せて9月初旬に行います。

4) やぶ蚊の発生と対処について

101～103号室前、中庭・駐車場の3方、マンション南側・西側の植え込みのやぶ蚊の発生が多くなっており、このまま放置すれば、マンションの居住者、マンション周辺の住民からのクレームも予測されるため、今回、庭木

の剪定の際にシルバー人材センターに駆除方法を相談した。庭木の近辺に設置されている排水桝の溜りに防虫効果のある市販薬剤を散布しました。防虫殺虫の作業は行っていません。

現在（9月2日）、点検したところ、やぶ蚊の発生は少なくなっていると感じております。

#### 5) 中庭のタイル床の浮きや割れ損傷が発生。

対象タイル数、当初約20枚相当でしたが、その後、120枚以上の浮きが確認されています。

中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、4月から の気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったと判断しました。

現在、長谷工コミュニティ工事部と日装（大規模修繕工事業者）に相見積もりをお願いしました。

対応策としては、今後（少なくとも全体として劣化が見られるため、今回の修理カ所以外のタイルの不具合がここ数年で発生する可能性が高いと考えられますので、しっかりと対策をする必要があると考えられます。

（尾張屋不動産工事部は工事屋の確保等問題が多く、辞退しました。）

見積もりは、次の3点でお願いしました。

① 問題個所のタイルをはがし、近似色で貼替工を行う。

② 従来の色のタイルが経年劣化で汚染してきており、エレベータ前からごみ置き場前通路までの中庭通路部分を（タイル4枚分程度巾）を従来よりも濃い色で貼り替える。

③ 全面的に、新しい濃いめの色タイルで貼り替える。

①～③ については、タイルが暑さで伸びることを考慮し、寒暖伸縮の緩衝のシール溝を新たに設置する。

#### 理事長としての課題提案

現在、見積書が提出されました。二社で見積りの視点が異なっているようですが、できれば、大規模修繕工事の専門委員をされている101長谷川さん、理事長、この理事会から委員1～2名で検討を行いたいと考えます。

内容的には、二社に来ていただき、見積書に基づく工事の進め方、成果（結果）について考え方について詳細な説明をいただき、意見交換を行い、最終的な発注につなげたいと考えます。



#### ◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

#### ◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

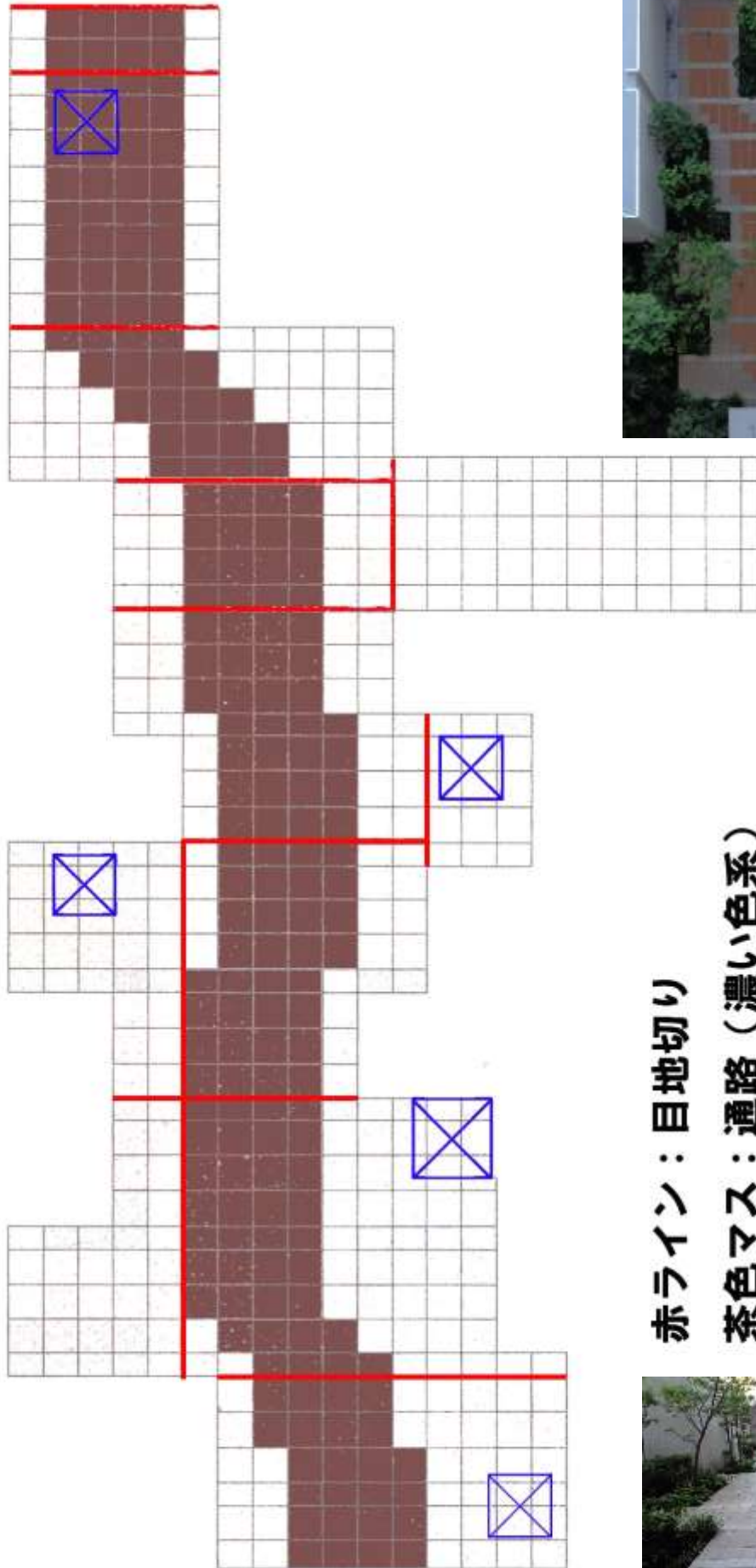
**第15期第4回理事会 10月 日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**



# メロディーハイム武蔵浦和プライムワールド

## 中庭タイル改修工事計画配置図



赤ライン：目地切り

茶色マス：通路（濃い色系）



# 第15期 第2回 理事会議事録（報告書）

2022年6月25日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年6月25日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

## 議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

### 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

お詫び：この報告書は、本来であれば、6月25日の理事会の後速やかに皆様に掲示するものですが、内容的に調整が必要な事項があり、そのために第3回理事会での審議のうえ、第2回、第3回をまとめて報告いたします。

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9			8						
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29							30				
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22								
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5	2	6					
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注							5						
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒			6/30-7/2							
15	定期設備点検	◎	年4回		14						5						
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

### 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティの小沢伸司上席主任（管理業務主任者）から5月度管理業務月報に基づき、説明を受けました。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受けました。

前回理事会時の報告の通り、毎月の支払は確実に実行されており、対応額は増えていないことを確認しました。引き続き、滞納分の完済を求めてまいります。

**3 内谷5丁目自治会の年間日程 および 令和4年度役員研修会の案内など**

内谷5丁目自治会の年間日程（第1回理事会以降の取り組みと上期の計画）

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
4	24	日	令和4年度役員研修会（出席：副理事長）密を避ける為1名のみ	4 / 25実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6実施 副理事長が参加
6	26	日	ボーリング大会	マンションから1組2名の参加応募
7	2	土	班長会議（副理事長）	前年度中止
7	17	日	内谷まつり 神輿無しの規模縮小で実施予定	前年度中止
7	24	日	神輿パレード（中止）	前年度中止
8	4	木	盆踊り（中止）	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会）			随時回覧でお知らせします。	
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

**4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）**

① 前回理事会でペットの無届及び狂犬病等の対応等が不明な事例があることからアンケートを実施することをお伝えしました。

その結果、先に行いましたペットに関するアンケートに基づき、第15期第1回理事会で審議決定に従い、ペット飼育に関わる書類が未提出の方々に必要書式をお送りしました。  
1名を除き、ペット飼育提出がありました。

未提出者が理事会への出席を要望したため、出席を求めて、本人の発言をお伺いしました。

本人の発言について、過去のマンション理事会の行為・マンションペット規則や規則で記載されていることの意味合い、医者診断書を要求されていること、狂犬病の予防注射の是非など、内容的に理事・監事在那个場で回答するには十分な資料を有していないこともあり、本人の退出後、審議の結果、理事長が関係各所との調整を図るなどの対応策をとることを確認し、次回理事会審議にすることにしました。

※ 理事会の後、過去の理事会の行為の事実確認、マンションにおけるペット規則の是非、医者診断書の意味合い、狂犬病予防接種の法的根拠および関連法例（狂犬病予防法）などについて関係各所を訪問し、また情報を入手して理事・監事で共有を図りました。

本人に対して催告状をお送りしました。

なお、本件については、理事長と甲田管理員の2名のみの取扱情報となっております。

② 大規模修繕工事

◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業

1階専用庭の芝の破損と修復再生を行います。

北棟西側（日当たりが悪い）を5月に修復工事を行いました。

南棟南側（日当たりが良い）は全体の芝生剪定と破損個所の植え替えを行い、秋期に調整を行います。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や

植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。

エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、現在の樹木（アオキ）を101～103号室前の東側植栽部分に移植し、跡地には玉砂利を敷き詰めました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

◆ エントランスホールの応接セットの改善などについて

前期最終理事会で大規模修繕工事専門委員会が決定・実行を承認されましたので次の通り実施します。

1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

●一人掛けのソファを（4+2）脚と対面の小テーブル（2+1）脚購入しました。

●密を回避し、2人、3人掛けは外し、傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用しました。色は黒色を選択しました。

2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。

専門委員会で後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

◆一般的にホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。（別紙説明書）

## 当面の課題

1) 当面の課題等について説明提案を受けて審議しました。

◆機械式駐車場の故障が治りました。

6月20日（月）に代替駐車をマンション内で処理をしていましたが、6月中に元に戻します。

2) 平置き駐車場2台分が空きましたので、抽選を行い、確定しました。

募集の結果、優先順位の2名とその他がありましたが、優先順位の2名で決定しました。

3) 2022年度の植栽剪定等作業に関して確認を行いました。（さいたま市シルバー人材センター）

⑥ 4月頃全樹消毒作業

⑦ 4～5月頃プランター花苗植え替え作業 4月27日（水）

※花苗購入金額は、作業都度購入実費で請求しますが、見積記載を上限とします。

実費請求のため、枯れ保障はありません。

⑧ 6月23日 全樹剪定・刈込・再度消毒（ヒイラギモクセイのみ）及びやぶ蚊殺虫処理を行います。

⑨ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業可否決めます）

⑩ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業）花壇植替え・消毒作業

4) やぶ蚊の発生と対処について

101～103号室前、中庭・駐車場の3方、マンション南側・西側の植え込みのやぶ蚊の発生が多くなっており、このまま放置すれば、マンションの居住者、マンション周辺の住民からのクレームも予測される

今回、庭木の剪定の際にシルバー人材センターに駆除方法を相談した。

人材センターには害虫除去部門はない。今回は、剪定の際の依頼ということで、庭木の近辺に設置されている排水桝の溜りに防虫効果のある市販薬剤を散布することにしたが、防虫殺虫の作業の単体受注は行わないとの回答を得た。現在、マンション管理人室に殺虫剤の噴霧器が存在しているが、過去10年以上以前に使用された痕跡はあるが、現在の管理員は使用したことはない。インターネットで調べたのが、別紙である。様々な害虫駆除情報はあがるが、やぶ蚊は極めて少ない。皆様の意見を伺いたい。

5) 中庭のタイル床の損傷が発生。対象タイル数、約20枚相当。



中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったとみられます。

現在、長谷エココミュニティ工事部と尾張屋不動産工事部に修繕見積もりを依頼中。大規模の日装にも声掛けはした。近日中に見積もりが出揃う見通し。

◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第3回理事会 9月3日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年6月25日

署名・印

東側道路 近隣アピールの駐車禁止対策

今回(6/18)提案



①車庫前につき駐車禁止  
〔画面表示タイプ〕  
【888-832CYE】  
「松本・永堀邸」前×1個  
12,000円前後

文字入れ承ります  
(262×70mm)



既製品(市販品)に  
『出入口前につき』は  
ありませんでした

③【特注文字入れ】駐車禁止  
〔画面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
19,000円前後



切文字ステッカー

出入口前につき

④切文字ステッカー+駐車禁止  
〔画面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
16,000円前後



- ①+②×2 : 36,000円前後
- ①+③×2 : 50,000円前後
- ①+④×2 : 44,000円前後



マンション選定作業（2022年6月22日） さいたまシルバー人材センター



中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったとみられます。

現在、長谷エココミュニティ工事部と尾張屋不動産工事部に修繕見積もりを依頼中。

大規模の日装にも声掛けはした。近日中に見積もりが出揃う見通し。

# 第15期 第2回 理事会議事次第（提案書）

2022年6月25日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年6月25日（土）9:00～11:00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			9									
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7			13							
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				27	9-11	22								
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5	3	7	5							
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒		6/30-7/2								
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

① 長谷エココミュニティの小沢伸司上席主任（管理業務主任者）から説明を受けます。

② 管理費長期未納者のその後の状況について報告を受けます。

前回の確認。

一ヶ月分づつの納入があるが、未納分が減少しない状況で督促をしてきたが、今回10万円の支払いの意向が本人より文書の提出がありました。コロナ禍で仕事がない状況があり、今後の収入が困難な状況について

報告がありました。

理事長から、今回の件は、管理会社への文書とは別に理事長への提出があったことの報告と、返事として、マンション管理組合の役割は健全な運営を保つことが目的であり、収入がなく、支払いが困難な場合、本人の責任において、処理をして欲しい。

その場合、過去の事例として、マンションを処分して他の生活の場所を選定しており、当然のこととしてそのような選択を含めて判断をしてほしい旨の返事を書いたと報告された。

理事会としては今後の状況で対応策を検討することにしました。

### 3 内谷5丁目自治会の年間日程 および 令和4年度役員研修会の案内など

#### 内谷5丁目自治会の年間日程

期 日			令和4年度 事業名	備考（赤字は令和3年度）
月	日	曜		
4	24	日	令和4年度役員研修会（出席：副理事長）密を避ける為1名のみ	4 / 25 実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6 実施 副理事長が参加
6	26	日	ポーリング大会	マンションから1組2名の参加応募
7	2	土	班長会議（副理事長）	前年度中止
7	17	日	内谷まつり	前年度中止
7	24	日	神輿パレード	前年度中止
8	4	木	盆踊り	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃	8 / 1 実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12 実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3 実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【未定・予定】	前年度中止
10	22	土	班長会議（副理事長）	前年度中止
10	29	土	班長会議（副理事長）【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26 実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい（会） 随時回覧でお知らせします。				
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

### 4 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。）

① 前回理事会でペットの無届及び狂犬病等の対応等が不明な事例があることを報告、審議しました。

審議の結果、ペット問題の今後の進めについて「ペット問題でアンケート調査を実施、申請未提出者などについて、提出を求めました。結果、6月24日現在、「ペット飼育申請書等の書類」の未提出者は1名です。

本人に対して別紙の催告状をお送りしています。理事会限定で本人の氏名を記入した催告状を開示します。

先に行いましたペットに関するアンケートに基づき、第15期第1回理事会で審議決定に従い、ペット飼育に関わる書類が未提出の方々に必要書式をお送りしました。

おかげさまで1名を除き提出がありました。

なお、本件については、理事長と甲田管理員の2名のみ取扱情報となっております。

未提出	( ) 号室	( ) 様	分類	種類
-----	--------	-------	----	----

2022年6月8日現在で未提出の方へ提出催促のお願いです。

至急、該当用紙を管理組合ポストに提出をお願いします。

未提出の場合は、6月25日（土）開催の今期第3回理事会に報告審議し、管理組合として「ペット飼育の禁止通告と部屋番号・氏名」を掲示・告示せざるを得ません。

既にお渡ししておりますペット飼育規則・書類を添付します下記書式に必要事項を記入のうえ、提出をお願いします。（下記：様式等は省略）

## ② 大規模修繕工事

### ◆ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業

1階専用庭の芝の破損と修復再生を行います。

北棟西側（日当たりが悪い）を5月に修復工事を行います。

南棟南側（日当たりが良い）は全体の芝生剪定と破損個所の植え替えを行い、秋期に調整を行います。

マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去の復旧工事、マンション東側（道路面）に蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えました。

エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、現在の樹木（アオキ）を101～103号室前の東側植栽部分に移植し、跡地には玉砂利を敷き詰めました。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めました。

### ◆ エントランスホールの応接セットの改善などについて

前期最終理事会で大規模修繕工事専門委員会が決定・実行を承認されましたので次の通り実施します。

#### 1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

●一人掛けのソファを（4+2）脚と対面の小テーブル（2+1）脚購入しました。

●密を回避し、2人、3人掛けは外し、傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用しました。色は黒色を選択しました。

#### 2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。

専門委員会で後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

◆一般的にホームセンターで販売されており、それを紹介します。購入は各人の自由とします。

#### 3) 東側駐車禁止の徹底表示について、

東側の住民（松本、長堀邸の駐車場出入り問題）（そよ風施設の出入りの問題）の出入り口改善課題でマンションの駐車禁止を明示することにしました。（別紙説明書）

費用：44,000円。（提案①+④）

## 当面の課題

### 1) 当面の課題等について説明提案を受けて審議します。

#### ◆機械式駐車場の故障が治りました。

6月20日（月）に代替駐車をマンション内で処理をしていましたが、6月中に元に戻します。

### 2) 平置き駐車場2台分が空きましたので、抽選を行い、確定しました。

募集の結果、優先順位の2名とその他がありましたが、優先順位の2名で決定しました。

### 3) 2022年度の植栽剪定等作業に関して確認を行いました。（さいたま市シルバー人材センター）

① 4月頃全樹消毒作業

② 4～5月頃プランター花苗植え替え作業 4月27日（水）

※花苗購入金額は、作業都度購入実費で請求しますが、見積記載を上限とします。

実費請求のため、枯れ保障はありません。

③ 6月23日 全樹剪定・刈込・再度消毒（ヒイラギモクセイのみ）及びやぶ蚊殺虫処理を行います。

④ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業可否決めます）

⑤ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業）

花壇植替え・消毒作業

### 4) やぶ蚊の発生と対処について

101～103号室前、中庭・駐車場の3方、マンション南側・西側の植え込みのやぶ蚊の発生が多くなっており、このまま放置すれば、マンションの居住者、マンション周辺の住民からのクレームも予測される

今回、庭木の剪定の際にシルバー人材センターに駆除方法を相談した。

人材センターには害虫除去部門はない。今回は、剪定の際の依頼ということで、庭木の近辺に設置されている排水樹の溜水に防虫効果のある市販薬剤を散布することにしたが、防虫殺虫の作業の単体受注は行わないとの回答を得た。現在、マンション管理人室に殺虫剤の噴霧器が存在しているが、過去10年以上以前に使用された痕跡はあるが、現在の管理員は使用したことはない。インターネットで調べたのが、別紙である。様々な害虫駆除情報はあるが、やぶ蚊は極めて少ない。皆様の意見を伺いたい。

**5) 中庭のタイル床の損傷が発生。対象タイル数、約20枚相当。**



◆ 理事会と理事会の間に発生する判断事項の処理について

次回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断、難しい課題は、次回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。

◆ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第3回理事会 月 日(土) 9:00～11:00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

東側道路 近隣アビールの駐車禁止対策

今回(6/18)提案



①車庫前につき駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-832CYE】  
「松本・永堀邸」前×1個  
12,000円前後



③【特注文字入れ】駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
19,000円前後



④切文字ステッカー+駐車禁止  
〔両面表示タイプ〕  
【888-742BYE】  
「そよ風」前×2個  
16,000円前後



①+②×2：36,000円前後  
①+③×2：50,000円前後  
①+④×2：44,000円前後



マンション選定作業（2022年6月22日） さいたまシルバー人材センター



中庭のタイル床が破損。原因は、経年劣化による床下地表面とタイル裏面の接着セメントが劣化、気温上昇によるタイルの伸長で盛り上がったとみられます。

現在、長谷エココミュニティ工事部と尾張屋不動産工事部に修繕見積もりを依頼中。

大規模の日装にも声掛けはした。近日中に見積もりが出揃う見通し。

## 第15期 第1回 理事会議事録（報告書）

2022年4月16日（土）

第15期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時・会場	2022年4月16日（土）9：00～11：00 会場：内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）からのマンション管理に関する報告と提案がありました。	

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			予定									
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7										
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				予定										
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5										
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒										
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

### 2 理事会マンション運営問題

- ① 長谷エココミュニティの高橋宙志課長から担当交代、小沢伸司上席主任（管理業務主任者）が出席しました。
- ② 管理費長期未納者の状況について報告がありました。  
一ヶ月分ずつの納入があるが、未納分が減少しない状況で督促をしてきたが、今回10万円の支払いの意向が本人より文書の提出がありました。コロナ禍で仕事がない状況があり、今後の収入が困難な状況について報告がありました。

理事長から、今回の件は、管理会社への文書とは別に理事長への提出があったことの報告と、返事として、マンション管理組合の役割は健全な運営を保つことが目的であり、収入がなく、支払いが困難な場合、本人の責任において、処理をして欲しい。

その場合、過去の事例として、マンションを処分して他の生活の場所を選定しており、当然のこととしてそのような選択を含めて判断をしてほしい旨の返事を書いたとのが報告された。

理事会としては今後の状況で対応策を検討することにしました。

③ 管理事務室から次の様な投書（差出人未記入）があったと報告がありました。

バリアフリーの駐車場に白い車がとまっていますが、あそこにとめる条件は何ですか？あの場所にとめる条件は不明です。一度掲示板にはり出した方が良くと思います。料金の発生する一時利用と公平なのでしょうか？

理事会で審議しました。

バリアフリーの駐車場とは、来客用駐車場の東側の身障者用駐車場と理解しました。この駐車場は、マンション新築時から設定されております。マンション規約の「駐車場使用細則」の第1条の8、9項に記載されています。

8 身障者用駐車場は、身体障害者福祉法による身体障害者手帳を都道府県知事より交付されている以下の各号に該当する本マンションに居住する組合員または占有者（以下「該当者」という）が他の居住者（以下「非該当者」という）より優先的に使用できるものとする。なお該当者の優先順位は以下の各号の順番とする。

- 一 車椅子を必要とし自ら運転する組合員
- 二 車椅子を必要とし自ら運転する同居人がいる組合員
- 三 車椅子を必要とする組合員または車椅子を必要とする同居人がいる組合員
- 四 車椅子を必要とし自ら運転する占有者
- 五 車椅子を必要とし自ら運転する同居人がいる占有者
- 六 車椅子を必要とする占有者または車椅子を必要とする同居人がいる占有者

9 前項の該当者がいない場合には非該当者が身障者用駐車場を使用できるものとする。なお、当初非該当者が使用し、中途より該当者が身障者用駐車場の使用を希望した場合には、非該当者は第5条第1項にかかわ

と記載されています。以上に基づき、管理組合で運用しております。

マンション新築時から第1条8項に該当する申請がございません。そのため、過去の理事会でこの身障者用駐車場を他の平置き駐車場と同等に、抽選で利用者を募りました。（この件は掲示し、公開しています）

結果として現在の利用者に決定したものです。利用料金は、他の平置き駐車場と同等です。ただし、細則第1条9項にあるように、8項に該当する利用者が現れた場合は、「2か月」を待たずに可能な限り早く解約することで利用者と確認をしております。過去に、平置き駐車場に空きが発生した際に、応募したら如何かと問い合わせましたが、何時でもそのような事態が発生したら即時に明け渡しますとの確約をいただき今日に至っております。

理事会での審議で、このような「投書」は歓迎しますが、理事会内でのみの共通認識としますので、必ず連絡先を明示するようにお願いします。状況によっては、今回のように理事会議案書の場合での公開という手段が必ずしも適切かということもございます。また、規約集はCDで作成し配布しておりますので、必ず投稿前に下調べをお願いしますとの意見がありました。

### 3 内谷5丁目自治会の年間日程 および 令和4年度役員研修会の案内など

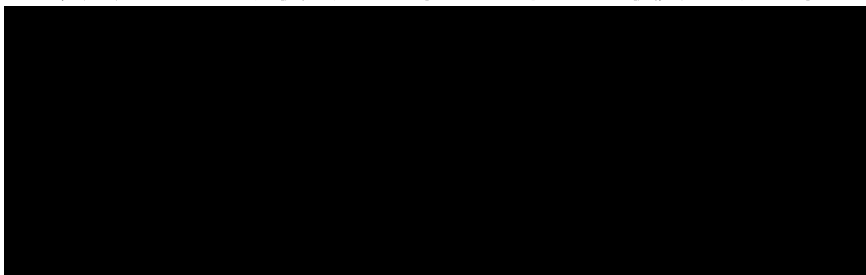
#### 内谷5丁目自治会の年間日程

期 日			令和4年度 事業名	備考（令和3年度）
月	日	曜		
4	2	土	理事会議	4 / 3実施
4	3	日	連絡清掃	4 / 4実施
4	10	日	令和4年度定例総会／前期副理事長（班長）君島さん出席	4 / 11実施
4	24	日	令和4年度役員研修会（出席：副理事長） <u>密を避ける為1名のみ</u>	4 / 25実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6実施

6	26	日	ボーリング大会	前年度中止
7	2	土	班長会議 (副理事長)	前年度中止
7	17	日	内谷まつり	前年度中止
7	24	日	神輿パレード	前年度中止
8	4	木	盆踊り	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃	8 / 1 実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12 実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3 実施
10	15	日	西浦和地区敬老会 【未定・予定】	前年度中止
10	22	土	班長会議 (副理事長)	前年度中止
10	29	土	班長会議 (副理事長) 【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26 実施
防 犯		毎月第3金曜日夜間パトロール		
みんなで歩こうかい (会)				随時回覧でお知らせします。
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

#### 4 第15期理事会の役割分担を互選で決定しました。

3月26日(土) 10:15~12:00の日程で、第14期定期全体総会が開催され、全ての議案が実出席・委任状・書面議決により提案通りに可決されました。総会終了後、選出されました新役員6名の4名(1006若狭良治、708小原敏浩、311加藤一邦、102吉川 伸生(代理 貴子))が集まりましたが、都合により、2名(604小杉理、408竹中清耕)(1名は委任状、1名は書面議決書)が欠席しましたので、総会後に14期役員から引継ぎを4名全員で受けました。役割分担を第1回理事会で全役員が自分の希望を出し合い次の通り決定しました。。



#### 5 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など(大規模修繕工事に関する残務事項も含まれます。)

- ① 第14期理事会からの継続課題の確認はペット問題がありました。⑤、4)項で審議しました。
- ② 併せて、大規模修繕工事に関する積み残しの有無を確認しました。  
大規模修繕工事 いくつかの残務整理がありますが、全体としては終了し③、④項を実施。
- ③ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業  
1階専用庭の芝の破損と修復再生を行います。  
北棟西側(日当たりが悪い)を5月に修復工事を行います。  
南棟南側(日当たりが良い)は、春・夏期の自然修復状況を判断し、秋期に修復工事を行います。  
マンション管理組合のマンション庭木剪定作業を発注しているシルバー人材センターで行います。  
マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去したことの復旧工事を行います。  
工事内容は、マンション東側(道路面)の同様の蔦、樹木(オオムラサキつつじ)を植えます。  
エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、現在の樹木(アオキ)を101~103号室前の東側植栽部分に移植し、跡地には玉砂利を敷き詰めます。

電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めます。

#### ④ エントランスホールの応接セットの改善などについて

前期最終理事会で大規模修繕工事専門委員会が決定・実行を承認されましたので次の通り実施します。

##### 1) エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

- ◆現在の応接セット（ソファとテーブル）および造花等は経年劣化により廃棄します。
- ◆一人掛けのソファを6脚と対面の小テーブル3脚購入することにしました。
- ◆総額、約25万円以内程度で最終見積りを固めます。
- ◆密を回避し、2人、3人掛けは外しました。傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用します。色は黒色と濃茶から選択します。

##### 2) ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。専門委員会で後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

#### ⑤ 第15期第1回理事会としての審議事項

##### 1) 当面の課題等について管理委託会社である長谷工コミュニティから説明提案を受けて審議しました。

- ◆機械式駐車場が故障をしているが、部品調達等が遅れており、修復予定が未確定。代替駐車をマンション内で処理中。
- ◆消防設備点検を行ったが、7、8階の給水栓格納ケース（金属製）の扉の止具が塗装不良で効かなくなっており、指摘を受け、大規模修繕工事の欠陥として、日装に修繕を指示し、部品交換で改善しました。
- ◆ディスプレイ処理層の点検をLixi Lで行った。今後、クリーンテックに変更。10%程度費用圧縮。
- ◆貯水槽清掃をHCM（ライフリフレッシュ）で行った。

##### 2) 平置き駐車場2台分が空きましたので、抽選等の日程を決定します。

募集案内（ 月 日）、抽選実施（ 月 日） 実務レベルで設定し案内をします。

##### 3) —1 2022年度の植栽剪定等作業に関して審議しました。

- ⑯ 4月頃全樹消毒作業
- ⑰ 4～5月頃プランター花苗植え替え作業 4月27日(水)  
※花苗購入金額は、作業都度購入実費で請求しますが、見積記載を上限とします。  
実費請求のため、枯れ保障はありません。
- ⑱ 6月頃全樹剪定・刈込・消毒（ヒイラギモクセイのみ）
- ⑲ 9月頃ヒイラギモクセイのみ消毒（害虫発生状況見て作業可否決めます）
- ⑳ 10月頃プランター植え替え作業（例年通りの定例作業）  
花壇植替え・消毒作業

##### 3) —2 大規模修繕工事後処理作業について

北棟：西側専用庭は、日当たりが悪いので、復旧が難しいと判断し、5月10日(火)～12日(木)に芝張替え作業を行います。

南棟：日当たりが良好で、自然の復旧状況を判断し、秋に補修、植え替え等を行います。

##### 4) ペット問題の今後の進めについて

ペット問題でアンケート調査をしましたので報告と審議をします。

アンケート結果、感想・意見交換、今後の進め方について

アンケート提出者の状況

提出者28名 飼育申請書提出者 19名 申請書未提出者 9名（未提出率 47%）

管理組合としての対応策

- ① 申請書の未提出者へは必要書類を渡し、提出をお願いします。  
様式例 ペット飼育申請書・ペット飼育誓約書（規則第3条第2項、第3項）  
様式例 ペット飼育許可証（規則第3条第4項）  
様式例 登録・予防注射・健康診断報告書（規則第5条第5項）
- ② 過去に飼育申請書類が出ているが、現在の状況が不明な2名のアンケート未提出者には、現在の飼育状況の確認と、飼育していない場合は、「様式例 ペット飼育中止届」（規則第3条第5項）の提出を求めます。
- ③ 理事会にペット担当を設置し、併せて、ペット飼育者による「ペットクラブ」の設置と三役（クラブ長、副長、書記）を選定してもらいます。今後、「ペットクラブ」は年間数度の三役会議と年一度の総会を実施してもらい、開催報告書を管理組合に提出し、総会開催案内、三役選出については、掲示するものとします。

当面の上記作業は、管理員と理事長が作業を行います。理事会のペット担当指名は第2回理事会で検討します。

- ※ 第2回理事会までの期間に発生する課題は、理事長が適宜判断しますが、難しい課題は、第2回理事会ないしは、臨時に担当理事と協議して進めます。
- ※ 次回理事会は下記の通りです。何かございましたら、ご意見をお寄せください。

**第15期第2回理事会 6月25日（土）9：00～11：00**  
**会場：南区内谷五丁目自治会集会场**

2022年4月16日

署名・印

# 第15期 第1回 理事会議事次第（提案書）

2022年4月16日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年3月12日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）9:00～11:00

- 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から  
3月、4月のマンション管理に関する報告と提案があります。

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期			第15期											
			2021年度			2022年度											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15			予定									
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28			7										
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回				20										
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回				予定										
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7	5										
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				⇒										
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回				18										
18	長谷工任意建物点検						23										

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

- ① 長谷エココミュニティの担当が高橋宙志課長から交代。  
② ペット問題でアンケート調査をしましたので報告と審議をします。  
下記（5）第15期第1回理事会としての審議事項 ③項へ

### 3 内谷5丁目自治会の年間日程、令和4年度役員研修会の案内など

#### 内谷5丁目自治会の年間日程

期 日			平成4年度 事業名	備考 (平成3年度)
月	日	曜		
4	2	土	理事会議	4 / 3実施
4	3	日	連絡清掃	4 / 4実施
4	10	日	令和4年度定例総会／前期副理事長(班長)君島さん出席	4 / 11実施
4	24	日	令和4年度役員研修会(理事長、副理事長)	4 / 25実施
6	5	日	道路清掃	6 / 6実施
6	26	日	ポーリング大会	前年度中止
7	2	土	班長会議(副理事長)	前年度中止
7	17	日	内谷まつり	前年度中止
7	24	日	神輿パレード	前年度中止
8	4	木	盆踊り	前年度中止
8	5	金		
8	7	日	道路清掃	8 / 1実施
9	11	日	防災訓練、曲本4丁目・内谷5丁目 共同開催	12 / 12実施
10	2	日	道路清掃	1 / 3実施
10	15	日	西浦和地区敬老会【未定・予定】	前年度中止
10	22	土	班長会議(副理事長)	前年度中止
10	29	土	班長会議(副理事長)【予備日】	前年度中止
11	3	木	体育祭	前年度中止
12	4	日	道路清掃	12 / 5 実施
2	12	日	防犯講習会	前年度中止
3	25	土	会計監査	3 / 26実施
防 犯			毎月第3金曜日夜間パトロール	
みんなで歩こうかい(会) 随時回覧でお知らせします。				
★新型コロナウイルス感染症の影響で活動が懸念されるかと思われます。★				

### 4 第15期理事会の役割分担を互選で決定します。

3月26日(土)10:15~12:00の日程で、第14期定期全体総会が開催され、全ての議案が実出席・委任状・書面議決により提案通りに可決されました。

総会終了後、選出されました新役員6名の4名(1006若狭良治、708小原敏浩、311加藤一邦、102吉川 伸生(代理 貴子))が集まりましたが、2名(604小杉 理、408竹中清耕)(1名は委任状、1名は書面議決書)が欠席しましたので、役割分担を第1回理事会に延期しました。

理事長(5丁目自治会副班長)	( 号室)	( )
副理事長(5丁目自治会班長)	( 号室)	( )
理事(会計)	( 号室)	( )
理事(防災)	( 号室)	( )
理事(書記)	( 号室)	( )
監事	( 号室)	( )

### 5 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など(大規模修繕工事に関する残務事項も含みます。)

- (1) 第14期からの継続課題の確認を行います。
- (2) 併せて、大規模修繕工事に関する積み残しの有無を確認します。  
大規模修繕工事 いくつかの残務整理がありますが、全体としては終了しました。
- (3) 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込み伐採後の修復作業  
1階専用庭の芝の破損と修復再生を行います。  
北棟西側(日当たりが悪い)を5月に修復工事を行います。

南棟南側（日当たりが良い）は、春・夏期の自然修復状況を判断し、秋期に修復工事を行います。  
マンション管理組合のマンション庭木剪定作業を発注しているシルバー人材センターで行います。  
マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去したことの復旧工事を行います。

工事内容は、マンション東側（道路面）の同様の蔦、樹木（オオムラサキつつじ）を植えます。  
エレベーター南側の植込み部分は、植物の成長に向いていないと判断し、現在の樹木（アオキ）を101～103号室前の東側植栽部分に移植し、跡地には玉砂利を敷き詰めます。  
電気室周囲南・東側の植込み伐採後は、玉砂利を敷き詰めます。

#### （４）エントランスホールの応接セットの改善などについて

前期最終理事会で大規模修繕工事専門委員会が決定・実行を承認されましたので次の通り実施します。

##### ① エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

- ◆現在の応接セット（ソファとテーブル）および造花等は経年劣化により廃棄します。
- ◆一人掛けのソファを6脚と対面の小テーブル3脚購入することにしました。
- ◆総額、約25万円以内程度で最終見積りを固めます。
- ◆密を回避し、2人、3人掛けは外しました。傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用します。色は黒色と濃茶から選択します。

##### ② ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。専門委員会の後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

#### （５）第15期第1回理事会としての審議事項

- ① 当面の課題等について管理委託会社である長谷エココミュニティから説明提案を受けて審議します。
- ② 平置き駐車場が空きましたので、そのための抽選等の日程を決定します。  
案内月日（ 月 日）、抽選実施日（ 月 日）
- ③ 2022年度の植栽に関して審議します。
- ④ ペット問題の今後の方向について  
アンケート結果、感想・意見交換、今後の進め方について
- ⑤ その他、本年度の課題をいくつか確認し、今後の対応を審議します。

**第15期第2回理事会 月 日（土）10:00～12:00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

# ペット飼育規則

ペットの飼育に関し、本マンションに居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）が守るべき事項について、規約第19条に基づき次のとおり規則を定める。

## 第1条（飼育動物の制限）

本マンションにおいて飼育できる動物の種類は、次のとおりとする。

### 一 犬および猫

### 二 小鳥、齧歯類（リス・ハムスター・ハツカネズミ等）、観賞魚、昆虫等の籠もし

くは水槽内で飼育する小動物

### 2 犬および猫を飼育する場合は、次の制限を遵守するものとする。

#### 一 成長時の体高がおおむね40cm以内

#### 二 1住戸あたり2匹以内

#### 3 爬虫類（亀類を除く）、鳩類その他自治体条例等で飼育の許可を必要とする動物および管理組合の指定する動物は、飼育してはならない。

## 第2条（ペットクラブ）

本マンションに「ペットクラブ」を設置する。

### 2 ペットクラブは、居住者のうち犬および猫を飼育する者（以下「飼育者」という）全員により組織する。

### 3 ペットクラブは、犬および猫の飼育に関する問題を審議するものとする。飼育者は、飼育に関する責任を連帯して負うものとする。

## 第3条（飼育の手続き）

犬および猫の飼育を希望する者は、管理組合に対して申請を行い、許可を得なければならない。

### 2 前項の申請は、ペット飼育申請書（別に定める様式）により、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。

### 3 飼育の申請を行う場合は、ペット飼育申請書に次の書類を添付しなければならない。

#### 一 ペット飼育誓約書（別に定める様式）

#### 二 犬の場合は法に定められた登録および狂犬病予防注射が行われていることを証する書類

### 4 管理組合は、前2項に掲げる書類の審査を行い、飼育内容が適正であると認めたときは、ペット飼育許可証（別に定める様式）およびラベル（別に定める様式）を交付するものとする。

### 5 前項に基づき許可されたペットの飼育を中止する場合は、ペット飼育中止届（別に定める様式）をペットクラブを経由して管理組合に提出しなければならない。

## 第4条（飼育の明示）

飼育者は、前条第4項に定めるラベルを玄関に貼り付けなければならない。

### 2 犬を飼育する場合は、保健所が交付するラベルを併せて貼り付けなければならない。

## 第5条（予防注射等）

犬の飼育者は、法で定められた登録および年1回の狂犬病予防注射を行わなければならない。

### 2 飼育者は、獣医師による定期的な健康診断を年1回以上受けさせなければならない。

### 3 管理組合から指示された場合、前項以外の動物を飼育する者も、獣医師による健康診断を受けさせなければならない。

### 4 第1項の登録および予防注射ならびに第2項・第3項の健康診断の結果を、管理組合に報告しなければならない。

### 5 前項の報告は、健康診断等報告書（別に定める様式）をもって、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。

## 第6条（遵守事項）

飼育者は、良識ある飼育に努めるとともに、次の事項を遵守しなければならない。

### 一 専有部分内で飼育すること

### 二 バルコニー等で給餌、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等をしないこと。また窓を開けたままで住戸内でブラッシングしないこと

### 三 敷地およびエントランスホール、エレベーター、開放廊下、階段等の共用部分においては、首輪をして引き紐をつないだ上で抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと

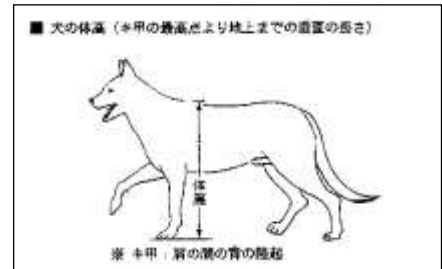
### 四 エレベーターにペットを同乗させる場合、先に利用者のあるときは、同意を得て同乗させること

### 五 ヒーリングガーデン（中庭）、車路等の敷地および共用部分において遊ばせないこと

### 六 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声のないよう注意すること

### 七 その他、他の居住者の迷惑となる行為をしないこと

## 第7条（ペット足洗場に関する事項）



飼育者は、ペット足洗場の使用に関し、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 ペット足洗場の運営については、ペットクラブが行うものとし、利用についてはペットクラブの指示に従うこと
- 二 ペット足洗場は、長時間の使用はできないこと
- 三 使用中は、引き紐でつなぎ、ペットが逃げ出さないよう十分注意すること
- 四 ペット足洗場は、ペットの足の洗浄もしくはペットを入れる籠・水槽等の清掃の場合のみ利用できるものとする
- 五 ペットの排泄物の水洗をしないこと
- 六 利用時は節水を心がけ、利用後、使用者は水栓のハンドルを閉め、清掃等後始末をすること
- 七 他の共用部分において第四号に定める行為をしてはならないこと
- 八 共用部分等に損害を与えた場合には、すみやかに管理組合に届け出るものとし、自己の責任と負担において原状回復その他の方法により、損害を賠償しなければならないこと

#### 第 8 条 (飼育許可の取消)

管理組合は、飼育者がこの規則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示することができる。

- 2 居住者は、特定の飼育者による飼育の中止を、管理組合に申請することができる。
- 3 前項の申請は、理由を記した飼育中止申請書 (別に定める様式) をもって、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。
- 4 前項の書面の提出にあたり、ペットクラブは、管理組合に対して、参考意見を述べることができる。

#### 第 9 条 (損害賠償)

飼育者は、自己の飼育する動物が、他の居住者または第三者もしくは建物等に対して傷害、汚損、破損等の損害を与えた場合、その責任を負い、誠意をもって損害の賠償等、問題解決にあたるものとする。

#### 第10条 (身体障害者補助犬)

居住者が、盲導犬、介助犬および聴導犬 (以下「身体障害者補助犬」という) を必要とする場合は、管理組合および居住者は、身体障害者補助犬の必要性に十分配慮するものとする。

- 2 身体障害者補助犬については、次に掲げる項目の適用を除外する。

- 一 第1条第2項
- 二 第6条第三号

#### 第11条 (規則の改廃等)

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

## 附 則

- 一 第3条第2項、第3項、第5項、第5条第5項および第8条第3項にかかわらず、ペットクラブが設置されるまでの間、ペットクラブを経由して管理組合に提出する申請および届出は、管理組合に直接提出するものとし、第7条のペット足洗場の運営は管理組合が行うものとする。
- 二 本規則は、最先引渡日から効力を発する。

#### 様式例 ペット飼育申請書・ペット飼育誓約書 (規則第3条第2項、第3項)

ペット飼育申請書

ペット飼育誓約書

私は、ペットの飼育にあたっては法定事項および飼育規則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合は、飼育を禁止されても異議を申し立てません。

#### 様式例 ペット飼育許可証 (規則第3条第4項)

ペット飼育許可証

#### 様式例 ペット飼育中止届 (規則第3条第5項)

ペット飼育中止届

#### 様式例 登録・予防注射・健康診断報告書 (規則第5条第5項)

健康診断等報告書

#### 様式例 飼育中止申請書 (規則第8条第3項)

飼育中止申請書

## 飼育ペット一覧表

2022年4月

申請有無	部屋番号	氏名	種類	犬・猫種名	飼育頭数	
有			犬	マルチーズ	1	1
無			犬・猫	犬(コーギー) 猫( )	各1	2
無			猫	ラグドール	2	3
有			犬	フレンチブルドック・ボストンテリア	各1	4
有			犬	チワワ	1	5
有			犬	トイプードル	1	6
無			猫	( )	1	7
有			犬	パピヨン	1	8
有			犬	ビーグル	1	9
有			猫	メインクーン	1	10
有			犬	トイプードル	1	11
無			犬	チワワ	1	12
無			犬	トイプードル	1	13
無			犬	トイプードル	1	14
有			犬	チワワ	1	15
無			猫	スコッティッシュホールド	2	16
有			犬	チワワ	1	17
有			犬	柴犬	1	18
有			犬	トイプードル	1	19
有			犬	ヨークシャテリア	1	20
有			犬	ヨークシャテリア	1	21
有			犬	ヨークシャテリア	1	22
無			犬	ビーグル	1	23
有			犬	ミニチュアダックスフンド	1	24
有			犬	ミニチュアダックスフンド	1	25
無			犬	ジャックラッセルテリア	1	26
有			犬	トイプードル	1	27
有			犬	トイプードル	1	28

### アンケート未提出者(飼育申請書提出済)

申請有無	部屋番号	氏名	種類	犬・猫種名	飼育頭数	
有			犬	パピヨン	1	29
有			猫	アメリカショートヘア	1	30

### アンケート提出者の状況

提出者28名 飼育申請書提出者 19名 未提出者 9名(未提出率 47%)

対応策 未提出者へ書類を渡し、提出を指示します。

アンケート未提出者には、現在飼育していない場合は、「様式例 ペット飼育中止届」(規則第3条第5項)

「ペット飼育中止届」の提出を求めます。

理事会にペット担当を設置し、併せて、ペット飼育者による「ペットクラブ」の設置と三役(クラブ長、副長、書記)を選定してもらい、最低、年間数度の三役会議と年度の総会を実施してもらい、開催報告書を管理組合に提出し、総会開催案内、三役選出については、掲示するものとする。

2022年4月11日

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合  
大規模修繕工事専門委員会  
若狭 様



株式会社 日装  
〒160-0005  
東京都新宿区愛住町22  
TEL: 03-3354-4191  
FAX: 03-3354-4192  
担当: 農田 功

### 送付のご案内

拝啓 毎々精別のお引き立てに預かり、有り難く御礼申しあげます。  
さて、下記の通りお送りいたしますので、ご査収の上、宜しくお取り計らいの程お願い申しあげます。

敬具

お世話になっております。

『メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド大規模修繕工事』の

瑕疵保険の保険証券と標準保証書をお送りさせていただきます。

保管願ひ申し上げます。

### 大規模修繕保険用 標準保証書

発行日 2022年 4月 10日

被保険者 株式会社日装

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合 宛

保証者は被保険者に対し、保証住宅欄に記載の住宅に対する大規模修繕工事内容欄に記載の大規模修繕工事につき、下記の保証内容を保証いたします。

保証者 株式会社日装

【代表取締役】 株式会社日装

【代表取締役社長】 有澤 秀久

【住所】 東京都新宿区愛住町22 第3山田ビル 5階

【住所】

保証住所

【住所】 埼玉県さいたま市南区内容5-4-14

【住所】 メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド

【住所】

【住所】

1億円

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

【住所】

### 保証書が偽造または複製された場合の取り扱い

保証書が偽造または複製等しした場合において、保証期間中に本保証書の保証内容欄に記載の事由が生じた場合は、保証者は保証金請求に基づき株式会社日装もしくは保証に業務保険金の支払を承めることができます。



## 第14期 第9回 理事会議事録（報告書）

2022年3月12日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年3月12日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模修繕工事事業者	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）9:00～11:00 終了後 大規模修繕工事完成図書引き渡し	
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から3月26日全体総会に関する事項の説明があります。	

### 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期		第15期												
			2022年度														
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15												
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28													
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回														
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回														
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7											
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				7-9										
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回			予定											

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

### 2 理事会マンション運営問題

- ① 長谷エココミュニティの高橋課長から、3月の全体総会の準備について説明があり、審議しました。  
2021年度会計の内、前回理事会で未審議分（管理組合会計）の実績と翌年度の予算案を審議しました。

役員改選の件で、別紙総会議案書の通り1名の立候補があり、該当するブロックの輪番と調整を図りました。

② ペット問題では理事長名で注意文書を掲載しました。実態が不明なため、アンケート調査をします。

### 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

#### (4) 大規模修繕工事

概ね完了しましたが、細部の調整があります。

① △ 作業員詰所の解体に伴い、89番・来客用・身障者用（95番）の駐車場の整備を行いました。来客用・身障者用表示が加熱溶着だが、経年表示劣化を修復することが困難と判断しましたので、来客用・身障者用（95番）の2カ所のアスファルトを剝がし、改めてアスファルト塗装を行い、表示を修復しました。その際、車止め、縁石修復等の工事は見積りから除外しました。なお、この工事対象カ所（89および95番）は、昨年9月～今年2月末までの半年間、外部（京浜管理：まる三駐車場）に移動をお願いしてきた場所ですので、3月から外部の利用が満席のために期間延長ができない状況でありましたので修復作業を優先しました。  
見積額 提出された見積書より49,000円を日装の責任分として値引きしました。

確定額 640,000円

② ①項以外の概要は次の通りです。

#### △ 室外機用ホース出入口の塗装による不具合故障

ベランダ面のエアコン室外機のホースの出入口の塗装により開けられなくなる事例がありました。足場を解体したため各戸にアンケートを配布し、修復作業を行います。3月20日完了予定。

日装責任施工で実施します。（

#### △ 中庭の沈下修復作業

中庭のエレベーター前およびゴミ捨て場前通路との境目の部分で沈下が発生しました。その補修工事が必要となりました。工事方法の決定と費用の決定が必要であり、調整しました。3月中に完了します。足場建設の影響もあるが、根本的には、中庭立地の経年沈下と判断しました。

見積額 465,300円 全額を管理組合の負担と決定しました。

#### △ 新たなタイル割れ修復工事

外玄関と内玄関の間（管理室前）の床タイルのひび割れが発見されました。

床タイルが汚染されていましたが、清掃の結果発見、300mmタイル12枚交換工事を行います。

見積額 58,300円 全額を管理組合の負担と決定しました。

#### △ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込みの修復作業

南面と西面の1階住戸専用庭は、足場建設及び解体作業の際に資材置き場及び足場の建設地となり、大規模修繕工事の終了時に修復作業を行うことにしていましたが、専用庭の芝の破損と修復再生について、工事責任割合を決定することにしていました。

理事会終了後、専門委員会と日装で検討を行いことにしました。

専用庭再生等工事については、マンション管理組合に任せ、これまでもマンション庭木剪定作業を実施しているシルバー人材センターに見積り依頼を行うことを日装としても了承し、4万円を日装の責任として負担することで合意しました。

また、マンション東側壁面改良工事及び足場組立・解体関係で植えていた蔦や樹木と電気室の東側と南側の蔦や植え込みを除去したことの復旧も合わせて行います。

以上から、日装との追加工事は、前回理事会確認額に1,123,600円を支払いを加えることで最終とすることにしました。

③ 以上のすべての工事完了に伴い、大規模修繕工事業の当初契約見積契約額から未着工分の額を差し引き、

その額を当初見積額とする様に、覚書を訂正することにしました。

原契約額 99,000,000円 ⇒ 変更後の金額 96,631,287円

着工金 29,700,000円 ⇒ 変更なし 2021年10月30日 請求済み

中間金 29,700,000円 ⇒ 変更なし 2021年12月20日 請求済み

完工金 39,600,000円 ⇒ 37,231,287 2022年4月20日 予定

④ 工事事業者である日装から完成図書が3月12日に仮引き渡しされました。

その後、3月末日にすべての工事が完了後、追加工事等を加えて、正式に引き渡しが行われます。

別途、「大規模修繕工事瑕疵担保責任保険」(あんしん大規模修繕工事担保保険)標準保証書が発行され、事業者である日装工事事業者・担当者名(島田功 記名押印)が手渡されます。

(2) エントランスホールの応接セットの改善などについて

大規模修繕工事専門委員会の行ったアンケートの中でいくつかの課題を提起されましたが、その中から、次の課題について提案を行いました。(理事会としては、大規模修繕工事専門委員会提案を了解の上、理事会終了後に専門委員会で決定することにしました。

① エントランスホールの応接セットの改善案の提案と決定

◆現在の応接セット(ソファとテーブル)および造花等は経年劣化により廃棄します。

◆一人掛けのソファを6脚と対面の小テーブル3脚購入することにしました。

◆総額、約25万円以内程度で最終見積りを固めます。

◆密を回避し、2人、3人掛けは外しました。傷みにくいレザーでひじ掛け部分は木製を採用します。色は黒色と濃茶から選択します。

② ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。専門委員会で後付けの部材を検討し希望を集約することにしました。

**第14期 全体総会 3月26日(土) 10:00~12:00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、来年度予算(案)の審議、決定。次期役員の選出**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年2月12日

署名・印

# 第14期 第9回 理事会議事次第（提案書）

2022年3月12日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年3月12日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模修繕工事事業者	
管理委託会社	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）9:00～11:00 終了後 大規模修繕工事完成図書引き渡し	
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から3月26日全体総会に関する事項の説明があります。	

## 基幹事務以外の業務・建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期		第15期												
			2022年度														
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15												
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28													
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回														
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回														
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7											
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				7-9										
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回														

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

## 2 理事会マンション運営問題

- ① 長谷エココミュニティの高橋課長から、3月の全体総会の準備について提案があり審議します。  
2021年度会計の内、前回理事会で未審議分について実績と翌年度の予算案を審議します。

役員改選の件で、別紙総会議案書の通り1名の立候補があり、該当するブロックの輪番と調整を図ります。

② ペット問題で理事長名で注意文書を掲載しました。

### 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

#### (5) 大規模修繕工事

概ね完了しましたが、細部の調整があります。

① △ 作業員詰所の解体に伴い、89番・来客用・身障者用（95番）の駐車場の整備  
来客用・身障者用表示が熱溶着だが、経年劣化による表示劣化を修復することが困難と判断し、来客用・身障者用（95番）の2カ所のアスファルトを剥がし、改めてアスファルト塗装を行い、表示を修復した。なお、その際、車止め、縁石修復等の指示以外工事については見積りから除外した。なお、この工事対象箇所（89および95番）は、昨年9月～今年2月末までの半年間、外部（京浜管理：まる三駐車場）の駐車場に移動をお願いしてきた場所であり、3月から外部の利用が満席のために期間延長ができない状況であり、作業が急がれたために、修復作業を優先した。

見積額 649,000円

② それ以外の概要次の通りです。

#### △ 室外機用ホースで切り口の塗装故障

ベランダ面のエアコン室外機のホースの出入口が塗装により開けられなくなる事例があり、足場を解体したことで各戸にアンケートを配布し、別表に基づき調整中。3月20日完了予定。

日装責任施工

#### △ 中庭沈下修復作業

中庭のエレベーター前およびゴミ捨て場前通路との境目の部分で沈下が発生しており、そのための補修工事が必要となっている。

工事方法の決定と費用の決定が必要であり、調整中。3月中に完了する予定です。

見積額 465,300円

#### △ 新たなタイル割れ修復工事

外玄関と内玄関の間（管理室前）の床タイルのひび割れが発見された。床タイルが汚染されており、清掃した結果発見された。300mmタイル12枚交換工事

見積額 58,300円

#### △ 1階共有通路の水たまり現象の修理工事

108号室前廊下の床面が一部凹で水溜りができる状況が発見された。

床状況を調査したが、108号室玄関の近くにあり、全体の傾斜を作るとなると大工事となる。シート1枚相当の剥がしを実施、全体の高さを調整剤の塗りで床面高さの調整を行うのがベストとの判断です。3月中に完了する計画です。

見積額 209,000円

#### △ 専用庭修復作業とマンション東側および電気室周囲南・東側の植込みの修復作業

南面と西面の専用庭は、足場建設及び解体作業の際に資材置き場および足場の建設地となり、大規模修繕工事の終了とともにその修復作業を行うこととなった。

その際、専用庭の芝の破損と修復が課題となっている。

なお、芝生の再生等について別途日常的にマンションの剪定作業を行っているシルバー人材センターに見積り依頼を行っており、その見積りとの整合性も課題となっている。

また、マンション東側壁面改良工事及び足場組立、除去の関係で植えていた蔦や樹木を選定除去し、

その普及も課題となっている。また、電気室東側および南側の蔦や植え込みも除去しており、その修復も課題となっている。

対応策としては、芝生修復作業は、従来からの選定事業者であるシルバー人材センターにも見積り依頼をしている。日装の事業者との合い見積もりを比較する必要がある。

日装から、日装分責任分を差し引き、新たに発生した修復作業台の見積りが提案されている。

日装分責任部分の推定額	3m <sup>2</sup> =940円×3=	2,820円
修復費用 芝生苗購入	27m <sup>2</sup> =940円×37=	34,700円
芝貼替え	一式=	55,000円
枯芝廃棄	一式=	48,000円
蔦修復=6号碎石敷	一式=	25,000円(碎石)
電気室周囲(南・東面)	一式=	108,000円(黒玉石)
ヤブラン剪定 1m <sup>3</sup> :4袋	一式=	11,000円(北棟前庭)
アオキ移植	一式=	25,000円(EV南側⇒北棟前庭)
運搬費	一式=	25,000円
諸経費	一式=	22,000円
	値引き	780円
	合計	372,900円(消費税別)

日装にはほとんど責任がない状況であり、足場建設に伴い、発生した分については応分の負担を要求している。

③ 当初に契約した見積り契約額は、未着工分の額を引き、その額を当初見積り額とするように、覚書を修正する。

原契約額	99,000,000円	⇒	変更後の金額	96,631,287円
着工金	29,700,000円	⇒	変更なし	2021年10月30日 請求済み
中間金	29,700,000円	⇒	変更なし	2021年12月20日 請求済み
完工金	39,600,000円	⇒	37,231,287	2022年4月20日 予定

④ 工事事業者である日装から完成図書が3月12日に仮引き渡しされます。

その後、3月末日にすべての工事が完了後、正式に引き渡しが行われます。

別途、「大規模修繕工事瑕疵担保責任保険」(あんしん大規模修繕工事担保保険)標準保証書が発行され、事業者である日装工事事業者・担当者名(島田功 記名押印)が手渡されます。

(2) エントランスホールの応接セットの改善などについて

大規模修繕工事専門委員会の行ったアンケートの中でいくつかの課題を提起されましたが、その中から、次の課題について提案を行います。

① エントランスホールの応接セットの改善案の提案 別紙資料

② ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。専門委員会で後付けの部材を検討しており、ご紹介します。お待ちください。

**第14期 全体総会 3月26日(土) 10:00~12:00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、来年度予算(案)の審議、決定。次期役員を選出**

**会場: 南区内谷五丁目自治会集会場**





あんしん大規模修繕工事瑕疵保険 工事完了確認書

(登録事業者)

【大規模修繕  
工事業者】

【住棟所在地】

【住棟名】

【工事完了日】

8/11  
2024

発注者確認欄

ご署名または記名押印をお願いします

登録事業者と発注者との間の請負契約に基づき、上記住棟に対して実施するすべての工事が完了したことを確認しました。

【発注者】

注意事項

この「工事完了確認書」は、大規模修繕工事の発注者（以下単に「発注者」）から、発注者と大規模修繕工事を請け負い施工した大規模修繕工事業者（以下「登録事業者」）との間の請負契約に基づき、対象住棟に対して実施するすべての工事が完了したことを確認いただくためのものです。

大規模修繕工事が完了しても、その後に住宅あんしん保証の現場検査（完了時検査）を受ける場合、標準保証書（※1）に記載の保証期間が開始した後であっても、大規模修繕工事瑕疵保険の保険付保証書に記載の契約締結日（※2）より前に発見された瑕疵については、標準保証書に基づく保証の対象とはなりませんのでご注意ください。

（※1）（株）住宅あんしん保証所定の保証書をいいます。

（※2） 検査実施日をいい、検査不合格の場合は是正完了日とします。

## あんしん大規模修繕工事瑕疵保険 契約内容確認シート

この「契約内容確認シート」は、発注者に、大規模修繕工事業者が加入している「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」の内容のうち、重要な項目についてご確認ください。ご確認ください。

No	ご契約確認内容	ご参照箇所	ご確認欄
1	保険期間中に事故が発生した場合で、大規模修繕工事業者が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときは、発注者は、修繕等に必要費用を住宅あんしん保証に直接請求できることをご確認いただきましたか	1	はい <input type="checkbox"/>
2	保険金をお支払いする主な場合と、保険金をお支払しない主な場合をご確認いただきましたか	2 3 5 6 7	はい <input type="checkbox"/>
3	保険期間は大規模修繕工事の完了日から始まること、大規模修繕工事の完了日を確認するにあたって、工事完了確認書にご署名または記名押印のうえ、ご提出いただく必要があることをご確認いただきましたか	4	はい <input type="checkbox"/>
4	支払限度額、免責金額についてご確認ください	8 9	はい <input type="checkbox"/>

チェックのうえ  
 日付・印 お済しいほり

### 大規模修繕工事の発注者確認欄

20    年    月    日

上記内容について確認しました。

住 棟 名 称

大規模修繕

この契約内容

大 規 模 修  
工 事 業 者

上記チェック欄にてご確認ください。ご署名または記名押印の上、このページの写しを保険契約申込書または保険証券発行申請書とあわせてご提出いただけますようお願いいたします。

日付  
 日装担当者署名・押印

次の保険金の1事故当たりの限度額は、1契約当たりの支払限度額の内枠で、それぞれ記載の額とします。

事故調査費用保険金	修補費用・損害賠償保険金の額の10% <sup>①</sup> または200万円のいずれか小さい額 ※ この金額が10万円以下の場合には10万円
仮住まい費用保険金	1住戸当たり50万円
駐車場賃借費用保険金	1車当たり5万円

## (2) 免責金額

この保険では、1事故あたり10万円の免責金額を設定しています。

※免責金額は大規模修繕工事業者が負担しますが、発注者が直接請求を行う場合は発注者の負担となります。

## 9 お支払いする保険金の計算式（直接請求の場合）

支払限度額を限度として、次の式により算出された額を、保険金としてお支払いします。

$$\text{（修補費用・損害賠償保険金 - 免責金額）} + \text{●事故調査費用保険金} + \text{●仮住まい費用保険金} + \text{●駐車場賃借費用保険金}$$

※発注者が宅地建物取引業者である場合には、「修補費用・損害賠償保険金-免責金額」の額に補割合80%を乗じて算出します。

### 保険金の計算例

- 排水管の工事を行った部分の水漏れ事故により、修補費用：500万円 事故調査費用：15万円 仮住まい費用：10万円 駐車場賃借費用：8万円の損害が発生した場合

$$\text{（500万円 - 10万円）} + \text{15万円} + \text{10万円} + \text{8万円} = \text{523万円}$$

（修補費用・損害賠償保険金） （免責金額） （事故調査費用保険金） （仮住まい費用保険金） （駐車場賃借費用保険金）

## 10 主な特約と概要

この保険契約に付帯する特約とその概要は次のとおりです。

★大規模修繕工事業者の皆様へ

この保険契約に付帯する特約について、該当するチェック欄に「○」をつけて発注者にお申しください。

チェック欄	付帯する特約	特約の概要	保険期間
	手すり・柵・鉄部補償特約	手すり・柵の新設工事、手すり等への防錆工事に起因してそれらが通常有すべき安全性を満たさない場合に保険金をお支払いする特約	2年間
	太陽光発電設備工事実施分補償特約	保険対象部分の電気設備に太陽光発電設備を含める特約	5年間
	外壁塗膜補償特約	外壁塗装工事に起因して、その塗膜が著しい膨れ、剥がれ、割れにより社会通念上必要とされる性能を満たさない場合に保険金をお支払いする特約	5年間
○	タイル剥落補償特約（保険期間5年用）	外壁のタイル設置工事に起因して保険対象部分のタイルが剥落した場合に保険金をお支払いする特約	5年間
	タイル剥落補償特約（保険期間10年用）		10年間
○	防水工事実施部分保険期間延長特約（標準型）	防水工事実施部分 <sup>②</sup> が防水性能を満たさない場合の保険期間を延長する特約	10年間
	給排水管路工事実施部分保険期間延長特約	給排水管路工事実施部分が通常有すべき性能または機能を満たさない場合の保険期間を延長する特約	10年間
	管路・設備に関する保険対象工事の除外に係る特約	給排水管路、灯油管路、給排水設備、灯油設備、電気設備、ガス設備を補償対象外とする特約	

※ 次のいずれかの部分全体に対して防水に係る大規模修繕工事を実施した場合に限りです。

①勾配屋根 ②陸屋根の屋上部分（バルコニーを除く） ③乾式外装仕上げの外壁



## 第14期 第8回 理事会議事録（報告書）

2022年2月26日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年2月26日（土） 内谷五丁目自治会集会場	
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	[Redacted]	
大規模修繕工事事業者	[Redacted]	
管理委託会社	[Redacted]	
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	9:00~11:00 終了後 大規模修繕工事視察	
1 マンション管理委託会社（長谷工コミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。		

### 基幹事務以外の業務 建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期		第15期												
			2022年度														
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回		15												
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回			29											
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回	28													
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回			14											
10	簡易専用水道検査	△	年1回														
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回														
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回	8	7	7											
13	定期清掃（日程調整中）	◎	年4回	注													
14	雑排水管洗浄	○	年1回				7-9										
15	定期設備点検	◎	年4回		14												
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回														

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

2022年1月および2月の点検・作業等にかかる報告

1月		
7	機械式駐車場設備点検	28日に定期点検を行いました。

12	ディスポージャー設備点検	毎月第1月曜日、今回は特例（1月8日）
13	定期清掃（本来は2月）	大規模修繕工事のため休止、代替えとして自転車・オートバイ置場の高圧洗浄清掃を実施 31日
2月		
2	エレベーター点検（現地）	日立ビルメンテナンスが実施し、換気扇の経年劣化で雑音が大きくなり交換しました。2月15日
9	貯水槽清掃	大規模修繕工事の足場関係で3月14日に変更しました。
12	ディスポージャー設備点検	毎月第1月曜日、2月7日
15	定期設備点検	2月14日、実施しました。

長谷エココミュニティより報告を受けます。

甲田管理員から1月期、2月期の報告で審議します。

自転車駐輪場および自動二輪車駐車場の床高圧洗浄清掃を行いました。

その後、大規模修繕工事として線引き、番号の書き直し等の作業を行いました。

## 2 理事会マンション運営問題

### ① 長期管理費滞納問題について報告をいただきました。

ご本人より文書で支払い困難な状況説明があったが、同時に、現在の駐車場の駐場所変更の申請も出たことで、当面、駐車場代負担が軽減されることを考慮し、状況推移を引き続き見守ることとしました。

### ② 長谷エココミュニティの高橋課長から、3月の全体総会の準備について提案があり審議しました。

2021年度会計実績と2022年度の予算案など詳細について提案をいただき審議しました。

役員改選の時期であり、選出方法についても審議し、立候補の案内を出すことにしました。

### ② ペット問題で居住者からリードをつけてマンション廊下を歩かせているとの指摘がありました。

現状、ペット管理委員会が機能していないような状況であり、理事長名で注意文書を掲載しました。

今後の運営に関する事柄であり、ペットの飼育実態調査やペット規約に基づいた必要な手続きを行っているかについてアンケートを実施することを決めました。

結果を踏まえて次回理事会に継続審議をお願いします。

## 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### (6) 大規模修繕工事

#### ① 概ね完了しました。細部の調整を行い、3月4日にはすべてを完了する予定です。

工事業業者である日装から完成図書が3月12日に引き渡されます。

#### ② エレベーター改修工事関係

前回の確認に従い、日装で修繕工事を行いました。次の様な見積書が再提出されました。

##### ●エレベーター工事（各階の出入り口・枠・かご内壁紙改装、鏡破損修理）

各階の出入り口	495,000	
かご内壁紙改装	275,000	
鏡破損修理	180,400	（概算230,000）
保護マット	212,300	

1,162,700 円

#### ③ 全般として、概ねの工事日程は終了に向けて進んでおり、追加工事費と当初予定工事の未着工分の値引きとの差額は（消費税込み）次の通りです。

<b>未着工分値引き額</b>	<b>2,368,713円（前回）</b>	<b>2,288,963 円</b>
追加工事見積り費用（1）	3,930,000円	
追加工事見積り費用（2）	2,552,800円	
エントランス内外扉ダイノックス	308,000円	
洗車場に給電設備を設置。	80,000円	
裏玄関西側 ハンドル見積り落ち。	77,000円	

4, 579, 087円 (この額で調整を行います) (前回4, 193, 837 円)

◆未工事分 内訳 (2022年2月25日現在)

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

エレベータに関わる工事は、日立ビルシステムの見積りとの関係で、当初見積もりより削除した。

現時点で、(消費税抜き)

下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	
鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,207,980	59,750 (修正)
エレベーター関係補修工事 等	2,404,580	1,954,580	-450,000

◆電気工事

① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え		100,000	-100,000
② エントランス内モニター設置 ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、 電源工事、モニター設置込み		600,000	-600,000

未記入を含め当初見積額 90,000,000 87,919,125 -2,153,375 (修正)

消費税込み

-2,368,713 (修正)

## 追加工事実施明細表 (2022年2月25日現在)

名 称	金 額
1. 非常階段 10~9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
5. 1F 西・東側 外部出入口扉取っ手交換工事	77,000
4. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
5. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
6. エントランス出入口扉スッパ交換工事	63,800
7. エントランス出入口扉・自動扉ガラスシート貼り工事	258,500
8. エントランス外部壁・床タイル貼替工事	36,300
9. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
10. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
11. エントランス天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
12. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
13. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉ドアノブ交換工事 2021/9/10 追加	82,500
14. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
15. 鉄骨階段1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
16. エントランスホール壁面シート貼替工事 10/28 追加	中止
17. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
18. 壁面予備電源工事	77,000
端数調整	-300
中間合計 (1)	3,930,000
19. 残存 白・茶タイル処理 壁面加工に利用 (ゴミ置き場通路側：白タイル、ゴミ置き場道路側：茶タイル)	984,000
20. エレベーター内部シート貼り工事	275,000

21.	エレベーター内養生シート設置工事		212,300
22.	エレベーター扉ダイノックスシート貼り工事		495,000
23.	共用トイレ交換工事（水漏れ対策を含む）		185,000
24.	アルミ手摺支柱カバー交換工事		352,000
25.	エントランス扉ダイノックスシート貼り	品番変更による差額	49,500
26.	1F専用庭芝復旧工事		実数清算（2月）
		中間合計（2）	2,552,800
27.	洗車場に給電設備を設置。	80,000円	80,000
28.	裏玄関西側 ハンドル見積り落ち。	77,000円	77,000
29.	エントランス内外扉ダイノックス	308,000円	308,000
合計			4,579,087

#### ④ 今後の大規模修繕工事の日程

株式会社日装・島田功専務、工事部課長＝現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督が出席し、次の通り「大規模修繕工事のマンションの最終処理までの全行程管理表に基づき、作業進捗状況」の説明をしてもらいました。

当初の完了日を2022年2月28日としましたが、細かい手直しを行う必要があり、3月4日を完了日としました。洗車場に設置しました現場事務所は3月1日に解体します。既に作業員詰め所は解体していますが、作業が延びたことで95番は隣の来客用に3月4日まで代替駐車をお願いします。

#### ⑤ 概ね、今回の目的である大規模修繕工事の若干の手直しを残し、工事は完了しました。

理事会終了後、理事会メンバーで点検を行い、全員で細かい点まで子細に点検を行い修繕の指摘をしました。

#### ⑥ この間、理事会のコンサルタントとして株式会社MTK一級建築士事務所・井端一雅東京支社長に3月31日までお世話になりますが、別途契約金を支払いを行います。（2022年3月31日付）

#### (2) エントランスホールの応接セットの改善などについて

大規模修繕工事専門委員会の行ったアンケートの中でいくつかの課題を提起されましたが、その中から、次の課題について提案を行います。

##### ① エントランスホールの応接セットの改善

アンケートでも要望のあったロビーの応接セットの更新について理事会で意見を出し合いました。

基本は、新型コロナウイルスの感染症の広がりの中で、広まったソーシャル・ディスタンスを考慮し、一人掛けタイプのソファを対象に、6～8脚の購入する今年、詳細は大規模修繕専門委員会の検討を委ねることにしました。検討の中で、何も置かないマンションもありますが、会議室や談話室のないマンションであることから、何も置かないことは不便との判断をしました。

また、延々と利用するものでもないことから、適正な価格を追求する指摘もありました。

理事会終了後に井端所長を含め専門委員会を開催し、当面、一人掛け用6脚を対象として、見本等を含め検討することにしました。

また、現在、造花などがあるが、古くなったこともあり、撤去することにしました。

##### ② ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

今回新設した共用通路の排水ドレーンを設置後に見て、数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けております。専門委員会で後付けの部材を検討しており、ご紹介します。お待ちください。

**第8回理事会終了後、管理組合の次期（第15、16期）役員立候補を受け付けます。これまでの慣例である輪番表に基づきますが、立候補のあった場合は、立候補のあった輪番のブロックの方は次回となります。**

第14期 第9回 理事会 3月12日(土) 9:00~11:00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書の受け取り。  
運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。

第14期 全体総会 3月26日(土) 10:00~12:00

14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、来年度予算(案)の  
審議、決定。次期役員を選出

会場：南区内谷五丁目自治会集会場



wesz 2022年2月26日

署名・印



## 第14期 第8回 理事会議事次第（提案書）

2022年2月26日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年2月26日（土） 内谷五丁目自治会集会場		
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント			
大規模修繕工事事業者			
管理委託会社			
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00～11:00 終了後 大規模修繕工事視察			
1 マンション管理委託会社（長谷工コミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。			

基幹事務以外の業務  
建物・設備管理業務

	種別	実施回数	第14期				第15期										
			2022年度														
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	建物点検	◎	年1回														
2	エレベーター点検（現地）	△	年4回														
3	消防設備点検（機器）	◎	年2回														
4	消防設備点検（総合）	◎	年1回														
5	防火設備定期検査	○	年1回														
6	排水設備点検	◎	年1回														
7	機械式駐車場設備点検	△	年4回														
8	宅配ボックス点検	△	年1回														
9	貯水槽清掃	◎	年1回														
10	簡易専用水道検査	△	年1回														
11	植栽維持管理（スポット）	△	年1回														
12	ディスプレイ設備点検	△	年12回														
13	定期清掃	◎	年4回														
14	雑排水管洗浄	○	年1回														
15	定期設備点検	◎	年4回														
16	特定建築物定期検査	○	3年1回	2023年5月													
17	建築設備定期検査	○	年1回														

※種別は貴管理組合と弊社との契約形態を表し、以下の通りである。

凡例 ◎：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

2022年1月および2月の点検・作業等にかかる報告

1月	
7	機械式駐車場設備点検 定期点検を行いました。

12	ディスポーザー設備点検	毎月第1月曜日（1月17日）
13	定期清掃（本来は2月）	大規模修繕工事のため休止、代替えとして自転車・オートバイ置場の高圧洗浄清掃を実施 31日
2月		
2	エレベーター点検（現地）	日立ビルメンテナンスが実施し、換気扇の経年劣化で雑音が大きくなり交換しました。
9	貯水槽清掃	大規模修繕工事の足場関係で3月に変更しました。
12	ディスポーザー設備点検	毎月第1月曜日（2月7日）
15	定期設備点検	実施しました。

長谷工コミュニティより報告を受けます。

甲田管理員から1月期、2月期の報告で審議します。

自転車駐輪場および自動二輪車駐車場の床高圧洗浄清掃を行いました。

その後、大規模修繕工事として線引き、番号の書き直し等の作業を行いました。

## 2 理事会マンション運営問題

- ① 長期管理費滞納問題について報告をいただきます。
- ② ペット問題で居住者からリードをつけてマンション廊下を歩かせているとの指摘がありました。現状、ペット管理委員会が機能していないような状況であり、理事長名で注意文書を掲載しました。

## 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### (7) 大規模修繕工事

#### ① 概ね完了しました。

細部の調整を行い、3月4日にはすべてを完了する予定です。

工事業業者である日装から完成図書が3月12日に引き渡されます。

#### ② エレベーター改修工事関係

前回の確認に従い、日装で修繕工事を行いました。

次の様な見積書が再提出されました。

#### ●エレベーター工事（各階の出入り口・枠・かご内壁紙改装、鏡破損修理）

各階の出入り口	495,000	
かご内壁紙改装	275,000	
鏡破損修理	180,400	（概算230,000）
運搬交通費	0	
諸経費	0	
保護マット	212,399	
値引き	0	

1,162,799 円

- ③ 全般として、概ねの工事日程は終了に向けて進んでおり、追加工事費と当初予定工事の未着工分の値引きとの差額は（消費税込み）次の通りです。

**未着工分値引き額 2,368,713円（前回）2,288,963 円**

追加工事見積り費用（1） 3,930,000円

追加工事見積り費用（2） 2,552,800円

エントランス内外扉ダイノックス 308,000円

洗車場に給電設備を設置。 80,000円

裏玄関西側 ハンドル見積り落ち。 77,000円

4,579,087円（この額で調整を行います）（前回4,193,837 円）

#### ◆未工事分 内訳（2022年2月25日現在）

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

エレベータに関わる工事は、日立ビルシステムの見積りとの関係で、当初見積もりより削除した。

現時点で、(消費税抜き)

下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	
鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,207,980	59,750 (修正)
エレベーター関係補修工事 等	2,404,580	1,954,580	-450,000

◆電気工事

① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え 100,000 -100,000

② エントランス内モニター設置

ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、

電源工事、モニター設置込み

600,000 -600,000

未記入を含め当初見積額 90,000,000 87,919,125 -2,153,375 (修正)

消費税込み

-2,368,713 (修正)

## 追加工事実施明細表 (2022年2月25日現在)

名 称	金 額
1. 非常階段 10~9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
5. 1F 西・東側 外部出入口扉取っ手交換工事	77,000
4. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
5. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
6. エントランス出入口扉スッパ-交換工事	63,800
7. エントランス出入口扉・自動扉ダイヤシート貼り工事	258,500
8. エントランス外部壁・床タイル貼替工事	36,300
9. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
10. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
11. エントラ天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
12. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
13. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉ドアホ-交換工事 2021/9/10 追加	82,500
14. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
15. 鉄骨階段 1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
16. エントランスホール壁面シート貼替工事 10/28 追加	中止
17. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
18. 壁面予備電源工事	77,000
端数調整	-300
中間合計 (1)	3,930,000
19. 残存 白・茶タイル処理 壁面加工に利用 (ゴミ置き場通路側: 白タイル、ゴミ置き場道路側: 茶タイル)	984,000
20. エレベーター内部シート貼り工事	275,000
21. エレベーター内養生シート設置工事	212,300
22. エレベーター扉ダイノックスシート貼り工事	495,000
23. 共用トイレ交換工事 (水漏れ対策を含む)	185,000

24.	アルミ手摺支柱カバー交換工事		352,000
25.	エントランス扉ダイノックスシート貼り	品番変更による差額	49,500
26.	1F専用庭芝復旧工事		実数清算(2月)
		中間合計(2)	2,552,800
27.	洗車場に給電設備を設置。	80,000円	80,000
28.	裏玄関西側 ハンドル見積り落ち。	77,000円	77,000
合計			4,271,087

#### ④ 今後の大規模修繕工事の日程

株式会社日装・島田功専務、工事部課長一現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督が出席し、次の通り「大規模修繕工事のマンションの最終処理までの全行程管理表に基づき、作業進捗状況」の説明をしてもらいます。

⑤ 概ね、今回の目的である大規模修繕工事の若干の手直しを残し、工事は完了しました。

理事会終了後、理事会メンバーで点検を行います。

⑥ 井端/株式会社MTK一級建築士事務所・東京支社長に3月31日までお世話になりますが、別途契約金を支払いを行います。(2022年3月31日)

#### (2) エントランスホールの応接セットの改善などについて

大規模修繕工事専門委員会の行ったアンケートの中でいくつかの課題を提起されましたが、その中から、次の課題について提案を行います。

##### ① エントランスホールの応接セットの改善

検討中の内容について別紙で説明します。

##### ② ベランダでの室外機排水ドレーンの設置要望について

共用通路の排水ドレーンを設置後に確認した数名の居住者からベランダにも設置したいとの要望を受けている。

これまでに、後付けのドレーンを有料で斡旋するとの提案を示したが、改めて検討を行いたい。

現在のタキロン製を工事無しで斡旋することなど検討をしたいと思います。

皆様のご意見をお伺いしたいと思います。

**第8回理事会終了後、管理組合の次期(第15, 16期)役員立候補を受け付けま**

**す。これまでの慣例である輪番表に基づきますが、立候補のあった場合は、立候補の**

**あった輪番のブロックの方は次回となります。**

**第14期 第9回 理事会 3月12日(土) 9:00~11:00**

**会場: 南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題: 日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書を受け取り。**

**運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。**

**第14期 全体総会 3月26日(土) 10:00~12:00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、**

**来年度予算(案)審議、決定。次期役員の選出**

**会場: 南区内谷五丁目自治会集会場**

2022年1月29日

署名・印

## 第14期 第7回 理事会議事録（報告書）

2022年1月29日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年1月29日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模修繕工事事業者	
管理委託会社	長谷エココミュニティ LM (Life Manger : 管理員) 甲田 義信 長谷エココミュニティ北関東支店マンション管理1部フロント1課 課長 高橋 宙志
議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項）	9:00~11:00 終了後 大規模修繕工事視察
1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。	

### 基幹事務以外の業務

#### 建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期 2021年											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
			1 建物点検	○	年1回								23	
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27			17	
3 消防設備点検（個別）	○	年2回			30						24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回								24				
5 防火設備定期検査	○	年1回											30	
6 排水設備点検	○	年1回							5					
7 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			28		
8 宅配ボックス点検	△	年1回											17	
9 貯水槽清掃	○	年1回		4										
10 簡易専用水道検査	△	年1回				19								
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6					
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	4	1	6
13 定期清掃	○	年4回		5			11			10			中止	
14 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24								
15 定期設備点検	○	年4回		24			19			30			24	
16 特定建築物定期調査	○	3年1回	2023年5月（次期以降）											
17 建築設備定期検査	○	年1回			30									

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
12 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加の指摘あり（汚泥引き抜き提案要請しております）	●
13 定期清掃	大規模修繕工事中のため作業を中止しております。	—

※報告書は、点検・作業報告書の添付等を表し、以下のとおりです。

○：添付（特記事項なし） ●：添付（特記事項あり） △：速報版（本書を後日提出予定） □：後日提出予定 ×：貴組合直送

長谷エココミュニティの高橋課長が都合により欠席し、12月実績に基づく報告提案はありませんでした。

甲田管理員から1月期の報告と問題提起があり、審議しました。

自転車駐輪場および自動二輪車駐車場の床高圧洗浄清掃を行うことにしました。

その後、大規模修繕工事として線引き、番号の書き直し等の作業を行います。

## 2 理事会マンション運営問題

長期管理費滞納問題について1名の滞納問題は改善され、新たに発生している1名について、口頭で報告があり、本人から事情説明の文書で寄せられました。引き続き、駐車場の利用変更を含め注意を促すことにしました。

## 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### (8) 大規模修繕工事

#### ① エレベーター改修工事関係



#### ◆日立ビルシステムの見積書

●全ての工事（各階の出入り口・かご内壁紙改装、鏡破損修理について	合計	1,800,000円
各階の出入り口	1,550,000	(10階分)
かご内壁紙改装	173,000	
鏡破損修理	230,000	
保護マット	—	見積りなし
消耗品	54,000	
運搬交通費	28,000	
諸経費	305,000	
値引き	540,000	

●かご内壁紙改装、鏡破損修理についてのみの場合、  
の見積りが提案されました。 合計 841,000円

◆日装に見積りの再提出を指示し、次の様な見積書が再提出されました。

●全ての工事（各階の出入り口・かご内壁紙改装、鏡破損修理について	合計	964,800円
各階の出入り口	495,000	
かご内壁紙改装	275,000	
鏡破損修理	—	日立の230,000円を暫定計上。
消耗品	0	
運搬交通費	0	
諸経費	0	
保護マット	212,300	
値引き	0	
734,800+鏡修理代		230,000=964,800

このエレベーターの日常管理契約業者の専権事項か(?)について専門委員会で調査しました。他マンションの修理等の状況などを調べましたが、大規模修繕工事等でエレベーター保全管理事業者の専決事項であるとは決まっ

ていない事例、例えば日装で他のマンションでもこの種の工事を行っていることや、コンサルタントであるMTKの井端所長の見解としてもそうではないとのコメントもありました。

以上を踏まえて、日立ビルシステムと日装の二社を比較した場合、明らかに日装の方が安価であることがわかりました。使用する材料は3M—ダイノックスの同じ品番での2社比較から見て、2社の工事費、管理費等の差ですので、日装の見積書がマンションにとってメリットが大きいと判断しました。

交渉中に、日立ビルシステムの総括責任者の感想として、「他所でも高いと言われる」というコメントがあり、また、MTKの井端所長の指摘でもエレベーター関係業者は高いとの評判があるようです。

#### 大規模修繕工事専門委員会としての対応案

基本的に、エレベーターメンテナンス事業者の専権事項でないならば、見積書の費用で判断するのが適切であるとの判断をしたいとの意見を述べ、専門委員会で、未提出の鏡修理費用を含めて最終判断することにしました。

#### 専門委員会の使用材料（第6回理事会で確認）

前回理事会終了後、専門委員会でコンサルタントの（株）MTK井端所長と次のように確認をしました。

エントランス自動開閉ドアおよびエレベーターの出入口、扉、枠、かご内壁の張り替え等に関して、

**3M\_DI-NOC™（3Mダイノックス）**を使用する。

マンション正面玄関の自動開閉扉とエレベーターの扉を同じ材料で張替え、

**エレベーターおよび玄関中扉は、FW-233として、傷が着き難いARタイプ。**

**玄関外扉は、FW-233の耐光性のあるEXタイプ**で進めることにしました。

**エレベーターかご内壁は、室内が広く感じる白系統の材料のFA-1678AR**で進めることにしました。

防護シートは、腰高程度のものを選定することにして、専門委員会で別途購入することにしていましたが、日装からは上記の通りの見積書が提出されており、詳細を交渉することになりました。

#### ◆ 残存タイルの処理に関する処置について

前回理事会において、残存タイルの処理について次の通り、作業を行うことを確認した。

残存 白タイル処理 ゴミ置き場西側廊下壁面

残存 茶タイル処理 ゴミ置き場東側外壁面

以上に基づき、作業を1月25日～27日で行った。（理事会終了後、点検をしました）

費用として、約100万円程度を見込んだが、984,000円の見積書を了承しました。

③ 全般として、概ねの工事日程は終了に向けて進んでおり、追加工事費と当初予定工事の未着工分の値引きとの差額は（消費税込み）次の通りです。

**未着工分値引き額** 2,288,963 円

追加工事見積り費用（1） 3,930,000 円

追加工事見積り費用（2） 2,552,800 円

4,193,837 円（この額で最終調整を行うことにしました）

#### ◆未工事分 内訳（2022年1月29日現在）

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

**エレベーターに関わる工事は、日立ビルシステムの見積りとの関係で、当初見積もりより削除した。**

現時点で、(消費税抜き)

下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	
鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,280,480	132,250
エレベーター関係補修工事 等	2,404,580	1,954,580	-450,000
◆電気工事			
① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え		100,000	-100,000
② エントランス内モニター設置 ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、 電源工事、モニター設置込み		600,000	-600,000
未記入を含め当初見積額	90,000,000	87,919,125	-2,080,875

消費税込み

-2,288,963

## 追加工事実施明細表 (2022年1月29日現在)

名 称	金 額
1. 非常階段 10~9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
5. 1F 西・東側 外部出入口扉取っ手交換工事	77,000
4. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
5. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
6. エントランス出入口扉ストップ交換工事	63,800
7. エントランス出入口扉・自動扉ダイヤグレート貼り工事	258,500
8. エントランス外部壁・床タイル貼替工事	36,300
9. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
10. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
11. エントランス天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
12. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
13. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉ドアホザ交換工事 2021/9/10 追加	82,500
14. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
15. 鉄骨階段 1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
16. エントランスホール壁面シート貼替工事 10/28 追加	中止
17. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
18. 壁面予備電源工事	77,000
端数調整	-300
中間合計 (1)	3,930,000
19. 残存 白・茶タイル処理 壁面加工に利用 (ゴミ置き場通路側: 白タイル、ゴミ置き場道路側: 茶タイル)	984,000
20. エレベーター内部シート貼り工事	275,000
21. エレベーター内養生シート設置工事	212,300
22. エレベーター扉ダイノックスシート貼り工事	495,000
23. 共用トイレ交換工事 (水漏れ対策を含む)	185,000

24. アルミ手摺支柱カバー交換工事	352,000
25. エントランス扉ダイノックスシート貼り 品番変更による差額	49,500
26. 1F専用庭芝復旧工事	実数清算(2月)
	中間合計(2)
	2,552,800
合計	6,482,800

#### ④ 今後の大規模修繕工事の日程

が出席し、次の通り「大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの全行程管理表に基づき、産業の進捗状況」の説明をしてもらいました。

- 年末年始の作業スケジュールが12月29日～1月5日の8日間を年末年始休暇としました。
- 1月20日に今回の工事に関してかけている「株式会社住宅あんしん保証(東京都)」の瑕疵保険の中の「タイル剥落の瑕疵特約」によるタイル検査がありました。

代理業務として、株式会社空間設計社 一級建築士事務所 の代表取締役 奥村召司 氏が検査を行いました。専門委員会の若狭良治が立ち合いを行いました。

その結果について、竣工時の完了報告時に点検報告書が付帯されて大規模修繕工事の最終請求がされます。

別途、全体の進行状況は1月29日現在で88%の工事完了と報告がありました。進捗状況表は、大規模修繕工事連絡版に掲示します。

#### ⑤ 報告

- 駐車機 55番(4階)が故障しましたので、外部駐車場(まる稲第3駐車場)で代替確保しました。

- 寒気の影響で、機械式駐車機が故障し、2ブロックで出入りができなくなりました。

対応として、既に出庫している車両は外部駐車場を利用し、費用はマンション管理費より出費した。

同時に各所のマンションで同様の故障があり、時間がかかりましたが修理を完了し、外部の駐車場の継続利用は解消されました。

- ⑥ 概ね、今回の目的である大規模修繕工事の主な工事は進行中を含め、概要が明らかになっており、理事会終了後、理事会メンバーで点検を行いました。



**第14期 第8回 理事会 2月26日(土) 9:00～11:00**

**会場: 南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題: 運営問題審議、日装と大規模修繕工事竣工確認**

第8回理事会終了後、管理組合の次期（第15，16期）役員立候補を受け付けます。これまでの慣例である輪番表に基づきますが、立候補のあった場合は、立候補のあった輪番のブロックの方は次回となります。

第14期 第9回 理事会 3月12日（土）9：00～11：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書の受け取り。  
運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。

第14期 全体総会 3月26日（土）10：00～12：00

14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、  
来年度予算（案）審議、決定。次期役員を選出

会場：南区内谷五丁目自治会集会場



2022年1月29日  
署名・印

# 第14期 第7回 理事会議事次第（提案書）

2022年1月29日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2022年1月29日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模修繕工事事業者	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00 終了後 大規模修繕工事視察

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

## 基幹事務以外の業務

### 建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期 2021年														
			2021年														
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1 建物点検	○	年1回										23					
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12				7				27				17	
3 消防設備点検（個別）	○	年2回			30									24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回											24				
5 防火設備定期検査	○	年1回														30	
6 排水設備点検	○	年1回									5						
7 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28					28				28		
8 宅配ボックス点検	△	年1回															17
9 貯水清掃	○	年1回		4													
10 簡易専用水道検査	△	年1回				19											
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23			22	6							
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	4	1	○			
13 定期清掃	○	年4回		5				11			10						中止
14 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24											
15 定期設備点検	○	年4回		24				19			30					24	
16 特定建築物定期調査	○	3年1回	2023年5月（次期以降）														
17 建築設備定期検査	○	年1回			30												

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃  
△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
2 エレベータ点検（現地）	直送される報告書をご確認ください。	×
5 防火設備定期検査	後日報告をご提出いたします。	□
8 宅配ボックス点検	扉ランプ照度及びメモリーバッテリー劣化の指摘がございます。	○
12 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加の指摘あり（汚泥引き抜き提案裏讀しております）	●
13 定期清掃	大規模修繕工事中のため作業を中止しております。	—
15 定期設備点検	特段の異常はございません。	○

※報告書は、点検・作業報告書の添付等を表し、以下のとおりです。

○：添付（特記事項なし） ●：添付（特記事項あり） △：速報版（本書を後日提出予定） □：後日提出予定 ×：貴組合直送

長谷エココミュニティの高橋課長が都合により出席ができないために、12月実績に基づく報告提案はできません。

甲田管理員から報告と課題提起を審議いたします。

前回理事会において、次の通りの審議結果（新たに発生のおしきがあり、駐車場の利用停止等の注意を行うことにした）である。その後の状況について、報告する。

自転車駐輪場および自動二輪車駐車場の床高圧洗浄清掃を行うことにしました。

その後、大規模修繕工事として線引き、番号の書き直し等の作業を行います。

## 2 理事会マンション運営問題

長期管理費滞納問題について、

1名の滞納問題は改善がありました。新たに発生している1名について、口頭で報告がありますので審議します。

## 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### (9) 大規模修繕工事

#### ① エレベーター改修工事関係

前回、日立エレベーターのメンテナンス会社である（株）日立ビルシステムがエレベーターに関しては、各階のドア周辺、かご内、かご内の鏡についても自社の日常管理監督エリアとして、実施させてほしいとの提案があり、日装で見積っていた件について、日立ビルシステムに変更して見積もりを依頼することにした件で、その後の経緯を事務局である大規模修繕専門委員会よりその後の経過報告があります。

第1回目の費用が日立ビルメンテナンスより見積書よりが提出されましたが、総額で予想を大幅に超える多額の見積もりが出ましたので、差し戻し、再度の提出を求めました。

結果として、

全ての工事（各階の出入り口・かご内壁紙改装、鏡破損修理について 180万円

各階の出入り口	1,550,000	
かご内壁紙改装	173,000	
鏡破損修理	230,000	
保護マット		見積りなし
消耗品	54,000	
運搬交通費	28,000	
諸経費	305,000	
値引き	540,000	

かご内壁紙改装、鏡破損修理についてのみの場合、 84万1000円  
の見積りが提案されました。

それに関して、他での修理等の状況を調べましたが、大規模修繕工事等でエレベーター保全管理事業者の専決事項であるとは言えない事例、例えば日装では他のマンションでもこの種の工事を行っていること、また、コンサルタントであるMTKの井端所長の見解としてもそうではないとのコメントもあり、改めて日装に見積りの提出をお願いしたところ、次の様な見積りが提出された。

全ての工事（各階の出入り口・かご内壁紙改装、鏡破損修理について 万円

各階の出入り口	495,000	
かご内壁紙改装	275,000	
鏡破損修理		
消耗品	0	
運搬交通費	0	
諸経費	0	
保護マット	212,300	
値引き	0	
	734,800+鏡修理代	230,000=964,800

以上で比較した場合、日立ビルシステムと日装を比較した場合、明らかに日装の方が安価であることがわかる。なお、交渉中に、日立ビルシステムの総括責任者の感想として、他所でも高いと言われるというコメントがあり、また、他でもエレベーター関係は高いとの評判があるようである。

#### 大規模修繕工事専門委員会としての対応案

基本的に、エレベーターメンテ何祖事業者の専権事項出ないならば、見積り費用で判断するのが適切であるとの判断をしたい。

使用材料は、前回理事会に報告に記載したとおり、エントランス自動開閉ドアおよびエレベーターの出入口、扉、枠、かご内壁の張り替え等に関して、理事会終了後、専門委員会を理事会コンサルタントの(株)MTK井端所長同席で検討を行い、3M\_DI-NOC™(3Mダイノックス)を使用することにして、マンション正面玄関の自動開閉扉とエレベーターの扉を同じ材料で張替え、かご内壁は室内が広く感じられる白系統の材料を使用することにした。専門委員会としては、扉はFW-233として、エレベーターおよび玄関中扉は、傷が着き難いARタイプ。玄関外扉は、耐光性のあるEXタイプの検討を進めることにしました。

エレベーターかご内壁は、FA1678ARで進めることにしました。

以上を2社に提示し、今回の見積りを得た。

防護シートは、腰高程度のものを選定することにして、専門委員会で別途購入することにしたが、日装からは上記の通りの見積りを得た。この点、費用的に再度交渉を行う。

#### ② 残存タイルの処理に関する処置について

前回理事会において、残存タイルの処理について次の通り、作業を行うことを確認した。

残存 白タイル処理 ゴミ置き場西側廊下壁面

残存 茶タイル処理 ゴミ置き場東側外壁面

以上に基づき、作業を1月25日～27日で行った。(理事会終了後、点検をする)

費用として、約100万円程度を見込んだが、984,000円の見積りとなった。

#### ③ 全般として、概ねの工事日程は終了に向けて進んでおり、追加工事費と当初予定工事の未着工分の値引きとの差額は(消費税込み)次の通りです。

未着工分値引き額	2,288,963	円
追加工事見積り費用(1)	3,930,000	円
追加工事見積り費用(2)	2,552,800	円
	4,193,837	円

#### ◆未工事分 内訳(2022年1月29日現在)

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

エレベーターに関わる工事は、日立ビルシステムの見積りとの関係で、当初見積もりより削除した。

現時点で、(消費税抜き)

下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	

鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,280,480	132,250
エレベーター関係補修工事 等	2,404,580	1,954,580	-450,000
◆電気工事			
① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え		100,000	-100,000
② エントランス内モニター設置 ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、 電源工事、モニター設置込み		600,000	-600,000
未記入を含め当初見積額	90,000,000	87,919,125	-2,080,875
消費税込み			-2,288,963

## 追加工事実施明細表(2022年1月29日現在)

名 称	金 額
1. 非常階段 10～9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
5. 1F 西・東側 外部出入口扉取っ手交換工事	77,000
4. ゴミ置場・1F廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
5. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
6. エントランス出入口扉ストッパ-交換工事	63,800
7. エントランス出入口扉・自動扉ガイダクト貼り工事	258,500
8. エントランス外部壁・床外周貼替工事	36,300
9. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
10. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
11. エントラ天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
12. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
13. ゴミ置場・1F廊下出入口扉ドアノブ交換工事 2021/9/10 追加	82,500
14. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
15. 鉄骨階段1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
16. エントランスホール壁面シート貼替工事 10/28 追加	中止
17. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
18. 壁面予備電源工事	77,000
端数調整	-300
中間合計(1)	3,930,000
19. 残存 白・茶タイル処理 壁面加工に利用 (ゴミ置き場通路側:白タイル、ゴミ置き場道路側:茶タイル)	984,000
20. エレベーター内部シート貼り工事	275,000
21. エレベーター内養生シート設置工事	212,300
22. エレベーター扉ダイノックスシート貼り工事	495,000
23. 共用トイレ交換工事(水漏れ対策を含む)	185,000
24. アルミ手摺支柱カバー交換工事	352,000
25. エントランス扉ダイノックスシート貼り 品番変更による差額	49,500
26. 1F専用庭芝復旧工事	実数清算(2月)
中間合計(2)	2,552,800
合計	6,482,800

#### ④ 今後の大規模修繕工事の日程

株式会社日装・島田功専務および工事部課長一現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督に出席いただき、大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの全行程管理表に基づき、産業の進捗状況の説明を頂く。

年末年始の作業スケジュールが12月29日～1月5日の8日間を年末年始休暇としました。

1月20日に今回の工事に関してかけている「株式会社住宅あんしん保証（東京都）」の瑕疵保険の中の「タイル剥落の瑕疵特約」によるタイル検査がありました。

代理業務として、株式会社空間設計社 一級建築士事務所 の代表取締役 奥村召司 氏が凝られて検査を行った。若狭良治が立ち合いを行いました。

その結果について、竣工時の完了報告時に点検報告書が付帯されて大規模修繕工事の最終請求がされます。

#### ⑤ 報告

駐車機 55番（4階）が故障しましたので、外部駐車場に代替を確保した。

寒気の影響で、機械式駐車機が故障し、2ブロックで出入りができなくなった。

対応として、既に出庫している車両は外部駐車場を利用し、費用はマンション管理費より出費した。

⑥ 概ね、今回の目的である大規模修繕工事の主な工事は進行中を含め、概要が明らかになっており、理事会終了後、理事会メンバーで点検を行いたい。なお、今回は、屋上等の足場利用箇所は行わない。

別紙、見積書、日装報告書

**第14期 第8回 理事会 2月26日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：運営問題審議、日装と大規模修繕工事竣工確認**

**管理組合の次期（第14，15期）役員立候補を受け付けます。**

**第14期 第9回 理事会 3月12日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書を受け取り。**

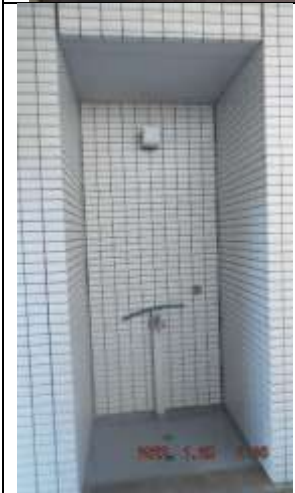
**運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。**

**第14期 全体総会 3月26日（土）10：00～12：00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、**

**来年度予算（案）審議、決定。次期役員を選出**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**



# 第14期 第6回 理事会議事録（報告書）

2021年12月25日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年12月25日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模修繕工事事業者	
管理委託会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00 終了後 大規模修繕工事視察

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

## 基幹事務以外の業務

### 建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期 2021年												
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
			1 建物点検	○	年1回								23		
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27				17	
3 消防設備点検（個別）	○	年2回			30							24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回									24				
5 防火設備定期検査	○	年1回												30	
6 排水設備点検	○	年1回							5						
7 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			28			
8 宅配ボックス点検	△	年1回												17	
9 貯水槽清掃	○	年1回		4											
10 簡易専用水道検査	△	年1回				19									
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6						
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	4	1	○	
13 定期清掃	○	年4回		5			11			10				中止	
14 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24									
15 定期設備点検	○	年4回		24			19			30				24	
16 特定建築物定期調査	○	3年1回	2023年5月（次期以降）												
17 建築設備定期検査	○	年1回			30										

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃  
△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
2 エレベータ点検（現地）	直送される報告書をご確認ください。	×
5 防火設備定期検査	後日報告をご提出いたします。	□
8 宅配ボックス点検	扉ランプ照度及びメモリーバッテリー劣化の指摘がございます。	○
12 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加の指摘あり（汚泥引き抜き提案裏讀しております）	●
13 定期清掃	大規模修繕工事中のため作業を中止しております。	—
15 定期設備点検	特段の異常はございません。	○

※報告書は、点検・作業報告書の添付等を表し、以下のとおりです。

○：添付（特記事項なし） ●：添付（特記事項あり） △：速報版（本書を後日提出予定） □：後日提出予定 ×：貴組合直送

2021年11月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起で審議しました。長期管理費滞納は改善したが、新たに発生兆しがあり、駐車場の利用停止等の注意を行うことにしました。自転車駐輪場および自動二輪車駐車場の床高圧洗浄清掃を行うことにしました。その後、大規模修繕工事として線引き、番号の書き直し等の作業を行います。

## 2 理事会マンション運営問題

管理費滞納問題。懸案となっていた長期滞納は解決しました。管理費自動口座振込手続きも出され、1月から自動払いに移行することになりました。

同時に、別件で長期滞納の兆しが出てきましたので、駐車場の利用等注意勧告をすることにしました

## 3 理事会活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### (10) 大規模修繕工事

#### ① エレベーター改修工事関係

日立エレベーターのメンテナンス会社である（株）日立ビルシステムがエレベーターに関しては、鏡についても自社の監督エリアとして、日装でエレベーターの内装、各階の扉周りの壁紙交換作業について工事を行うとのことで、日装と話し合い、工事作業から外しました。（日装見積りから外しました）

なお、内装材の型式や色については、引き続き専門委員会の範疇として、検討を進めています。

#### 大規模修繕工事専門委員会としての対応

12月22日、下記2名が来所、若狭委員長が対応した。

日立ビルシステムが日常的にビルのメンテナンスを行っており、工事に際しても、機器の運航を停止して作業ができる強みがあることを説明しました。当方からは、マンション住民のアンケートから壁材の色変更等の要望が出ており、また、当初より設置している壁面の鏡がひび割れていることの修理の必要性があったことで、既に作業を開始していたところであり、今までのメンテナンスの経緯も踏まえ、今回の話し合いの場が持たれました。経過はともかく、来年2月末に竣工予定であり、大規模修繕工事の主管企業である日装と作業段取りを調整して、見積りの提出も合わせて行って欲しいと伝えました。

当方で、既に色などの検討を吸据えており、それに従って見積もってほしい旨を伝えました。

来週（12月27日～年末）には見積りを提出する旨の回答を得ました。

HITACHI	
◆	
HITACHI	
◆	

② エントランス自動開閉ドアおよびエレベーターの出入口、扉、枠、かご内壁の張り替え等に関して、理事会終了後、専門委員会を理事会コンサルタントの（株）MTK井端所長同席で決定することにしました。材料としては、3M\_DI-NOC™ を使用することにして、マンション正面玄関の自動開閉扉とエレベーターの扉を同じ材料で張替え、かご内壁は室内が広く感じられる白系統の材料を使用することにしました。専門委員会としては、扉はFW-233として、エレベーターおよび玄関中扉は、傷が着き難いARタイプ。玄関外扉は、耐光性のあるEXタイプの検討を進めることにしました。

エレベーターかご内壁は、FA1678ARを進めることにしました。

防護シートは、専門委員会で別途購入することにし、腰高程度のものを選定することにしました。

#### ③ 今後の大規模修繕工事の日程

株式会社日装・島田功専務および工事部課長一現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督に出席いただき、大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの全行程管理表に基づき、産業の進捗状況を説明を頂いた。

年末年始の作業スケジュールが12月29日～1月5日の8日間を年末年始休暇とすることを確認しました。

残存タイルの処理について次の通り、作業を行うことを確認しました。

残存 白タイル処理 ゴミ置き場西側廊下壁面

残存 茶タイル処理 ゴミ置き場東側外壁面

竣工については、2月26日（土）を計画しています。

その前に、今回の工事に関してかけている「株式会社住宅あんしん保証（東京都）」の瑕疵保険の中で、いくつかの保険会社の中で唯一存在した「タイル剥落の瑕疵特約」によりタイル検査があります。

その結果について、竣工時の完了報告時に点検報告書が付帯されて大規模修繕工事の最終請求がされます。

④ 立体駐車機 55番（4階）が故障しましたので、外部駐車場に代替を確保することにしました。

理事会の席で報告があり、その場で外部駐車場管理会社と連絡を取り、確保できました。

⑤ 現在の進捗状況を理事会メンバーで視察を行いました。

12月25日、理事会終了後、理事会メンバー（小松、高橋、小和田、山本）、専門委員会（若狭、長谷川）、株式会社MTK一級建築士事務所・井端東京支社長、株式会社日装 営業部 島田専務、藤枝現場監督、長谷エココミュニティ北関東支店 高橋課長、甲田管理員で工事現場の進捗状況の視察を行いました。

作業内容は、全員ヘルメットをかぶり、屋上防水などの屋上から足場通路、廊下・ベランダ床面、内外壁面等の1階まですべての建物全体の視察・点検を実施しました。

**第14期 第7回 理事会 1月29日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：運営問題審議、大規模修繕工事点検視察点検**

**第14期 第8回 理事会 2月26日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：運営問題審議、日装と大規模修繕工事竣工確認**

**管理組合の次期（第14、15期）役員立候補を受け付けます。**

**第14期 第9回 理事会 3月12日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書の受け取り。**

**運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。**

**第14期 全体総会 3月26日（土）10：00～12：00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、**

**来年度予算（案）審議、決定。次期役員の選出**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**



理事会風景



長谷エココミュニティの高橋課長、甲田管理員



2021年12月25日

署名・印

# 第14期 第6回 理事会議事次第（提案書）

2021年12月25日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年12月25日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 コンサルタント	
大規模工事事業者	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00

1 マンション管理委託会社（長谷工コミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

建物・設備管理業務			第14期 2021年											
業務内容	種別	実施回数	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
			1 建物点検	○	年1回								23	
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27			○	
3 消防設備点検（機器）	○	年2回			30						24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回									24			
5 防火設備定期検査	○	年1回											○	
6 排水設備点検	○	年1回							5					
7 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			28		
8 宅配ボックス点検	△	年1回											○	
9 貯水槽清掃	○	年1回		4										
10 簡易専用水道検査	△	年1回				19								
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6					
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	4	○	○
13 定期清掃	○	年4回		5			11			10			○	
14 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24								
15 定期設備点検	○	年4回		24			19			30			○	
16 特定建築物定期調査	○	3年1回	2023年5月（次期以降）											
17 建築設備定期検査	○	年1回			30									

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
7 機械式駐車場設備点検	指摘事項が複数ございます。報告書をご確認ください。	●
12 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加（引抜清掃の提案要請します）	●

※報告書は、点検・作業報告書の添付等を表し、以下のとおりです。

○：添付（特記事項なし） ●：添付（特記事項あり） △：速報版（本書を後日提出予定） □：後日提出予定 ×：貴組合直送

2021年11月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議します。

## 2 運営問題

① 管理費滞納問題。長期滞納は解決し、また、本人から管理費自動口座振り込み手続きが出され、来年1月から自動払いに移行することになった。

## 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

### （1）大規模修繕工事

#### ① エレベーター改修工事関係

日立エレベーターのメンテナンス会社である（株）日立ビルシステムがエレベーターに関しては、鏡についても自社の監督エリアとして、日装でエレベーターの内装、各階の扉周りの壁紙交換作業について工事を行うとのことで、日装と話し合い、工事作業から外しました。（日装見積りから外しました）  
なお、内装材の型式や色については、引き続き専門委員会の範疇として、検討を進めています。

12月22日、下記2名が来所、若狹が対応した。

日立ビルシステムが日常的にビルのメンテナンスを行っており、工事に際しても、機器の運転を停止して作業ができる強みがあることを説明した。当方からは、マンション住民のアンケートから壁材の色変更等の要望が出ており、また、当初より設置している壁面の鏡がひび割れていることの修理の必要性があったことで、既に作業を開始していたところであるが、今までのメンテナンスの経緯もあり、今回の話し合いの場が持たれた。経過はともかく、来年2月末に竣工予定であり、大規模修繕工事の主管企業である日装と作業段取りを調整して、見積りの提出も合わせて行ってほしいと伝えた。

当方で、既に色などの検討を吸収えており、それに従って見積もってほしい旨を伝えた。

来週（12月27日～年末）には見積りを提出する旨の回答を得た。

HITACHI 株式会社日立ビルシステム 関東支社 西支店 浦和統括営業所 所長代理  
〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号（さいたま浦和ビルディング2階）

HITACHI 株式会社日立ビルシステム 関東支社 営業技術部 リニューアル営業技術グループ  
〒277-0005 千葉県相模市相模四丁目B番1号（柏東口金子ビルB階）

◆

#### ② エントランス自動開閉ドアの張り替え作業

別紙、検討中の資料に基づき、検討を行う。

#### ③ 今後の日程など

株式会社日装・島田功専務および工事部課長一現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督に出席いただき、大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの全行程管理表に基づき、産業の進捗状況を説明頂いた。

年末年始の作業スケジュールが次の通り報告されています。

年末年始の作業は、12月29日～1月5日の8日間を年末年始休暇とすることを確認しました。（再確認）  
残存タイルの処理について次の通り、作業段取りを進めている。

残存 白タイル処理 ゴミ置き場西側廊下壁面

残存 茶タイル処理 ゴミ置き場東側外壁面

#### ④ 現在の進捗状況を理事会メンバーで視察。

日程としては、12月25日 理事会メンバーで工事現場視察。

参加者：理事・監事、専門委員、井端さん、長谷工コミュニティ（高橋課長および甲田管理員）さん  
作業内容は、全員ヘルメットをかぶり、屋上防水～一階まですべての建物全体の視察・点検。

⑤ 2月28日が工期の最終日。

2月26日（土）理事会予定 理事会メンバーで、竣工を確認します。日装の島田専務、藤枝監督 出席

2月12日（土）理事会予定（竣工／完成図書の受領）

**第14期 第7回 理事会 1月29日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：運営問題審議、大規模修繕工事点検視察点検**

**第14期 第8回 理事会 2月26日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：運営問題審議、日装と大規模修繕工事竣工確認**

管理組合の次期役員立候補を受け付けます。

**第14期 第9回 理事会 3月12日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書の受け取り。**

**運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。**

**第14期 全体総会 3月26日（土）10：00～12：00**

**14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、**

**来年度予算（案）審議、決定。次期役員を選出**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

## 第14期 第5回 理事会議事録（報告書）

2021年11月27日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年11月27日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員 欠 席	
大規模工事事業者	
委託 管理 会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00

1 マンション管理委託会社（長谷工コミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

建物・設備管理業務			第14期 2021年											
業務内容	種別	実施回数	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
			1 建物点検	○	年1回								23	
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27			○	
3 消防設備点検（機器）	○	年2回			30						24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回									24			
5 防火設備定期検査	○	年1回											○	
6 排水設備点検	○	年1回							5					
7 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			28		
8 宅配ボックス点検	△	年1回											○	
9 貯水槽清掃	○	年1回		4										
10 簡易専用水道検査	△	年1回				19								
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6					
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	4	○	○
13 定期清掃	○	年4回		5			11			10			○	
14 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24								
15 定期設備点検	○	年4回		24			19			30			○	
16 特定建築物定期調査	○	3年1回	2023年5月（次期以降）											
17 建築設備定期検査	○	年1回			30									

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
7 機械式駐車場設備点検	指摘事項が複数ございます。報告書をご確認ください。	●
12 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加（引抜清掃の提案要請します）	●

※報告書は、点検・作業報告書の添付等を表し、以下のとおりです。

○：添付（特記事項なし） ●：添付（特記事項あり） △：速報版（本書を後日提出予定） □：後日提出予定 ×：貴組合直送

2021年10月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

① 10月15日に801号室、窓枠からの雨漏り等の対応について。大規模修繕工事の足場を利用してテストガスによる点検等を行い、壁面のシール等の交換、タイルの張り替え等の大規模修繕工事と合わせた対応で改善が図られたが、窓枠のシールなどで経年劣化が見られることが指摘された。

理事会で次の様な審議を行った。

窓枠は、外観等のこともあり、共有専用物となっているので、今後、他の部屋でも同様の現象が発生する可能性はある。建物の以上による場合以外は、部材の経年劣化との立場から修繕費用は基本的には個人負担に帰するが、いずれにしても今後の発生状況によって、管理組合の負担も含めて検討が必要との結論となった。

② 10月4日 LIXIL製ディスポージャー処理層の点検を行った（クリーンテック）。

③ 10月28日 立体駐車場点検（新明和パークテック）。

## 2 運営問題

① 管理費滞納問題。3か月程度の滞納は改善。全般として改善の方向を確認しました。

② 今年9月～来年2月末までの間、マンションの年間契約によるメンテナンスを概ね休止している。

特に、自転車置き場、オートバイ置場、平置き自動車置場のコンクリート床の汚染が進んでおり、大規模修繕工事の際に、これらの場所の「区分け白線」や「識別数字」の書き直しが計画されているのであれば、それに合わせて、床の洗浄を行うことを確認した。

特に、平置き駐車場の場合、「区分け白線」を引くことはできるが、「標識数字」の書き込みは車両がある場合、作業が困難なため、居住者の状況を把握陽性が必要なため、別途、利用者と空車日程や代替え駐車場所の確保などの調整を図ることにした。

なお、日程は、2月の最終工事月の後半になる予定。皆様の協力をお願いします。

## 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

(1) 大規模修繕工事の見積書の精査から様々に理事会の相談役としての役割を果たしてきた株式会社MTKの井端所長とは今年8月末までの期間であったが、現在、工事開始以降も様々にアドバイスをいただいております。来々、全体総会のある3月末まで理事会顧問としてアドバイスを引き続き行っていただくことにしました。費用は、総額30万円。

(2) 大規模修繕工事専門委員会報告と提案

株式会社日装・島田功専務および工事部課長一現場代理人 藤枝一美（一級建築施工管理技士）監督に出席いただき、大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの全行程管理表に基づき、産業の進捗状況を説明頂いた。

現在までの進捗状況は、11月15日段階で45%の進捗状況。

最終工事終了は、全ての作業は、2022年2月26日を予定しています。

年末年始の作業は、12月29日～1月5日の8日間を年末年始休暇とすることを確認しました。

今後の進捗に合わせて、大規模修繕専門委員会から11月24日に大規模修繕専門委員会を開催して、株式会社日装（島田専務、藤枝監督）と専門委員会（若狭、長谷川）でこれまでの対応及び今後の作業等を全般にわたって検討を行い、その結果について、理事会に報告し、次の様な提案を行い審議しました。

① 現在までとこれからの作業による工事の実施内容の点検と中間清算

別紙、詳細は理事長にお渡ししました。理事・監事には総括表を配布しました。

追加工事 4,310,000 円

未工事分 -1,793,962 円（当初計画を取りやめた工事）

2,516,038 円 差額発生

## 追加工事実施明細表

名 称	金 額
1. 非常階段 10～9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
3. エレベーター内部シート貼り工事	177,100
4. エレベーター内養生シート設置工事	212,300
5. 1F 外部	77,000
6. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
7. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
8. エントランス出入口扉ストッパ交換工事	63,800
9. エントランス出入口扉・自動扉ガイッケット貼り工事	258,500
10. エントランス外部壁・床タイル貼替工事	36,300
11. 1F 専用庭芝復旧工事	実数清算（2月）
12. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
13. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
14. エントラ天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
15. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
16. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉ドアカッター交換工事 2021/9/10 追加	82,500
17. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
18. 鉄骨階段1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
19. エントランスホール壁ボード貼替工事 10/28 追加	中止
20. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
21. 壁面予備電源工事	77,000
22. 残存 白タイル処理・処置	未定
23. 残存 茶タイル処理・処置	未定
小計	4,319,700
端数調整	-9,700
合計	4,310,000

**株式会社日装**

### 残存タイルの処理について

残存 白タイル処理 作業費用未定（交渉中） ゴミ置き場西側廊下壁面

残存 茶タイル処理 作業費用未定（交渉中） ゴミ置き場東側外壁面

※ 最終的に約100万円程の追加が発生の見込み、今後、都度、理事会に報告・相談することにしました。

残存タイルとは、マンション外壁タイルの浮き・割れ、欠損等を予測して建設時のタイルの色が経年劣化をしていることから、貼りなおす際に目立った色彩の違和感がないように色を調整したタイルを焼いて誂えました。その際、一定の生産枚数を算出しますが、多過ぎず、少な過ぎずを考慮しますが、工場の生産ロットの関係もあり、どうしても余剰タイルが発生します。

この余剰タイルは一定程度は保管しますが、今回、白タイル5500枚、茶タイル4000枚ほどが余りました。この枚数で「ゴミ置き場西側廊下壁面」、「ゴミ置き場東側外壁面」をSK化研の石調塗料を塗ることになっている部分に貼ることができることを確認しました。

現在の景観よりもSK化研の石調塗料でも改善が図られますが、それ以上の効果（レベルアップ）が図れることから、追加工事で処理をしたいとの提案です。

当然ですが、SK化研での塗装は当初見積もりに入っていますが、その費用との差額が発生しますので、その

費用を見積もりました。「塗る」にしても「貼る」にしても、現在の塗装面をそれにふさわしい状況に調整を図ることが必要です。

● 追加工事および実施しないことによる支払いが発生しない費用（実行予算が減少する分）

次の数表は、「黒数字は現在までの当初見積もり数字」「青数字は実際にかかる予定数字」「赤字は実際にかかる費用との差異。（赤字数字は返金。黒字数字は追加払い）」

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

現時点で、下記の通り。

項目	当初計画予算	実際の経費	差異
<b>◆未工事分 内訳</b>			
下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	
鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,280,480	132,250
<b>◆実施しない電気工事</b>			
① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え		100,000	-100,000
② エントランス内モニター設置、ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、電源工事、モニター設置込み		600,000	-600,000
		小計	-1,793,962

※ ◆電気工事取止め理由

① 理事会開催時に、ロビーの照明を点灯した際に、全棟の門灯と連動しているため一斉点灯となっていた。相談した電気工事業者に相談したところ、管理室内の電源管理のブレーカーの門灯部分を落とすことで門灯の一斉点灯はなくなった。ただし、エレベーター前の天井の非常灯が点灯するが、許容の範囲と判断した。⇒ 工事を行わないことにしました。

② モニター設置について事前アンケートの結果、反対多数のため設置を止めた為。

(3) 現在の進捗状況を理事会メンバーに視察していただくことを12月に実施したい。

日程としては、12月25日 理事会メンバーで工事現場視察。

作業内容は、全員ヘルメットをかぶり、屋上防水～一階まですべての建物全体の視察・点検。

(4) 2月28日が工期の最終日。

2月26日(土) 理事会予定 理事会メンバーで、竣工を確認します。日装の島田専務、藤枝監督 出席

2月12日(土) 理事会予定 (竣工/完成図書の受領)

**第14期 第6回 理事会 12月25日(土) 9:00~11:00**

**会場: 南区内谷五丁目自治会集会場**

**議題: 運営問題審議、大規模修繕工事点検**

**第14期 第7回 理事会 1月29日(土) 9:00~11:00**

会場：南区内谷五丁目自治会集会場  
議題：運営問題審議、大規模修繕工事点検視察点検

第14期 第8回 理事会 2月26日（土）9：00～11：00  
会場：南区内谷五丁目自治会集会場  
議題：運営問題審議、日装と大規模修繕工事竣工確認

管理組合の次期役員立候補を受け付けます。

第14期 第9回 理事会 3月12日（土）9：00～11：00  
会場：南区内谷五丁目自治会集会場  
議題：日装と大規模修繕工事竣工確認と完成図書を受け取り。  
運営問題審議、2022年全体総会議案の審議。

第14期 全体総会 3月26日（土）10：00～12：00  
14期理事会活動報告総括、今年度決算報告・審議、  
来年度予算（案）審議、決定。次期役員の選出  
会場：南区内谷五丁目自治会集会場

2021年11月27日

署名・印

# 第14期 第5回 理事会議事次第（提案書）

2021年11月27日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年11月27日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
大規模工事事業者	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

## 建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期 2021年											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
			1 建物点検	○	年1回								23	
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27			○	
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30						24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回									24			
5 排水設備点検	○	年1回							5					
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			○		
7 宅配ボックス点検	△	年1回											○	
8 貯水槽清掃	○	年1回		4										
9 簡易専用水道検査	△	年1回				19								
10 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6					
11 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	○	○	○
12 定期清掃	○	年4回		5			11			10			○	
13 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24								
14 定期設備点検	○	年4回		24			19			30			○	
15 特定建築物定期調査	○	3年1回												
16 建築設備定期検査	○	年1回			30									

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
3 消防設備点検（機器）	号室前の発信機不良及び物干し台による避難ハッチの降下障害あり	●
4 消防設備点検（総合）	同上	●
11 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加（引抜清掃の提案要請します）	●

2021年10月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

## 2 運営問題

- ① 管理費滞納問題は、本人からは全額清算し、事後、自動引き落としにする旨を聞きました。
- ② その他

## 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

- (1) 株式会社MTKの井端所長と工事終了までのアドバイスを引き続き行っていただくことにしました。費用は、総額30万円。 9月1日より2月28日の終了および全体総会資料作成までの間。

(2) 大規模修繕工事専門委員会報告と提案

株式会社日装・工事部課長 現場代理人(監督) 藤枝一美(一級建築施工管理技士)さんにお出席いただき、大規模修繕工事のマンションの進捗状況および工期半分経過し、来年2月までの日程を提示していただきます。

今後の進捗に合わせた対応(作業)を次の通り提案します。

- ① 現在までとこれからの作業による工事の実施内容の点検と中間清算  
別紙、詳細は理事長にお渡ししますが、総括表を配布します。

追加工事 4,310,000 円

未工事分 **-1,793,962 円** (当初計画を取りやめた工事)

2,516,038 円 差額発生

主な追加工事：エアコン排水ドレンレール(タキロン)	1,650,000
非常階段下コンクリート打ち直し	598,400
ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事	209,000
エントランス出入口扉・自動扉ダイヤシート貼り工事	258,500
エレベーター内養生シート設置工事	212,300
エレベーター内部シート貼り工事	177,100
非常階段10~9F鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
残存 白タイル処理	未定
残存 茶タイル処理	未定
	ゴミ置き場西側廊下壁面
	ゴミ置き場東側外壁面

※ 最終的に約100万円ほどの追加が発生する可能性があります。都度、理事会に報告・相談をいたします。

◆未工事分 内訳

全般の工事を完了した時点で、最終費用の精算を行うが、現状の見通しは下記の通り。

現時点で、

下地・躯体補修工事	2,671,330	2,643,775	-27,555
外壁タイル工事	10,240,300	9,204,730	-1,035,570
外部塗装工事	8,267,550	8,267,550	
内部塗装工事	332,050	332,050	
鉄部塗装工事	4,811,350	4,811,350	
シーリング工事	7,537,450	7,537,450	
防水工事	31,148,230	31,280,480	132,250

◆電気工事

① 共用照明・エントランス照明点灯スイッチ切り替え	100,000	-100,000
② エントランス内モニター設置 ボード面下地入れ、映像用信号機 HDMI ケーブル、 電源工事、モニター設置込み	600,000	-600,000
		小計 -1,793,962

※ ◆電気工事取止め理由

- ① 理事会開催時に、ロビーの照明を点灯した際に、全棟の門灯と連動しているため一斉点灯となっていた。相談した電気工事業者に相談したところ、管理室内の電源管理のブレーカーを門灯部分を落とすことで門灯の一斉点灯はなくなった。ただし、エレベーター前の天井の非常灯が点灯するが、許容の範囲と判断した。⇒ 工事を行わないことにした。
- ② モニター設置について事前アンケートの結果、反対多数のため設置を止めた為。

## 追加工事実施明細表

名 称	金 額
1. 非常階段 10～9F 鉄骨階段床長尺シート新設工事	165,000
2. 非常階段手摺繋ぎ金物交換	128,700
3. エレベーター内部シート貼り工事	177,100
4. エレベーター内養生シート設置工事	212,300
5. 1F 外部	77,000
6. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉補修工事出入口扉ハンドル交換工事	36,300
7. ゴミ置き場換気扇交換工事	315,700
8. エントランス出入口扉ストップ交換工事	63,800
9. エントランス出入口扉・自動扉ダクトシート貼り工事	258,500
10. エントランス外部壁・床タイル貼替工事	36,300
11. 1F 専用庭芝復旧工事	実数清算（2月）
12. 非常鉄骨階段全塗装 2021/9/10 追加	中止
13. 非常鉄骨階段踊場長尺シート貼工事 2021/9/10 追加	209,000
14. エントランス天井ボード貼替工事 2021/9/10 追加	56,100
15. 1階共用トイレ改修工事 2021/9/10 追加	99,000
16. ゴミ置場・1F 廊下出入口扉ドアノブ交換工事 2021/9/10 追加	82,500
17. 廊下エアコンドレンレール設置工事 10/23 追加	1,650,000
18. 鉄骨階段1階床勾配調整工事 10/28 追加	598,400
19. エントランスホール壁ボード貼替工事 10/28 追加	中止
20. ルーフバルコニー排気管割れ補修	77,000
21. 壁面予備電源工事	77,000
22. 残存 白タイル処理	未定
23. 残存 茶タイル処理	未定
小計	4,319,700
端数調整	-9,700
合計	4,310,000

## 株式会社日装

- ② 現在の進捗状況を理事会メンバーに視察していただくことを12月に実施したい。  
 日程としては、土曜日か日曜日、12月。  
 作業内容は、全員ヘルメットをかぶり、屋上防水の状況をはじめ、建物全般の視察・点検。  
 終了後、感想を出し合う。
- ③ 2月28日が工期の最終日。  
 2月26日（土）予定 にできれば理事会を開催し、竣工を確認 自治会集会場ないしはロビー  
 2月12日（土）予定 に住民説明会（竣工式、竣工図書を受領） ロビー

第14期 第6回 理事会 12月25日(土) 9:00~11:00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

議題：大規模修繕工事点検

第14期 第7回 理事会 1月29日(土) 9:00~11:00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

議題：大規模修繕工事点検

第14期 第8回 理事会 2月26日(土) 9:00~11:00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場 または ロビー

議題：竣工確認 この後、完成図書作成(この日までに、全ての工事完了予定)

大規模修繕工事竣工式(住民説明会) 3月12日(土) 10:00~12:00

会場：ロビー(説明会、就航図書の引き渡し)、理事会を開催し、議案審議

議題：竣工図書 引き渡し式。 終了後、理事会再開、総会議案の最終審議確認。

第14期 全体総会 3月26日(土) 10:00~12:00 理事改選

会場：南区内谷五丁目自治会集会場



## 第14期 第4回 理事会議事録（報告書）

2021年10月16日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年10月16日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
大規模工事事業者	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00

1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

### 建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期 2021年											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
			1 建物点検	○	年1回								23	
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			27			○	
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30						24			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回								24				
5 排水設備点検	○	年1回							5					
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28			○		
7 宅配ボックス点検	△	年1回											○	
8 貯水槽清掃	○	年1回		4										
9 簡易専用水道検査	△	年1回				19								
10 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6					
11 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	2	6	○	○	○
12 定期清掃	○	年4回		5				11		10			○	
13 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24								
14 定期設備点検	○	年4回		24				19		30			○	
15 特定建築物定期調査	○	3年1回												
16 建築設備定期検査	○	年1回			30									

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 監：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
3 消防設備点検（機器）	号室前の発信機不良及び物干し台による避難ハッチの降下障害あり	●
4 消防設備点検（総合）	同上	●
11 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽の油分増加（引抜清掃の提案要請します）	●

2021年7月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

- 9月3日に火災報知器が鳴り、7階報知機の浸水による故障と検査の結果判明しました。調整しました。
- 消防設備点検で、ベランダの避難梯子の下に洗濯干しの機材が置いてあり、緊急時に使用できない状況がありました。現在は、大規模修繕工事中で、何も置いてない状況ですが、修理完了後、同じ状況が発生しないように注意喚起の文書を手渡すことにしました。皆様もベランダの天井に上階からの避難梯子が下りてくる場所をチェックしてください。何も無いベランダが大多数ですが、該当する場所は重要な場所ですので、利用できる状態にしておいてください。

### 2 運営問題

- 滞納1に請求を行ったところ、回答あり、納計画が提出され、当面の2か月分が納付された。

その後の状況を注視することにしました。

新たに、3か月分の滞納が1件発生し、既約に従い督促請求を行っています。

### 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など（大規模修繕工事に関する事項も含まれます。）

株式会社日装・工事部課長 現場代理人（監督）藤枝一美（一級建築施工管理技士）さんに出席いただき、大規模修繕工事のマンションの内外装のタイルの点検作業を終えての工事費用について見積書との差異について説明を受けました。費用的には、見積りに比べて張り替え枚数等が少なくなり、費用的に二値引きの説明がありました。約150万円相当の戻しがあります。大規模修繕工事専門委員会としては、追加工事との相殺を含めて有効に活用させていただくことで審議し承しました。

- ① 9月9日（木）に「大規模修繕工事作業指示書」（18頁）を全戸配布しました。
- ② 大規模修繕工事の進捗に合わせて、玄関前の花壇、鉢植え等について駐車場94番に植栽の収納場所を確保して格納しました。  
玄関前のスペースは、工事期間中は、資材等の臨時置き場等に利用します。最終的には破損床タイル等の取り換え修繕を行います。
- ③ 大規模修繕工事に先立ち、ベランダ等の粗大ごみを9月3日（金）～5日（日）の3日間で回収を行いました。このコンテナ（フックロール式）で4台の廃棄を行いました。



### ④ 大規模修繕工事の進捗状況について

#### 1) あんしん大規模修繕工事瑕疵保険について

前回理事会で確認したとおり、保険会社を決定しました。若干の値引きがありました。足場が組み上がってから、保険会社のタイルについての現場検証があります。（10月22日予定）

#### 2) 工事進捗状況について

- ◆ 足場組立が完了しました。（2021年10月16日）
- ◆ 作業員の休憩場が完成しました。（2021年10月15日）



左から 現場手洗い場・修繕廃棄物コンテナ・作業員休憩場・作業出入口通路・ベランダ植栽置場、現場事務所

⑤ 大規模修繕工事の追加工事および注意事項について

1) 1階専用庭修復等工事について

◆ シルバー人材センター と ◆ 日装指定事業者  
については、コスト等を勘案して、シルバー人材センターに決定しました。

2) 非常階段の手すり塗装および踊り場の追加工事

非常階段の基礎部分の床の改良工事を行うことにしました。踊り場の床の損傷があることから共用通路と同様のシートを貼ることにしました。また、手摺および取付金具等の劣化が見られることから塗装することにしました。

3) ドレーン設置に関する考察と工事について

見本をロビーに展示しております。昨今の新築マンションでも設置が標準化しており、適切なものを選択することにしました。

4) 通路およびベランダのシート（タキロン）のメンテナンスについて

メーカーに確認が完工後、メンテナンス・マニュアルをお配りしますが、酸系洗剤を避けて中性洗剤での清掃を推奨されました。今後、各自のベランダの清掃時にご注意をお願いします。

⑥ 足場を組み立て時に、資材搬入作業の際、マンション裏（西側）駐車場を所有者および利用者のご理解をいただき、車両の出入りを無料で許可いただき、作業がスムーズに実施できました。  
工事終了後の足場解体時にも利用させていただき許可をいただきました。感謝申し上げます。

第14期 第5回 理事会 11月27日（土）9：00～11：00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

2021年10月16日

署名・印



# 第14期 第3回 理事会議事録（報告書）

2021年9月4日（土）

第14期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年9月4日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00～11:00

## 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）から発生事項の報告と課題を提出していただきました。

建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期													
			2021年													
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
1 建物点検	○	年1回									○					
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			○				○		
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30						○					
4 消防設備点検（総合）	○	年1回									○					
5 排水設備点検	○	年1回							5							
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28			28				○			
7 宅配ボックス点検	△	年1回													○	
8 貯水槽清掃	○	年1回		4												
9 簡易専用水道検査	△	年1回				19										
10 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23		22	6							
11 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	7	5	○	○	○	○	○	○	○
12 定期清掃	○	年4回		5			11			○					○	
13 雑排水管洗浄	○	年1回				22～24										
14 定期設備点検	○	年4回		24			19			○					○	
15 特定建築物定期調査	○	3年1回														
16 建築設備定期検査	○	年1回			30											

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

2021年7月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

- ① 管理費未納、支払い遅れについて、滞納1に請求を行ったところ、回答あり。  
完納計画が提出され、その後は口座からの自動引き落としにする旨の回答があった。
- ② 9月3日、火災報知器が鳴り、7階の報知機が浸水による故障と判断をした。その後調整。

## 2 運営問題

前回の課題の確認とその後の状況など。

【1件目】

「騒音問題で全戸に注意喚起を求める」要望がありました。

◆ 審議結果：議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。

居住者の皆さま、改めて、自分の周りをご点検お願いします。

知らず、知らずに騒音を出していることがあります。

【2件目】

3点の具体的対策要望、1点は大規模修繕アンケートに合せての要望。

### ① 自転車置き場の適切な駐輪を

▼ 駐輪位置が通路にはみ出しており、「自転車のスタンドはコンクリート部分に設置する」などの掲示ができないか？

- ◆ 議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。
- ◆ その後、管理員がきめ細かく点検をして、調整を行っています。  
子供が自転車を出す際に動かした自転車をそのままにする事例が多いようです。  
各家庭で子供さんにご注意をお願いします。

### ② 掲示物の更新

▼ 期日過ぎのものは適切に撤去して整理整頓をして欲しい。

- ◆ 整理整頓を行うことにしました。理事会終了後、整理しました。

### ③ 理事会議事録はいつから全戸投函から現在の配布方法になったのか？

玄関傍のワゴンに置かれるようになったのか？

- ◆ 理事会議事録はマンション管理組合第1期から掲示が慣例。全戸配布を行ったことはありません。

ただし、「理事会だより」として全戸配布したことはあります。14年間で数回です。

現在の掲示のみでは読み切れないので持ち帰りが可能な方法を求める声があり、議事録に次のような文章を添付して、自由に持っていけるようにしております。

理事会議事録を掲載する際に併せて印刷して置いておりますが毎回40～50部がお持ちいただいています。なお、量が増えたために、ワゴンを利用していますが、とりあえず、ワゴンは状況判断によることにします。壊れかけているとの指摘がありましたので修理をしました。

なお、ワゴンをやめて、以前の様にポスト前の掲示板の下のケースに入れるようにしました。

残念ながら、お持ち帰りが12部ほどに減少しました。

じっくり読みたい方は、郵便ポストの前に印刷物を置いてあります。無い場合は管理室にお申しください

### ④ 大規模修繕工事においては事前にアンケートをとっていただけるようであるが、手順を確実に踏んでいるのか、無駄、不要な工事を依頼していないかなどの確認をお願いします。

- ◆ アンケートで様々な意見を集約いたしました。
- ◆ 大規模修繕工事については、総会で大筋の建設日程を決定し、詳細は大規模修繕専門委員会が事業者および理事会のコンサルタントである一級建築事務所：(株)MTKと随時調整を図っています。  
変更事項等理事会は報告・提案を受け、審議決定しています。
- ◆ アンケート結果を踏まえた「大規模修繕工事業業指示書」を理事会で審議、確定しました。  
居住者全員に（9月9日付）配布すること決定しました。

## 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など

### ① 剪定作業 下期は、玄関前の花壇の受け替えを行わないことにしました。

表玄関のマンション名を記載した白い外壁前の植栽は、小さな横長の鉢は廃棄しました。

当初の目的である自転車やスケーター乗りがなくなり、ボールを壁面にぶつけることもなくなったので、樹木鉢のみに整理しました。

なお、平置き駐車場94番を開けてもらいましたので、どうしても整理しきれない植栽鉢などを置くようにしました。また、玄関前の花壇、植木も工事期間中は、同様に10月から94番に格納します。

### ② 8月7日（土）9時～11時 工事説明会・工事契約書締結式・近所への挨拶回りを実施しました。

マンション管理組合副理事長、大規模修繕専門委員長、コンサルタント（株）MTK所長、工事業業者（株）日装・専務、工事現場監督の5名で、自治会長とマンションの工事に面するお宅を訪問しました。

### ③ 大規模修繕工事説明会について、報告を確認しました。内容は別途「大規模修繕工事通信第1号 2021.8. 9」でお知らせしました。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド大規模修繕工事に関する打ち合わせ状況

日程	作業内容
2021.06.14 (月)	工事請負契約書の打合せ (日装より1冊サンプルとして提出) 理事長へ提出
2021.06.16 (水)	専門委員会を開催 (会場: マンション点検および外部会議室) 見本品を専門委員会で検品 (MTK 井端・長谷川・若狭) 工事請負等点検
2021.06.26 (土)	第2回理事会 タイル見本の確定
2021.06.21 (月)	アンケート案を作り、若狭・長谷川、井端で確認
2021.06.23 (水)	日装契約書(案)に対するMTKのコメント提出
2021.06.27 (日)	アンケート配布
2021.07.17 (土)	アンケートは回収状況から締め切りを延長して、最終的に83通(88.3%)の回答を得ました。
2021.07.28 (水)	工事説明会ガイド(日装作成)資料を事前配布
2021.08.06 (金)	アンケートを集約し、大規模修繕工事専門委員会としての見解(第一次案)をまとめ、理事会メンバーに配布しました。
2021.08.07 (土)	10:00~11:00 工事説明会開催(エントランス)(ZOOM併用)※(丸椅子×20却) 日装: 島田専務、藤枝工事現場監督者がガイドに沿って説明および質疑応答を行った。 11:00~11:10 契約書調印 (君島副理事長【管理組合】、島田専務【日装】) 11:15~12:00 近隣挨拶 日装: 島田、藤枝。マンション: 君島、若狭。井端。
2021.09.01 (水)	工事着工
2021.09.04 (土)	第14期第3回理事会(内谷五丁目自治会集会場)で大規模修繕工事専門委員会としての見解(第一次案)を審議し、「大規模修繕工事作業指示書=大規模修繕工事に関するアンケートを集約して=」として修正確定しました。

③ あんしん大規模修繕工事瑕疵保険の保険料等見積りと契約について

前回理事会で契約することを決定しました。その際に株式会社日装が加入している「株式会社住宅あんしん保証(本部:東京都)」と地元の「一般財団法人さいたま住宅検査センター・住宅保証機構株式会社(東京都)」を比較して選択を行うことにしました。その後、見積もりが出ましたが、地元の方が若干割安であった。

コンサルタントのMTKの井端さんから次のようなコメントをいただいた。

【瑕疵保険についてコメント】

2021年7月8日

株式会社 MTK 一級建築士事務所 東京本店 井端 一雅

瑕疵保険の価値ですが、瑕疵保険に申し込むと、着工時、工事完了時に、保険会社の人間が来て、正しく工事が行われているか検査してもらえらるという点があると思います。

竣工引き渡しの段階で、瑕疵につながるいい加減な工事がされていた場合、保険会社から日装殿に是正の指導が入ります。

瑕疵保険の価値は、日装さんがつぶれた時の保険という価値よりも、工事完了時に第三者により引渡し前検査が行われるという点にあると思います。その観点で言うと、メロディーハイムの場合、タイル貼りの面積が大きいので、タイル剥落の瑕疵特約が付いてくる「住宅あんしん保証の瑕疵保険」の方が、価値があると考えます。

引き渡しの際、日装殿が行ったタイルの補修工事がいい加減でないか否かを検査してくれるからです。

さいたまの瑕疵保険では、そもそもタイル剥落の特約がないので、タイルの補修工事の出来の良し悪しを検査してくれないと思います。特に、施工会社による責任施工の場合、引渡し前に第三者の検査が入るとするのは有益な

ことで、瑕疵保険はこの価値のためのものと考えた方が、つぶれた時の安心という価値より納得感を得やすいと思います。

#### 見積書

株式会社 日装：株式会社住宅あんしん保証（東京都）

一般財団法人さいたま住宅検査センター：住宅保証機構株式会社（東京都）

差異

以上を勘案し、専門委員会は、日装提案の株式会社住宅あんしん保証（東京都）を審議決定しました。

④ メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド 【私たちのマンションの未来創造のために】大規模修繕工事に関する作業計画書（大規模修繕工事に関するアンケートを集約して）に基づき、工事主要事項（外壁・内壁・飾り壁の塗色、床シートの色選択、その他関連事項について、審議をお願いし、決定されました。

⑤ 理事会コンサルタントとしてのMTK（井端所長）との契約終了と今後の契約について

この間、大規模修繕工事实施するにあたり、理事会のコンサルタントとして、株式会社MTK一級建築士事務所とコンサルタント契約を締結して、工事見積りに対する様々なアドバイスと頂き、適正価格への交渉を通じて、長谷エリフォーム、Jブルーフ、日装、日本ハウズイング等との価格比較、工事内容、工事方法についてアドバイスをいただき、当初の各社の見積りを大幅に引き下げることなど多大なる貢献をいただきました。

この度、MTKの運営体制の変更に伴い、井端所長が取締役の任を下り、引き続き所長としては役割を分担されます。この間のコンサルタント業務について精算し、今後については、話し合うことにしました。この間のコンサルタント契約に基づき、759,000円を支払い、株式会社MTKとのコンサルタント契約は終了します。

費用科目は大規模修繕工事費。

大規模修繕専門委員会としては、これからの半年間、日装との日常的に交渉があり、井端所長の役割を高く評価しており、アドバイスをいただきたいと考えていますが、井端所長と話し合いを行い、今後の対応についてはその結果を踏まえて改めて理事会に提案をいたします。

**第14期 第4回 理事会 10月16日（土）9：00～11：00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

2021年9月4日

署名・印

# 第14期 第3回 理事会議事次第（提案書）

2021年9月4日（土）

第13期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年9月4日（土） 内容五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00~11:00

## 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）の間の発生事項の報告と問題点を提出していただきます。

### 基幹事務以外の業務

建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期													
			2021年													
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
1 建物点検	○	年1回										○				
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7					○			○	
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30							○				
4 消防設備点検（総合）	○	年1回										○				
5 排水設備点検	○	年1回										○				
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28						○		○		
7 宅配ボックス点検	△	年1回													○	
8 貯水槽清掃	○	年1回		4												
9 簡易専用水道検査	△	年1回				19										
10 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23						○				
11 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12 定期清掃	○	年4回		5			11					○				○
13 雑排水管洗浄	○	年1回				22~24										
14 定期設備点検	○	年4回		24			19					○				○
15 特定建築物定期調査	○	3年1回														
16 建築設備定期検査	○	年1回			30											

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
2 エレベータ点検（現地）	直送される報告書をご確認ください。	×
11 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽油分増加（経過観察）	●
12 定期清掃	仕様書に基づき実施いたしました。	○
14 定期設備点検	異常は報告されておりません。	○

2021年「月次管理事務報告書」に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

- ① 管理費未納、支払い遅れについて、滞納1に請求を行ったところ、回答あり。  
完納計画が提出され、その後は口座からの自動引き落としにする旨の回答があった。
- ② 9月3日、火災報知器が鳴り、7階の報知機が浸水による故障と判断をした。

## 2 運営問題

前回の課題の確認とその後の状況など。

【1件目】

「騒音問題で全戸に注意喚起を求める」要望がありました。

- ◆ 審議結果：議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。

## 【2件目】

3点の具体的対策要望、1点は大規模修繕アンケートに合せての要望。

### ① 自転車置き場の適切な駐輪を

- ▼ 駐輪位置が通路にはみ出しており、「自転車のスタンドはコンクリート部分に設置する」などの掲示ができないか？

- ◆ 議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。

### ② 掲示物の更新

- ▼ 期日過ぎのものは適切に撤去して整理整頓をして欲しい。

- ◆ 整理整頓を行うことにしました。理事会終了後、整理しました。

### ③ 理事会議事録はいつから全戸投函から現在の配布方法になったのか？

玄関傍のワゴンに置かれるようになったのか？

- ◆ 理事会議事録はマンション管理組合第1期から掲示が慣例。全戸配布を行ったことはありません。

ただし、「理事会だより」として全戸配布したことはあります。14年間で数回です。

現在の掲示のみでは読み切れないので持ち帰りが可能な方法を求める声があり、議事録に次のような文章を添付して、自由に持っていけるようにしております。

理事会議事録を掲載する際に併せて印刷して置いておりますが毎回50～60部がお持ちいただいています。なお、量が増えたために、ワゴンを利用していますが、とりあえず、ワゴンは状況判断によることにします。壊れかけているとの指摘がありましたので修理をしました。

じっくり読みたい方は、郵便ポストの前に印刷物を置いております。無い場合は管理室にお申入れください

- ④ 大規模修繕工事においては事前にアンケートをとっていただけるようであるが、手順を確実に踏んでいるのか、無駄、不要な工事を依頼していないかなどの確認をお願いします。

- ◆ アンケートで様々な意見を集約いたします。

ワゴンを撤去し、理事会議事録を従来の郵便ポスト受け取りスペースに戻したが、結果としては、持ち帰り用を20部印刷して置いたが、現時点で8部の残部。大幅に減少した。

## 3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など

### ① 剪定作業 下期は、玄関前の花壇の受け替えを行わない。

表玄関のマンション名を記載した白い外壁前の植栽は、小さな横長の鉢は廃棄しました。

当初の目的である自転車やスケーター乗りがなくなり、ボールを壁面にぶつけることもなくなったので、3個の樹木鉢のみに整理しました。

### ② 8月7日（土）9時～11時 工事説明会・工事契約書締結式・近所への挨拶回りを実施しました。



ロビー廊下に椅子を用意しました



日装の島田専務と藤枝工事責任者が説明しました



会場全景 左側ライトはZOOMビデオ撮影用



大規模修繕工事請負契約書に印鑑を押して契約締結  
左：君島副理事長（管理組合）、右：島田専務（日装）

### 大規模修繕工事説明会

8月7日（土） 午前10時～11時 大規模修繕工事説明会を開催しました

会場参加者：17名、ZOOM中継参加者：6名

マンションロビーにJCOMのWIFI設置があるので1階ロビーで行い、リアルタイムでZOOMリモート中継をしました。

### メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド大規模修繕工事

日程	作業内容
2021.06.14（月）	工事請負契約書の打合せ（日装より1冊サンプルとして提出） 理事長へ提出
2021.06.16（水）	専門委員会を開催（会場：マンション点検および外部会議室） 見本品を専門委員会で検品（MTK 井端・長谷川・若狹） 工事請負等点検
2021.06.26（土）	第2回理事会 タイル見本の確定予定
2021.06.21（月）	アンケート案を作り、若狹・長谷川、井端で確認
2021.06.23（水）	日装契約書（案）に対するMTKのコメント提出
2021.06.27（日）	アンケート配布
2021.07.17（土）	アンケートは回収状況から締め切りを延長して、最終的に83通（88.3%）の回答を得ました。
2021.07.28（水）	工事説明会ガイド（日装作成）資料を事前配布
2021.08.06（金）	アンケートを集約し、大規模修繕工事専門委員会としての見解（第一次案）をまとめ、理事会メンバーに配布しました。
2021.08.07（土）	10：00～11：00 工事説明会開催（エントランス）（ZOOM 併用）※（丸椅子×20 却） 日装：島田専務、藤枝工事現場監督者にy利、ガイドに沿って説明および質疑応答を行った。 11：00～11：10 契約書調印（君島副理事長【管理組合】、島田専務【日装】） 11：15～12：00 近隣挨拶 日装：島田、藤枝。マンション：君島、若狹、井端。
2021.09.01（水）	工事着工

### ③ あんしん大規模修繕工事瑕疵保険の保険料等見積りと契約について

前回理事会で契約することを決定しました。その際に株式会社日装が加入している「株式会社住宅あんしん保証（本部：東京都）」と地元の「一般財団法人さいたま住宅検査センター・住宅保証機構株式会社（東京都）」を比較して選択を行うことにしました。その後、見積もりが出ましたが、地元の方が若干割安であっ

た。

コンサルタントのMTKの井端さんから次のようなコメントをいただいた。

【瑕疵保険についてコメント】

2021年7月8日

一級建築士事務所

瑕疵保険の価値ですが、瑕疵保険に申し込むと、着工時、工事完了時に、保険会社の人間が来て、正しく工事が行われているか検査してもらえらるという点があると思います。

竣工引き渡しの段階で、瑕疵につながるいい加減な工事がされていた場合、保険会社から日装殿に是正の指導が入ります。

瑕疵保険の価値は、日装さんがつぶれた時の保険というあり得ない価値よりも、工事完了時に第三者により引渡し前検査が行われるという点にあると思います。

その観点で言うと、メロディーハイムの場合、タイル貼りの面積が大きいので、タイル剥落の瑕疵特約が付いてくる「住宅あんしん保証の瑕疵保険」の方が、価値があると考えます。

引き渡しの際、日装殿が行ったタイルの補修工事がいい加減でないか否かを検査してくれるからです。

さいたまの瑕疵保険では、そもそもタイル剥落の特約がないので、タイルの補修工事の出来の良し悪しを検査してくれないと思います。

特に、施工会社による責任施工の場合、引渡し前に第三者の検査が入るとするのは有益なことで、瑕疵保険はこの価値のためのものと考えたほうが、つぶれた時の安心という価値より納得感を得やすいと思います。

#### 見積書

株式会社 日装：株式会社住宅あんしん保証（東京都）

一般財団法人さいたま住宅検査センター：住宅保証機構株式会社（東京都）

差異

以上を勘案して、専門委員会としては、日装の株式会社住宅あんしん保証（東京都）にしたいと考えます。

④ **メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド** 【私たちのマンションの未来創造のために】大規模修繕工事に関する作業計画書（大規模修繕工事に関するアンケートを集約して）に基づき、工事主要事項（外壁・内壁・飾り壁の塗色、床シートの色選択、その他関連事項について、ご審議決定をお願いします。詳細の説明は別紙資料に基づきます。

⑤ 理事会コンサルタントとしてのMTK（井端所長）との契約終了と今後の契約について

この間、大規模修繕工事実施するにあたり、理事会のコンサルタントとして、株式会社MTK一級建築士事務所とコンサルタント契約を締結して、工事見積りに対する様々なアドバイスと頂き、適正価格への交渉を通じて、長谷エリフォーム、Jプルフ、日装、日本ハウズイング等との価格比較、工事内容、工事方法についてアドバイスをいただき、当初の各社の見積りを大幅に引き下げることなど多大なる貢献をいただきました。

この度、MTKの運営体制の変更に伴い、井端所長が取締役の任を下りることとなり、引き続き所長としては役割を分担されますが、会社としては私どものメロディーハイム武蔵浦和プライムフィールドの大規模修繕工事には対応しないことになりました。

ついては、この間のコンサルタント業務について精算し、今後については、話し合うことにしました。

大規模修繕専門委員会としては、これからの半年間、日装との日常的に交渉があり、井端所長の役割を高く評価しているところですが、今後の対応については話し合いの結果を踏まえて改めて理事会に提案をいたします。

今回は、この間のコンサルタント契約に基づき、759,000円を支払い、今後の株式会社MTKとのコンサルタント契約を継続しないこととします。費用科目は大規模修繕工事費。

**第14期 第4回 理事会** 月 日（土）9:00～11:00  
**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

## 大規模修繕専門委員会 議事録

日 時：2021年6月16日（水）14：00～16：30

場 所：マンションエントランス およびスタジオメイクオーバー武蔵浦和

出席者：大規模修繕専門委員会 若狭委員長、長谷川委員 MTK 井端（記）

### 議 題 窯焼きタイルの色見の確認

日装とのマンション大規模修繕工事請負契約書（案）の点検打ち合わせ

修繕仕様・工事範囲などの確認

塗装色アンケートなどについて今後のスケジュール

### 合意事項（結論）

日装が提示した着工前スケジュールに同期させて、以下スケジュールを申し合わせた

6月21日：アンケート配布（事前に若狭さんが案を作り、長谷川委員、井端で確認）

6月23日：日装との契約書（案）に対するMTKのコメント提出

6月27日：アンケート締めきり7月4日で全戸配布完了。

6月26日（土）9:00～11：00 理事会に専門委員会より報告を行い、承認を得た。

・工事説明会の日程、説明会資料（案）の提示

・契約書（案）の提示

・瑕疵保険加入の提案報告

・承認

・アンケート結果（経過）の報告

・タイル色見サンプルの提示と選定サンプルの報告

7月8日：14:00～日装とアンケート結果について池交換を行う。

・契約書（案）最終確認

工事説明会資料に対する修正点検

・アンケート結果の報告

・窯焼きタイル色決めの結果報告

・その他着工前残件の確認

### ■議 事

#### 1. タイル色見サンプルの確認

・日装がサンプル持ち込み時に確認した○印サンプルが良いとの判断をした。

・理事会へ報告

#### 2. 日装殿請負契約書（案）などの確認

・瑕疵保険の加入については、専門委員会としては、加入することを提言したい。

・費用的には予備費の範疇であるが、理事会の承認プロセスを経ておく。

・その他仕様書の内容の網羅性・妥当性について、MTKにて精査の上、コメントを提出する。

#### 3. 修繕仕様・工事範囲などの確認、塗装色アンケートなどについて

・ルーフバルコニーの防水工事について、ウレタン塗膜防水の上に貼付する長尺シートについて、後日膨れなどが出ないように、日装に注意喚起する。

・電気室屋上防水工事については、屋上の防水工事と同様に、最後に保護塗装を施すとの説明が日装殿よりあったことが報告された。この内容が仕様書の記述に含まれているかMTKにて確認する。

・外階段のステップタイルについては、除去せずにカチオン処理のみであるとの説明が日装よりあったことが報告された。

・鉄骨階段の接続金具の発錆部については、タッチアップではなく新品交換で対応するとの説明が日装殿よりあったことが報告された。

・劣化の激しい鉄骨階段 10～9 階の踊り場についてのみ、塩ビシートの貼付を行ってはどうかと日装殿より提案があったことが報告された。→最終仕様について、日装殿へのフィードバック打合せの際、確認する。

・鉄骨階段最下部土間のおさまり改善については、日装殿にて改良案の検討をすとの説明があったことが報告された。→日装との打ち合わせで確認する。

・中庭廊下（ごみ置き場に通じる部分）への塩ビシート貼付については、「特に不要ではないか。むしろ拡幅して、タイル貼りで仕上げ、手すりを設けてはどうか。」との提案が日装殿よりあったことが報告された。

→本件については、後日工事でも対応できるので、継続テーマとする。

- ・ 玄関扉ストッパー、エントランス天井の傷などについては、対応すると日装殿り説明があったことが報告された。
- ・ エレベータ内床塩ビシートについても、対応すると日装殿より説明があったことが報告された。  
→床面だけでなく、壁面の養生シートについても、新品交換を日装に依頼する。
- ・ 出入り口の握玉ドアノブを、レバーハンドル式ドアノブに交換することについても、対応すると日装殿より説明があったことが報告された。

#### アンケート

- ・ サンドフレッシュ塗装色のアンケートは、  
飾り柱、エントランス東側道路沿い石調飾り壁、電気室北・西面壁、中庭石調飾り壁、エントランス正面左側の石調飾り壁、エントランスホール左側内壁、の5か所について、色味のアンケートを用意する。
  - ・ アンケート選択肢は、3択ないしは4択。
    - 現状の実写真
    - ① 推奨色 A
    - ② 推奨色 B
    - ③ 推奨色 C
    - ④ 現状の近似色 D とする。
    - ⑤ その他（自由記入）の欄を設ける。  
色見のサンプルは、エントランスに用意してあることを注記する。
- ※ 中庭電気室の外壁のアンケート結果で推奨以外の色が選ばれた場合などは、その周辺の色とのバランスを考慮する。
- ・ エントランス内モニター設置については、今回はまず、
    - ① エントランス内にモニターを設置することの可否（賛成、反対、どちらでも良い）
    - ② 設置する場合の場所（エントランスホール左側壁面、コミュニティスペース右側壁面、その他の場所）についてのみ、意見聴取する。
  - ・ 同様に、共用部トイレのウォシュレット設置についても、  
賛成、反対、どちらでも良いについてのみ、意見聴取する。

### 大規模修繕工事 説明会・契約書調印式・近隣挨拶など

8月7日（土）9：00～11：00

10：00～11：00 工事説明会開催（エントランス）（ZOOM 併用）※（丸椅子×20 却）

11：00～11：10 契約書調印

11：15～12：00 近隣挨拶

会場：メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド エントランスホール

# 第14期 第2回 理事会議事録（報告書）

2021年6月26日（土）

第13期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年6月26日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00～11:00

## 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）の間の発生事項の報告と課題を提出していただきました。

### 基幹事務以外の業務

建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期												
			2021年												
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1 建物点検	○	年1回								○					
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12			7			○				○	
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30							○			
4 消防設備点検（総合）	○	年1回										○			
5 排水設備点検	○	年1回								○					
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			28				○			○		
7 宅配ボックス点検	△	年1回												○	
8 貯水槽清掃	○	年1回		4											
9 簡易専用水道検査	△	年1回				19									
10 植栽維持管理（スポット）	△	年1回				23				○					
11 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	5	10	○	○	○	○	○	○	○	○
12 定期清掃	○	年4回		5			11			○				○	
13 雑排水管洗浄	○	年1回				22～24									
14 定期設備点検	○	年4回		24			19			○				○	
15 特定建築物定期調査	○	3年1回													
16 建築設備定期検査	○	年1回			30										

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 臨：臨時に実施した点検

※今月の点検・作業等にかかる報告事項

業務内容	報告内容	報告書
2 エレベータ点検（現地）	直送される報告書をご確認ください。	×
11 ディスポーザー設備点検	流入ポンプ槽油分増加（経過観察）	●
12 定期清掃	仕様書に基づき実施いたしました。	○
14 定期設備点検	異常は報告されておりません。	○

2021年月次管理事務報告書に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起に基づいて、審議。

- ① 管理費未納、支払い遅れについて、1戸以外は全額完納。1戸は4か月間滞納があり、2か月分が2か月に1度あり、増加しないが減少もしない状況、完済となっていない。引き続き、督促をしていくことで確認。
- ② 防火設備点検で非常灯の不調がある。  
予算の関係もあり、来年度の予算での改修工事を旨とする。確認。

## 2 運営問題

住民からの意見書が2件ありました。

【1件目】

「騒音問題で全戸に注意喚起を求める」要望がありました。

◆ 審議結果：議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。

【2件目】

3点の具体的対策要望、1点は大規模修繕アンケートに合せての要望。

① 自転車置き場の適切な駐輪を

▼ 駐輪位置が通路にはみ出しており、「自転車のスタンドはコンクリート部分に設置する」などの掲示ができないか？

◆ 議事録に記載し、注意喚起を促がすことにしました。

② 掲示物の更新

▼ 期日過ぎのものは適切に撤去して整理整頓をして欲しい。

◆ 整理整頓を行うことにしました。理事会終了後、整理しました。

③ 理事会議事録はいつから全戸投函から現在の配布方法になったのか？

玄関傍のワゴンに置かれるようになったのか？

◆ もともと、理事会議事録はマンション管理組合第1期から掲示が慣例、全戸配布を行ったことはありません。ただし、「理事会だより」として全戸配布したことはあります。14年間で数回です。

現在の掲示のみでは読み切れないので持ち帰りが可能な方法を求める声があり、議事録に次のような文章を添付して、自由に持っていけるようにしております。

理事会議事録を掲載する際に併せて印刷して置いておりますが毎回50～60部がお持ちいただいています。なお、量が増えたために、ワゴンを利用していますが、とりあえず、ワゴンは状況判断によることにします。壊れかけているとの指摘がありましたので修理をしました。

じっくり読みたい方は、郵便ポストの前に印刷物を置いております。無い場合は管理室にお申入れください

④ 大規模修繕工事においては事前にアンケートをとっていただけるようであるが、手順を確実に踏んでいるのか、無駄、不要な工事を依頼していないかなどの確認をお願いします。

◆ アンケートで様々な意見を集約いたします。

3 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など

① 剪定作業 2021年6月23日(水) 9時～12時 を行いました。

シルバー人材センターでコロナ禍で十分な労働力の確保ができないために、一部後日処理します。

② 機械式駐車場(機)は2021年6月9日(水) で4台分の故障修理が完了しましたので、外部3台、内部での調整1台の合計4台の一時移動を解決しました。

③ 前理事会で大規模修繕工事について、3月全体総会で承認されたことによる具体化作業を開始しました。

確認事項：工事会社 (株)日装。

工事期間 2021年9月1日～2022年2月28日。

今後の作業等について、若狭専門委員会委員長、MTKの井端所長、日装の板垣担当の3名で

4月8日(木)13:30～15:00の時間帯で9月までの作業の中で、当面課題となる点について点検を行い、準備作業を確認しました。協議に当たっては、先の総会で配布しました資料「工事準備期間工程表、足場設置」を使用しました。

◆ 大規模修繕に関する諸準備と作業開始、作業中について

● 足場設置、作業スペースの注意事項

足場は壁面点検修繕(タイル剥落/修繕・高圧洗浄)、ベランダ作業(ベランダ洗浄/塗装/床材張替え/タイル剥落点検と修繕)の移動等に使用されます。

そのメインの出入り口はマンションの正面玄関東側わきになりますが、修繕等の作業用の資材の搬入の際

は、作業現場の近くでの搬入・搬出が必要になるので、その他の搬入・搬出口を設置することになります。

工事作業員の出入りが発生し、「内壁面、天井面、タイル点検修繕、飾り柱の塗装、共有廊下床面などで直接、マンション居住者の方と接触する機会が増えます。

その際の外部からの出入時のセキュリティー、コロナ対策（現在の課題）をどうするかなどを詳細に検討しました。

▼ 作業人の出入口・資材の搬入口として、マンション北側のマンション西側への出入口の利用を追加し、そこへの通路として、平置駐車場 93番の場所を追加しました。

これにより、外部（まる稲駐車場 予定）駐車場を3台、工事期間（必要な期間）賃借することで不動産管理会社「京浜管理」に申し入れを行っております。

● 工事進捗のお知らせや準備段階でのお知らせの方法、作業について

▼ 5月11日（火） 専門委員会が対応、日装が外壁修繕工事で使用の交換用タイルの見本採取を行いました。

▼ 同日、玄関ホール正面突き当り（北側）に白板とテーブル2卓を用意しました。

本格工事が始まる9月から竣工（2月末）は「工事の進捗案内・お願い等」のお知らせに使用します。

白板は、使用后、脚を取り外し、郵便受前の掲示板として使用するために交換します。

修繕専門委員会としては、外部壁面・内部壁面・床材（材質、色彩）等のお知らせなどに使用します。

● 【重要】工事を開始する前に、特にベランダやルーフバルコニーの不要物はすべて廃棄していただきます。

廃棄場所と期間は次の通りです。

● 廃棄場所：現在の来客駐車場と左右併せて3台分の場所に設置します。毎日回収します。

● 廃棄期間：9月3日（金）、4日（土）、5日（日）の3日間です。時期になりましたらお知らせします。



● 工事説明会・工事契約書締結式を開催します。

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド大規模修繕工事

日程	作業内容
2021.06.14（月）	工事請負契約書の打合せ（日装より1冊サンプルとして提出） <a href="#">理事長へ提出</a>
2021.06.16（水）	専門委員会を開催（会場：マンション点検および外部会議室（見本品を専門委員会で検品（MTK井端・長谷川・若狭）工事請負等点検
2021.06.26（土）	第2回理事会 タイル見本の確定予定
2021.07.21（水）	工事説明会資料を事前に送付

2021.07.28 (水)	工事説明会資料の配付
2021.08.07 (土)	10:00~11:00 工事説明会開催 (エントランス) (ZOOM 併用) ※ (丸椅子×20 却) 11:00~11:10 契約書調印 11:15~12:00 近隣挨拶
2021.09.01 (水)	工事着工

▼ 大規模修繕工事説明会

一般的には、工事着工の2~3週間程度前に実施します。今回は3週間+4日前となります。

8月7日(土)に上記日程(時間割)で実施。

コロナ禍の収まる状況にないことで、リモート開催を計画しました。

マンションロビーにJCOMのWiFi設置があるなどで、1階ロビーで行います。

リアルタイムでZOOMリモート中継をします。現在、準備中。

実出席を希望する方には、密を避けて、丸椅子20席用意します。

▼ マンション修繕工事請負契約書の逐条審議しました。

民間(七会)運合協定。マンション修繕工事請負契約約款(令和2年(2020)4月改正)

マンション武蔵浦和プライムフィールド 大規模修繕工事・「仕様書」2021年6月

マンション武蔵浦和プライムフィールド 管理組合 / 株式会社 日装 の契約書

▼ 大規模修繕専門委員会を開催しました。

議事録

出席者 : 大規模修繕専門委員 若狭(1006)・長谷川(101)、株式会社MTK東京本店 井端所長

日時 : 2021年6月16日(水) 14:00~16:30

会場 : マンションロビーおよび「スタジオメイクオーバー武蔵浦和」会議室(貸会議室)

議題 : 窯焼きタイルの色見の確認

日装との工事請負契約書(案)の点検・審議・案作成

修繕仕様・工事範囲などの点検・審議・案作成

塗装色アンケートなどについて質問内容・方法・日程 審議・案作成

合意事項 日装から提示された着工前スケジュールに同期させて、以下スケジュールを申し合わせた

6月21日:アンケート配布(事前に若狭さんが案を作り、長谷川委員、井端で確認)

6月23日:日装契約書(案)に対するMTKのコメント提出

6月25日:アンケート締めきり6月26日 → 6月27日配布、7月4日集約に変更

以上を6月26日開催の第2回理事会で審議し、次の通りに実施することにしました。

理事会には専門委員会(若狭・長谷川)が出席しました。

- ・工事説明会の日程、説明会資料(案)の提示
- ・契約書(案)の提示
- ・瑕疵保険加入の提案報告
- ・アンケートの日程を理事会の開催後としました。(配布 6月27日)

7月8日:14:00~日装とアンケート結果についてフィードバックし、意見調整

- ・アンケート結果の報告
- ・その他着工前残件の確認
- ・窯焼きタイル色決め確認
- ・契約書(案)、工事説明会資料(案)確認作業

▼ さいたま市が新たな水害ハザードマップの発行と配布

さいたま市から20セットを入手し、理事会で配布後、残部(13部)を郵便受前に置いたところ、すぐに無くなり、希望者を募ったところ、10人からの配布依頼があり、合計30セットの配布を完了しました。

▼ あんしん大規模修繕工事瑕疵保険の保険料等見積りと契約について

大規模修繕工事開始に当たり、「大規模修繕工事請負契約書」を締結します。

その際に、「あんしん大規模工事瑕疵（かし）保険」（株式会社住宅あんしん保証）を工事事業者に対して締結することの記載欄（カ所）があります。

マンション管理組合が直接保険事業者と契約するものではなく、私たちのマンションの大規模修繕に関わって、工事竣工後に工事の瑕疵が発見された時点で、工事事業者が倒産等による修繕工事ができない状態の場合に事業者に替わり費用保証する保険です。

今回工事請負をしていただく「株式会社 日装」は、自社としては、5年、10年で倒産をする状況と考えていなく、当然にも工事瑕疵（かし）が見つかった場合は責任をもって修繕を行いますと申しております。

理事会で今回の工事事業者を選定するにあたり、このような状況を勘案して事業者選定をしておりますが、今後の5年、10年後の状況を考え、向後の理事会が迷惑を受けないことを願って、この「瑕疵保険」に加入することを決めました。

今後、株式会社日装が加入している「株式会社住宅あんしん保証（本部：東京都）」と地元の「一般財団法人さいたま住宅検査センター・住宅保証機構株式会社（東京都）」を比較して選択を行う。

どこと締結するかどうかはマンション管理組合で決定する事項です。

マンションによっては加入していないこともあります。理事会として、加入することにしました。

**費用は株式会社住宅あんしん保証の見積書 341,790円 別途、他の保険会社と相見積りを検討。**

#### 大規模修繕専門委員会 議事録

日 時：2021年6月16日（水）14：00～16：30

場 所：マンションエントランス およびスタジオメイクオーバー武蔵浦和

出席者：大規模修繕専門委員会 若狭委員長、長谷川委員 MTK 井端（記）

#### 議 題 窯焼きタイルの色見の確認

日装とのマンション大規模修繕工事請負契約書（案）の点検打ち合わせ

修繕仕様・工事範囲などの確認

塗装色アンケートなどについて今後のスケジュール

#### 合意事項（結論）

日装が提示した着工前スケジュールに同期させて、以下スケジュールを申し合わせた

6月21日：アンケート配布（事前に若狭さんが案を作り、長谷川委員、井端で確認）

6月23日：日装との契約書（案）に対する MTK のコメント提出

6月27日：アンケート締めきり7月4日で全戸配布完了。

6月26日（土）9:00～11：00 理事会に専門委員会より報告を行い、承認を得た。

- ・工事説明会の日程、説明会資料（案）の提示

- ・契約書（案）の提示

- ・瑕疵保険加入の提案報告

- ・承認

- ・アンケート結果（経過）の報告

- ・タイル色見サンプルの提示と選定サンプルの報告

7月8日:14:00～ 日装とアンケート結果について池交換を行う。

- ・契約書（案）最終確認

- ・工事説明会資料に対する修正点検

- ・アンケート結果の報告

- ・窯焼きタイル色決めの結果報告

- ・その他着工前残件の確認

#### ■議 事

1. タイル色見サンプルの確認

- ・日装がサンプル持ち込み時に確認した○印サンプルが良いとの判断をした。

- ・ 理事会へ報告
- 2. 日装殿請負契約書（案）などの確認
  - ・ 瑕疵保険の加入については、専門委員会としては、加入することを提言したい。
  - ・ 費用的には予備費の範疇であるが、理事会の承認プロセスを経ておく。
  - ・ その他仕様書の内容の網羅性・妥当性について、MTKにて精査の上、コメントを提出する。
- 3. 修繕仕様・工事範囲などの確認、塗装色アンケートなどについて
  - ・ ルーフバルコニーの防水工事について、ウレタン塗膜防水の上に貼付する長尺シートについて、後日膨れなどが出ないように、日装殿に注意喚起する。
  - ・ 電気室屋上防水工事については、屋上の防水工事と同様に、最後に保護塗装を施すとの説明が日装殿よりあったことが報告された。この内容が仕様書の記述に含まれているか MTKにて確認する。
  - ・ 外階段のステップタイルについては、除去せずにカチオン処理のみであるとの説明が日装殿よりあったことが報告された。
  - ・ 鉄骨階段の接続金具の発錆部については、タッチアップではなく新品交換で対応するとの説明が日装殿よりあったことが報告された。
  - ・ 劣化の激しい鉄骨階段 10～9 階の踊り場についてのみ、塩ビシートの貼付を行ってはどうかと日装殿より提案があったことが報告された。→最終仕様について、日装殿へのフィードバック打合せの際、確認する。
  - ・ 鉄骨階段最下部土間のおさまり改善については、日装殿にて改良案の検討をするとの説明があったことが報告された。→ 日装との打ち合わせで確認する。
  - ・ 中庭廊下（ごみ置き場に通じる部分）への塩ビシート貼付については、「特に不要ではないか。むしろ拡幅して、タイル貼りで仕上げ、手すりを設けてはどうか。」との提案が日装殿よりあったことが報告された。→本件については、後日工事でも対応できるので、継続テーマとする。
  - ・ 玄関扉ストッパー、エントランス天井の傷などについては、対応すると日装殿より説明があったことが報告された。
  - ・ エレベータ内床塩ビシートについても、対応すると日装殿より説明があったことが報告された。→床面だけでなく、壁面の養生シートについても、新品交換を日装に依頼する。
  - ・ 出入り口の握玉ドアノブを、レバーハンドル式ドアノブに交換することについても、対応すると日装殿より説明があったことが報告された。

#### アンケート

- ・ サンドフレッシュ塗装色のアンケートは、飾り柱、エントランス東側道路沿い石調飾り壁、電気室北・西面壁、中庭石調飾り壁、エントランス正面左側の石調飾り壁、エントランスホール左側内壁、の5か所について、色味のアンケートを用意する。
- ・ アンケート選択肢は、3 択ないしは 4 択。
  - 現状の実写真
    - ① 推奨色 A
    - ② 推奨色 B
    - ③ 推奨色 C
    - ④ 現状の近似色 D とする。
    - ⑤ その他（自由記入）の欄を設ける。
- ※ 中庭電気室の外壁のアンケート結果で推奨以外の色が選ばれた場合などは、その周辺の色とのバランスを考慮する。
- ・ エントランス内モニター設置については、今回はまず、
  - ① エントランス内にモニターを設置することの可否（賛成、反対、どちらでも良い）
  - ② 設置する場合の場所（エントランスホール左側壁面、コミュニティースペース右側壁面、その他の場所）についてのみ、意見聴取する。
- ・ 同様に、共用部トイレのウォシュレット設置についても、賛成、反対、どちらでも良いについてのみ、意見聴取する。

**第14期 第3回 理事会 9月 4日 (土) 9:00~11:00**

**会場：南区内谷五丁目自治会集会場**

**大規模修繕工事 説明会・契約書調印式・近隣挨拶など**

**8月7日 (土) 9:00~11:00**

**10:00~11:00 工事説明会開催 (エントランス) (ZOOM 併用) ※ (丸椅子×20 却)**

**11:00~11:10 契約書調印**

**11:15~12:00 近隣挨拶**

**会場：メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド エントランスホール**

※ 説明会の資料は事前に全戸に配布します。説明会に大勢に会お集まりいただくのは無理がありますので、20脚の丸椅子を用意します。希望者には距離を確保で着席で出席をお願いします。消毒液を用意します。

※ ZOOM を利用して情報を発信します。

大規模修繕専門委員会名でホストとなって、1時間10分をすべて中継します。

利用する時間帯：2021年8月7日 9時開設 ~ 11時20分閉鎖

接続アドレスは、前日、午後5時以降に掲示板に掲示します。

ZOOM アプリを PC、スマホに入れて、アドレスを入れると使えるように設定します。

入力手間を省くために希望者には、メールをいただければアドレスをお送りします。

事務局へのメール [wakasa7777ryoji@gmail.com](mailto:wakasa7777ryoji@gmail.com)

2021年6月26日

署名・印

## 第14期 第1回 理事会議事録（報告書）

2021年4月24日（土）

第13期メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合・理事会

開催日時	2021年4月24日（土） 内谷五丁目自治会集会場
管理組合 理事・監事 専門委員	
委託管理会社	

議事次第（活動報告、審議事項、連絡事項） 9:00～11:00

- 1 マンション管理委託会社（長谷エココミュニティ）より、この間の発生事項の報告と問題点などの報告及び提案があり、故障・修理、新規提案、相談などに対して理事会で審議しました。

・建物・設備管理業務

業務内容	種別	実施回数	第14期											
			2021年											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1 建物点検	○	年1回								○				
2 エレベータ点検（現地）	△	年4回		12				○		○			○	
3 消防設備点検（機器）	△	年2回			30					○				
4 消防設備点検（総合）	○	年1回								○				
5 排水設備点検	○	年1回							○					
6 機械式駐車場設備点検	△	年4回	6			○			○			○		
7 宅配ボックス点検	△	年1回											○	
8 防犯カメラ点検	△	年1回												
9 貯水槽清掃	○	年1回		4										
10 簡易専用水道検査	△	年1回				○								
11 植栽維持管理（スポット）	△	年1回							○					
12 ディスポーザー設備点検	△	年12回	9	1	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13 定期清掃	○	年4回		5				○		○			○	
14 雑排水管洗浄	○	年1回				○								
15 定期設備点検	○	年4回		24			○		○				○	
16 特定建築物定期調査	○	年3回												
17 建築設備定期検査	○	年1回				30								

※種別は、貴管理組合と弊社又は業者との契約形態を表し、以下のとおりです。

凡例 ○：管理委託契約に含まれる点検・清掃 ○：管理委託契約以外の契約や毎年の注文による点検・清掃

△：貴管理組合と弊社以外の専門会社との直接契約による点検・清掃 露：露時に実施した点検

2021年3月度 月次管理事務報告書に基づいて高橋課長、甲田管理員から報告と課題提起がありました。

- ◆ 機械式立体駐車機の修繕完了見通しが6月10日頃連絡がありました。

外部に借りている駐車場の借入期間の延長が必要となり、理事会として調整することにしました。

- ◆ 801号室 居住者変更 3月26日
- ◆ ディスポーザー処理槽点検 3月1日 LIXIL
- ◆ 消防設備点検 3月30日 HCM スズデン
- ◆ 設備点検（建築設備定期点検 HCM（三基建物）
- ◆ 排水槽 満水警報 3月13, 29日 設備の老朽化による誤作動 別途見積りで交換の必要性提案あり。
- ◆ ごみ集積場の蛍光灯 従来タイプ3個（全4個 1個LED変更済み 故障状態。LEDに変更要望。
- ◆ ロビーの飲料自動販売機をカード対応機種への変更希望が居住者よりあったことの報告がありました。
- ◆ 1階付属庭の1件でアブラムシが発生。シルバーセンターに依頼して殺虫剤を散布（解決報告）しました。
- ◆ 関連して、管理用の芝刈り機が老朽化し、芝生が切れない状況があることが理事より出されました。
- ◆ 管理費長期未納者の確認と、なお4カ月の対応があり請求を継続中との報告がありました。

理事会での審議の結果、◆機材の老朽化に伴う不具合は交換が必要との判断で見積書を取り交換を対応することにしました。◆動力芝刈り機と動力草刈り機も装備することにし、管理員が対応機種を調査することにしました。

◆カード利用可能な自動販売機については、現在の取引先である（株）八洋と相談することにしました。

## 2 活動報告・審議事項・決定事項・連絡事項など

① 雑排水管 清掃作業 2021年4月22日(木)～24日(土) 9時～16時 実施。

② 植栽管理作業 2021年4月23日(金) 9時～12時

- 1) 玄関先のポット花植え替え(冬から春へ) ペニチユア、バーベナ
- 2) エレベーター南側植栽 枯れ木を撤去、榊(さかき)を一本植栽
- 3) 樹木消毒作業 今年春先から温暖のために樹木の成長が早いようです。今年の剪定は、例年より一ヶ月ほど早く実施する予定です。

③ 総会で次の項目が承認されましたので、具体化のための作業を開始しました。

決定事項：大規模修繕専門委員会から提案された工事会社を(株)日装とすること。

予定工期(2022年4月～半年間)を2021年9月1日～半年間と変更すること。

それに従い、今後の作業等について、若狭専門委員会委員長、MTKの井端所長、日装の板垣担当の3名で4月8日(木)13:30～15:00の時間帯で9月までの作業の中で、当面課題となる点について点検を行い、準備作業を確認しました。協議に当たっては、先の総会で配布しました資料「[工事準備期間工程表、足場設置](#)」を使用しました。

◆ 大規模修繕に関する諸準備と作業開始、作業中について

### ● 足場設置、作業スペースの注意事項

足場は壁面点検修繕(タイル剥落/修繕・高圧洗浄)、ベランダ作業(ベランダ洗浄/塗装/床材張替え/タイル剥落点検と修繕)の移動等に使用されます。

そのメインの出入り口はマンションの正面玄関東側わきになりますが、修繕等の作業用の資材の搬入の際は、作業現場の近くでの搬入・搬出が必要になります。

その為に、いくつかの搬入・搬出口を設置することになり、工事作業員の出入りが発生します。

また、壁面、天井面、タイル点検修繕、飾り柱の塗装、共有廊下床面などで直接、マンション居住者の方と接触することになります。その際の外部からの出入時のセキュリティー、コロナ対策(現時的課題)をどうするかなどを詳細に検討することにしました。

### ● セキュリティー問題など管理委託会社の長谷エココミュニティと調整することにしました。

◆ 工事進捗のお知らせや準備段階でのお知らせの方法

5月中旬から玄関ホール正面突き当り(北側)に白板とテーブル2卓を用意します。

[現在のソファのある場所の壁面スペースに置くことで検討します。](#)

修繕専門委員会としては、外部壁面・内部壁面・床材(材質、色彩)等のアンケート作業をこの場所で発信し、経緯や結果をお知らせします。

5月～8月は作業開始までの準備作業で活用をいたします。

5月11日に設置予定です。

本格工事が始まる9月から竣工(2月末)は「工事の進捗案内・お願い等」のお知らせに使います。

### ◆ 【重要】工事を開始する前に、特にベランダやルーフバルコニーの不要物はすべて廃棄していただきます。

廃棄場所と期間は次の通りです。

● 廃棄場所：現在の来客駐車場と左右併せて3台分の場所に設置します。毎日回収します。

● 廃棄期間：9月3日(金)、4日(土)、5日(日)の3日間です。時期になりましたらお知らせします。



#### ④ さいたま市が新たな水害ハザードマップの発行

私たちのマンション所在地に影響にある「荒川・入間川」のハザードマップは既に皆様に配布しております。今回、新たに発行されたのは、「綾瀬川・元荒川・新方川」、「芝川・笹目川」「鴨川・鴻沼川・新河岸川」の3点です。このうち、「荒川」「鴨川・鴻沼川」の3本の河川が決壊した場合に大きな浸水被害を受けることが予測されています。その際は、30cm～3m程度の浸水が予測されます。30cmといえども1階にある電気室、平置き駐車場、機械式駐車機の地下と1階が浸水します。これが、50cm以上となると、1階の各部屋への浸水が発生します。最大時3mも予測され、その際は甚大です。今後の詳細な点検と水害発生時の影響を把握する必要があります。

### 第14期 第2回 理事会 6月26日(土) 9:00～11:00

会場：南区内谷五丁目自治会集会場

#### ⑤ 地元自治会との関係業務（主として副理事長の対応事項です）

##### 【内谷5丁目自治会の年間活動計画】

昨年開催されなかった自治会総会（4月11日）や班長研修会（4月25日）が実施され、君島副理事長が対応しました。次の行事が計画されています。昨年は、敬老会・運動会など多くの行事が中止されました。

令和2年度決算 収入：4,156,894円 支出：3,193,488円 繰越金：963,406円

令和3年度予算 収入：含繰越金 4,547,906円 支出予算：4,597,088円（積立金：400,000円、予備費：247,934円を含む） 積立金：期首高：1,500,996円 積立金：400,000円 合計見込み：1,900,996円

●理事会（4/3、11/27）●定例総会（4/11）●研修会（4/25）●道路清掃（4/4、8/1、10/3、12/5、2/6）さいたま市一斉清掃（5/30）●避難所開設訓練（8/28：内谷中）●防災訓練（9/12：内谷4丁目児童公園）●西浦和敬老会（西浦和小体育館）●体育祭（11/3：内谷中）●2/13防犯講習会（北口集会所）●会計監査（3/30）◆防犯（毎月第3金曜日夜間パトロール）

◆みんなで歩こうかい（会） 随時掲示でお知らせがあります

##### 【主な班長の役割】

1. 班長の任務（メロディーハイムでは副理事長が対応しています）

- ①自治会費・費助会費を収集してください。（マンションは一括して支払っています）
- ②公共機関等の広報誌を各世帯に配布してください。（班長さんが各戸のポストに投函しています）
- ③回覧を回してください。（班長さんが掲示板に張り出しています）
- ④自治会の総会・役員会議等に出席してください。（自治会全体総会や班長会議に出席しています）

○自治会の各種事業・活動に積極的に、協力しています。

○マンションでご逝去された方（世帯主・同等の方）がおられる場合、班長⇒自治会会長に連絡⇒弔慰金。

2. 班長の任期

会則通り2年。マンションの場合、副理事長が務めます。

3. その他

- ①班長に不都合があるときは、副班長（理事長）ないしは代理の方が対応します。
- ②班長の表示 マンションでは郵便ポストの投函口に表示しています。

内谷五丁目自治会則 昭和63年7月制定

1階ロビーに配置される白板と長テーブルのイメージです。

工事進行状況・具体的な日程につきましては、随時『工事用の掲示板』に掲示お知らせ致します。

**全体工程表**

**2週間工程表**

**アンケート**  
建物状況の把握はもとより、工事に対する評価など、工事に関する**皆様のご意見**をリアルタイムに工事管理に活かします。皆様のご協力をお願いいたします。

**洗濯物情報**

**各お知らせ**

**仕上げ決定サンプル見本掲示**

**工事用ポスト**

『工事用ポスト』をご利用ください。工事期間中の 問い合わせやご要望など御座いましたらメモ等を**(氏名・部屋番号と連絡先、内容を明記の上)**投函してください

工事が始まるまでの準備期間（～8月末）は、理事会が工事仕上（案）説明資料展示、色見本、アンケート（皆様の要望など）提案、回収に使用します。作業は、大規模修繕専門委員会が行います。

2021年4月24日  
署名・印