

2019(R1)年度 第2回臨時理事会議事録

[開催日] 2019年8月10日(土)

[1] 臨時理事会の開催について

お集まりいただきありがとうございます。本日はアルミサッシ更新工事に関する議題に限った臨時理事会です。議題の進行は理事長にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

[2] アルミサッシ更新工事

臨時理事会資料に基づき報告されました。詳細については資料参照。
7月末補助金交付が決定しましたのでアルミサッシ更新工事を実施したいと思います。工事を実施するにあたり早く決めておく必要のあるいくつかの課題があり、急遽臨時理事会でお集まりいただきました。

1) 工事業者との契約締結

【審議事項】

補助金が決定したので工事業者と至急契約を締結する必要があります。工事業者からVE提案(サッシ廻りのシール施工をノンシール工法にすると工事費が削減される)を受けています。コスト削減のためにVE提案を採用する方向で検討したいので、施設担当部会で協議検討をお願いします。

<<補足説明>>

まちづくりセンター

ノンシール工法とは、防水機能を持たせるためにアルミサッシとコンクリート壁の隙間をサッシのゴム部材で塞ぎ、シーリング材を使用しない工法です。シール工法とノンシール工法との防水性能比較において、JIS等級性能では防風性能、水密性能ともに変わりません。

ノンシール工法を採用するにあたり、全住戸の全サッシに採用するか、シール工法でゴンドラ使用が必要なサッシ(20棟、25棟の妻側の風呂場サッシ)のみに採用するかの選択肢があります。

工事金額を上限に、ノンシール工法採用による工事費削減の選択肢を検討する前提で審議事項を確認しました。

<<工事業者との契約締結について、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

2) まちづくりセンターとの工事管理業務に関する契約締結

【審議事項】

まちづくりセンターに工事管理業務を請け負ってもらうことになります。契約金額は議案書通りです。

<<まちづくりセンターとの工事管理業務に関する契約締結について、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

3) 予備費予算の設定

【審議事項】

本アルミサッシ更新工事は大きな工事であり、また 3 か月を超える長期の工事でもあり、工事期間中に台風など不測の災害の発生とか各住戸に絡んだ問題が発生する可能性もあります。小さな問題は請負契約の中で吸収してもらいますが、理事会で対応しなければならない可能性も出てきます。問題が発生したときに急遽理事会を招集して判断することが難しい場合も想定されます。そのために予備費予算を設定させていただきたいので審議お願いします。なお、予備費使用に際しては副理事長会で判断し対応させていただきます。

予備費予算を設定し、その使用に際して副理事長会で判断することを前提に審議事項を確認しました。

〈〈予備費予算の設定について、出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

4) 工事事務所及び資材置き場の使用許可

【審議事項】

工事業者より、集中的に人を投入したり、効率的に工事を進めるために独立した工事事務所を 23 棟脇に設け、また 26 棟横ポンプ室、電気室も事務所として使用したいとの要望がありました。資材置き場として 21 棟トランクルーム前広場及び各棟のピロティーを使用したいとの要望もありました。これらの要望を許可したいので審議お願いします。

〈〈質疑・応答〉〉

- ピロティーを資材置き場として使用する時、倉庫等への出入り通路は確保されるのですか。
→ 倉庫等からの物の出し入れに支障のないような通路を確保します。
- 23 棟脇に事務所を設けるとのことですが、車の出入りが可能だからなのですか。工事期間中は 23 棟の住民のリフォームは通常通り影響なく出来るのですか。
→ 23 棟は車の使い易い棟です。
基本的には棟のサッシ工事中はリフォームの時期をずらしてください。既にリフォーム申請を出している場合は工事業者と調整させてください。
- 事務所設置の 23 棟は 3 か月の工事期間中はリフォームに制約が出るのですか。制約があるならば 23 棟の住民に事前に告知する必要があります。
→ 工事業者に協力をお願いしていますが、サッシ工事は期限がありサッシ工事を優先させていただく場合があります。
- 近々工事日程表が配布されますので、工事日程を見て早めに組合にリフォーム申請をしていただき、業者との調整をすることにします。
- 工事業者作業員の駐車場はどうなっているのですか。立体駐車場を含めて専用の駐車場を確保するべきです。
- まちづくりセンターには、質疑で出た問題点について、工事業者と意見を整理していただき報告してもらいます。

→ 施設担当が確認します。

工事業者へ、リフォーム対応、資材置き場対応、工事業者駐車場確保等を要望することを前提に審議事項を確認しました。

〈〈工事事務所及び資材置き場の使用許可について、
出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

5) エアコン用穿孔工事に関する事項

【審議事項】

施設担当理事より資料に基づいて説明がありました。

- ・管理組合費用負担分の穿孔工事については、穿孔前提条件として、
 - ①柱、梁、耐震壁等への穿孔は行いません。
 - ②穿孔は開放廊下、ベランダ側から作業可能な穿孔個所を提示し、居住者の希望を受け入れます。
- ・穿孔工事は、各住戸別に穿孔可能位置を示した図面に希望個所を記入し所定の申込用紙「穿孔工事申込書(仮)」で申し込んでもらいます。
- ・構造上、穿孔可能個所のない住戸は「掃出し窓」の換気框にスリーブを設置します。
- ・個人負担分穿孔工事において、開放廊下の上、庇及び1階梁上へ設置する場合は「設置申請書(仮)」を管理組合へ提出してもらいます。
- ・個人負担分穿孔工事も管理組合負担分と同様に穿孔可能個所を提示し、居住者の希望を受け入れます。
- ・新設サッシの換気框にスリーブは設置しません。(サッシ更新工事後の改造は認められないことから、管理組合としては間仕切り貫通工事を勧めます)
- ・穿孔工事申込用紙には、新規エアコン設置には電源工事費等の付帯工事費が個人負担で発生することを記入します。

〈〈質疑〉〉

- ・屋外のエアコン配管横引きは認めるのですか。
- ・申込書にエアコン設置の付帯工事費を参考価格として記載するのですか。
- ・穿孔工事申込書の配布回収はいつ実施するのですか。
- ・既設エアコン配管の取り外し、再取り付けの費用、工事業者斡旋をどうするのですか。

〈〈理事長応答〉〉

→アルミサッシの生産手配に支障がないよう早期に決定する必要があります。
申込書は出来る限り早く回収しトラブル回避に役立てます。施設担当で本日の議論を整理し定例理事会で報告してください。まちづくりセンターには、個人負担穿孔工事費を業者と相談し決定してください。クリーンデーに住民に説明してください。

〈〈本審議事項は、8月定例理事会の施設報告を待って確認し、

承認することとしました。>>

- 6) くぬぎ集会所を少し早く工事し、モデルルーム的に活用します。【審議事項】
くぬぎ集会所のサッシ更新工事を本工事に先立って実施し、住民にモデルルームとして見てもらうため、まちづくりセンターから工事業者に依頼してもらいます。

<<くぬぎ集会所のサッシ更新工事を本工事に先立って実施して欲しいと要望することについて、出席理事全員の賛成で承認されました。>>

- 7) 反対者、反同意者、無反応者などへの対応

補助金交付の条件は全住戸の更新工事の実施です。実施しない住戸が多く発生した場合は、補助金が取り消される恐れがあります。未だ反対者、反同意者及び無反応者が相当数あります。当該棟理事と施設理事が協力要請に出向いていただきたい。個人負担があると思っている住民もあり、工事期限の最後まで説得を実施する必要があります。

[3] 次回理事会の開催予定

- ・2019(R1)年度第4回定例理事会

日 時：2019年8月17日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1

以上