

令和1年12月14日

ライオンズマンション田端管理組合
管理組合員各位

ライオンズマンション田端管理組合
第38期 理事長 安藤 和博

第38回通常総会結果ご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました通常総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）のとおり決定されましたので、ご報告申し上げます。

<記>

1. 日 時 令和1年9月25日（水） 19時15分 ～ 21時20分
2. 場 所 名 称 田端新町3丁目会館
所在地 東京都北区田端新町3-29-11
3. 組合員総数 30名
議決権総数 30個
出席組合員数 本人出席 5名
議決権行使書 10名
委任状 7名
合計 22名
出席議決権数 22個
4. 議 題
第1号議案 第38期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件
第2号議案 管理費等未収納金の現況報告および措置に関する件
第3号議案 給水管更新工事の実施に関する件
第4号議案 連結送水管送水口交換工事の実施に関する件
第5号議案 長期修繕計画変更に関する件
第6号議案 文書管理細則の一部変更に関する件
第7号議案 管理委託契約の締結に関する件
第8号議案 第39期事業計画および予算ならびに第40期予算成立までの経過措置に関する件
第9号議案 第39期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件
5. 添付資料
第38回通常総会議事録（写）
第39期事業計画書・予算書
文書管理細則
長期修繕計画表
共用給水管更新工事提案書、見積書

以 上



ライオンズマンション田端管理組合 第38回 通常総会 議事録

日 時 令和1年9月25日(水) 19時15分～21時20分
開 催 場 所 田端新町3丁目会館
東京都北区田端新町3-29-11
組合員総数 30名
議決権総数 30個
出席組合員数 本人出席 5名
議決権行使書 10名 合計 22名
委任状 7名
出席議決権数 22個



< 議 事 >

定刻、管理規約第41条の規定により理事長 安藤 和博 が議長となって、総会の開催を宣し、本日の出席者、議決権行使書および委任状が管理規約第46条の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議事録署名人として出席組合員 熊谷 有道 および 今江 安治 の2名を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案 第38期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件】

< 議案説明者 >

事業報告・決算報告(一般会計・特別修繕会計) :

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

監査報告: 監事 今江 安治

< 審議結果 >

承認(賛成多数)

< 承認事項 >

1. 事業報告・決算報告

会計: 一般会計・特別修繕会計

2. 監査報告

(1) 管理組合の業務の執行について

(2) 各会計における財産の状況について

< 質疑応答・意見 >

なし

【第2号議案 管理費等未収納金の現況報告および措置に関する件】

< 議案説明者 >

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

< 審議結果 >

承認(賛成多数)

<承認事項>

管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置

1. 現況報告 決算日(2019年6月30日)現在

- | | | | |
|-----------------|----|---------|--------------|
| (1) 滞納期間12ヵ月以内 | 1件 | 25,700円 | ※決算終了後全額入金済み |
| (2) 滞納期間13ヵ月以上 | 0件 | 0円 | |
| (上記のうち、破産・競売事件) | 0件 | 0円 | |

2. 今後の措置(対応方針)

- (1) 滞納期間12ヵ月以内:管理委託契約に基づく管理会社の電話・督促状等による督促
(2) 滞納期間適宜:管理会社からの助言による理事会決議により、法的措置等による督促を実施

ア. 内容証明郵便による弁護士名支払催告書の発送

委任法律事務所:芝大門法律事務所・東京銀座法律事務所
費用:6,000円(税込)(送料含む)

イ. 支払督促申立等法的措置の実施

※督促費用は、一般会計の支払手数料から支出する。

※破産・競売事件の未収納金督促にあたっては、債権届出書・配当要求書等を裁判所へ届出る。

<質疑応答・意見>

なし

【第3号議案 給水管更新工事の実施に関する件】

<議案説明者>

議長

(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

(株)大京穴吹建設担当者、(株)大京穴吹建設協力業者担当者(補足説明者)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

給水管更新工事の実施 ※別紙資料参照

1. 発注金額:14,685,000円(税込)
2. 発注業者:(株)大京穴吹建設
3. 支払科目:特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座:三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期:2019年11月(予定)※修正箇所
6. 特記事項:過去量水器廻り以外の配管を交換しておらず、経年劣化による漏水事故が発生する恐れのある立て管を交換する工事。

<質疑応答・意見>

質疑:劣化診断の状況では、もう少し時期を遅らせることができるのではないか。(出席組合員)

回答:約2年前に実施した診断結果のため、現在はより劣化が進行していると考えられる。

(株)大京アステージ担当者

質疑:既存の配管と同じルートとなるのか。(出席組合員)

回答：増圧給水ポンプよりマンション側の部分を更新する。一部露出配管とする部分が出るが、1階から屋上に向けて共用廊下に設置されているパイプスペース内に配管を敷設していく。

（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：1階から2階の部分を露出とならないように配管できないのか。（出席組合員）

回答：既存配管は、地下埋設部分に敷設されている箇所があり、入替するには多額の費用が必要となる。そのため、一部露出とせざるを得ない。（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：上階で水圧が弱くなることはないのか。（出席組合員）

回答：問題ない。（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：2階共用廊下の穴あけ作業時は在宅が必要か。（出席組合員）

回答：在宅は不要である。（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：全戸断水は9時から17時となるのか。（出席組合員）

回答：そのとおりである。系統毎に断水となる。（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：露出配管になることで資産価値に影響は出ないか。（出席組合員）

回答：資産価値については明言することは難しい。（株）大京アステージ担当者

質疑：露出配管の外的衝撃に対する強度は問題ないか。（出席組合員）

回答：カバー部分は、多少変形する可能性はあるが、軽度の接触であれば、配管自体に影響はないと考える。（株）大京穴吹建設協力業者担当者

質疑：屋上の不要配管は撤去するのか。（出席組合員）

回答：不要な揚水配管は撤去する。（株）大京穴吹建設担当者

【第4号議案 連結送水管送水口交換工事の実施に関する件】

<議案説明者>

（株）大京アステージ担当者（議長の指名による）

<審議結果>

承認（賛成多数）

<承認事項>

連結送水管送水口交換工事の実施

1. 発注金額：910,800円（税込） ※消費税10%で計算
2. 発注業者：（株）大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：2019年12月（予定）
6. 特記事項：送水口本体は、逆止機能不良により水垂れが発生している。このまま放置していると、火災発生の際に消火活動が遅くなる恐れがある。

<質疑応答・意見>

質疑：どの部分から水漏れしているのか。（出席組合員）

回答：連結送水管の逆止機能が劣化している箇所と想定される。（株）大京アステージ担当者

質疑：埋設部分を掘り起こした状況によっては、再度審議することになるのか。（出席組合員）

回答：埋設部分を掘削した結果、配管の状況によっては、改めて審議する必要性が発生する可能性はある。掘削後、継手の形状によって施工ができない場合は工事を中止し、埋戻し作業を行う。この場合、管理組合への費用請求は発生しない。（株）大京アステージ担当者

【第5号議案 長期修繕計画変更に関する件】

<議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

長期修繕計画の変更 ※別紙資料参照

※建物の資産価値を維持するため、一定の年数が経過するごとに計画的な修繕工事を実施することを目的として長期修繕計画を制定している。

※どの時期に、どの部位を工事し、概算いくらかかるかという目安となる表であり、単価変動も踏まえて、定期的に見直しを図ることが望ましいとされている。

<質疑応答・意見>

質疑：鉄部塗装の周期を大規模修繕工事と合わせても良いのではないか。(出席組合員)

回答：一般的な鉄部塗装工事の修繕周期である6年周期を基準に設定している。大規模修繕工事の周期には塗装が良好な箇所は施工範囲から除外することを想定した金額を計上しているが、大規模修繕工事を実施する際の状況によって変化する可能性もあるため、計画表では6年周期で計画をしている。(株)大京アステージ担当者

【第6号議案 文書管理細則の一部変更に関する件】

<議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

文書管理細則の変更

1. 変更箇所：別紙参照
2. 変更理由：電磁的記録に対応するため
3. 発効日：2019年10月1日

<質疑応答・意見>

なし

【第7号議案 管理委託契約の締結に関する件】

<議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

(株) 大京アステージとの管理委託契約の締結

1. 期間 : 2019年10月1日から2020年9月30日
2. 管理委託費 : 月額163,570円(税込)
※諸般の事情により増税時期や税率の変更があった場合は、改正法に則り適用する。
3. 内容 : 管理委託契約書のとおり
4. 変更点 : (1) 管理委託費の改定
月額142,700円(税別) ⇒ 月額148,700円(税別)
(2) 「電磁的方法による交付」を追記
※ 別表第1. 事務管理業務 1. 基幹事務
(1) 管理組合の会計の収入および支出の調定 ③収支状況の報告
(3) 管理組合印を保管しないことを追記
※ 第3条第2項
(4) 支店長名変更 : 竹原 正樹 → 藤澤 淳
(5) 年号表記方法の変更 : 例) 平成31年→2019年

<質疑応答・意見>

なし

【第8号議案 第39期事業計画および予算ならびに第40期予算成立までの経過措置に関する件】

<議案説明者>

(株) 大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

第39期(2019年7月1日から2020年6月30日)事業計画・予算・経過措置

1. 事業計画・予算(一般会計・特別修繕会計)
期間: 第39期(2019年7月1日から2020年6月30日)
※会計年度開始後、本総会で収支予算書案が承認されるまでの期間については、理事会で承認された予算案に基づき支出している。
2. 経過措置
第40期収支予算成立までに管理事務に要する諸費用については、決算終了前までに理事会で承認のうえ支出する。やむを得ず理事会が開催されなかった場合は、理事長が確認のうえ支出する。

<質疑応答・意見>

なし

【第9号議案 第39期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件

<議案説明者>

議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

<審議結果>

承認(賛成多数)

<承認事項>

第39期管理組合役員(理事および監事)の改選およびどこでも支払承認サービス承認者の改選

[第39期管理組合役員]

理事長 : 安藤 和博 (303号室)
副理事長 : 熊谷 有道 (502号室)
副理事長 : 金久保 栄 (1002号室)
監事 : 今江 安治 (1101号室) <敬称略>

[どこでも支払承認サービス承認者]

承認者 : 安藤 和博 (303号室)
承認者 : 熊谷 有道 (502号室) <敬称略>




<質疑応答・意見>

なし

以上の議案をもって本日の議事が終了し、議長は21時20分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および出席組合員2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

令和1年9月25日

住所	東京都北区田端新町3丁目35-6
名称	ライオンズマンション田端管理組合
議長	<u>安藤 和博</u> 
議事録署名人	<u>今江 安治</u> 
議事録署名人	<u>熊谷 有道</u> 

事業計画書

ライオンズマンション田端

第 39 期

(自) 令和 1年 7月 1日

(至) 令和 2年 6月 30日

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務

- | | |
|----------------|--|
| (1) 昇降設備保守点検 | 業者名：(株)大京アステージ
POG契約
(月 1回実施予定) |
| (2) 消防用設備保守点検 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 2回実施予定)
実施予定月 令和 1年12月 機器点検
令和 2年 6月 総合点検 |
| (3) 建築設備定期検査 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 令和 1年 7月 |
| (4) 排水管清掃 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 令和 2年 6月 |
| (5) 設備点検 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 3回実施予定)
実施予定月 令和 1年 8月
令和 1年12月
令和 2年 4月 |
| (6) 増圧給水設備定期点検 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 令和 1年 8月 |
| (7) 植栽維持管理 | 業者名：(株)大京アステージ
実施時期未定
(年 1回実施予定) |

2. 補修・修繕工事

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| (1) 連結送水管送水口交換工事 | 業者名：(株)大京アステージ
実施予定月 令和 1年12月 |
| (2) 給水管更新工事 | 業者名：(株)大京穴吹建設
実施予定月 令和 2年 2月 |
| (3) 排気管改修工事 | 業者名：(株)大京アステージ
実施予定月 第 39 期中 |

3. 損害保険に関する業務

加入保険内容については別紙を参照してください

4. 理事会・総会運営

- (1) 2019年8月 理事会開催 (通常総会上程議案審議)
- (2) 2019年9月 通常総会開催
- (3) 2020年6月 決算月理事会

5. 組合行事

- (1) 消防訓練実施の検討

事業計画書

ライオンズマンション田端

第 39 期

(自) 令和 1年 7月 1日

(至) 令和 2年 6月30日

6. その他業務

- (1) 遠隔管理業務契約の締結 契約先：(株)大京アステージ (1年毎自動更新)
- (2) 各点検指摘事項の補修検討
- (3) 役員改選
- (4) ウォーターハンマー解消のための検討
- (5) 不要自転車の撤去
- (6) 粗大ごみの廃棄
- (7) 文書管理細則一部変更
- (8) 長期修繕計画の見直し

以上

(別紙)

事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 令和 1年 7月 1日

第 39 期

(至) 令和 2年 6月30日

<加入保険の内容について>

1. 保険会社 三井住友海上火災保険株式会社
加入保険 火災保険 (三井住友マンション用)
保険期間 平成29年04月30日 ~ 令和04年04月30日
払込方法 年払
主契約 8,150万円
免責金額 10,000円

・特約.1

水災補償	
------	--

・特約.2

小項目名	保険金額	免責金額
マンション共用部分賠償	10,000万円	
マンション居住者包括賠償	3,000万円	
失火見舞費用		
修理付帯費用		
水ぬれ原因調査費用	100万円	

注) 商品改定等により内容および金額は変更になる場合があります。

第39期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 1年 7月 1日 (至) 令和 2年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第39期 予算額	摘 要
収入の部		
管理費収入	5,222,520	@ 4 3 5, 2 1 0 × 1 2 ヶ月
駐車料収入	360,000	決算月現在 (1 / 2 台契約) × 1 2 ヶ月
雑収入	22,185	KDDI、NTT IT設備電力使用料 (前期実績に基づく)
<u>当期収入合計</u>	<u>5,604,705</u>	
支出の部		
管理委託費	1,934,478	@ 1 5 4, 1 1 6 × 3 ヶ月 + @ 1 6 3, 5 7 0 × 9 ヶ月
設備管理業務費		
昇降設備保守費	554,508	@ 4 5, 5 7 6 × 3 ヶ月 + @ 4 6, 4 2 0 × 9 ヶ月
消防用設備保守費	97,680	消防法に基づく機器、総合点検 (年2回)
建築設備点検費	61,290	建築基準法第12条に基づく検査 (年1回)
排水管清掃費	142,670	道路許可含んでの契約
設備点検費	65,010	@ 2 1, 7 0 8 × 1 回 + @ 2 2, 1 1 0 × 2 回
増圧給水設備定期点検費	61,506	増圧給水ポンプの点検 @ 6 1, 5 0 6 × 1 回
植栽維持管理費	110,000	前回実施の予算額を基に計上
その他設備管理業務費	7,884	電子ブレーカー保守費
<u>(設備管理業務費合計)</u>	<u>1,100,548</u>	
水道光熱費		
電気料	500,000	共用部分電気料 (前年実績をもとに予算計上)
水道料	30,000	共用部分水道料 (前年実績をもとに予算計上)
<u>(水道光熱費合計)</u>	<u>530,000</u>	
保険料		
火災保険料	49,640	基本契約 (年払い)
その他保険料	441,710	特約※地震保険加入なし (年払い)
<u>(保険料合計)</u>	<u>491,350</u>	
諸経費		
備品消耗品費	70,000	清掃用具・電球等、各種資料印刷代 (一部郵送代含む)
リース料	169,506	@ 1 3, 9 3 2 × 3 + @ 1 4, 1 9 0 × 9 (防犯カメラ)
諸会費	75,000	町会費
通信費	75,000	管理事務室電話料、郵送代
租税公課	200	管理委託契約書貼付用収入印紙代等 (管理組合負担分)
修繕費	1,000,000	小修繕費用として
支払手数料	11,000	振込手数料、内容証明郵便発送代、支払督促 (訴訟) 着手金他

第39期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 1年 7月 1日 (至) 令和 2年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第39期 予算額	摘 要
口座振替手数料	35,000	口座振替・総合振替
支払承認サービス手数料	16,868	1,296×3ヶ月+1,320×9ヵ月+1,100
<u>(諸経費合計)</u>	<u>1,452,574</u>	
遠隔管理業務費	116,946	@9,612×3ヶ月+@9,790×9ヵ月
専有部分サービス利用料	70,956	@5,832×3ヶ月+@5,940×9ヵ月
組合運営費	100,000	理事会・総会会場費用等
<u>当期支出合計</u>	<u>5,796,852</u>	
当期正味財産増加額	-192,147	
正味財産期首残高	2,710,245	
正味財産期末残高	2,518,098	

第39期 予算書

特別修繕会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 1年 7月 1日

(至) 令和 2年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第39期 予算額	摘 要
収入の部		
修繕積立金収入	4,172,040	@347,670×12ヶ月
<u>当期収入合計</u>	<u>4,172,040</u>	
支出の部		
修繕費	16,310,800	給水管更新工事、連結送水管送水口交換工事
支払手数料	2,000	振込手数料
<u>当期支出合計</u>	<u>16,312,800</u>	
当期正味財産増加額	-12,140,760	
正味財産期首残高	15,639,513	
正味財産期末残高	3,498,753	

文 書 管 理 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション田端」管理規約（以下「規約」という。）第67条の2に基づき文書の整理、保管および保存ならびに廃棄等（以下「文書管理」という。）に関して、必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この細則において、文書とは、管理組合の業務に係わる書類（以下「書類」という。）および電磁的方法により記録するもの（以下「電磁的記録」という。）とする。

(文書管理責任者)

第3条 理事長は、理事の中から「文書管理責任者」を選任する。

2 文書管理責任者は、文書管理に関する業務を行うものとする。

(文書保管・保存)

第4条 書類は、管理事務室等で保管する。

2 電磁的記録は、管理組合専用サイト等（以下「専用サイト等」という。）で保存する。

3 書類および専用サイト等で保存されている電磁的記録を電子媒体（CD-ROM等）に記録した場合、当該電子媒体（CD-ROM等）は、管理事務室等で保管する。

(保存年限)

第5条 保存年限とは、文書が廃棄されるまでの年限をいい、その基準は別に定める「管理事務室保管文書保存年限基準」による。

2 保存年限の起算は、原則として文書の成立した日の属する会計期の翌期の初めから行うものとする。ただし、別に定める場合は、その定めに従うものとする。

(廃 棄)

第6条 保存年限の満了した保存文書は、文書管理責任者の責任において廃棄するものとする。

2 文書の廃棄は、不正利用、秘密漏洩に十分に留意し、焼却または溶解、裁断またはファイルの削除等の方法により行うものとする。

3 専用サイト等で保存している電磁的記録のうち、保存年限の満了したものについては、専用サイト等のシステムにより自動的に削除できるものとする。

(個人情報管理)

第7条 組合員等の個人情報が記載されている入居届、転居届、その他各種届出書類については、施錠保管等の方法により厳重な管理を行うものとする。

(細則の改廃等)

第8条 本文書管理細則の改廃は、規約第47条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

平成29年3月9日管理組合総会において改正、平成29年4月1日から施行する。

2019年9月25日管理組合総会において改正、2019年10月1日から施行する。

別紙. 管理事務室保管文書保存年限基準

大分類	中分類	文書名	保存年限
総会・理事会資料	総会書類	総会議案説明書（収支決算書等）、重要事項説明書、議事録	永久
		出席票・委任状 ※現状管理会社にて廃棄	1年
	理事会書類	理事会議事録	永久
		理事会検討資料、配布物、アンケート等	3年
管理規約・契約書	管理規約	管理規約原本、改定版管理規約	永久
		管理に関する承認書	永久
	契約書	管理委託契約書	永久
		駐車場使用契約書 ※現状管理会社にて保管	永久
		メンテナンス契約書（直発注分）	永久
月次報告書	報告書	月次報告書 （収納状況、未収納金のお知らせ、収支計算書、資金残高表、入居者・退去者報告、管理組合員変更報告、駐車場契約・解約状況報告、入出金明細書、受託業務処理上の特記事項、目視点検報告書等）	1年
		管理事務報告書	3年
		警備報告書、その他報告書	3年
工事・各種点検報告書	点検報告書	エレベーター保守点検報告書	10年
		エレベーター定期検査報告書	10年
		設備点検報告書	10年
		排水管清掃報告書	10年
		簡易専用水道水質検査結果報告書	10年
		建築設備等定期点検報告書	10年
		特殊建築物等定期点検報告書	10年
		消防用設備等点検報告書	10年
	給水設備点検報告書	10年	
	完成図書 （計画工事）	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	永久
完成図書 （日常修繕）	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	10年	
その他書類	申請書	専有部分修繕等工事申請書、承認書	永久
	届出書類	防火管理関係（届出・計画書）	1年
		保証機構会員証明書	1年

大分類	中分類	文書名	保存年限
その他書類	届出書類	保険証券	契約期間 終了まで
	お知らせ等	各種アンケート書類、揭示文、地域団体からの書類、自転車置場シール受領書等	3年
マンション建築時の 書類	確認申請書 類	確認申請書綴り	永久
	竣工引取書 類	竣工引渡書類	永久
決算関係書類	請求書・領収 証、納品書等	請求書・領収証綴り（支出明細一覧、管理組合請求書・領収証、電気・水道領収証、納品書等）	10年
入居届・転居届等	入転居書類	入居届・転居届、区分所有者変更届、誓約書等 ※区分所有者変更届は、現状管理会社にて保管	永久
管理員業務書類	記録簿	管理員業務（月次報告）	3年
		管理員業務日誌、目視点検日誌	3年
		管理記録簿Ⅰ（概要、官公庁一覧、施工業者一覧、メーカーリスト、共用鍵リスト、管理員勤務歴、備品台帳）	永久
		管理記録簿Ⅱ（保守点検、修理、事故、クレーム関係）	永久
	貸出簿	共用鍵、竣工図書貸出簿	3年

ライオンズマンション田端 共用給水管更新工事



2019年9月

DAIKYO 株式会社 大京穴吹建設

共用給水管更新工事

目 次

1. 主な工事内容【解説】・・・・・・・・・・・・・・・・・・P-1
2. 共用給水管更新工事【工事範囲】 ・・・・・・・・・・P-2
3. 作業詳細 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・P-3~5
4. 使用材料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・P-6~8
5. 仮設配置図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・P-9
6. 工 程 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・P-10~11

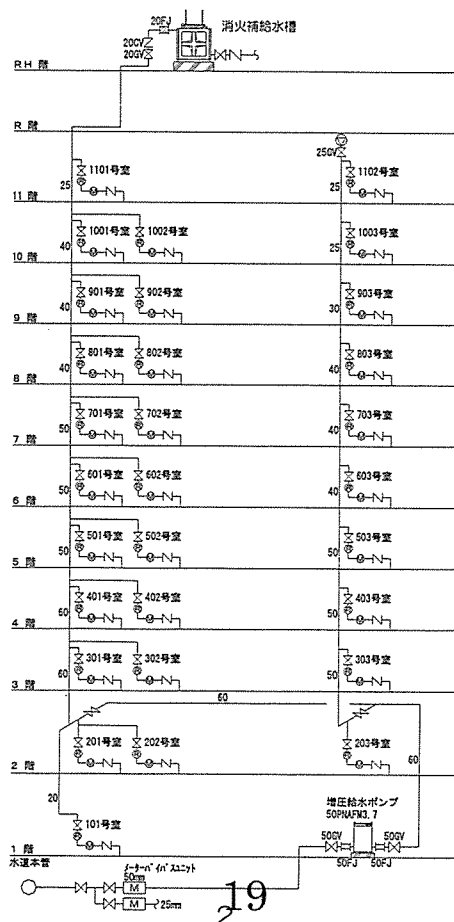
主な工事内容【解説】

共用給水管更新工事

- ① 総括メーターから増圧給水ポンプまでの直結給水管を再使用いたします。
- ② 増圧給水ポンプ吐出先から各戸水道メーター接続まで共用給水管を更新いたします。
- ③ 増圧給水ポンプ吐出先から2階の各メーターボックスまで既存配管と経路を変更して露出配管にて布設いたします。
各メーターボックスに飛び込ませた後は既存スリーブを利用し各階へ共用縦管を既設配管と同経路にて布設いたします。
- ④ 各戸水道メーター廻りの給水管を更新しメーターユニットに減圧弁を新たに設置いたします。
1・2階は、減圧弁付きメーターユニットが既に設置済のため再使用します。
- ⑤ 工事期間中は仮設給水管を設置いたします。

1

共用給水管更新工事【工事範囲】



凡例

記号	名称	備考
—	既設給水管	再使用
- - -	新設給水管	ステンレス管
- - -	新設給水管	各戸メーター廻りソフレックス
⊗	仕切弁	
⊘	止弁	
Ⓜ	減圧弁	
Ⓜ	防振継手	
Ⓜ	フルバクメーター	
⊙	吸排気弁	

- ・1～2階の各住戸：減圧弁付きメーターユニット再使用
- ・3～11階の各住戸：既設メーターユニットに減圧弁新設

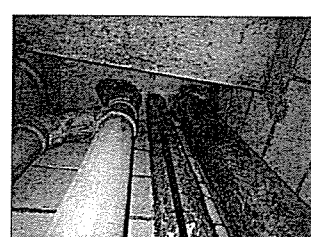
【 作業詳細 】



増圧給水ポンプ吐出先から各戸水道メーター接続まで共用給水管を更新いたします。
階段付近に足場を設置いたします。



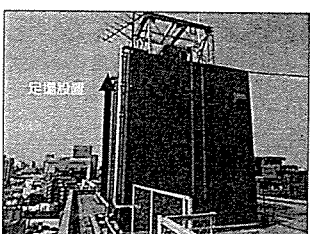
2階共用廊下に横引き主管を布設し
各メーターボックスへ飛び込ませます。



既設配管と同経路にて布設いたします。



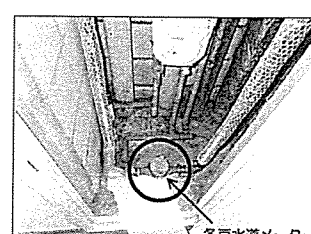
1101号室メーターボックスより屋上
に立ち上げて消火補給水槽へ接続します。



屋上塔屋に足場を設置いたします。



消火補給水槽へ接続します。



3～11階の各戸メーター廻り給水管を
更新してメーターユニットに減圧弁を
新設します。
1～2階は減圧弁が設置済のため再使用
いたします。

3

配管経路等は参考とし、実際と異なる場合がございます。

【 作業詳細 】

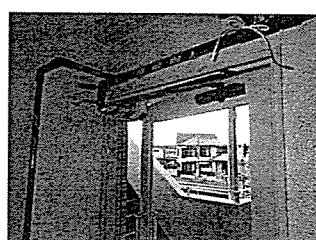
仮設給水管の設置

共用給水管を更新する場合は、断水による居住者負担を軽減するため
仮設給水管を設置して切り替えます。

切り替え後、既設給水管の水抜き処理を行い既設管を撤去いたします。

但し、隠蔽箇所や埋設部は埋め捨て処理とさせていただきます。

また、新設給水管は既存のルートをなるべく使用いたします。



- 仮設給水管は、露出にてビニル管及び耐圧ホースで設置いたします。
- 工事期間中は、仮設給水管でお水を供給いたします。
また、メーターボックスの扉は少し開いたままになりますので風等の影響を受けない
ように紐等で固定をいたします。

【 作業詳細 】

ガスメーター移設

共用給水管を更新する際、メーターボックスにて作業が困難な所はガスメーターを工事期間中、移設をさせていただきます。

移設したガスメーター、配管類は共用廊下に仮設置いたします。

工事完了後、メーターボックス内に復旧いたします。

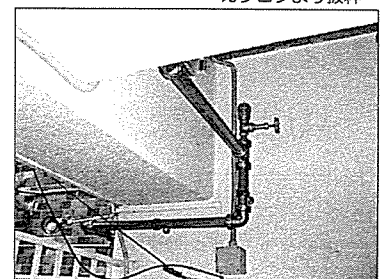
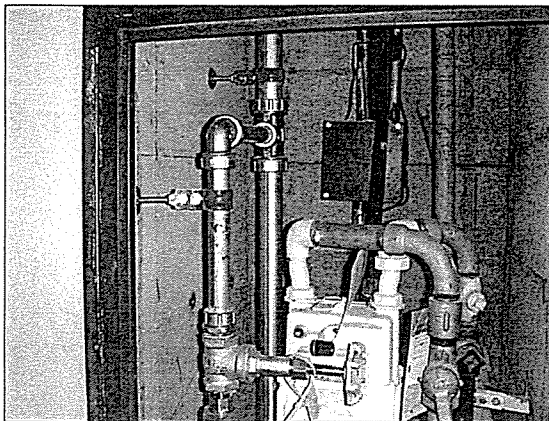
該当するお部屋へ事前にお知らせいたします。



5

※写真の内容は、参考イメージになりますので実際と異なる場合がございます。

使用材料【 ステンレス鋼管 】



一般配管用ステンレス鋼管 SUS-TPD304
日本工業規格 JIS G 3448
通常の給水、給湯などに利用されています。

●耐食性に優れています！

亜鉛めっき鋼管によく見られるパイプ内部の“さびこぶ”によって内部が細くなり、抵抗が増大するなどの心配がなく淀みのない流水が得られます。

●衛生的で赤水や青水の心配がありません！

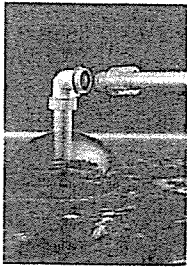
厨房機器・食品工業・酪農工業および医療器具などに長年にわたって使用されており、衛生上の安全性も十分に保証されていますので、亜鉛めっき鋼管に見られる“赤水”や銅管の“青水”の心配がなく、安心してご使用いただけます。

使用材料【ステンレス鋼管継手】

カタログより抜粋

阪神淡路の震災時は病院、ホテル、大学、銀行、ゴミ処理場など神戸、西宮、芦屋、有馬、淡路島地域の採用場所に向向き安全なことを確認しています。

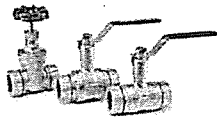
Nice Joint



SAS32206
13～60Su



SAS32221
75～100Su



JV8-1
13～60Su

※ナイスジョイントは平成26年12月に、累計出荷3,300万個を達成しました。
※配管に加速度800ガルを与え、震度7程度に耐えることを確認しています。
※蒸気配管・高温水用「推定寿命は130℃で27年」を好評発売中。
※NJSR（特殊フッ素ゴム）は超硬水浸漬試験を実施し、塩水にも使用されています。

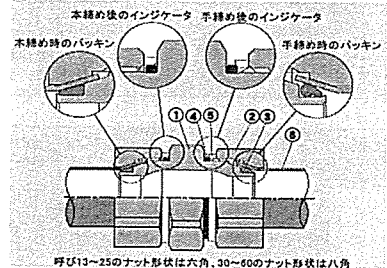
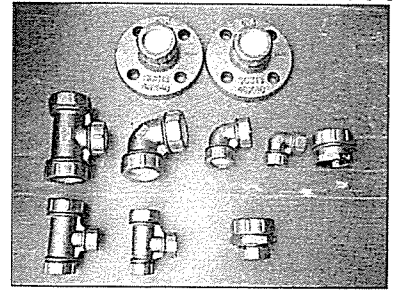
ナイスジョイントの耐用年数（寿命推定）

温度	130℃	100℃	80℃	70℃	25℃	
耐用年数	HNBR	-	10年	40年	80年	100年
	NJSR	27年	50年	100年	-	-
用途	蒸気配管	高温水	給湯	給湯	給水	
	高温水			冷温水		
条件	弊社作成の施工マニュアルに従い施工の場合					

寿命推定とは

ゴム材料は各種温度で長時間熱老化及び自然老化の試験をおこなったとき伸びは単純に減少していることから、一般的に伸びがある数値まで低下したときを寿命としてアルミニウムの形で寿命推定を行っている。しかし、継手のガスケットのように圧縮してシール機能を持たせる場合、残留歪みによる応力緩和が重要な特性であるため、圧縮永久歪による寿命推定を行う。

〔注〕ナイスジョイントの耐用年数（寿命推定）は保証期間ではありませんのでご注意ください。



呼び13～25のナット形状は六角、30～60のナット形状は八角

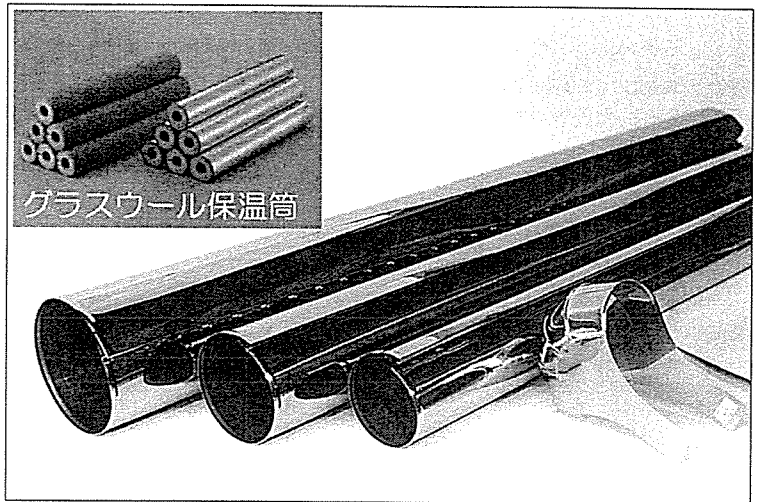
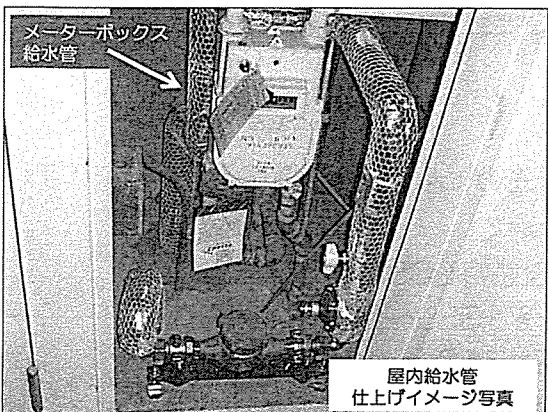
耐食・耐熱性に優れ、軽くて強いステンレス配管の特性を生かした、信頼性の高い継手です。

ナイスジョイントの品質保証システムの認証取得などについて

- ISO 9001（登録番号：99QR・170）呼び径 13Su～100Su
- ステンレス協会規格認定（認定番号 第32206）呼び径 13Su～60Su
- ステンレス協会規格認定（認定番号 第32221）呼び径 75Su～100Su
- 日本水道協会品質認証センター「認証品」呼び径 13Su～100Su
- 国土交通省 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）平成4年以降掲載

7

使用材料【保温仕上げ材】



屋外配管仕上げ材 ステンレス鋼板

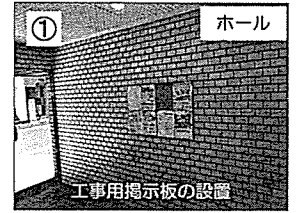
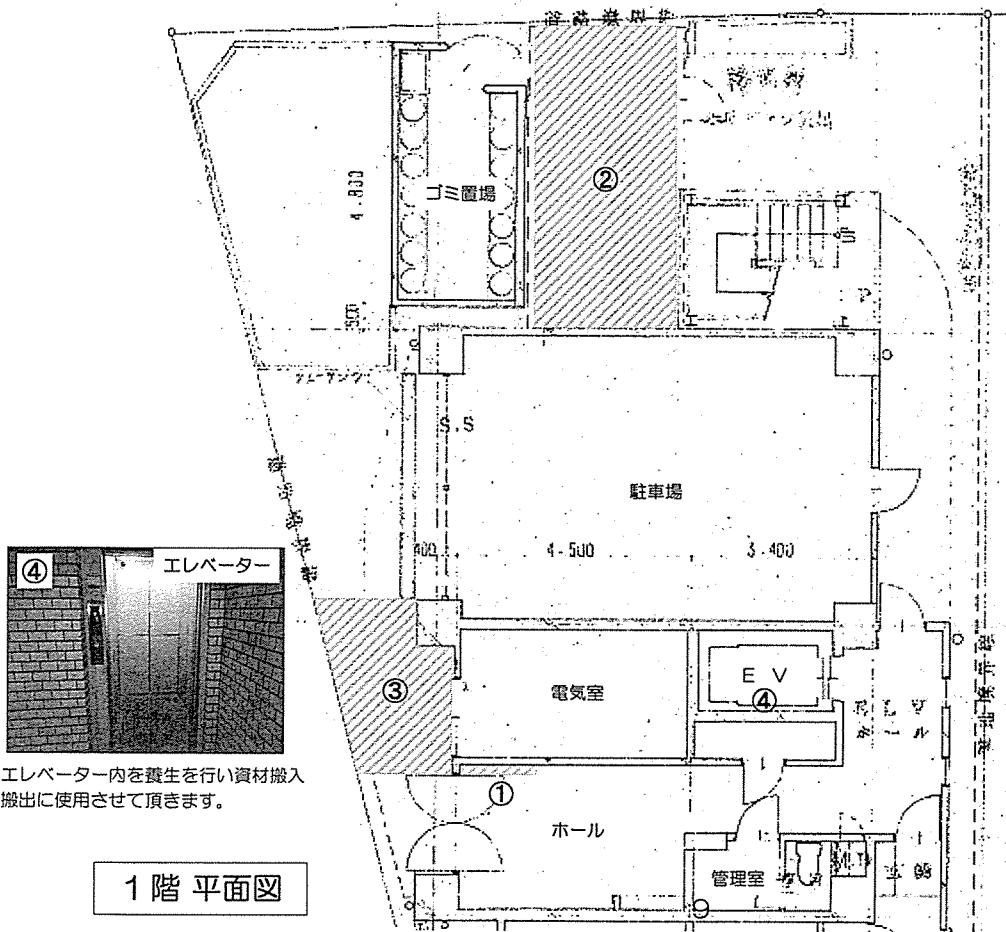
- 結露防止のため給水管に保温を施します。

「屋外」：グラスウール保温筒の下地にステンレス鋼板にて仕上げます。

「屋内」：グラスウール保温筒及び保温帯に金網締めにて仕上げます。

共用給水管更新工事【仮設配置図】

作成日：2019.9.12



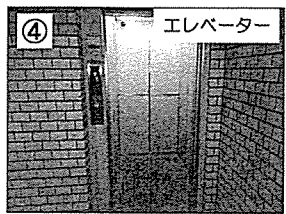
マンション掲示板の左側に工事用掲示板を設置いたします。



ゴミ置き場、屋外階段の間に資材置場加工場を設置いたします。



電気室前に撤去した廃材置場を設置いたします。



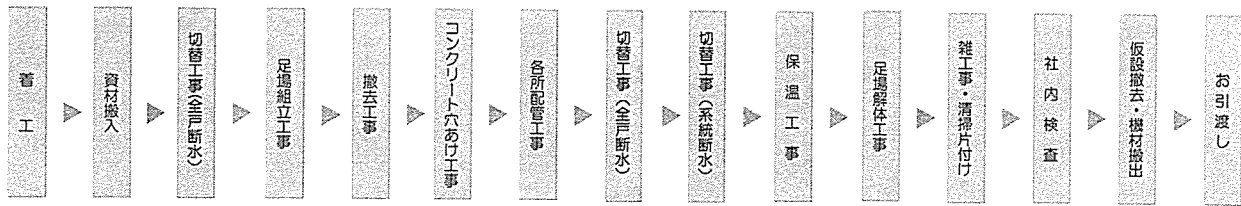
エレベーター内を養生を行い資材搬入搬出に使用させていただきます。

1階平面図

共用給水管更新工事【工程計画】

工程計画

工期：着工後約30日程度



仮設配管に切替のため
9:00~17:00頃まで全戸断水
仮設配管が壁・床に露出します。
足元にご注意ください。

既設給水管の撤去に伴い、各所において
配管撤去、配管貫通部のはつり工事を実施
致します。ご通行の際はお足元にご注意
ください。また、工事期間中は騒音・振動・
ホコリ等が発生します。

新設配管に切替のため
9:00~17:00頃まで全戸断水を
いたします。

仮設給水管の撤去します。
工事の際は騒音・振動・ホコリ等が
発生します。

- 断水日時に関しては、事前に全住戸のポストへ『断水の知らせ』を配布します。
- 工事資機材設置のため、敷地内の共用部分等で、設置スペースを借用させていただきます。
- 工事期間中は、既存給水管の老朽化等により不慮の事故が発生する場合がございます。
その場合は、緊急の断水作業を実施いたしますので、皆様のご理解・ご協力をお願い致します。

御見積書

010314
No. (コ)201932147
2019年 9月13日

ライオンズマンション田端管理組合 御中

下記の通りお見積致します。何卒ご用命の程お願い致します。

所要工期 2.0箇月 取引条件 完了月末締め、翌月25日までに現金一括入金

施工場所 東京都北区田端新町3丁目35-6

有効期限 御見積後 6箇月以内

件名 共用給水管更新工事

株式会社大京穴吹建設 リニューアル事業部

東京都世田谷区上馬2-14-1 横濱ビル5階

東京 企画 赤井 謙

東京都新宿区新宿4-5-1 大橋ビル3階

大橋 御苑 堅水 信晴

電話 03-3350-8333

担当 白石 翔大

合計金額 14,685,000円 (消費税含む)

No.	項目	呼称数量	単価	金額	摘要
	共用給水管更新工事	一式		13,350,000円	
	計			13,350,000円	
	消費税			1,335,000円	
	合計			14,685,000円	

株式会社大京穴吹建設

見積留意事項

ライオンズマンション田端

No. 201932147M

項目	留意事項
(1) 工期について	
1 工期について	工事の期間は、約1箇月間を予定しております。
2 作業時間について	作業時間は、原則として午前8時から午後6時までと致します。作業の休日は日曜日・祝日となります。
3 作業の休日について	天候(雨・風・雪)により作業ができない場合は、休ませて頂くことがあります。また、天気予報等により午後から天候が悪くなる場合(雨・風・雪)は、その日一日を休みとする場合があります。
(2) 共用部・周辺の利用・影響について	
1 水・電気の利用について	工事期間中及びアフター点検・補修工事の際には、工事に必要な水・電気は、共用部より無償にて利用させていただきます。
2 作業員のエレベーター利用について	機材の運搬および館内の移動にエレベーターを使用し、汚れ等を防ぐために養生(保護)を致します。
3 資材・廃材置場について	工事期間中、資材・廃材置場は、ゴミ置場横空き区画と電気室前に設置させていただく予定です。バイク・自転車の移動をお願い致します。
4 共用部の立入りについて	工事期間中及びアフター点検・補修工事の際には、作業に伴い管理事務室その他共用部へ立ち入る場合がございます。
(3) 工事中の環境について	
1 振動・騒音の発生について	更新作業時に振動や騒音が発生します。
2 匂いの発生について	工事中は、塗料の臭い等が居室内に入ってくる場合がありますので換気は十分ご注意ください。
3 物品の移動について	作業に支障をきたす物品等は移動していただく必要がございます。

見積留意事項

ライオンズマンション田端

No. 201932147M

項目	留意事項
(4) 契約事項について	
1	契約外作業の対応について 予期せぬ契約外の作業が発生する場合は、別途対策費用が発生致しますのでご了承ください。
2	消費税率改定について 本工事の完了確認日までに消費税等の税率が改定された場合には、請負金額のうちの消費税等は改定に基づく額に変更となります。変更の場合、消費税等を含む請負金額の合計は、請求書に記載するものとします。
3	産業廃棄物について 産業廃棄物は、原則として混合廃棄物として処分します。一部は当社の判断でリサイクル処理する場合がありますが、その場合は収集運搬費等に充当させていただきます。
(5) 工事範囲及び工事における制限等について	
1	給水管更新工事について 増圧給水ポンプ吐出口より各戸水道メーター接続まで更新いたします。既存配管経路と変更して一部、露出配管にて更新いたします。
2	給水管更新工事について 増圧給水ポンプ吐出口より2階メーターボックスまで露出配管にて布設いたします。また、非破壊検査実施後、コンクリート貫通部の穴あけを実施いたします。
3	給水管更新工事について 各メーターボックス以降は既設スリーブを利用して既設配管と同経路に布設いたします。
4	給水管更新工事について 屋上塔屋に設置の消火補給水槽に接続いたします。
5	各戸メーター廻り給水管更新工事について 各戸1次側の量水器廻りの給水管を更新いたします。
6	各戸メーター廻り給水管更新工事について 1・2階の減圧弁付きメーターユニットは再使用いたします。
7	各戸メーター廻り給水管更新工事について 3～11階までの各戸メーターユニットに減圧弁を新たに設置いたします。(形状が異なるため、バルブの交換をいたします。)
8	工事における制限等について 仮設給水管、新設給水管の切り替え時に全戸断水作業(9:00～17:00)が発生致しますので、予めご了承願います。
9	工事における制限等について 各戸量水器廻りの給水管を切り替える際に系統断水作業(9:00～17:00)が発生致しますので、予めご了承願います。

2

株式会社大京穴吹建設

見積留意事項

ライオンズマンション田端

No. 201932147M

項目	留意事項
10	工事における制限等について 主に共用廊下にて作業を実施いたしますので、ご通行の際は足元等にご注意ください。
11	工事における制限等について 本工事は、水道局の許可を必要とする工事内容になりますので、水道局より設計指導がある場合は再見積りとさせていただきます。
12	工事における制限等について 既設管を再使用する箇所につきましては、改修に伴う断水等の変動で生じた場合の漏水補修等は、別途費用が発生いたしますので予めご了承ください。(給湯器・水栓器具類も含む)

3

株式会社大京穴吹建設

消費税等税率改正に関するお知らせ

2019年10月から消費税等の税率が変わります。
工事請負契約は、消費税率は工事の完了引渡し時点における税率が適用されますが、工期が長期に亘る特質上、以下のとおり経過措置期間が設けられています。
契約時期や工事完了引渡し時期により、消費税率が変更となりますのでご了承ください。



【消費税スケジュール】

年度	2018年									2019年						2020年					
年月	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
適用税率 ※工事引渡し日 適用税率決定	8%									10%						10%					
経過措置※	契約締結									8%						8%					

※2019年3月末日までに契約を締結された請負工事は「税率引き上げに伴う経過措置」が適用され、税率は改正前の8%となります

- (1) 工事引渡し日が2019年10月以降は新税率が適用されます
 - ①工事完了引渡し日が2019年9月30日迄：消費税 8%
 - ②工事完了引渡し日が2019年10月1日以降：消費税 10%
- (2) 経過措置期間に契約を締結された請負工事は、消費税改正後の工事完了引渡しでも従来の税率が適用されます。
例) 2019年10月以降に完成引渡しする工事については
 - ①契約締結日が2019年3月31日迄：消費税 8%
 - ②契約締結日が2019年4月1日以降：消費税 10%
- (3) 経過措置期間に契約締結後、新たに追加や増額などで追加の工事契約が発生した場合は、追加・増額工事は、その契約締結時期における消費税率が適用されますのでご了承ください。
- (4) 経過措置期間終了後に工事契約締結した請負工事が、工期延長等により工事完了引渡し日が増税後になった場合、消費税率は工事完了引渡し時点による税率が適用されますのでご了承ください。
- (5) 今後の政府からの発表によっては本内容と異なる見解を発表する可能性がありますのでご了承ください。