

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● 管理組合員各位

事案説明

(給水ポンプ異音に関する対応緯)

前略

理事長を務めております●●ですが、9月24日に給水ポンプ1号機からの異音が発生し、入居者からの通報によって管理会社である㈱●●●●担当Aが現場へ出向き、2号機の単独運転に切り替えた後の対応等に関して一連の経緯を時系列で纏めましたので、ご報告させて頂きます。

なお、本文は事実に基づく内容のみを記述し、聞き取った内容についても本人の口から直接聞いた発言を出来るだけ忠実に記述した。（敬称、謙遜語等は省略）

[2023.02.06] 株●●●点検報告書 給水ポンプ異音あり至急交換の指摘

(株)●●●による管理開始前)

※㈱●●●●に科学的な証拠提出を求めたが応じなかつたので管理委託先を㈱●●●●に変更

[2024.01.21] 第14期第2回理事会開催(株)●●●●; Y支店長, A, H)

大規模修繕工事は、特命競争入札（発注者が技術力や実績などを基に特定の業者を指名し、競争相手がない状態で契約を締結）方式を議案上程することで進める

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

[2024. 03. 30] 第14期第3回理事会開催(株●●●●；K, A)

※特命競争入札方式の覚書締結の議案上程を決定

※定期業務報告として貯水槽清掃結果を報告

(不備事項として1号ポンプ運転時の異音,バルブ設置提案,受水槽電極不備を指摘)

※現地異音確認（異音は聞こえず）異音を録音すると共に精密点検の見積りを要請

2024.05.25] 第14期定期総会開催(株)●●●●；K,A,(株)●●；T

※特命競争入札方式が承認され、「建物診断・設計業務への署名捺印」

Q ; 作業費用が明確になっていない中で発注先を決めるべきではないのでは。

A ; 見積書取得が議案書作成までに間に合わなかつたため、議事録貼付にて対応

Q ; 同じ系列会社であれば、癒着や忖度など金額の不透明さがあるではないか。

A ; 不透明さが無いように管理・発信を今後も追及する。

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

2024.07.01] 給水ポンプ分解点検の見積を

〔2024. 07. 03〕 他工事と合わせ、発注をかける旨のメール返信

[2024.08.05] 臨時総会議案書案メール提出（ポンプユニット）

[2024. 08. 06] ●●が査定し、1,660,000 円が妥当との返信

※更新の必要ないと判断頂き、議案から削除

[2024. 08. 24] 第15期？臨時総会開催 (株)●●●●；A)

緊急工事及び設備点検不備事項是正による工事費予算の計上について

- ① 自動ドア開閉装置交換工事（税込 549 千円）
- ② エレベーター主ロープ切詰工事（税込 200 千円）
- ③ 消防設備点検不備是正工事（税込 526 千円）
- ④ 受水槽電極設備更新及びポンプ配管改修（税込 323 千円）

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

[2024. 09. 02] ●●からの要望（トラブルシューティング該当項目の個別毎に改修額を記述しての提出を要請）をAから協力業者（●●株F）へ上手く伝えることが出来なかった。（ベアリング交換は指示）

※浦竹と●●株Fが直接やり取りし、●●●●●●に調査書作成を要請

【重要なポイント】

「2025. 10. 07 に●●（株）F はモーター部滑り音であると主張したのに対し、●●がメカニカルシール取替のみで良いとして●●●●（株）F の意見を退けたとのこと。

しかし、最初は 2024. 12 ~ 2025. 01 頃の電話でのやり取りだったと言ったので、「施工したのが年明け早々で、見積書を提出したのは何時頃なのかと問うと 2025. 07 及び 10 月に見積書を提出している様だと言った。

それで、浦竹が「A よりトラブルシューティング云々の話があったのではないか」と問うと、「無かった」と答えた。

※10/9に現地調査したW(有)技術員から外観点検の結果を聞くと「分解点検ではないので確定は出来ないが、1号機はカップリング部のボルトが抜けたことによる軸触れが生じて最終的にケーシング内のインペラーや暴れ、ケーシングの一部に当たっている轟音だろう。2号機はモーター部のベアリング不具合である可能性が高い。」とのことで、二社（●●株、●有）の見解には、かなりの相違がある。

[2024. 09. 04] ●●より電話で精密点検は●●●●●ではなく●●●●●へ要請して貰いたい旨の要望を受ける

[2024. 10. 04] ●●●●●によるポンプ精密点検は辞退された旨を報告すると、●●より●●●●●にて「科学的調査」を行って原因究明結果を報告するよう指示される

[2024. 10. 07] ●●●●●による点検見積提出（税込み 22,000 円）

※精密点検を求められたが、●●●●●は簡易的な点検しかしていないことを報告
※「異音という抽象的な表現のみでユニット交換に結び付け、200 万円前後の支出を要求するのは乱暴過ぎる」との指摘

※「ポンプ 2 台で常用機と予備機の切替が可能となり、2 号を常用機にして 1 号を予備機にしておけば、当面の間は問題ない」との回答

※●●株より制御盤からの異音なので制御盤の取替も必要との報告を受け、浦竹はベアリング交換のみで済む話でトラブルシューティングの提示を要請

[2024. 10. 21] ポンプ不具合の報告書を貰っていないと電話で●●から指摘があり、以前にも提出していることをメールで再送、●●自身で再度調べる旨の連絡を受けた。

[2024. 11. 07] 約 2 ヶ月が経過したので複数の改修工事の発注を要請し、全ての工事発注を頂く

[2024.11.12] Aより「ポンプ2台のベアリング交換ですが、…受水槽電極設備更新及びポンプ配管改修工事の中に…含まれ…追加費用（工事）は発生しません」と浦竹に報告

[2025.01.08] ポンプ改修工事実施（メカニカルシール、Oリング、水切り交換）

[2025.02.02] 第1回理事会開催（㈱●●●；K，A）

※緊急工事及び設備点検不備事項是正による工事に関する完了

（異音がでている旨の記載あるも協議した形跡なし）

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

[2025.02.07] 貯水槽清掃実施

※1号異音、2号は若干異音が出ている旨記載あるも●●への報告は4/12

[2025.04.12] 決算理事会開催（㈱●●●；S支店長，A）

※防犯カメラ増設及び蓄電池新設の検討に合せ、消防設備点検不備事項是正工事の履歴更新に伴い、地下室のカメラ電源調査及びポンプユニット改修工事の仕上りも併せて確認

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

[2025.05.23] 第3回理事会開催（㈱●●●；A，㈱●●；U）

※理事会後、●●とAがポンプ室に入り、ポンプ供給元バルブ二重化等の完工を目視確認（このときに給水ポンプの異音を確認しておりますとのこと？）

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

[2025.06.14] 第15期定期総会開催（㈱●●●；A，㈱●●；T）

※カーシェアリングの運用等について協議

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

※総会終了後の修繕委員会にて工事施工業者選定を行うための公募を要請

[2025.07.27] 第2回理事会開催（出席者；●●修繕委員長）

※Tの発言に関する協議

（協議内容はオフレコとしたため議事録未作成）

[2025.08.24] 第4回？理事会開催（㈱●●●；S支店長，A，㈱●●；T，I）

※臨時総会開催提案について協議（㈱●●●よりゴミ回収業務費値上げの提案あり）

※議事録にはポンプ異音に関する記述なし

※理事会開催前の修繕委員会にて公募の実施を促すと共に工期の順延を示唆

※理事会後に●●修繕委員長とTの発言に関する協議実施

[2025.09.05～09.19] ゴミ回収業務費値上げの根拠を明確にするようSへ要請

[2025.09.17] 修繕委員会開催延期をAへメール通告（9/21or9/28➡10月以降）

[2025.09.24] ポンプ異音に気づいた居住者から苦情があり、現地確認実施

※2号ポンプ単独運転に切り替えし、メールにて報告（14:14）

※今回の状況はもはや「様子を見る」段階ではなく…住民の安全と生活環境を守るためにも即時の対応が…専門業者からも改めて「早急な更新が不可欠」との強い通達があり…放置することによって…さらなる損害（全戸断水）を招く…と力説

[2025.09.25] Aより9:30頃に電話がかかり、●●●●●を除く3社以上の見積りを要請し、「これまでの異音とは比較にならない…」との発言に疑問をぶつけた

[2025.09.27] 第5回理事会(WEB会議)を開催（出席者；●●修繕委員長）

※①ポンプ取替によって、2～3百万円の修繕積立金からの支出が伴う案件となり
そのなので現地で二人の耳で確認すると共に、②大規模修繕工事を1年以上順延

させる旨をTへ送付することを決定（議事録未作成）※メールは翌日送付済み
[2025. 09. 29] Sよりポンプ更新見積り作成を各メーカーに急がせている旨のメール受信（2025. 11. 09 時点で未提出）

[2025. 10. 04] 第6回理事会開催及びポンプ異音に関する現地視察（出席者；同上）
※建物管理委託業務の契約更新及び大規模修繕工事に関する契約の方向性についての協議（9/27も含めて協議内容はオフレコとしたため議事録未作成）

[2025. 10. 06] 株●●●広島本社へ通告
※●●より京都支店へメール及び電話で問合せ等をするも全く応じる気配が感じられなかつたので仕方なく広島本社へ苦情を伝えたところ、対応者であるBが私に対する数々の暴言（小馬鹿にした笑い、持ち上げて落とす様な発言）を繰り返したので、建物管理委託契約更新をしない旨のメールをSへ送信

[2025. 10. 07] 国土交通省近畿地方整備局建設産業2課に通報
※民一民での解決を促されたため、苦情相談記録を残して頂くよう要請し、快諾を得たので京都マンション管理業協会にも苦情の申し入れを行った後、●●●（株）へ現地調査を要請（10/8の14時以降ならば対応可との返答を得た）

※●●●（株）緊急対応費請求書を受領するようSへ要求（2025. 11. 09 時点で未提出）
※その後、●●●（株）の電話番号を調べ、Fに聞き取りを行った

[2025. 10. 08] ●●●担当者2名が14時半前後に電話するも14時30まで待って来なかつたので帰社し、本日は対応不可なので、翌日以降の午前中に管理人が現地に居る間に出向くように指示されたとのこと

[2025. 10. 09] ●●●担当者2名が給水ポンプ外観点検等実施

※うち1名は●●●●●の元技術者（W）で現状の症状に関する報告を受け納得
※給水ポンプ異音に関する対応記録を出さなければ、契約解除に踏み切る旨をSへメールにて通告

※Wより元請である（株）●●●を通さないポンプ更新工事見積書（2,255千円）着信

[2025. 10. 11] Sへ正式に11月中の臨時総会開催（管理会社変更）を通告

※議案は①管理会社変更と②給水ポンプ取替で大規模修繕工事の延伸を含めた事案説明をポンプ取替工事の発注に合せて組合員へ周知することへの協力要請（組合員情報の提示等）のメールを送信

[2025. 10. 17] Wへポンプ分解点検を要請するも（株）●●●との関係悪化が懸念されるとの理由に断られる

[2025. 10. 20] 組合員情報を10/17までに電子DATAで送って貰えるのではなかつたのかと問うとSより来年1月末での管理委託契約終了通知書を送る旨の返答

[2025. 10. 21] 郵送にて組合員情報が●●の自宅に到着

※Sは電話で「ポンプ更新以外の対応は致しません」と明言した

[2025. 10. 29] Sより管理委託契約終了通知書がメールにて着信

[2025. 10. 31] Sより電話窓口閉鎖後の17:19に2号ポンプの異音が非常に大きくなっているので週明けに簡易的なカバーを取り付けるよう手配するとのメールを受信

※●●はSに「122戸の人々の日常生活を巻き添えにしてはいけません、正常な人間性を取り戻して適切に対応してください」とのメールを送信

[2025. 11. 01] ●●が独自で探したポンプ業者より週明け早々にベアリング等の部品調達を行い、分解点検の準備でき次第、施工日時を報告して貰えることになったので、Sには「週明けに騒音に関する貼り紙を掲示するのみ実施し、ポンプ室へ入所しての余計な作業をせず、9/24と10/31の通報者の氏名と部屋番号を報告」するよう要請

[2025.11.06] Sへ11/9に給水ポンプ2台の分解点検を行うので前日(11/8)までに入居者全員へ断水する旨のチラシを配布するようメールにて要請

※Sはその日のうちに「管理委託契約終了のご案内」なる怪文書を組合員へ郵送。

[2025.11.08] Sより複数の入居者から水が出ない旨の通報があったので明日の対応先に至急連絡を取りたいとの依頼がメールで2度届いたが「入居者には飲料水の購入代金は後日支払うので、領収書の後日提出を依頼」するよう指示

※Sより「弊社の協力会社を現地へ出向かせます」と折り返しがあったが「既に11/9の対応先とは契約を交わしているので御社の対応は不要」「11/10には弁護士事務所との協議も控えており、貴方は10/21にポンプ取替以外の対応はしないと言い切ったのだから“待ってました”とばかりの対応は慎むべきで入居者対応に専念するよう要請」し、ポンプ業者へ状況報告

[2025.11.09] 弁護士事務所へ本書(11/9までの状況報告)をメール送信

※●●●株による給水ポンプ分解点検結果

- ・1号；ベアリング2種類(駆動側・反駆動側)取替により自動運転再開
- ・2号；主軸インペラー貫通先ボルト部破損状態であったため、未対策
- ・共通；制御盤内異常なし(エラーメッセージ●1号；O C 1, 2号；O C 3)

【考察】

2025.01.08の分解点検時にベアリングの交換を試みたが、主軸インペラー貫通先ボルト部を折損させたことを隠すため、それ以降は1号と2号の結線を入れ替えて2号(実は1号)の単独運転を続け、恰も11/8に故障が発生したかの様に偽装した可能性が高い。

[2025.11.10] 管理人(清掃員)への給水再開報告

※9時過ぎに出向き、迷惑をかけたことを詫びたところ、「Aの後任Xが10時に来所し、ポンプの復旧状況を確認する様だ」との情報を得たので「午前中は2階の集会室におり、ポンプ室の鍵は私が渡します」と伝えたが、10時前になって管理人より「Xに集会室に居る理事長が顔合わせをしたいと言っていると伝えると急用ができたとのことで帰社した」「●●●●●●●株の方が地下の電気室の点検をするとことで待っている」とのこと、仕方なくXの代わりに立ち会うことになった。

※11時より理事会を開催していたところ、Wから「風の噂で、ポンプ2台共に故障して全館断水状態になったと小耳に挟んだが何か手伝うことはないか」と問われたので「既に復旧は終えており、必要があれば連絡する。」と返答した。

【管理業務委託、大規模修繕工事の契約解除及び弁護士からの助言を求めた背景】

1. 2024.03.30～2025.09.23の異音録音及び精密点検見積り依頼に関する不履行
2. 2024.09.02～2024.10.21の再度の精密点検見積り依頼に関する不履行
3. 2024.10.21のトラブルシューティングを活用した見積依頼を無視した発注要請
4. 2024.03.30～2025.09.25間の異音に関する理事会への責任転嫁(虚偽発言)
5. 2025.06.14～10.10間の●●●Tの契約不履行
6. 2025.09.26～10.31間の理事会からの問合せに関する一連の無視、本社の暴言
7. 2025.10.31～11.10間の全館断水が予想される中での無責任な発言、対応

早々

2025年11月26日

●●●●●●●●●●●●

管理組合理事長（管理者）

● ● ● ● 印