

第 40 期第 4 回理事会議事録

日時・場所	平成 29 年 10 月 8 (日) 9:30~11:30/ 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	橋本正一、中谷 美砂子、鶴田 光、朱 勇紅、竹内 米子、岩谷 とみい、黒川祐美子、長嶋 茂、塙 勝男、松永 一乃
	監事	塚田 廣吉
	再生委員会	
	防火管理者	
	美建	前田、星野、戸田、八巻
	傍聴者	

【1】美建より、管理状況月次報告(平成 29 年 9 月 3 日~平成 29 年 10 月 8 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 10 月 2 日 受変電設備 (業者: 川島電気主任技術者) ※異常なし
- ・ 10 月 5、7 日 消防設備点検

室内に入って実施する避難はしごの点検(7日)についてはA棟6戸、B棟6戸が実施できなかった。過去も数件ずつ未実施を残しており、避難の際に支障をきたすことになりかねないので、これまでの検査履歴を調査して、毎年未実施の住戸については、理事会として点検を受けいれるよう要請することにした。

(2) トイレの排水不良の発生と対応について

- ・ 9 月 21 日、B 棟一階東側の住戸でトイレの排水不良が発生。調査したところ、外部の植木の根が排水管を通過してトイレの手前まで伸びていたことが判明。木の根を取り除いたら、水は流れるようになった。
- ・ 9 月 25 日、A 棟一階南側の 2 部屋でトイレが排水不良になった。専用庭にある外部柵を開いたところ、木の根が入り込んで排水管をふさいでいた。それを取り除いたら、流れるようになった。10 月 3 日も、同じ 2 住戸が再び排水不良に。排水柵内に水が溜まっていたため、管内を高圧洗浄して、水は流れるようになったが、排水管の内部より、木の根、汚泥、油脂の塊などが出てくる状況であった。

さらに 10 月 5 日、同じ 2 住戸から排水不良の訴えがあり、各所の外部柵を開けて調査したところ、2 日前と同様に柵内に水が流れず溜まっていた。そのため、道路の下水本管につながる最終の外部柵(駐車場横)から高圧洗浄すると排水は可能になった。2 日前の高圧洗浄で取りきれなかった汚れが詰まったものと思われる。

・ A 棟南側 2 住戸の排水は、5 日の作業で水は流れるようになったが、たび重なる排水不良が発生していることから、10 月下旬に予定する排水管清掃の際に、下水管内にカメラを通して詳細な状況を把握して、さらなる対策の必要性も検討することにした。また、今回の排水不良の原因が、地盤沈下等により排水管の勾配がなくなっていることも考えられるため、専門業者に調査を依頼し、土木工事を含めた本格的な対策の必要性についても、検討していくこととした。

（３）管理費滞納状況報告

- ・ 10月6日現在、合計4人 104,118円。前回より3人、106,875円減少した。

【2】NTTの光ファイバー回線導入について

NTTから申請のあった、最新の光ファイバー設備の敷設工事について承認した。この工事はNTTの負担で行い、管理組合の負担や共用部分の変更は生じない。ただし、各戸がこの方式の利用を希望する場合は、NTTと新たに契約することになる。希望しない場合でも、従来のサービスは引き続き利用できる。

NTTと新たに契約する場合の料金や、KDDIなどを利用している人のサービスがどうなるかなどについて、別途理事会ニュースで住民に広報することにした。

【3】管理規約・細則集の発行について

今期の課題である管理規約・細則集の編纂について、副理事長が中心になり、規約など文書のチェックを行ってきた。その過程で、内容についても見直した方がいいのではないかという意見が出て、発行は、その検討を踏まえて行うことを確認した。

【4】防災訓練について

・ 11月26日予定の防災訓練は、前回の理事会での議論などを踏まえて、①地震発生時の対応、②発生後の安否確認、③避難誘導訓練、④救出訓練、⑤AED訓練、⑥消火器訓練、を行うことを確認した。

・ 今回の防災訓練を、フロアごとの交流・コミュニティづくりのきっかけにする、防災備蓄品の考え方（食料は個人の備蓄を中心にする）についても徹底する、食料などの個人の備蓄についての情報を提供することなどを確認した。

防災訓練の具体的な内容や分担などについて、10月29日に理事長、副理事長、防災担当理事などが集まって検討する。

【5】防犯カメラの設置について

防犯カメラの設置について、プライバシーに配慮しながら防犯機能を高めることなど、目的や意義、留意点などについて意見交換を行った。美建に防犯カメラの設置について具体的な提案を求めるとともに、再生委員会に設置箇所や契約内容などについて諮問することにした。再生委員会での検討と連携しながら、理事会として年内中には一定の方向をまとめ、来年の早い段階で臨時総会に提案するという、スケジュールを確認した。

【6】再生委員会の設置について

先月の理事会の確認にもとづき、再生委員を募集したところ、門口要さん（A310）、宇佐美進さん（A401）、小高平男さん（A1109）、齋藤昭彦さん（B411）、高田次男さん（B605）、椎崎博理さん（B801）、中村久夫さん（B808）の7人の方にこたえていただいた。理事会の最後に、再生委員が出席して、紹介された。

理事会後、第一回の再生委員会を開き、中村さんを会長に、齋藤さんを書記に選び、当面の課題などについて理事長、副理事長も含めて意見交換をおこなった。

当面の防犯カメラの設置や次期の修繕工事の検討、中長期的な耐震対策などについて、理事会として文書で諮問することを確認した。

以上