

## 第 41 期第 1 回理事会議事録

日時・場所	平成 30 年 7 月 22 日(日) 9:30~11:25 / 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	高比良 巖、長嶋 茂、永尾 伸尚、獅々田 素子、齋藤 志都磨 奈良輪 哲也、及川 かづ子、井山 明、内藤 政彦、高岸 廣 岩谷 とみい、柴田 博、小林 正志
	監事	橋本 正一、椿 常雄
	再生委員会	高田 次男、小高 平男
	防火管理者	西寺 喜三郎
	美建	星野、前田、八巻
	傍聴者	臼井 功一 (A507)、関口 憲治 (A906)、鶴田 光 (B702) 門馬 享 (B909)、鷺見 行保 (B1108)

### 【1】 管理委託契約の締結について

(株)美建との管理委託契約の調整にあたり、まず 6 月に美建から提出された文書を理事長が読み上げ、契約更新辞退の理由や今までの経緯を確認した。また、総会でも議論された管理員の生活権が守られていなかった件について、あらためて美建より説明があった。

これに対し、理事会は美建との契約調整や折衝に当たる特別委員会を立ち上げることとし、この委員長に鷺見氏 (B1108) が理事長より指名された。また、他の委員については委員長が選定し、理事長が委員に対して職務を委嘱することになった。この委員会は管理委託契約の継続について美建と話し合うことのみを目的とし、今後は委員会のみが管理組合側の窓口となる。そして、委員会は美建との話し合いの結果を理事会に報告し、理事会はその内容を検討する。

このような委員会の設立および目的や職務について理事会で採決した結果、賛成多数で承認した。

### 【2】 今期の理事会運営について

今期の定例理事会は、毎月第 1 日曜日の午前 9:30~12:00、鬼高公民館で開催することとした。また、今期の会議や定期的な点検・清掃といった年間の行事予定表が配布され、管理組合業務を確認した。

### 【3】 各理事の担当確認

今期の役員名簿をもとに、役職や役割分担を再度確認した。

### 【4】 管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(平成 30 年 6 月 1 日~7 月 21 日)を受けた。

#### (1) 定期点検等

・ 6 月 1 日、7 月 5 日

受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者) \* 異常なし

・ 6 月 25 日 簡易専用水道検査(実施:千葉県薬剤師会検査センター) \* 指摘事項なし

## (2) 故障 (排水不良 4 件)

- ・ 6 月 4 日 B 棟南側 1 階住戸 (1 戸) でトイレの排水ができなくなったため、専用庭の排水柵を開けてところ、入り込んだ木の根が排水管をふさいでいた。根の除去と清掃を実施 (費用 税込 16,200 円)。
- ・ 7 月 7 日 A 棟南側 1 階住戸 (5 戸) でトイレの排水ができなくなる (専用庭の排水柵を開けるとすべて満水の状態)。A 棟の外部トイレ付近の排水柵に木の根が入り込んでいたため、根の除去と高圧清掃を実施 (費用 税込 37,800 円)。
- ・ 7 月 10 日 B 棟南側 1 階住戸 (1 戸) のベランダにて、雨水管が詰まり、排水できなくなる。外部柵からワイヤークリーナーを通して貫通清掃する (費用 税込 14,040 円)。
- ・ 7 月 12 日 B 棟東側 1 階住戸 (1 戸) のトイレが何度も詰まったため、18 日にカメラを入れて排水管を調査する。カメラ調査の結果、汚水管の継ぎ目部分から木の根が入り込んでいたため、便器を外して根を除去する。配管の改修見積書を取り寄せ中。

## (3) その他の連絡事項

- ・ 外構清掃員の勤務時間変更 7 月 23 日から 9 月上旬まで (予定)  
\* 午前中に植木への散水を終えるため。期間中は勤務時間を 1 時間繰り上げ。
- ・ 管理員、清掃員の夏期休暇 8 月 11 日 (土・祝) ~ 8 月 16 日 (木)
- ・ 鬼高公民館より、公民館の文化祭期間中、当ハイツ駐車場を借用したいとのお願いあり。使用日時や台数は、後日連絡あり。
- ・ 防火管理者の西寺氏より、住宅用火災警報器を 11 階を除く全住戸に設置しているが、そろそろ機器内部の電池を交換する時期を迎えているとの報告があったため、今後の検討課題とする。

## (4) 管理費滞納状況報告

- ・ 7 月 20 日現在、合計 8 名・261,095 円。先月理事会より人数は 1 名増、金額は 105,656 円増加した。8 名の内訳は、2 ヶ月未納が 4 名、1 ヶ月未納が 4 名である。

## 【5】 第 41 期で予定している修繕工事

### (1) 汚水・雨水排水管改修工事の実施について

A 棟・B 棟の南側住戸の汚水等の排水管 (専用庭に敷設) は逆勾配となり、排水不良を引き起こしているため、第 41 期で改修する予定となっている。しかし、第 40 期通常総会の手続き上、この工事はまだ承認されていないが、柵の内部に木の根が入り込み、現在でもトイレの詰りなどが発生しているため、早急に臨時総会を開催して工事を進めることとした。

### (2) エントランス入口ドア自動化

この工事も第 40 期通常総会で審議を先送りとしているが、「41 期理事会ではまず自動ドアの必要性も検討すべき」「近隣のマンションの中には自動ドアを設置していても使用していないところがあるので、聞き取り調査をしてはどうか」「ドアの自動化は必要と思われるが、工事はこのタイミングで良いのか」などの意見が交わされた。

検討の結果、自動ドアは設置すれば便利であるが急を要する工事ではないため、住民の意見をもっと集めたり、自動ドアの機械音などの調査を行うこととした。

**【6】次回の理事会開催日**

・8月5日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上