

## 第42期第4回定例理事会議事録

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 日時・場所 | 令和元年10月20日(日) 9:30~12:30 / 鬼高公民館 2階・大会議室 |   |
| 出席者   | 理事                                       | 櫻井 政晴、岩田 侑子、高田 次雄、波野平 悦子、谷川 勉<br>山崎 洋子、高比良 巖、板垣 秀子、及川 かづ子、宇佐美 豊<br>竹村 進、三口 君江 |
|       | 監事                                       | 奈良輪 哲也、椿 常雄   |
|       | 防火管理者                                    | 関口 憲治   |
|       | 傍聴者                                      | 小高 平男 (A1109)   |
|       | 美建                                       | 星野、八巻   |

### 【1】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和元年9月1日~10月19日)を受けた。

#### (1) 定期点検等

- ・ 9月2日、10月3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
- ・ 10月3日 消防設備定期点検(業者:ハマゾノ消防設備、3日・共用部、  
6日・室内) \*詳細な点検結果は次回理事会にて報告
- ・ 10月4日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム) \*異常なし

#### (2) 特別事項

##### ◇工事

- 9月26日 A棟ポンプ室 消火用配管のフート弁(逆流防止弁)交換工事、  
および給水管調査(施工:加藤輸機)

##### ◇事故・故障(9月9日、台風15号による被害)

#### ① A棟エントランス ガラス破損(計3枚)

1. 廊下側ドア 9月12日にガラス交換実施(施工:グッド・ワンホーム)
2. 正面ドア 強風で片方のドアが壁にぶつかった際にドア枠がゆがんだ  
ため、ガラス交換できず(ボードを貼って養生済)
3. 正面の大ガラス ひびが入ったり一部が欠ける(ガラス交換は未実施)  
\*これらの被害写真や改修見積書は、保険会社へ提出済み。

#### ② B棟エレベーター(1台)運転停止

雨水の浸水によって停止、9月10日に復旧する。

#### ③ B棟緑地の倒木(2本)

9月11日、チェーンソーを使用して撤去する。(施工:ユアサ園芸)  
\*被害写真や請求書は、保険会社へ提出済み。

#### ④ A棟ポンプ室内 呼水槽の減水警報が鳴動

一部の消防設備に雨水が吹き込み、消火栓ポンプが起動する。この際、呼水槽の水が消火栓ポンプへ流れたが、呼水槽に水が供給されなかったため、減

水の警報が鳴る。

また、9月9日にA棟ポンプ室の周囲を掘り起こして調査したが、呼水槽への給水経路が特定できず。(調査：みやこ環境設備)

※今後の処置は【6】に記載

#### ◇他の故障

八巻管理員より、B棟ごみ置場の伸縮門扉（道路側に設置）が故障しているため開閉が困難との報告があり、改修見積書を確認した。(後日、門扉の交換工事を発注した)

#### (3) その他の連絡事項

- ・ 9月12日 敬老の祝い品贈呈（鬼高自治会より）  
対象者：77歳、80歳、85歳以上の計35名（A棟17名、B棟18名）
- ・ 9月26日 自主防災組織 資機材購入費等補助金（85,000円）の交付
- ・ 排水管清掃の最終日（10月25日）、1階住戸 床下排水管のカメラ調査を実施
- ・ 管理費等の自動振替サービス 振替手数料の変更について  
消費税変更に伴い、振替手数料が1件につき55円に変更（9月までは54円）。

#### (4) 管理費滞納状況報告（9月分まで）

10月16日現在、合計4名・245,110円。管理組合全体では、前回理事会での報告時より人数は2名減、金額は7,066円減となった。また、未納期間が4ヶ月となった組合員より「過去の滞納分について今回は10月中に支払う」との申し出があった。

#### 【2】A棟エントランスドアの改修

9月の台風により、A棟のエントランスドア1枚のドア枠がゆがみ、ガラス交換ができないため、ドア本体を交換する見積書を取り寄せた。このドアは早急に交換しなければならないが、見積書に不備があったため、工事業者が見積書を修正した後にあらためて検討することとした。

#### 【3】住宅用火災警報器整備（電池交換）について

住宅用火災警報器の電池交換に関するアンケートを実施し、集計結果を確認した。今回の集計では、まだアンケートの未提出者が多く、警報器の個数を誤って記入していると思われる住戸も多いため、集計及び電池購入の着手が滞っている。早めにこれらの住戸を確認することとした。

#### 【4】エレベーター保守の見直し

管理費会計の支出項目を見直しする一環として、今期理事会ではエレベーターの保守契約について検討する方針だが、今回はその必要性や計画、および保守内容の仕様書を確認した。

今後は、数社に絞って業者選定をおこない、現在の保守業者である日立ビルシステムも含めた比較表を作成する。

#### 【5】防災訓練の計画

11月30日（土）に実施する防災訓練について、関口防火管理者より訓練企画書の説明があった。

今回の訓練項目は、①安否確認、②避難誘導訓練、③煙体験および地震体験、④発電機作動、⑤水消火器を使用した消火訓練、とする。また、次回の理事会では、役割分担等の最終確認を行う。

#### 【6】A棟 呼水槽の給水配管の修理

A棟ポンプ室内の呼水槽へ給水不能となっている件について、防災担当の高比良理事より給水管の調査報告があった。設備業者による調査をした結果、呼水槽への既存の埋設給水管は給水圧がなく、水が流れていないことがわかったため、途中の止水栓から先を分岐し、ポンプ室まで新たに配管を設置するとの改修案が提示された。

この改修案の見積書を確認し、工事の発注を承認した。

#### 【7】その他

##### (1) A棟ポンプ室 フート弁交換工事の請求書確認

A棟ポンプ室で呼水槽への給水管を調査していた際、消火用配管のフート弁（逆流防止弁）が動かなくなっていることがわかったため、9月26日に交換工事を実施した。高比良理事より工事完了の報告があり、出席理事が請求書の内容を確認した。

##### (2) 保全理事の兼務の件

保全理事の理事会不参加により、計画や実施に支障が出ているため、高田副理事長が保全理事を兼務し、美建と協力して進めることとした。

##### (3) 網戸修理について

網戸は使用権者が負担・整備することとしていたが、9月14日の臨時総会場で「網戸修理の業者を紹介してほしい」との意見も出ていたため、理事会で業者を紹介する方式を検討することとした。

##### (4) 美建収支状況の把握

臨時総会で意見が出た通り、(株)美建に対して原価計算書の提示を求めたこととした。

##### (5) 予算見直しの検討

今後必要な費用を把握するとともに、設備等の品質確保のため、保守・保全に努力することとした。

#### 【8】今後の理事会開催日

\* 定例理事会 11月 3日(日) 9:30~  
12月 1日(日)  
1月 19日(日)

以上