

第43期第2回定例理事会議事録

日時・場所	令和2年9月12日(土) 9:30~11:50 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者	理事	小林 俊佑、吉川 郁乃、飯島 裕平、水島 竜司、三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、真保 正嗣、尾島 一男、飯泉 チカ、和田 哲、高田 次雄、高橋 淳二
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	美建	前田、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2年8月9日~9月11日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 8月19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
- ・ 8月20日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備)
- ・ 8月26日 樹木への薬剤散布(ケムシ駆除、業者:ユアサ園芸)
- ・ 9月1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

(2) 特別事項

◇工事

- 8月11日 非常灯交換工事 (A棟2階・6階の廊下天井、施工:(株)ショーデン、税込78,320円)
- 8月24日 消防設備改修工事(施工:(有)ハマゾノ消防設備、税込47,300円)
 - ・ 管理室 火災受信機の予備電池を交換
 - ・ 各棟11階 廊下通路誘導灯の予備電池とランプを交換

◇苦情

9月9日 B棟の臨時駐車場で同じ車が毎晩のように駐車しているとの投書あり。利用ルールを守らずに駐車しているため、まず理事会で訪問対応することとした。

(3) その他報告事項

- ①管理員、清掃員の夏期休暇 8月12日~8月16日
- ②外構清掃員は植木への散水のために勤務時間を繰り上げていたが、9月1日より通常の勤務時間に戻した。
- ③管理費等保証制度について
マンション管理業協会の保証委託契約が更新されたため、証明書が理事長へ交付された。(今回の保証期間 2020年10月1日から2021年9月30日まで)
- ④10月の定期作業
 - ・ 消防設備点検 共用部:10月1日、専有部(室内):10月3日
 - ・ 排水管清掃 10月19日~23日
将来の排水管改修工事の判断材料とするため、例年、排水管清掃の最終日に1階住戸床下排水管のカメラ調査を実施している。今回は敷地排水管(駐車場および正面歩道沿い)のカメラ調査も同時期に実施することにより、調査費用を削減することとした(調査費見積額 157,300円)

⑤手指消毒液の購入状況

管理会社より、各棟エントランスホールに置いている消毒液は今期の購入額が10,224円（在庫分も含む）であり、このまま使用を続けた場合は年間で19,818円になるとの試算報告があった。検討の結果、感染症対策のために消毒液を置き続けるが、衛生面を考慮して消毒液のボトルの下にタオル等を敷くこととした。

⑥タバコの投げ捨てについて

前回の理事会で、A棟で外国製タバコを大量に投げ捨てている人がいる、との報告があったため、理事会役員が外国語も併記した注意書きや看板を作成した。その結果、現在はタバコの投げ捨てが大幅に減っているとの報告があった。

（4）管理費滞納状況報告

9月9日現在、管理組合合計で5名、238,116円。前回理事会での報告時より人数は1名増えているが、長期滞納者より50,000円の入金があったため、合計額は14,539円減った。

【2】非常階段トップコート塗装工事について

担当理事より、この工事の実施申請書について説明があった。

《工事の概要》

1. 平成27年（第38期）で実施した「鉄骨階段塗装塗り替え工事」の5年目アフター工事は、保証工事として無料で施工する。
2. 同時に実施する工事は下記の通りとする。
 - ・階段段鼻すべり止め塗装工事
階段昇降時の滑落転倒等の危険を少なくするため、段鼻部分に珪砂（けいさ）入りの防水材で塗装する。
 - ・踊り場床 水抜き穴あけ工事
踊り場の床表面には直径8mmの水抜き穴を開け、黒錆転換材を塗布する。
 - ・鋼材合わせ目処理
鋼材の継ぎ目には、ゆがみ等により錆が発生している部分があるため、塗装などの処理を行う。
 - ・工事期間中は階段周囲に塗料の飛散防止シートを設置する。
3. この工事は、平成27年に「鉄骨階段塗装塗り替え工事」を施工した(株)中村塗装店に発注することとし、見積額は税込1,936,000円である。
4. この工事の名称は、第42期通常総会で承認された際は「非常階段トップコート塗装工事」であったが、上記の施工内容のため、「非常用鉄骨階段（4基）5年目アフター工事及び段鼻滑り止め塗装他工事」と改める。

理事会で審議した結果、前回の塗り替え工事の保証工事期間内であり、安全性を高める工事を実施しても総会で承認された予算（350万円）を大幅に下回るため、本工事を承認した。

【3】今期検討事項について

前回の理事会での意見、提案に基づいて修正した今期検討事項一覧を確認し、出席者より以下の意見が出た。

- ・誰が見ても進捗状況がわかるように、項目ごとの棒グラフを作ってはどうか。
- ・項目ごとに担当者を決めるべきである。また、重要な項目を4～5個に絞り、リーダーを決めてはどうか。
- ・今期検討事項の優先度を決めるにあたり、住民から意見を聞くのも一つの方法で

ある。まず、住民アンケートや懇談会の実施を進めてはどうか。

- ・この時期の懇談会は会場の都合で鬼高小学校などを借りる必要があり、開催は難しいと思われる。このため、オンラインでも参加できるような開催方法は取れないか。
- ・勉強会の開催は、美建に一任することはできないか。
(美建より) 目的によっては開催が難しい項目があるが、例えば建替えを目的とするならば、ゼネコンが主催する無料勉強会を活用するという方法もある。

様々な意見交換をした結果、まず9月中に住民アンケートを実施し、次回の理事会で検討事項の優先度等を決めることとした。

なお、今回の理事会で決定した項目は下記の通りである。

1. グリーンクラブで発生した費用は雑費に計上するのではなく、「グリーンクラブ活動費」の項目を新設する。
2. 業務監査方法についてはチェックリストを作成し、次回の理事会で確認する。
3. 理事会で使用した資料は、次期以降の理事会で容易に検索、確認ができるよう、管理組合のパソコンにデータ保存する。
4. B棟で居住者不在住戸の専用庭が樹木や雑草で荒れているため、この住戸の所有者に手入れを要請しているが実施されていない。今後は所有者に専用庭の手入れ方法を再確認し、本人の許可があれば住民有志による除草作業を行う。

【4】B棟管理事務所の労働環境について

担当理事より、B棟管理事務所のエアコン設置提案書の提出と、その説明があった。今回の提案書によれば、夏場の最高気温が34～35℃となる日において、管理員居室との間の扉を開けて居室のエアコンからの冷気が入り込む状態にしても、熱中症指数(WBGT値)が「厳重警戒」および「警戒」のレベルであることが判明した。

理事会で審議した結果、管理員の労働環境改善および熱中症対策として検討を続け、この環境改善は理事会の共通認識とすることとした。次回の理事会では、過去の調査結果を検証し、総会の議案として提示できるよう提案書の一部を見直すこととした。

【5】次回の理事会開催日

10月11日(日)、午前9:30より鬼高公民館にて

以 上