

## 第43期第3回定例理事会議事録

日時・場所	令和2年10月11日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小林 俊佑、吉川 郁乃、飯島 裕平、金井 一恵、水島 竜司、 三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、岡野 安代、 真保 正嗣、早坂 笑美、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9月12日~10月10日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 10月1日 消防設備定期点検(業者:ハマゾノ消防設備、10/1共用部、  
10/3専有部の避難はしご・感知器)
- ・ 10月6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

9月23日 A棟ポンプ室 圧力タンク・フロースイッチ交換工事(施工:(株)加藤輸機)

##### ◇故障

10月3日 B棟104・105号室前 ガス配管カバーから水漏れが発生。雨水の浸水と思われるため、配管カバーを交換する見積書を手配中。

10月6日 B棟駐車場横のブロック塀にひび割れが発生して危険なため、ブロック塀を改修する見積書を手配中。

#### (3) その他連絡事項

- ① 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専用庭の管理や手入れについて質問書を送付した。その後、この住戸の出入りをしている方より、「11月末までに自分で手入れをする」との回答があったため、様子を見ることとした。
- ② 管理組合が契約しているマンション保険は、来年2月23日で5年間の契約が満了となるため、更新した場合の資料や見積書を11月の理事会に間に合うように手配した。
- ③ 今後の工事・作業の予定
  - ・ B棟消火水槽フート弁交換工事: 10月14日(水)
  - ・ 排水管清掃 10月19日(月)~23日(金)
  - ・ 排水管カメラ調査(1階住戸の床下排水管、敷地排水管)  
A棟: 10月23日(金)、B棟: 10月24日(土)
- ④ 敬老のお祝い品の配布(鬼高自治会より)  
9月17日、39名に配布(A棟17名、B棟22名)

#### (4) 管理費滞納状況報告

10月8日現在、管理組合合計で5名、242,773円。前回理事会での報告時と比べて人数は同じであり、合計額は4,657円増加した。

#### 【2】非常階段の工事について

担当理事より、今回の非常階段塗装工事に鉄骨部の苔除去および踊り場の滑り止め加工(60cm分)を追加するため、見積額は税込2,387,000円に変更されとの説明があった。この追加工事の金額を加算しても、前回の塗り替え工事の保証工事期間内であるため、総会で承認された予算(350万円)を下回る。

また、この工事の期間は10/26より開始し、作業人員は3~4名、工事車両は毎日2台程度との説明もあった。

出席者より、階段の段鼻や踊り場の滑り止め加工は、足が滑りにくくなる一方、つまり心配はないか、滑り止めの施工見本を確認したいが工事期間はこのままでよいのか、との質問があった。

理事会で審議した結果、滑り止めのテスト施工については工業者に相談するが、工事自体は日程通りに進めること、工程表が工業者から提出されたら理事に配布し、それをもって承認とすることとした。

#### 【3】住民アンケート集計結果と今後の検討事項

9月下旬から実施した住民アンケートについて、結果をまとめた書面を確認した(10月3日投函分まで集計。回答113名)。理事長より、アンケートにご協力いただいたことへのお礼と、特に意見が多かった「喫煙」「騒音」については理事会ニュースにて注意を呼びかけるとの説明があった。

今回のアンケートの結果や取扱いについて、出席者より以下の意見が出た。

- ・理事会で話し合っていること、検討していることは、経過も含めて全住民に伝えていく。
- ・アンケートのまとめは、まずこのままの文章で伝えるべきである。ただし、事実と異なる記載があるため、訂正してから配布する必要がある。
- ・項目ごとに誰が担当するか決めるべきである。
- ・これからも意見を受け付けること、住民の皆様と一緒に進めていくことを記載してはどうか。
- ・住民懇談会は新型コロナウイルスの感染が落ち着くまで開催が難しいと思われるので、住民アンケートを実施した。
- ・今後、懇談会を開催する際に自宅からでも参加できるように、オンライン環境を整えていきたい。

様々な意見交換をした結果、住民アンケートの結果をまとめた書面を全戸に配布すること、アンケートの原文は理事が回覧して確認することとした。

#### 【4】防災について

防火管理者の小高氏より、今期の防災・災害対策として5項目の提案があった。

##### 《5項目の提案事項》

##### 1. 防災訓練

「密」を避け、来年4月初めに実施予定。少人数や分散形態での実施や、場合によっては新入居者のみでの訓練も検討する。

## 2. 避難訓練

鬼高小への避難（水平避難）は難しいため、これからは自宅にとどまること（垂直避難）を提唱する。このためには、日常の近所同士の助け合いやコミュニケーション、対話が必要となる。

## 3. 自主防災力の発揮

「自衛消防隊」を結成し、今期は若い方、壮年、女性を中心に募集したい。訓練時に自衛消防隊が着用する防災ユニフォームを作成する。

## 4. 自衛消防隊の活動

今期の訓練では、真間川の浸水被害（3～5メートル）を想定したものとする。この訓練では、1階の居住者、特に独居高齢者、非常階段の使用が難しい方などが2階以上へ避難することを援助・救援する。

## 5. ハイツから1人の犠牲者も出さない決意

今期は、消防法第8条に定める人命の安全と財産を守り抜く、責務を果たすことを目指す。

これらの提案事項の他、市川市の補助金や水害ハザードマップの紹介があった。

また、出席者より、自衛消防隊は知識や技能を必要とするため、全部を自衛消防隊が実施することは難しいとの意見が出たが、防火管理補佐を西寺氏（B211）にお願いしているとの報告があった。

今後は、まず自衛消防隊の結成から進めていくこととする。

## 【5】その他（監事による業務監査について）

第43期業務監査リストの案が配布され、監査項目を確認した。理事長より、従来も監事は監査を実施していたが、監査をしているという記録を残していなかったため、このたびチェックリストを作成した、との説明があった。

意見交換の結果、監事が監査項目を理解していれば良いと判断し、業務監査の方法については監事に一任することとした。

## 【6】次回の理事会開催日

11月8日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上