

第43期第4回定例理事会議事録

日時・場所	令和2年11月8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、飯島 裕平、金井 一恵、水島 竜司、三口 君江、竹内 健司、河和 良子、岡野 安代、真保 正嗣、早坂 笑笑、尾島 一男、飯泉 チカ、和田 哲、高田 次雄
	監事	
	防火管理者	小高 平男
	動物飼育者の会	芳井 滋子 (B810)、斎藤 昭彦 (B411)
	美建	星野、八巻

【1】動物飼育者の会より細則変更提案

動物飼育者の会より芳井会長、斎藤氏が出席し、「動物飼育特例承認に関する細則」の変更提案に関するヒアリングを行った。

変更提案の主旨は、飼育申請できる有資格者の条件を「65歳以上の独居者及び夫婦ともに居住しておりいずれかが75歳」から、「動物飼育の必要性が特に高いと管理組合が認め、文書による承認を得、動物飼育者の会に入会した者」に変更してほしいと要請するものである。細則変更を求める理由は、飼育可能な居住者が高齢者のみとなってしまう若い世代の居住者が子供の情操教育、動物愛護の精神を教えたいと思っても飼うことができない為である。

この提案では飼育者の年齢制限は無くなるが、誰でも飼っていいということではなく、飼育希望者に対して管理組合の審査や動物飼育者の会への入会を義務付け、動物飼育者の会が適正な管理や指導を行うこととする。また、マンションとはいろいろな人が居住空間を共用しながら生活していく場所であり、「動物が好きな人も嫌いな人も安心して一緒に暮らせ、動物と共生できる環境を作りたい」ため、細則の一部変更を総会議案として取り上げてほしいとの要請もあった。

出席理事より、動物アレルギーへの対応や飼育を望んでいる人の情報が不明である、先日のアンケートでは動物飼育の細則変更は不要と回答した人数が多く、優先度も低かったはずである、などの意見があった。

出席理事からの主な質問、意見

- ・現在の動物飼育者の会会員の飼育状況、飼育希望者の現状に関して報告する資料を用意する必要がある
- ・動物飼育者の会会員でない飼育者の現状は把握できているか。できていないなら把握すべきである
- ・細則を制定した際に、年齢制限を設定した理由を明確にして変更の問題がない事を説明する必要がある
- ・「共生できる環境」の内容が漠然としている。動物アレルギーの方にどのような対応をするのか
- ・細則を変更が承認となった場合、次々に細則変更が行われる事になり細則が意味をなさなくなる恐れがあるが今後どのような対応を行うのか
- ・先日行った住民アンケートでは細則変更を望まない声が多かった

動物飼育者の会からの主な返答、意見

- ・総会議案として提出する際は、然るべき資料を用意する
- ・動物飼育者の会会員でない飼育者に関しては、動物飼育者の会が関与するところでは無い
- ・細則を制定した者の意図は今となっては知る術がない
- ・動物アレルギー所有者の情報を教えてもらえば特段の配慮を行う
(理事より、個人情報に関して提供は難しいと意見)
- ・アンケートでは詳細な内容説明がなかった為、目安と考えている

この提案は最終的に総会で審議するものであるが、理事会が総会で提案するためには管理方法や飼育希望者の情報が少ないため、今後も理事会や住民懇談会などでの意見交換を継続することとした。

【2】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10月11日～11月7日)があった。

(1) 定期点検等

- ・10月19日～23日 排水管清掃(業者：みやこ環境設備)
A棟19日・20日(未実施6戸)、B棟21日・22日(未実施3戸)、
外部排水管23日
排水管カメラ調査(1階住戸床下排水管、敷地排水管)：A棟23日、B棟24日
排水管カメラ調査の報告書が未着のため、次回理事会にて結果を報告する予定。
- ・11月4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
(前回の報告の続き)
- ・10月1日・3日 消防設備定期点検
消火器交換(10本)、避難ハッチ表示シール交換(4枚)も実施した。
設備の不良は無かったが、ベランダに設置している避難ハッチの下に物干し竿が伸びていたり、ベランダの床に鉢植えを多く置いているため、避難はしごが最後まで降ろせない箇所があった。

(2) 特別事項

◇工事

- 10月14日 B棟消火水槽フート弁交換工事(施工：みやこ環境設備)
- 10月26日 非常階段塗装工事開始(施工：中村塗装店)

◇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。
- 10月23日 A棟108号室前の連結送水管カバーから水漏れ発生。こちらも雨水の浸水と思われるため、上記B棟の修理と合わせた見積書をあらためて手配する。
- 10月6日 B棟駐車場入口付近のブロック塀にひび割れが発生して危険なため、改修見積書を手配。
- 10月11日 理事2名による緊急対応(ブロック塀の転倒防止措置)の実施。

※今回の理事会では、2つの工法(2社分)の見積書を比較、検討した。その結果、安価であり、ブロック塀の他の部分でも改修実績のあるハイグリッドフェンス案の採用を決定し、安全面を考慮して直ちに発注することとした。また、今回

のブロック塀ひび割れは端部の沈下により発生しているため、基礎の補強、既設基礎との連結補強も施工内容に含んでいる。

10月15日 A棟6階住戸にて、インターネット光回線の開通工事をしようとしたところ、ケーブル用の配管の中が錆びていて光回線が通らないとの報告あり。この住戸は他の方法でインターネットに接続することになったが、配管の中が同じ状態になっている住戸が他にもあると思われる。

◇漏水事故

10月24日 B棟10階住戸から階下の9階住戸へ水漏れが発生。漏水調査の結果、キッチンの排水管と立管の接続部分（トイレの裏側）から漏水していることが判明。漏水箇所は当日中にテープを巻いて応急処置をする。

10月27日 漏水箇所の修理見積書作成のため、配管の専門業者が現場調査を行う。調査の結果、共用排水管（立管）の一部交換も必要と判明する。

※今回の理事会で改修見積書を確認したが、施工内容を工事業者に確認するとともに、急を要する案件の為、施工内容を確認して、次回理事会を待たずに理事への説明をする事とした。

(3) その他連絡事項

- ① B棟で居住者不在となっている住戸の専用庭の管理や手入れについて、この住戸の所有者より、「今年の12月末までに自分で手入れをする」との回答書が届いた。
- 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。このため、前回の理事会では「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」との報告があったが、その後、保険代理店より「見積書を作成するため、事前にマンション管理適正化診断を実施する」との連絡があった。
この診断は11月10日に実施し、理事数名も立ち会うこととした。
- ③ テレビ視聴設備の定期点検について
今年度はケーブルテレビ会社 J:COM による定期点検（宅内の電波測定等）の実施年度となるため、点検の実施およびお知らせの配布を承認した。なお、宅内の点検時に有料サービスの紹介も行うことがあるが、このサービスの契約は任意であり、管理組合が推奨しているものではないことを掲示板でお知らせすることとした。
- ④ 出席理事より、今年の排水管清掃では作業内容と作業の仕上げに疑念を感じたとの報告があった。今回もA棟より作業を始めたが、作業員が名前を名乗らない、作業の終了確認が不十分との指摘があったため、B棟は管理員が全戸の作業に立会い、指摘事項が改善していることを確認した。
なお、11月は排水管清掃と同じ業者（みやこ環境設備）が給水設備点検を実施するため、この点検に理事が立ち会い、作業内容を確認することになった。

(4) 管理費滞納状況報告

11月4日現在、管理組合合計で6名、332,691円。前回理事会での報告時と比べて人数は1名増、合計額は89,918円増加した。特定の区分所有者の滞納額が増

えているため、これ以上とならないよう、訪問や電話連絡などの督促を続けることを確認した。

【3】修繕工事の報告

10月26日より開始している非常階段塗装工事について、担当理事より「踊り場の滑り止め塗装は予定より広い面積を塗装している。当ハイツの階段の現状に合わせて滑り止めの砂を大きい粒のものに変更した」などの報告があった。仕様の変更によって当初より安心できる仕上がりになっており、他の出席者から「年配の方や配送業者の方より、安心して階段が使えるとの意見が出ている」との報告もあった。

【4】今後の検討事項と役割分担

住民アンケートの結果や優先度に基づき、今期検討事項の項目ごとに担当者を決定した。また、理事の間で情報を素早く共有する機会を増やしたいとの意見が出たため、情報の共有方法なども今後の検討課題とする。

『建物に関する広い検討、勉強会』…耐震、建て替えの検討やエントランスドアの改良等、建物に関して幅広く検討する。

担当者：関口理事・河和理事（保全）、岡野理事・真保理事（環境）、高田理事

『防災対策』…自衛消防隊を設立し、避難実施要領を策定したり、避難訓練を実施する。

担当者：水島理事・早坂理事（防災）、小高防火管理者

『B棟管理事務所環境改善』…管理員の勤務環境を改善するため、エアコン設置の是非や方法を検討する。

担当者：関口理事、真保理事

『独居高齢者に対する共助、勉強会』…独居高齢住民の現状を把握し、共助や勉強会の内容について検討する。

担当者：小林理事長を責任者とするが、担当者は未定。

『住民懇談会の開催』…懇談会の開催時期、内容、方法について検討する。

担当者：竹内理事

『住環境の改善』…喫煙場所の検討、ごみ捨て場の注意喚起、チラシの投函、駐車場・駐輪場の無断仕様等、共用部分の住環境改善について検討する。

担当者：岡野理事・真保理事（環境）、和田理事

【5】今後の理事会開催日

12月13日（日）、1月10日（日）、いずれも午前9：30より鬼高公民館にて

以上