

第44期第2回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年9月26日(日) 9:30~11:50 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	関口 憲治、小林 俊佑、黒田 守、臼井 功、稲吉 英俊 竹本 玲子、塚原 義晴、水島 竜司、吉川 郁乃、尾島 一男 増田 日出夫、大石 知寿子 真保 正嗣 (リモート参加)
	監事	関口 常雄
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	高田 次雄 (B605)
	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3年8月23日~9月26日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 8月30日 共用廊下 定期床清掃 (A・B棟実施、業者：アベニュー)
定期清掃の回数を年3回に減らすことを要請する。今後は12月、4月、8月に実施することとした。
- ・ 9月6日 受変電設備定期点検(業者：川島電気主任技術者)
高圧クリート(碍子…がいし)3個が経年劣化のため、年次点検時に交換予定。

(2) 特別事項

◇故障・工事

8月23日 A棟共用トイレが詰まったため、便器を取り外して排水管内をカメラ調査する。その結果、排水管の一部が割れて植栽の根が入り込んだことが原因と判明する。割れていた部分の排水管を交換し、復旧する。(施工：H20 サービス、税込93,500円)

(3) その他連絡事項

- ・ 前回理事会での決議により、B棟1階の違反行為(専用庭での動物類の飼育)について改善を要求するため、通知書を内容証明郵便で発送した。
- ・ 排水管清掃(10月18日~22日)
外部排水管の清掃日に実施している排水管内部のカメラ調査は、今年の調査範囲を1階住戸の床下排水管および敷地排水管(駐車場や正面歩道沿いの地下)と決定した(見積額 税込157,300円)。
- ・ エントランスの掲示板が劣化し、画びょうが抜けやすくなっているため、現在と同じサイズ、色の掲示板を注文することとした(掲示板2枚で43,010円)。
なお、掲示板はコンクリートの柱にビス止めしているため、掲示板交換作業費として税込24,200円を別途計上する。
- ・ 当ハイツの鬼高自治会加入者が9月現在で199名になったとの報告があった。市川ハイツ全体で自治会費を毎月20,000円支払っているため、月単位の収支はマイ

ナスとなる。しかし、自治会費の余剰金があるため、加入者から徴収する自治会費を変更せずに様子を見ることとした。

- ・ 鬼高自治会より、9月16日に敬老の祝い品を配布した。
 該当者：今年77歳、80歳となる方、85歳以上の全員
 A・B棟合計で45名
- ・ 美建より、清掃員交代の報告があった。
 A棟清掃員1名（週3日勤務、9月10日勤務開始）

（4）管理費滞納状況報告

9月21日現在、管理組合合計で9名、297,334円。前回報告時より人数は1名増えただけであったが、滞納期間が複数月となった人数が多く、金額は79,351円増えた。

【2】第44期予定事業の確認

① 第44期理事会 検討事項一覧

前回の理事会に引き続き、第44期で予定している検討事項を確認した。

《主な意見》

1. 住民懇談会の開催

第44期では住民懇談会開催の準備チームを結成し、取り上げるテーマを想定して準備を進めるが、今回の理事会では出席者から「排水管豎管の更新」「水害対策」などのテーマについて提案があった。住民懇談会を開催する場合は鬼高小学校または鬼高公民館を使用することになるが、まだコロナ禍が完全に収束したわけではないので、テーマを絞り、少人数でも開催できる工夫を検討することとした。

2. 1階専用庭の植木について

B棟で居住者不在によって樹木が荒れている専用庭があり、この住戸の所有者に専用庭の手入れを要請している。今回、A棟でも樹木が生い茂っている専用庭があるとの報告があり、この住戸に対しても専用庭の手入れを要請することとした。

3. 長期修繕計画の整備について

出席者より、「今期検討事項の一覧に長期修繕計画の整備も追加してほしい。そして、長期修繕計画の修繕項目に排水管豎管の更新も入れてほしい」との意見があった。これに対し、長期修繕計画表の内容が専門的でわかりにくいとの意見もあった。このため、長期修繕計画の整備を進める前に、まず誰でもわかる内容の修繕項目一覧表の作成について検討することとした。

② 共用部排水管豎管更新に関する提案

昨年、B棟において共用部排水管の豎管で漏水が発生し、補修工事と併せて実施した豎管の劣化診断では、豎管は2～3年を目途に更新または補修が必要と判定されていた。このため、担当理事が共用部排水管豎管更新に関する提案書を作成し、工事着工までの手順について説明があった。

豎管をすべて改修するには長期間にわたって専門性を有するプロジェクトが必要であり、豎管修繕プロジェクトチーム（ワーキングチーム）を発足したいとの提案もあった。このプロジェクトチームのメンバーについては、10月の理事会で報告するこ

ととした。

③ 管理規約、細則集の見直しについて

理事長より、当ハイツの管理規約・細則集の見直しを予定しているとの説明があった。今回の理事会では、理事会運営細則の見直しポイントについて確認した。

【3】その他

・小高防火管理者より

自衛消防隊は、災害に備えて常に準備し、各メンバーの連絡を取り合っているとの報告があった。また、10月1日の消防設備点検の際、消火栓や消火器の操作方法について、点検業者とともに訓練することになった。

・ごみ置場の吸い殻入れ（スモーキングスタンド）について

ごみ置場の出入口付近に吸い殻入れを置いているが、受動喫煙を防止するため、まず吸い殻入れをごみ置場の奥へ移動し、様子を見ることとした。

【4】次回の理事会開催日

10月10日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上