

第44期第3回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年10月10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 真保 正嗣、竹本 玲子、塚原 義晴、水島 竜司、吉川 郁乃、 増田 日出夫、大石 知寿子 三室 和明 (リモート参加)
	監事	早坂 笑美
	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9月27日~10月9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、
10/2 ベランダの避難はしご・11階住戸の感知器) *異常なし
- ・ 10月5日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)

(2) 特別事項

◇工事 10月8日 A・B棟1階 掲示板交換工事(施工:グッド・ワンホーム)

(3) その他連絡事項

- ・ 9月26日 受動喫煙を防止するため、ごみ置場入口付近の吸い殻入れを奥へ移動した。
- ・ 10月7日 夜間に大きな地震が発生し、各棟のエレベーターが停止した。エレベーターは翌8日に日立ビルシステムが点検し、午前8時前に復旧した。他にA棟のエキスパンションジョイント(東棟と南棟の間)の破損があったため、修理見積書を取り寄せ中。
- ・ 排水管清掃(10月18日~22日)
排水管内部のカメラ調査は、今年の調査範囲は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)であり、A棟は22日、B棟は23日に実施する。

(4) 管理費滞納状況報告

10月5日現在、管理組合合計で7名、239,856円。前回報告時より人数は2名減り、金額は57,478円減った。滞納期間が3ヶ月となった1名は、金額がこれ以上増えないよう、訪問や電話連絡などの督促を続ける。

【2】第44期予定事業について

① 共用部排水管豎管更新に関する提案

今回の理事会では、昨年漏水が発生した部分の排水管を展示し、豎管の材質や劣化

状況を確認した。また、豎管漏水箇所の改修と同時に実施した診断では、「配管は腐食等の劣化が顕著化して今後2～3年を目処に更新または補修が必要」と判定されており、配管の耐用年数も40年であると提示されている。排水管豎管を改修する場合、専門性の高い課題を長期間にわたって検討するワーキングチームを結成するが、今期のメンバーは理事長、副理事長、保全担当理事、管理会社の他、能力のある居住者を募集する。なお、この改修工事の検討は今期中に終わらないため、ワーキングチームには来期もメンバーが残ることとする。

今回の理事会で意見交換した結果、この改修工事を直ちに正式決定するのではなく、「改修工事を検討する」といった点で意思統一し、理事会の方向性が決まった。今後は、住民懇談会を開催し、排水管豎管の劣化状況や改修方法を提示したり、改修に向けた話し合いを進めることとした。

② 住民懇談会開催の提案

今期の住民懇談会はテーマを絞って開催するとの意見が出ていたが、今回の理事会で上記①を検討した結果、排水管豎管の改修は緊急度が高いと判断し、「排水管豎管改修に関する懇談会」として開催することとした。

懇談会の開催準備は、担当理事が作成した提案書に従い、下記のスケジュールで進めることとした。

- ・ 10月末までに事前アンケート実施
- ・ 11月14日の理事会で最終調整
- ・ 11月28日（日）懇談会開催

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・細則集の全面改訂について提案があり、今回は理事会運営細則のうち、理事会の透明性の確保について説明があった。

出席者より、「全面改訂は必要ない」「管理規約・細則を全部読み直して不備があれば、次期理事会に引き継いではどうか」「理事会や総会にリモート参加することについては、規定の追加を検討してもよい」などの意見があったため、今期は部分的な見直しを進めることとした。

【3】 その他

・ 小高防火管理者より

10月1日、消防設備点検業者の指導のもと、自衛消防隊が火災報知器や消火栓、消火器の操作訓練を行った。消防設備点検では、11階住戸の火災報知器、ベランダの避難はしご、ベランダの避難用仕切り板を防火管理者も確認した。

また、理事長より、地震発生時の連絡体制を見直し、地震時の対応方法を理事会に提出したいとの意見があった。

・ 環境担当理事より

10月9日のグリーンクラブの活動には8名が参加し、チューリップの球根を70個植えたとの報告があった。

【4】 次回の理事会開催日

11月14日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以上