

## 第44期第4回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年11月14日(日) 9:30~11:40 / 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、大石 知寿子 (リモート参加) 三室 和明、真保 正嗣
	監事	早坂 笑美、関口 常雄
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	高田 次雄 (B605、WTメンバー)
	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10月10日~11月13日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 10月13日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム) \*異常なし
- ・ 10月18日~22日 排水管清掃(業者:みやこ環境設備)  
A棟18日・19日(未実施3戸)、B棟20日・21日(未実施2戸)、  
外部排水管22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22日、B棟23日  
地盤沈下などの影響によって排水の流れが悪くなっている箇所は、昨年とほぼ同じであった。また、配管の継ぎ目部分に錆が発生している箇所が多く、他に樹木の根が混入している箇所も1ヶ所あり、この根は除去した。
- ・ 10月20日 高木剪定(年間契約、業者:ユアサ園芸、26日まで)
- ・ 11月8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 11月4日 B棟前歩道、劣化部分の補修工事(市川市が実施)
- ◇事故 11月2日 B棟駐車場入口のポールに配達車が衝突し、破損する。後日、ポールを交換するが、費用は車の運転手が負担する。

#### (3) その他連絡事項

- ・ 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たところ、10月27日に所有者の負担で手入れを実施した。なお、A棟でも樹木が生い茂っている専用庭があったが、この住戸の所有者本人が手入れを実施した。
- ・ 11月9日、大雨後の様子を点検した。10月7日の地震で破損したA棟のエキスパンションジョイント(東棟と南棟の間)は、内部に溜まった雨水が水滴となって漏れていた(修理見積書を取り寄せ中)。また、A棟南側の緑地は、従来は大雨が降ると大きな水たまりが発生していたが、今年7月の排水柵の移設と新設によって改善した。

#### (4) 管理費滞納状況報告

11月14日現在、管理組合合計で3名、123,588円。前回報告時より人数は4名減り、金額は116,268円減った。前回の報告時に滞納期間が3ヶ月となっていた1名は、11月初めに全額の入金があった。しかし、新たに滞納期間が3ヶ月となった組合員1名がいるため、金額がこれ以上増えないよう訪問などの督促を続けることとした。

#### 【2】住民懇談会の開催準備

住民懇談会はテーマを「排水縦管の劣化および修繕計画」に絞り、予定通り11月28日(日)14:00より開催する。この件に関して事前アンケートを10月に実施していたため、その集計結果や自由意見を確認した。

配管の改修は、既設の配管内部をコーティングする「更生工事」と、配管を新しいものと交換する「更新工事」があり、現在では更生工事の技術が向上しているといった意見があるものの、理事会は下記の理由から更新工事を推奨することとした。

##### 《更新工事を推奨する主な理由》

- ・ 縦管の寿命は45年が限界と診断されている。
- ・ 新しい配管に交換するため、耐久性が向上する。
- ・ 縦管と住戸内の横引管の接合部は排水管の要であるが、この部分が一番不具合が生じやすい。接合部の形はとても複雑なため、更生工事では改修することは困難であり、不安が残る。

今回は「更生」「更新」のどちらが良いかという議論の場ではないが、理事会は現状では更新工事が最善と判断した。また、今後の議論を円滑に進めるため、「更生」「更新」のそれぞれについて長所・短所をまとめたり、排水管の過去の改修範囲を明示した図を作成することとした。

#### 【3】排水管縦管の改修について

今回の理事会では、排水管の縦管更新を全戸で実施する場合の概算額、および診断・設計・工事監理といった業務をコンサルタントに委託する場合の概算額などの資料を確認した。また、更新工事の進め方に関する資料も配布し、施工時に縦の並びの住戸を2分割(1~5階および6~11階)にする案と、3分割(1~4階、5~8階、9~11階)にする案を比較した。更新工事はどの住戸も日中に実施し、排水禁止の時間も日中となるが、夜は排水できるように仮復旧をする。排水禁止となる日数を比較すると、縦の並びの住戸を3分割にする案は住戸によって日数が異なり不公平になるため、2分割案が適当であると判断した。

排水管縦管の更新工事を実際に施工する場合、事前の調査や施工時(約4日間)は各住戸へ入室する必要があるため、理事やワーキングチームなどの委員が全住戸の施工確認をすることは困難である。このため、管理会社の美建より「排水管縦管の更新工事を実施することになった場合、工事の最中に全戸を公平な視点で確認できるよう、事前調査だけでなく工事監理までコンサルタントに委託することをお勧めする」との提案があった。

なお、排水管縦管を改修という専門性の高い課題を長期間にわたって検討するため、理事長、副理事長、保全担当理事、管理会社、能力のある居住者によってワーキングチームを結成することが決まっていたが、ワーキングチームは11月28日(日)より活動を開始することとした。

【4】災害時の緊急対処について

小高防火管理者より、当ハイツ正面の歩道には傾斜があり、車道との間の縁石は段差や破損があるため、ハイツ住民の転倒事故が発生したこともあり、市川市に改修を要請したとの報告があった。この箇所の一部は改修が済んだが、43期で実施したアンケートでは段差解消の要望意見があったため、引続き市の道路管理課に要請を続ける（柳市議の市長への申請）。

また、理事長より、緊急体制時の防震防火防水体制の連絡、通報体制について説明があった。今回は、エレベーターが地震で停止した場合の緊急連絡体制を確認し、管理員、理事長・副理事長・防災理事、自衛消防隊が連携して対応することとした。

【5】その他

- ・ 11月25日、高齢者向けのイベントが鬼高公民館で開催されるとの報告があった。
- ・ 環境担当理事より  
11月13日のグリーンクラブの活動にはお子さんの参加もあり、玄関前に花を植えたとの報告があった。

【6】次回の理事会開催日

12月12日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上