

第44期第6回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年1月16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、飯島 裕平、臼井 功 稲吉 英俊、竹本 玲子、塚原 義晴、水島 竜司、尾島 一男 増田 日出夫、大石 知寿子 (リモート参加) 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)、今野 亜紀子 (A309) 奥藤 俊春 (A603)、長嶋 茂 (B203)、西寺 喜三郎 (B211) 斎藤 昭彦 (B411)
	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12月12日~1月15日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 12月17日 共用廊下 定期床清掃 (A・B棟実施、業者：アベニュー)
- ・ 1月6日 A棟エレベーター (業者：日立ビルシステム)
* 部品 (ヒューズ) の交換

(2) 特別事項

- ◇工事 12月13日 B棟駐車場入口 段差解消工事 (市川市が実施)
- 12月29日 (A・B棟 南棟廊下) 壁の補修工事 (10月7日の地震で発生したひび割れを補修、施工：中村塗装店)
- ◇事故 1月11日 B棟エレベーター (3号機) 内の鏡が破損する。修理については、住民と協議中。

(3) その他連絡事項

- ・ 年末年始 臨時駐車場の使用状況
担当理事より、「今回の年末年始から臨時駐車場の使用ルールを変更したこともあり、長時間とまっている車は少なかった」との報告があったが、今後も臨時駐車場の見回りを続けていく。
- ・ 1月6日の降雪時の対応
各棟のエントランス周囲に融雪剤3袋を撒き、降雪に備えた。翌7日は朝から住民の協力によって雪かきを実施し、上階の廊下の雪は一輪車に乗せて1階に降ろした。
なお、出席理事より、非常階段に雪が積もった場合は通行止めにしてはどうか、との意見があった。
- ・ 喫煙場所の運用について
ごみ置場に吸い殻入れを置いているが、煙がベランダ側へ回らないよう、設置場所を見直している。出席理事より、「防火の観点から喫煙できる場所を残しておいたほうがよい」「全面禁煙に向けて徐々に広報していく必要がある」など、様々な意見が交わされ、引き続き理事会で検討することとした。

(4) 管理費滞納状況報告

1月12日現在、管理組合合計で5名、163,768円。前回報告時より人数は1名減り、金額は73,850円減った。しかし、新たに滞納期間が3ヶ月となった組合員がいるため、訪問や電話連絡での督促も行うこととした。

【2】排水管立管の改修について

小林副理事長より、排水管の改修は「工事の方法（更新または更生）」を検討するだけでなく、排水設備全般について正しい現状調査を行う必要があるとの提案があった。このため、各戸の排水管の現状（異常の有無、水廻りのリフォームの有無など）を把握することを目的としたアンケート調査を実施することになり、今回の理事会ではアンケート用紙の原案を確認した。

このアンケートは2月4日に締め切って集計し、3月16日・17日に予定している室内調査（2日間で10戸ほど）を希望する場合の記入欄も設けることとした。なお、これらの調査費用は、管理費会計の予備費の予算内で実施することとした。

今回の理事会傍聴者より、「排水管の立管改修は、第42期で承認された長期修繕計画では計画されていない工事であり、実施する場合は今後の資金計画にも大いに影響する。このため、『このような排水管の改修工事をする』といった議題で総会を開催してほしい」との意見があった。しかし、各戸の排水管の現状を把握するアンケートを集計し、室内調査の結果が出るまでの間は、劣化状況の報告や改修工事の提案ができないため、住民懇談会や臨時総会の開催を先送りすることとした。

【3】理事会運営細則、防災（消防）計画細則などの改定再提案

昨年10月の理事会では、細則改定案の概要と狙いについて理事長から説明があり、分担して取り組みたいとの意見があった。

今回の理事会では、理事会運営細則について理事長から下記の再提案があった。

- ・第8条（理事会の透明性の確保）、第9条（組合員からの提案、意見書の取扱い）、第11条（住民懇談会の実施）の文言を、世間一般の規定に合わせて改定したい。
- ・WEBの適用等を現在のリモート参加の運用に合わせた文言に改定したい。

これらの改定は現在の運用形態に合わせた提案であり、「2月の理事会で再度議論するために試案や資料を理事に配布する。排水管立管の改修といった大きなテーマもあるが、規則・規定・細則の実態をより現実的な諸規則に近づける必要性を強調して再提案したい。限られた条項を集中的に検討が可能ならば、ぜひ取り組みたい。」といった説明があった。

また、防災（消防）計画細則については、防火管理者と防災担当理事に対して同様な取り組みが可能かとの質問があった。しかし、今期の理事会は排水管立管の改修の検討があるため、この細則を見直す時間が無いが、理事長は喫緊の課題として解釈するとの説明があった。

【4】次回の理事会開催日

2月13日（日）、午前9:30より鬼高公民館にて

以上