

第44期第7回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年2月13日(日) 9:30~11:55 / 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、吉川 郁乃 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
	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) 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4年1月14日~2月12日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 1月14日、2月5日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)
- ・ 1月27日 高木剪定(2/7まで、年間契約、業者:ユアサ園芸)
- ・ 1月27日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム)

(2) 特別事項

◇工事

- 1月26日 A棟512号室ベランダ 雨水管を壁に固定する金物が腐食したため交換する(施工:中村塗装店)
- 1月27日 1月11日に破損したB棟エレベーター(3号機)内の鏡を交換する。(施工:日立ビルシステム)
- 1月27日 1月18日にA棟屋上の消火水槽のバルブから水漏れが発生したため、バルブ交換を実施する。(施工:みやこ環境設備)

◇故障

- 1月27日 A棟11階廊下の蛇口から水が出ないことが判明。配管の途中で錆が溜まっているものと思われるため、後日、配管内の錆取り作業を実施することとした。

(3) その他連絡事項

自転車シールの在庫がわずかになったため、見積書を確認し、前回(第38期)と同様に400枚を注文することとした(見積額42,240円)。

(4) 管理費滞納状況報告

2月9日現在、管理組合合計で5名、113,299円。前回報告時と人数は同じだが、まとまった支払いがあり、金額は50,469円減った。

【2】排水管立管 改修予定の状況について

前回の理事会決議に基づき、各戸の排水管設備全般の現状(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したため、アンケートの途中集計結果を確認した。(2月13日現在、回答者206名)

このアンケートでは排水管・汚水管の状態に関する質問があり、「問題なし」との回答が9割ほどを占めた。しかし、残りの1割は「流れが悪い」「臭気や異音（ゴボゴボ音）がする」と回答しているため、前回の理事会で検討した通り、室内において排水管にカメラを入れた現状調査が重要である。室内調査の実施は3月16日・17日に予定しており、アンケートで希望者を募ったところ30名近くから応募があった。今後は、この希望者の中から棟・階・住戸タイプが偏らないように対象住戸を選定し、2月末頃に案内を配布する。なお、ここまでの調査・診断業務（アンケートの最終集計および室内調査・診断結果の報告）はコンサルタントが実施するが、美建より、この費用は税込214,500円になるとの報告があった。

・ 排水管改修工事の今後の予定について

排水管の現状を把握するアンケートや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、今回の理事会でも、住民懇談会や臨時総会の開催を先送りすることについてあらためて確認した。しかし、室内調査の診断結果が出るまで日数がかかるため、まずアンケートの集計結果を配布することとした（今月の理事会ニュースには、途中集計の結果を添付します）。

今後は、住民懇談会などで排水管の現状や工事の目安などを報告する必要があるが、理事会でも時間をかけて慎重に検討を進め、理事会ニュースなどで丁寧な説明を続けることとした。

【3】理事会運営細則、防災（消防）計画細則の見直し

理事長より、前回の理事会で提案した理事会運営細則の改定、変更を見送りたい、との説明があった。ただし、WEBの適用（会議のリモート参加）を追加することについては、IT委員と副理事長、有志の方々と検討があった。

また、防災（消防）計画細則の改定を検討することは、今期の理事会は排水管立管の改修を検討していたため、引き続き45期以降の議題としたい旨の説明があった。

【4】第44期下期重点項目

現在対応中の案件および第44期下期に取り組む項目について、理事長より説明があった。現在対応中の案件は「排水管改修の検討」「会議のリモート参加の取り組み」などがあり、今後に取り組む項目として「高齢者サポートセンターの活用などの高齢者対策」が挙げられた。また、出席者より、長期修繕計画を最新の情報に整備してほしいとの提案もあった。

高齢者対策については、理事長より「高齢者サポートセンターから話を聞き、相談会を開催したり、ハイツ住民に高齢者向けのサービスを紹介したい」との説明があり、今期の下期で検討を進めることとした。また、出席者より、当ハイツには高齢者だけでなく子供もいるため、住民全体を見守る体制も必要との意見があった。

【5】第44期下期重点項目

小高防火管理者より、「当ハイツ住民が近くの道路端で動けなくなり、他の住民から車いすを借りて部屋まで送った。管理組合でも車いすを購入してはどうか」との提案があった。小高氏から、車いすは1台25,000～30,000円ほどであり、市の補助金の予算がまだ残っているとの説明もあり、理事会はこの提案を承認した。

次回の理事会では、車いすの管理体制や操作方法の周知などについて検討する。

【6】関口理事長が、2月16日（水）夕方、管理組合活動“高齢者サポートセンター活用”について電話中に狭心症発作に近い状態を起こしました。

当面、理事長業務は副理事長（小林副理事長）を中心に遂行する旨として引き継ぎを済ませました。

関口理事長は、医師から慎重な生活活動と静養の指示を受けました（診断書提出済）。

【7】次回の理事会開催日

3月13日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上