

第44期第8回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年3月13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、飯島 裕平、臼井 功、稲吉 英俊 水島 竜司、吉川 郁乃、増田 日出夫、大石 知寿子 (リモート参加) 真保 正嗣、三室 和明
	監事	早坂 笑美、関口 常雄
	防火管理者	小高 平男
	IT委員	門口 要
	傍聴者	高田 次雄 (B605、WTメンバー)
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下氏
	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2月13日~3月12日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 2月15日 給水設備点検(業者:みやこ環境設備)
- ・ 3月2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

2月24日 A棟11階廊下の蛇口から水が出ないため、配管内の錆取り作業を実施(施工:みやこ環境設備、費用:税込16,500円)

(3) その他連絡事項

①高齢者見守り支援事業のお知らせ

市川市の「高齢者見守り支援事業」の紹介があり、今月の理事会ニュースでお知らせすることとした。

②自転車シール400枚を注文し、2月18日に納品された(費用42,240円)。

③4月の作業予定

消防設備点検 4月11日(月)

受変電設備年次点検 4月13日(水) *共用部の停電10:00~12:00

④テレビ視聴設備 定期点検の実施

今年は2年ごとに行っているテレビ視聴設備定期点検の実施年度となるため、ケーブルテレビ会社のJ:COMより全戸に配布するお知らせの原案が届いた。理事会ではこの定期点検実施を承認するが、点検と同時にJ:COM有料サービスの紹介があるため、「有料サービスの加入は任意であり、必要な方だけ契約するように」といった旨のお知らせを管理組合から発行することとした。

(4) 管理費滞納状況報告

3月9日現在、管理組合合計で2名、76,410円。前回報告時より人数は3名減り、金額は36,889円減った。

◇第44期の中間会計監査を実施しましたので、今回の議事録に中間決算資料を添付します。

【2】排水管立管 室内調査や改修予定の状況

排水管調査のコンサルタントである(株)総合設備リサーチの丸下氏より、排水管アンケート調査の集計結果が報告された。(回答者 211 名)

このアンケートでは、3月16日・17日に実施する室内調査の希望者を募集しており、棟・階・住戸タイプが偏らないように13戸を選定した。

丸下氏より、「アンケート結果や過去の工事・調査の記録を確認したところ、1階住戸の排水管は、今まで改修工事を実施していない。また、1階の地中埋設管は、地盤とともに沈下している箇所がある」などの報告があった。

他に丸下氏が挙げた問題点として、下記の説明があった。

- ・最近の便器は汚水が流れる位置が低くなっているため、現行の立管接合部との高さが合わず、便器を入れ替えた住戸では勾配不良が発生している場合がある。立管の改修工事を実施する場合は、将来のリフォーム工事に対応できるよう、立管との接合部の位置も調整しなければならない。
- ・不動産業者から横枝管の更新工事を実施したと聞いて住戸を購入していても、実際は立管との継ぎ手は従来そのままとなっている。
- ・1階住戸の床下には埋設管があるが、この管を更新する場合はコンクリートの解体を伴い、大がかりな工事となる。

今後は、室内調査の診断結果や報告書が理事会に提出されるため、その報告書に基づいて改修計画を検討することとした。

【3】オンラインによる会議参加と掲示板活用の提案

昨年7月の定期総会や今期の理事会では、オンラインシステムを併用した会議を開催しているが、まだオンラインによる会議参加のルールや必要な機器が整備されていない。このため、小林副理事長より、理事会運営細則の改定について提案があり、追加する規定を確認した。また、IT委員の門口氏からオンライン会議の運営や必要な設備について助言があったが、これらを検討する人数が少ないため、理事会ニュースでIT委員を募集することとした。

なお、住民間交流の活性化を目的として、市川ハイツホームページの掲示板を活用してはどうかとの提案があったが、ホームページの機能から掲示板が削除されているため、意見や提案がある場合は「お問い合わせページ」を使用するとの報告があった。

【4】その他

小高防火管理者より、前回の理事会で承認された車いす1台を購入したとの報告があった。また、パルスオキシメーター（血中酸素濃度測定器）の購入を検討しているとの報告もあり、購入については次回の理事会で引き続き検討することとした。

【5】今後の会議開催日

- ・第45期役員選任会議 3月27日（日）
- ・第9回定例理事会 4月10日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以上