

## 第45期第1回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年8月21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	小川 秀明、高原 紀子、朱 勇紅、臼井 功、山本 眞知子 須藤 良治、荻原 好枝、稲吉 英俊、塚原 義晴、竹本 玲子 大石 知寿子、橋森 幸子、高野 克明
	監事	佐々木 正伸
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、高田 次雄 (B605)
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
美建	星野、八巻	

### 【1】 今期の理事会運営について

今回の理事会に出席した第45期理事会役員との挨拶を行い、今期の定例理事会は、原則として毎月第2日曜日の午前9:30より、鬼高公民館で開催することとした。

また、防災担当理事に決まっていた大竹理事より、役員就任辞退の申し出があった。理事会はこの申し出を承認し、朱副理事長が防災担当理事を兼務することになった。

### 【2】 排水管設備の改修について

まず、(株)総合設備リサーチの丸下氏より、次回の理事会では排水管設備の改修工事を実施する場合のスケジュール案(今後2年間の予定)を用意すること、および下記の補足説明があった。

- ・老朽化した排水管設備の改修は全国的なテーマとなっている。
- ・調査の際は必ず図面化し、将来のリフォーム工事の際にどの施工業者が来ても問題が無いように仕様書を作成するため、基本設計には3ヶ月ほどかける。
- ・管理組合との打合せは、年内は月1回のペースで十分だが、年明けからは月2回のペースとなる。

また、長期修繕計画書の作成については、今後30年間のものを資金不足がないように、30年後まで安心できるように作成する、との説明があった。

続いて、前期理事の小林氏(A106)より、排水管設備改修および長期修繕計画作成に関して専門委員会を設置したいとの提案があった。小林氏の説明によれば、第44期は理事会の中にワーキングチームを設置していたが、チームの運営について曖昧な点があったこと、コンサルタントと検討を進めるにあたり、これまでの経緯や状況を把握した前期委員が引き続き携わることが望ましいこと、といった理由により今回の提案に至った。

理事会で検討や意見交換をした結果、専門委員会の設置をすることを全員一致で承認したため、次回の理事会では小林氏が正式な文書を作成して提出することになった。今のところ、専門委員の構成については前期理事2名の他、今期の理事長、副理事長、保全理事を、活動期間については令和4年9月度の定例理事会から令和7年9月頃をそれぞれ想定している。なお、透明性の確保やより広い意見を集めるために委員を公

募すべきとの意見もあるが、現段階では広い意見を集める事よりも、工事を行うか確定させるなど、検討を先に進めることが重要と判断した。

### 【3】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7月10日~8月20日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 8月1日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)\*異常なし
- ・ 8月10日 低木剪定(年間契約、業者:ユアサ園芸)

#### (2) 特別事項

##### ◇故障

7月11日 B棟4階・5階の多数の住戸から、水の出が悪くなったとの連絡あり。緊急調査の結果、1階に設置している減圧弁の経年劣化による不具合と判明したため、共用部の給水管は減圧弁を使用しないで水を流している。(緊急対応業者:みやこ環境設備、費用:税込33,000円、修理見積書を手配中)

8月5日 6月の雹害により、外灯5本、自転車置場の照明器具(A・B棟各1台)が破損。照明器具の破損後、養生テープで応急処置をしていたが、このたび絶縁テープとコーキングにより浸水防止対策を実施。なお、照明器具の交換工事は8月25日(木)に実施する。

その他 ①リフォーム工事中の住戸で排水管立管からの漏水を確認したため、8月23日(火)に現地調査を実施する。  
②A棟11階廊下の共用水栓から水がほとんど出なくなったため、配管の交換ができるか調査を行う。  
③B棟駐車場地下・旧浄化槽の照明器具交換工事を手配しているが、工事業者より、「器具の入荷日が未定のため、見積書に記載のメーカーを変更して注文する」との連絡あり(工事日は未定)。  
④B棟防犯カメラのモニターに「HDD寿命が発生しました」との表示が出るようになったが、中古品のHDDと交換する見積書しか間に合わなかったため、次回の理事会では新品と交換する場合の見積書と比較して検討することとした。  
HDD…ハードディスク、記録装置のこと

##### ◇事故

8月13日 A棟住戸より、夜中の3時~6時半までベランダ側居室(リビング)の天井から水漏れが発生した、との連絡あり。上階の住戸は水漏れの心当たりが無いとのことで、原因が不明となっている。このため、理事も同行して現場の確認や対処方法を話し合うこととした。

#### (3) その他連絡事項

- ・ 管理員、清掃員の夏期休暇 8月13日(土)~8月17日(水)
- ・ 外構清掃員の勤務時間変更 9月上旬までの予定  
\*午前中に植木への散水を終えるため。期間中は勤務時間を1時間繰り上げ。

- ・ 八巻管理員 休業予定日 9月9日（金）
- ・ J:COMによるテレビ視聴設備の定期点検および宅内電波測定実施  
7月7日～7月11日
- ・ 10月の定期作業について  
消防設備点検 共用部分…10月14日（金）、専有部分…10月15日（土）

（4）管理費滞納状況報告

8月19日現在、管理組合合計で8名、250,640円。3ヶ月分の滞納が1名、他に1ヶ月分の未払いが増えた結果、前回報告時より金額は137,241円増、人数は4名増となった。

【4】その他

グリーンクラブの塚原会長より、毎月第2土曜日に活動しているポスターの掲示と必要な活動経費の申請を今年も行うとの報告があった。

【5】次回の理事会開催日

9月11日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上