

第45期第2回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年9月11日(日) 9:30~12:00 / 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、鷺見 行保、橋森 幸子
	監事	
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、関口憲治 (A906)
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
美建	星野	

【1】排水管設備の改修について

前回の理事会において専門委員会の設置を承認したため、小林氏(A106)より提案された専門委員会の概要を確認した。

新しい専門委員会の活動内容は、排水管設備改修に関する検討や理事会への具申、管理会社やコンサルタントとの折衝、住民説明会や総会等での説明とし、排水管設備の調査や改修設計などの専門的な作業は行わない。また、委員会は前期理事の小林氏(A106)、真保氏(B306)、今期の理事長、副理事長、保全理事で構成し、活動期間は今回の定例理事会から令和7年第48期の第1回定例理事会までを予定している。委員の構成については、出席理事より「工事に詳しい人を推薦してもらってはどうか」という意見が出たが、今回は公募せず、専門的知識を持った人は排水管設備の改修工事が実際に決まった時に入っていただく方針とした。なお、長期修繕計画書を作成することは第44期通常総会で承認されていないため、委員会の名称は「排水管設備改修に関する専門委員会」とした。

続いて(株)総合設備リサーチの丸下氏より、来年7月の第45期通常総会までのスケジュール案について説明があった。このスケジュール案によれば、年内に設備の調査を実施し、年明けから排水管設備の工事基本計画書を作成して総会に提案する資料の取りまとめを行う。また、丸下氏より長期修繕計画書作成の必要性に関して、資料の配布と説明を受けた。しかし、長期修繕計画書の作成がまだ承認されていないため、排水管設備改修の概算費用が積算された際、現行の長期修繕計画に改修費用を計上した資金計画として今後の総会などで提示することとした。

また、リフォーム工事をしているA棟の住戸の立管から漏水が発生していたため、8月23日に丸下氏が調査を実施した。この調査の結果、過去の改修工事の際、床下の枝管を立管に差し込んだため、すき間が発生して漏水の原因となりやすいこと、および屋上の通気管周囲から漏水した可能性がある、との報告があった。

【2】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8月21日~9月10日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 8月23日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備、断水あり)

- ・ 8月25日 定期床清掃(業者：アベニュー、A・B棟実施)
- ・ 9月5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

- 8月25日 照明器具交換工事(電害によって破損した器具のみ)
交換箇所：外灯5本、自転車置場の照明器具2台
(施工：(株)ショーデン、29日も実施)
- 9月7日 B棟駐車場地下 旧浄化槽の照明器具交換工事(7台入れ替え)
(施工：稲垣電機工業所、8日も実施)

◇故障(前回報告の続き)

- ・ 1階に設置している減圧弁の経年劣化について
給水設備の減圧弁が経年劣化をしているため修理を検討していたところ、この減圧弁は屋上に高架水槽があった頃から設置されている設備のため、設備業者より、減圧弁が現在でも必要なのか調査したほうがよいとの提案があった。このため、まず配管の構造や圧力を調査し、減圧弁の要否を調べることにした。
- ・ A棟11階廊下の共用水栓について
蛇口から水がほとんど出なくなったため、配管の交換が可能か調査をしたが、屋上の一部の配管も交換が必要と判明し、大がかりな工事となることがわかった。このため、清掃業者には1階からホースを伸ばして清掃するよう、お願いすることとした。
- ・ B棟防犯カメラのHDD(記録装置)交換について
日立ビルシステムが新品のHDDと交換するための調査をしたところ、現在使用しているカメラやモニターが最新のHDDに対応していないため、システム一式の交換になるとの回答があった。しかし、カメラやモニターに不具合が発生していないため、まだ使用できる機器があるか調べてから見積書を作るよう業者に要請した。

◇投書

- ・ 8月31日、玄関ドアの鍵を管理組合で交換してほしいとの要望があったが、この部分は専有部分のため、従来通り個人負担で交換することとした。なお、玄関ドアの鍵はドアノブと一体となっているため、経年劣化によって通常の使用に支障が出ている場合は、管理組合に申し出てくださいこととした。
- ・ 9月2日、第44期通常総会の議事運営と第45期理事会へのお願いといった意見書が届き、理事会で内容を確認した。

(3) その他連絡事項

- ① B棟にて、分別されていないごみ袋が出ていたり、収集日や指定ごみ袋を間違っ
て出されていることが続いたため、注意書きを貼り出すこととした。
- ② 10月の定期作業
消防設備点検 共用部分…10月14日(金)、専有部分…10月15日(土)
排水管清掃 10月17日(月)～21日(金)

(4) 管理費滞納状況報告

9月8日現在、管理組合合計で2名、42,752円。3ヶ月分の未納者から全額が入金されたこともあり、前回報告時より金額は207,888円、人数は6名減った。

【3】次回の理事会開催日

10月9日(日)、午前9:30より鬼高公民館にて

以 上