

第45期第3回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年10月9日(日) 9:30~11:45 / 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、山本 眞知子、荻原 好枝 稲吉 英俊、大石 知寿子、鷺見 行保、橋森 幸子、高野 克明
	監事	佐々木 正伸 (B208)
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、高田 次雄 (B605)
	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9月11日~10月8日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 10月3日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)
- ・ 10月4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

◇故障(水漏れ)

9月20日 A棟住戸でベランダ側居室(リビング)の天井から水漏れが発生する。この住戸は8月13日にも水漏れが発生し、いずれも雨風が強い日だったため、大規模修繕を実施した中村塗装店が上階住戸のベランダ調査を行った。今回は漏水原因となる箇所の特定はできなかったが、上階住戸ベランダのサッシ周りに水をかけて漏水箇所を特定する調査(見積額 概算190,000円)を承認し、調査を進めることとした。

◇故障(前回の報告の続き)

- ・ B棟防犯カメラのHDD(記録装置)交換について
日立ビルシステムよりリサイクル品のHDDの見積書が出ていたが、このたび新品の在庫があったとのことで、新しい見積書が提出された。理事会で見積書を比較した結果、新品のHDDを発注することを承認した(見積額 税抜138,790円)。
- ・ 玄関ドアの鍵を管理組合で交換してほしいと要望された住民より、再度、理事長宛に要望書が届いた。玄関ドアの鍵については、前回の理事会ニュースに「個人負担で交換する部分であるが、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いただく」との旨を記載したが、あらためて理事会で判断した結果、「玄関ドアの錠前(鍵)は専有部分」とする管理規約の規定に則り、従来通り個人負担で交換することとした。

(3) 管理費滞納状況報告

10月6日現在、管理組合合計で2名、59,240円。前回報告時と人数は変わらないが、金額は16,488円増えた。

(4) その他

- ・リフォーム工事をしている住戸の立管からの漏水について

A棟でリフォーム工事を実施している住戸において、立管部分の漏水跡が見つかったが、前回の理事会では屋上の通気管周囲から漏水した可能性があるとして排水管改修のコンサルタントから報告があった。この箇所は、排水管設備全体の調査を実施する際に併せて再調査をすとの説明もあったが、雨水が通気管周囲から入り込む恐れがあるため、直ちにこの箇所の劣化状況の確認や補修を行うこととした。

【2】排水管設備の改修について

前回の理事会では、「長期修繕計画の作成が総会の承認を得ていないため、排水管設備改修の概算費用の積算、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進行する」ことを確認した。

その後、9月24日に排水管設備改修に関する専門委員会を開催し、「資金計画という曖昧な名目ではコンサルタント業務委託契約を結ぶことはできないため、資金計画（長期修繕計画）の作成を委託することはできない」「排水管設備改修と長期修繕計画の作成は同時進行させるものであり、長期修繕計画の作成なくしては何も先に進まない」という結論に至ったことが報告された。

また、「理事会に意見を具申する立場の委員会に理事会役員が参加すること、および総会の決議無しに専門委員会が活動をするのはおかしい」との意見が上がっている。

以上を受けて、排水管設備改修に関する委員会の小林委員長から理事会へ、「長期修繕計画作成に関するコンサルタント業務委託契約を締結すること」と「排水管設備改修に関及び長期修繕計画作成に関する専門委員会の活動」を議決事項とした臨時総会の開催をお願いしたいとの提案があった。

理事会で検討したところ、出席理事より「まず総会で承認された改修設計だけを進めるべき」「改修工事と長期修繕計画作成は別問題であり、完全に同時進行する訳ではない」と、臨時総会の開催に反対する意見が上がった。これに対し、「現行の長期修繕計画には排水管設備の改修費用は入っていない。排水管設備の改修によって修繕積立金が不足すると分かった場合、修繕積立金をいくら増額すればいいのか、長期修繕計画がないと正確な金額がわからない」といった意見も出た。

この件は理事会においても意見が一致せず、このまま総会を開催しても混乱を招くことになるため、10月30日（日）午前9：30より、「排水管改修および長期修繕計画作成に関する意見交換会」を開催することとした。

【3】次回の理事会開催日

11月13日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上