

## 第45期第8回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年3月12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	小川 秀明、高原 紀子、朱 勇紅、山本 眞知子、塚原 義晴 竹本 玲子、大石 知寿子、鷺見 行保
	監事	
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、大竹 博 (A608)、関口 憲治 (A906) 西寺 喜三郎 (B211)、斎藤 昭彦 (B411)、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】排水管設備改修 基本設計案について

(株)総合設備リサーチの丸下氏より、排水管設備の改修設計業務に関する説明書と7月までの概略スケジュールが配布された。

#### 1. 基本設計業務について (概要)

- ① 診断内容をもとに必要な修繕の範囲を抽出し、改修内容・仕様・材料等を設定します。
- ② 改善等が望まれる箇所を検討し、その範囲と内容案を決定します。
- ③ 上記修繕の範囲、内容および数量を拾い出し、概算金額を算出します。
- ④ 基本設計にて算出した設計内容、概算金額をもとに協議を行います。  
そして、最終的な修繕改修計画案、改修の範囲と内容、および管理規約の内容の確認・見直しを行います。

#### 2. 改修設計業務について (概要)

- ① 改修工事範囲、配管系統図を作成し、改修範囲・内容案を作成します。
- ② 改修方法・内容・使用材料・現場管理方法等の仕様書をまとめ、特記仕様書、設計数量内訳書を作成します。

理事会では、5月の定例理事会までに上記の設計案を確認し、この設計案等を説明するため、5月21日(日)に住民説明会を開催することとした(午前・午後の2回開催予定)。

出席者より、排水管改修工事の時の生活上の規制、特に排水規制について説明してほしいとの要望があったが、改修工事の実施ありきで説明を進めないように配慮することとした。また、「排水管で漏水が発生した都度、個別に更新工事を実施することはできないのか」との質問があったが、排水管の立管とソベント継ぎ手と呼ばれる部分が一体化しているため、個別に工事を進めることは難しいとの回答があった。

## 【2】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和5年2月12日～令和5年3月11日)があった。

### (1) 定期点検等

- ・ 2月15日 高木剪定(年間契約、2/28まで、業者：ユアサ園芸)
- ・ 2月16日 給水設備定期点検(業者：みやこ環境設備)
- ・ 3月1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

- ・ 2月20日 B棟管理室内の電気配線工事(コンセントの増設)を実施  
(施工：ショーデン)

### (3) 管理費滞納状況報告

3月9日現在、管理費の未払いは管理組合全体で5名、209,301円。先月の報告時より人数は1名減っているが、未納期間が2ヶ月以上に増えた組合員が多く、合計額は24,382円増となった。そのうち1名は未納期間が3ヶ月となっているため、訪問などの督促を継続する。

### (4) その他

- ・ 各棟の正面アプローチは床タイルの破損(ひび割れ、はがれ)があるため、この部分のタイルを張り替えることとした(見積額 税込495,000円)。
- ・ エレベーター内の非常用イスは、座面の汚れやシートの破損があるため、イスの上半分を交換することとした(4個合計 税込78,848円)。
- ・ リフォーム工事の申請があっても、理事会で工事の仕様を確認することが困難な場合があるとの指摘があった。このため、(株)総合設備リサーチの丸下氏に給排水管の「特記仕様書」を作成してもらったり、理事会がこの仕様書のチェックができなければ委員会を設置してはどうか、との意見が出た。
- ・ B棟1階共用部分に設置している給水管減圧弁が経年劣化のため、現在は減圧弁を通さずに給水している。給水設備の点検業者は、「この減圧弁は屋上に高架水槽があるものとして建設時に設計されているため、減圧弁はもう必要ないと思われる」との見解を示している。しかし、減圧弁の要否については、給水管の圧力調査をまだ実施していないため、(株)総合設備リサーチの丸下氏に依頼することとした。
- ・ 次期(第46期)役員を選任会議を理事会当日(3月12日)の13:00より開催。

## 【3】防災訓練の計画

前回の理事会に引き続き、小高防火管理者より防災訓練の実施要項について説明があった。

### 《防災訓練概要》

- ・ 日時 4月9日(日)午前9:30～11:30
- ・ 場所 B棟駐車場広場
- ・ 訓練関係者は9:00集合
- ・ 9:20に防災放送で訓練実施をお知らせする
- ・ 今回の訓練は、
  - ① 119番通報訓練 …消防署への通報訓練

② 避難誘導救助訓練

… A班は毛布を使用した避難救助訓練

B班はキャスター付きイスを使用した避難救助訓練

③ 消火器訓練 … 訓練用の水消火器を使用する

④ 防災倉庫の見学 … 倉庫前に移動し、機材などを見学する

他に出席者より、発電機使用方法の実演や充電ケーブルの展示について要望あり。また、訓練当日のみの傷害保険を申し込むこととした（保険料 8,575 円）

【4】 次回の理事会開催日

4月9日（日）13：00より鬼高公民館にて

以 上