

第46期第1回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年8月20日(日) 9:30~11:10 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	朱 勇紅、小川 秀明、小高 平男、高原 大士、脇野 茂人 玉野 伸一、山本 眞知子、山口 輝雄、酒井 貞一、橋爪 勝彦 鷺見 行保、大竹 博、茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)
	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46期理事会役員の挨拶を行い、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、管理組合の会議や修繕などの時期について、年間予定表を確認した。

【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6月4日~8月19日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 6月6日 簡易専用水道検査(千葉県薬剤師会検査センターによる定期検査)
- ・ 6月7日、7月4日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者) *異常なし
- ・ 7月18日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム)
- ・ 8月9日、10日 定期床清掃(業者:アベニュー)

(2) 特別事項

◇調査

7月10日 現在、B棟1階に設置している減圧弁が経年劣化によって機能していないため、共用部の給水管は減圧弁を通さずに給水している(A棟は従来通り減圧弁を使用中)。この減圧弁は、屋上に高架水槽があった当時の水圧計算に基づいて設置されているため、このたび共用部給水管の圧力調査と内視鏡による内部調査を実施した。調査の結果、B棟1階の圧力が適正值よりやや高かったが、減圧弁が必要なほどではないことが確認された。ただし、給水管内部の内視鏡調査では、汚れの付着・浮遊・堆積、および継手部での錆コブ発生が確認されたため、管理会社より今後も定期的な調査を実施する必要があるとの提案があった。(調査業者:総合設備リサーチ、費用:税込78,980円)

◇工事

7月10日 昨年A棟の5階住戸において、リビング天井に漏水があり、雨水が浸水したと思われる箇所に防止剤を注入していた。その後、浸水が止まったことを確認したため、内装復旧工事を実施した。(調査業者:中村塗装店、費用:税込176,000円)

◇苦情・投書

8月10日 B棟にて、「上階の住戸から、ドスンとする音や作業音が聞こえる。この音は深夜に発生することもある。本人に嚴重注意してほしい」との投書あり。音が発生していると指摘されている住戸には、以前も作業音を注意したことがあったため、あらためてこの住戸に状況を確認することとした。

◇その他 連絡事項など

- ・ A棟南側1階のベランダにて、側溝や排水口に汚れやごみが溜まり、雨水が排水できないことがあった。既に該当住戸に説明して清掃をしたが、ベランダに溜まった雨水が室内に浸水する恐れがあるため、今後も定期的な清掃を要請することとした。
- ・ 近隣の道路工事に伴い、7月よりごみの収集時間が早くなっている。八巻管理員より、収集時間が早くなったことはハイツ住民に浸透しているとの報告があったが、道路工事が終わって収集時間が元に戻るまで、お知らせの掲示を続けることとした。
- ・ 出席者より、エントランスホールに宅配ボックスの設置を検討してほしいとの要望があったため、今後の理事会で検討することとした。

(3) 管理費滞納状況報告

8月18日現在、管理組合合計で12名、502,453円。相続に伴って管理費の支払いが遅れている住戸があり、3ヶ月以上の滞納が3名に増え、他に1ヶ月分の未払いも増えた。その結果、第45期の決算報告時より金額は280,867円増、人数は7名増となった。

【3】 今期の事業計画について

第45期通常総会で決議された項目のうち、排水管設備改修の今後の進め方について審議をおこなった。排水管設備の改修は検討する範囲が広く、理事会だけで計画を進めることは困難なため、まず「排水管設備修繕委員会」といった名称の委員会を設置することとした。委員の募集要項については、人数は5名を予定し、専門的な知識が無くてもマンションを良くしようという意欲のある方を歓迎するという方針で公募することとした。

なお、屋上のウレタン防水補修工事も総会で承認されているが、まだ猛暑が続いているため、工事業者と話し合い、気温が落ち着く秋期に実施する予定であることが報告された。

【4】 今後の理事会開催日

9月10日(日)、10月14日(土)
いずれも午前9:30より鬼高公民館にて

以 上