

第46期第2回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年9月10日(日) 9:30~10:45 / 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、江川 恒男、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)、関口憲治 (A906 リモート参加)
	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5年8月20日~9月9日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 8月23日 給水設備定期点検(みやこ環境設備) *異常なし
- ・ 9月1日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者) *異常なし

(2) 特別事項

◇雨水の排水不良について

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って雨水が排水できないことがあったため、入居者と管理員が排水口などを清掃した。しかし、雨水管の先でも流れが悪くなっていると思われるため、10月の排水管清掃の際、本来は作業範囲外であるがこの系統の雨水管清掃を要請することとした。

◇苦情・投書(前回報告の続き)

B棟入居者より、上階の住戸からドスンとする音や作業音が深夜に発生することもあるため、本人に嚴重注意してほしいとの投書があり、真上や斜め上の住戸に聞き取りをした。しかし、これらの住戸より、「夜中は寝ているため、音を出していない」「以前は隣から音が聞こえていたが、今は何も聞こえない。自分も夜中は寝ているため、音は出していない」といった回答があった。

このため、理事会後に理事長および副理事長が投書の本人と上階住戸を訪問し、あらためて聞き取り調査をすることとした。

◇その他 連絡事項など

- ・ 8月25日、市川市東消防署へ防火管理者の選任届を提出した。
防火管理者:(新)塚原充代氏(B1107) (旧)小高平男氏(A1109)
- ・ 10月の定期作業
消防設備点検 専有部分…10月1日(日) 共用部分…10月2日(月)
排水管清掃 10月16日(月)~20日(金)
- ・ 修繕積立金の増額
令和5年12月分より増額(11月28日自動振替)
増額のお知らせは10月下旬に全戸へ配布予定

- ・屋上ウレタン防水補修工事について
まだ猛暑が続いているため、気温が落ち着く秋期（10月～11月）に実施する予定。
- ・美建本社 電話の不通について
9月25日（月）、事務所内の電話回線工事のため、電話・FAXが終日不通となる。

（3）管理費滞納状況報告

9月8日現在、管理組合合計で4名、138,105円。3ヶ月以上の滞納者3名のうち2名から全額が入金されたこともあり、前回理事会での報告時より金額は364,348円減、人数は8名減となった。

【2】給水管設備の改修および委員会の設置

前回の理事会に引き続き、「排水管設備修繕委員会（仮称）」の設置、運営方法、および委員の募集要項について審議した。今回の理事会では、工事の計画や工事運営をスムーズに実行するために委員会が必要なこと、委員は住民の意見も聞き、工事業者と住民間の調整をすること、などを確認した。

委員の募集については、人数は5名、任期は3年とし、9月25日から10月13日の期間で公募することとした。

【3】今期の事業計画について

第45期通常総会での決議事項、出席者の発言・意見、および今期役員から提案された項目について検討した。

・長期修繕計画の再度見直し

第45期で承認された長期修繕計画は、工事金額が空欄となっている項目などがあるため、管理会社が修正案を作成し、次回の理事会から長期修繕計画の見直しを開始することとした。

・備蓄品の整備

防災倉庫のスペースには限りがあるため、個人で用意すべき備蓄品の一覧表を作成して全戸配布してはどうか、との意見が出た。この一覧表の原案は次回の理事会で検討するが、その前に防災担当理事を中心に防災倉庫の見学や整理を行うこととした。

・宅配ボックス設置の検討

発案者より、「設置費用を業者に聞き取りしたり、補助金についても調べている。資料がまとまったら理事会へ提出する」との報告があった。

【4】今後の理事会開催日

10月14（土）、11月12日（日）

いずれも午前9：30より鬼高公民館にて

以 上