

第46期第6回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年1月14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	朱 勇紅、小川 秀明、小高 平男、高原 大士 脇野 茂人、玉野 伸一、山口 輝雄、酒井 貞一 橋爪 勝彦、鷺見 行保、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	排水管設備 修繕委員	小林 俊佑、長嶋 茂、高田 次雄
	傍聴者	関口 憲治 (A906)
	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12月10日~令和6年1月13日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 12月14日、15日 共用廊下定期清掃(業者:アベニュー)
- ・ 1月5日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者)

◇特別事項、連絡事項

- ・ 屋上ウレタン防水補修工事(昨年11月実施)

工事業者に材料の使用前、使用後の様子を写した作業写真を問い合わせたが、材料の写真を撮っていなかったため、次回の工事から必ず記録を残すように指示した。

- ・ 排水管 立管の結露について

A棟10階住戸にて、トイレ裏側の排水管立管から結露と思われる水滴が流れてくるため、換気や結露の様子を見ることを目的として立管付近に点検口を設置している。今年も気温が下がって水滴が流れるようになったため、現在、点検口のふたに取り付けている通気口のサイズを大きくすることを調整中である。

- ・ ごみ置場の不審者対策について

昨年12月、2日間続けて夜間にB棟のごみ置場で何者かが排便して汚された。検討の結果、各棟の入口付近にセンサーライトを取り付け、人が通行した時にライトが自動で点灯することを決定した(予算 税抜6,500円×2台)。

- ・ エントランス 段差部分の解消

各棟のエントランスドア前にはマットを置くための段差があるが、この段差を解消するため、前回の理事会にて段差部分にタイルを貼る改修工事を承認した(見積額 税込132,000円)。今回の理事会では、会議後にエントランスに移動し、見本や周囲のタイルと比較しながらタイルの色を決定した。

・ B棟の清掃時間について

B棟清掃員より、本人の都合により建物の清掃時間を30分繰り上げて7:30~11:30としてほしいとの申し出があったため、理事会でこれを承認した。

(2) 管理費滞納状況報告

1月10日現在、管理組合合計で6名、338,824円。前回の報告時より人数は3名減り、金額は95,359円減っているが、未納期間が4ヶ月に延びた人数が2名となっているため、訪問や電話連絡などの督促を続けていくことを確認した。

【2】 今期の事業計画について

今期の事業計画や長期修繕計画の見直し項目について、下記の通り検討した。

① 受変電設備 変圧器交換

② 電気室（東電借室）浸水対策

これらは来期の計画修繕となっているため、①の変圧器交換は見積書を手配中であり、②の浸水対策は現在調査中であることが報告された。

③ 宅配ボックスの設置

④ エントランス自動ドア化

⑤ 非常階段1階 段差部の手すり設置

これらの3件は居住者がどれだけ必要としている設備なのか不明なため、今回の理事会では全戸アンケートの原案を確認、検討した。しかし、アンケートの内容や長期修繕計画の見直しについて、検討の余地があるため、アンケートの実施は保留とした。なお、自動ドアや手すり設置について3年前の理事会でアンケート調査を実施していたため、今後の理事会では当時の資料や調査結果を確認することとした。

【3】 排水設備修繕委員会との意見交換

排水設備修繕委員として選任した3名が出席し、理事会で話し合いを行った。委員より、委員会の設置は総会の承認を必要とするのか、理事会で決めてほしいとの要望があった。委員会の設置について、管理規約では「理事会が設置する」とあるが、理事会運営細則では「総会で承認を得る」と規定している。今回の理事会で審議した結果、「委員会は理事会で設置し、いずれ総会で設置について承認を求める。それまでは、委員会で検討を進められるところを進めておく」と決定した。

続いて委員より、この工事は委員3名では成功しない、募集時の定員（5名）になるよう、募集や理事会による補充、指名をしてほしいとの要望があった。これについては、再募集をしても応募が無かったため、このまま3名での活動を行うこととした。次に、委員より、理事会の中で委員会との窓口となる推進担当理事を指名してほしいとの要望があり、小高副理事長が担当理事に選出された。

また、外部コンサルタントを採用した体制作りについては、委員の間でも意見が分かれているため、この件は今後も検討を続けることとした。

なお、理事より、外部コンサルタントを入れてほしい、工事費が高騰していることもあり、工事検討のスピードを上げてほしい、といった意見があった。

【4】その他

1. 管理規約と細則で規定が異なる点（専門委員会の設置、副理事長の選任など）について、規定を統一させることを今後の理事会で検討することとした。
2. 塚原防火管理者より、当ハイツでの防災や助け合いの仕組みなどについて、住民が集まって話し合いを行いたい、との申し出があった。この話し合いの候補日は3月24日であり、今後の理事会で開催方法等を検討する。

【5】今後の理事会開催日

2月11日（日）、鬼高公民館にて

以 上