

第46期第7回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年2月11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	朱 勇紅、小川 秀明、小高 平男、脇野 茂人、玉野 伸一 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
	排水管設備 修繕委員	小林 俊佑、長嶋 茂、高田 次雄
	傍聴者	水島 竜司 (A706)、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6年1月14日~令和6年2月10日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 1月23日、24日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム)
- ・ 2月2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

・ 排水管 立管の結露について

A棟10階の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住戸において、換気や結露を改善することを目的として、トイレ点検口のフタに付いている換気口をサイズが大きいものに変更した(施工1月31日)。

・ ごみ置場の不審者対策について

ごみ置場への不審者侵入対策として、各棟の入口付近に設置するセンサーライトを購入した。このセンサーライトは電池を使用する製品であり、乾電池3本を入れるとかなり重くなることがわかった。このため、電池の交換やごみ置場利用者への照明の当たり方などを慎重に判断する必要がある、設置場所については十分に調査することとした。

・ 親族等の関係者不明の住戸について

所有者が亡くなった後、親族等の関係者と連絡が取れない住戸があるとの報告あり。管理費等については亡くなった所有者からの自動振替が続いており、1月分まで入金済みであるが、駐車場契約をしているため、駐車場に本人の車が駐車されたままとなっている。入居届に記載された連絡先に電話をしても、本人に関する情報が確認できず、住戸の関係者に宛てた手紙を玄関ドアの新聞受けに投函しているが、管理室には何も連絡は無い。

理事会で検討した結果、まず理事長、副理事長が警察署や市役所を訪問し、今後の対応について相談することとした。

(2) 管理費滞納状況報告

2月7日現在、管理組合合計で2名、131,704円。4ヶ月未納者から全額の入金があり、前回の報告時より人数は4名減り、金額は207,120円減っている。ただし、未納期間が5ヶ月に延びた1名(遠隔地に居住)は電話連絡をしても反応が無いため、書留や内容証明郵便などで督促を行うこととした。

(3) その他

- ・次期(第47期)役員を選任会議は、3月10日(日)13:00より開催することとした。
- ・管理会社より、第46期中間決算資料が配布された(今回の議事録に添付します)。

【2】防災関連行事について

塚原防火管理者より、3月24日(日)午後に予定している防災関連行事について報告があった。今回の行事は防災についてハイツ入居者が話し合う会であり、下記のテーマを予定している。

- ・各家庭での防災に対するの準備や心がけていること
- ・近所との助け合い、連携の在り方
- ・市川ハイツ内の初期消火、避難の手順

この行事のお知らせは3月上旬に配布し、お知らせの中にアンケートも入れることとした。

【3】排水管設備修繕委員会との意見交換

今回の会議では、排水管設備修繕委員3名より下記の意見、要望があった。

- ・委員会はまだ何も活動をしていない。過去の工事資料を見て勉強をしている。
- ・理事会からまだ指示がない。箇条書きで良いので、書面(指示書)を配ってほしい。
- ・立管の構成や工事範囲を明確にして、理事会主導で進めてほしい。
- ・コンサルタントを導入すると費用がかかる。コンサルタントがいなくても、委員会で工事の計画や実施ができる。
- ・委員の人数を増やしてほしい。
- ・排水管設備改修の勉強会を開催したいが、これは理事会主催としてほしい。
- ・1月21日に委員会を開催したので、提案書を作成する。

意見交換において、理事会はコンサルタントを入れるべきとの方針であるが、委員より「昨年コンサルタントが作成した仕様書は中途半端であり、仕様書を完全に作ると工事費はもっとかかる」との意見が出たため、仕様書の不備については委員会でまとめることとした。

また、工事までのスケジュールについては、昨年12月に小高副理事長が作成した案があるが、すでにコンサルタントが作成したスケジュール案が揃っているとの意見があった。

なお、委員の人数を増やすことについては、理事長から追加募集を行うとの発言があったが、小高副理事長より他に2名ほど候補者がいるので推薦したいとの意見があり、まずこの2名に打診することとした。

【4】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 宅配ボックスの設置

今期の全戸アンケートは、まず宅配ボックスの設置のみを質問、実施することとした。

② 受変電設備 変圧器交換

③ 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、②の変圧器交換は見積書を手配中であり、③の浸水対策は、参考資料としてシャッターメーカーが製造している止水板について説明があった。止水板の設置については数年前に見積書を取ったことがあるため、この見積書の工事業者に新たな見積書作成を要請することとした。

④ 管理規約と細則で規定が異なる点（専門委員会の設置、役員の選任など）について、規定を統一させることを今後の理事会で審議を続けることとした。

また、排水管設備修繕委員への報酬支給は、理事長が委嘱状を発行した月から計算して支給することとした。

【5】今後の理事会開催日

3月10日（日）、鬼高公民館にて

以 上