

# 令和8年度 和泉中央南ハイツ管理組合 第1回 理事会 議事録

開催日時：令和8年5月16日（土）19：00～21：45

場 所：和泉中央南ハイツ集会所

出欠理事・監事：羽鳥理事長、高野副理事長、鈴木会計、佐藤(信)計画事業  
白田環境保全、幾田駐車・駐輪場 佐藤(茂)防火防災  
飯野広報、秦総務、寺田総務 霜鳥施設管理（欠席）  
柴田監事、島野監事、木島顧問

理事会有効出席者人数：理事の半数以上（管理規約第56条による）

⇒本日の会議は、有効

◎本日の会議の議事録署名人（理事）1名を選任する。

議長から提案され、佐藤 茂 氏が議事録署名人に選任された。

## 【配布資料】

- ・令和7年度総会付託事項等についての顧問見解
- ・管理に関わる重要事項調査報告書
- ・防災マニュアル
- ・総会議事録チェック用

## 【議題】

理事長より

- ・令和7年度総会付託事項についての見解
  - ・管理に関わる重要事項調査報告書
- 上記2件について顧問より報告があります。

顧問より

[オリローについて、緊急時避難の設備]

- ・避難のはしご・救助袋・緩降機などがあるが、訓練や点検、介助者も必要で高齢者に不向きである（消防法で設置の義務はない）  
ベランダの誘導案内は、ベランダに避難口が無いので設置は不可（自己判断でベランダ避難は決める）

[集会所のフェンス・掲示板について]

- ・今回の総会でも付託事項として出ているので再度検討が必要である。

見積りを取り、理事会で検討する。

[旧高架水槽塔解体工事について]

- ・書類が揃わないので耐震計算は不可。見た目では地盤がしっかりしているので大丈夫では、という声もあるが、安全とは言えない。長期修繕計画 2027 年度貯水槽・給水塔の解体の計画があるので今年度の理事会で実施の可否。可の場合、工事内容、施工会社、工事費等について協議し、総会に議案として出す必要がある。解体実施の計画をする前に組合員にアンケートを行う必要がある。長期修繕計画に記載のある工事は実施前年度の理事会で該当する工事を実施するかの可否とその判断の根拠、工事内容、工事費、工事業者を内定する。

Q：地震によって塔が倒れた場合の責任は管理組合にあるのか

A：地震だけによる賠償責任は無いが、解体しなければならない状態の建物を解体しないで倒れた場合は問題になる。お金もかかるので皆の合意は必要。

[重要事項調査報告書について]

- ・総会で決議した不動産屋に渡す規約に添付する書類は色々出来ているが、この書類がまだできていない。この書類が完成すればもうそれ以上の書類を渡す必要がない。会計補助に確認し、記入してもらおう書類を渡します。書類を渡す際にお金を支払ってもらうことも決めたほうが良い。不動産売買があった時の管理人との窓口になる担当者も決めてもらいたい。

【議題】

① 6月の階段清掃・掲示板への提示について

6月に階段清掃があるので提示の書類を作成する。パソコン作業でもあるので、できなければ管理人の飯嶋氏に作成してもらってもよい。出来上がったものを広報担当理事が掲示板に貼る。

※有効期限が切れたものは、各担当理事が処分する。

② 集会所前のフェンスの修理について

集会所のフェンスの角が曲がっていて見た目も悪いので、見積りを取りどこまでの範囲を直すのか、撤去するのかを検討する。

※付託事項の掲示板について

理事長・副理事長で現物を確認し、交換が必要なもの、修理が必要なものについては前年の修理業者に見積りを取る。

③ 長期修繕計画、来年度の給水塔の解体について

顧問より話があったが、実施の可否。可の場合、工事内容、施工会社、工事費等について協議していく。総会に議案として出すので、組合員にアンケートを行う。次回理

事会で再度話す。

④理事の輪番制について

- ・現在まで理事は輪番制で順番に担当している。
  - ・規約(輪番制の特例規定)第8条によりパスする人が増えつつある。
  - ・当団地住民も高齢化が進んでいるため、理事をパスする人が、このまま増加すれば管理組合そのものが立ち行かなくなる可能性がある。
  - ・パスする住民に対し、協力金の提出をしてもらう。
  - ・理事さんに対しての報酬の設定の必要性の有無。
- 次回以降も話し合っていく。

⑤移動販売車について

毎週木曜日にプレイロットに11:30~12:00頃までマルエツが来ている。  
管理組合からも立会人が出て、その日に買った人数と金額の聞き取りをします。  
第3木曜日は理事長が立ち会えるが、その他の週は他の理事にもお願いしたい。  
契約書があるが、それは自治会との契約だった。住民に関することなので総会時に管理組合でと言われたので、時間がある人は顔を出して下さい。

⑥構内通路の穴あきについて

構内通路(5号棟前のT字路・9号棟横)に大きな穴がある。  
長期修繕計画にも計画はあるが、先の事なので穴を埋めないと自転車や歩行時に危険性があるため、応急の修理を行う(副理事長が行う)応急の修理でも無理だった時は前年度に見積を取ってあるので、業者をお願いをする。

※今回は決議事項は無く、今年度に検討課題等の洗い出しを行った。

【各担当より】

[理事長]

2026年の理事会グループラインを作りたいので賛同していただける人はグループを作ります。

ラインをしていない人は3役で連絡します。

[防災担当]

5/17(日)10:00~12:00 和泉中央南ハイツ防災訓練を実施します。

カレーライスを配布します。

1階の階段下に置いてある防災工具箱の中を使用した人は戻して下さい。

[計画事業]

6月の清掃について掲示板に貼るので確認してください。

[総務]

令和7年度管理組合総会議事録を作成します。出来次第各理事に配布しますので、各棟で回覧して下さい。

【次回理事会開催確認事項】

次回の理事会開催日：令和8年6月13日（土）19：00～

8年 5月 16日

議事録署名人 佐藤 茂 印

議長・理事長 羽鳥由美子 印

副理事長 高野 勝 印