

第 40 期第 14 回理事会議事録

日時・場所	平成 30 年 7 月 1 (日)9:30~11:30/鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	橋本正一、鶴田光、竹内米子、松永一乃、長嶋茂 朱勇紅、岩谷とみい、黒川祐美子、塙勝男、内藤政彦 宮原義美
	監事	塚田廣吉
	再生委員会	椎崎博理、高田次男、小高平男
	防災管理者	西寺喜三郎
	美建	星野、戸田、前田
	4 1 期役員	高比良巖

【1】美建より、管理状況月次報告(平成 30 年 6 月 1 日~平成 30 年 6 月 30 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 6 月 1 日 受変電設備点検(業者:川島電気主任技術者) *異常なし
- ・ 6 月 25 日 簡易専用水道検査(業者:千葉県薬剤師会検査センター)
*指摘事項なし

(2) 故障

- ・ 6 月 4 日 B棟 108 号室にてトイレの排水が不能に。専用庭の排水柵を開けたところ、木の根が入り込んでいたため、根の除去と清掃を実施する(施工:みやこ環境設備 税込 16,200 円)。

(3) 管理費滞納状況報告

- ・ 6 月 28 日現在、合計 7 人 155,439 円。前回より 2 人増え、金額は 16,334 円増加した。

(4) AED 訓練の報告

6 月 19 日公民館で AED 訓練を行った。11 人参加。家族を心筋梗塞でなくなった人も参加。「こういう講習会はよかった」という感謝の言葉をのべていた。

【2】7 月 15 日の通常総会の議案について理事長が以下の提案をし、承認した。

- ① 経過報告について——修繕工事など一連の取り組みをふれた後に、美建からの管理委託契約更新辞退の申し出の経過と対応について報告する。また、動物飼育者の会からの報告についても経過報告の中で触れる。
- ② 40 期の決算、長期修繕計画、41 期の事業計画と予算などについて、一部を修正したうえで議案として承認した。
- ③ 総会の最後に、美建の管理委託契約更新辞退にともなう新管理会社の選定作業について報告し、意見交換することにした
- ④ 通常総会の役割分担を確認した。

【3】新たな管理委託会社の選定作業について

理事長から、新たな管理会社の選定作業について以下の報告があり、意見交換を行った。

- ① 前回の理事会（6月17日）で、管理委託契約を更新しないという美建の申し出を受けて、新しい管理委託会社を急いで選定する必要があるとして、再生委員会にその案の作成を諮問するとともに、理事長・副理事長・保全担当の理事も含めて一体でその作業にあたってきた。この間、管理会社6社を呼んでマンション管理に対する各社の考え方や実績、情報などについて説明を受けてきた。

そこで明確になったのは、美建との契約が切れる11月から新会社にスムーズに移行するには、日程的に極めてきつく、集中的な取り組みが求められること。

各社は共通して、準備期間が最低でも2か月はほしい（新管理員の募集などのために）といていた。そのためには8月下旬には新会社と契約を結ぶ必要があり、8月20日前後には、臨時総会を開き、新会社を決定することが求められる。そして、臨時総会の議案を確定するためには8月初旬には新管理会社を絞り込む必要がある（41期の理事会で）、さらに逆算すると、7月中には新たな管理委託契約の内容を固め、各社への現場説明を行い、見積もりをださせ、それぞれ検討する時間も必要になる、などなど。

こうした切迫したスケジュール、見通しについて、15日の総会で理事長から説明し、住民全体の共通認識にすることも確認した。

- ② もう1つは、新たな管理委託契約の内容について、管理人を住み込み方式にするか、通勤方式にするかについては、早急な判断が迫られている。その点で、6社のヒアリングでは、近年のマンションでは住み込み方式は激減しており、通勤方式が一般的になっていること。夜間や休日は機械警備の性能が従来に比して格段に向上したことで、安心安全に対応していること、などの説明を受けた。また、住み込みの管理人の場合、募集しても2か月程度では適切な人材の確保が難しいことも指摘された。40年間、住み込みの管理人に慣れ親しんできて、住民もそこに安心感があるのは確かだが、現実的には住み込み管理方式を選択するのは困難になっている。この際、通勤管理を前提として、新管理会社を絞り込む作業を進めていきたい。

この理事長の提案にたいし、理事全員が発言。通勤管理方式の場合、夜間・休日などの警備をどうするのかなどの不安の声も出されたが、「通勤管理は時代の趨勢ではないか」「やむを得ない」「通勤管理でいい」という意見が大勢をしめた。こうした意見をうけて、40期理事会としては、通勤管理を前提として新会社の選定作業を進める方向を確認した。

【4】その他

理事長から、動物飼育者の会の会長からの「動物飼育特例承認に関する細則」にもとづく報告があったと説明された。内容は、犬（4世帯、健康状態良好、狂犬病の予防注射済み）、猫（7世帯、一匹【糖尿病で入退院】除き健康は良い）で細則にもとづいて飼育されている、という。

以上