

## 第 41 期第 12 回定例理事会議事録

日時・場所	令和元年 6 月 2 日(日) 9:30~11:40 / 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	高比良 巖、竹内 米子、長嶋 茂、永尾 伸尚、獅々田泰子、齋藤 志都磨、奈良輪 哲也、井山 明、内藤 政彦、高岸 廣、岩谷 とみい、小林 正志
	監事	橋本 正一、椿 常雄
	防火管理者	西寺 喜三郎
	第 42 期 役員予定者	櫻井 政晴 (A805)、岩田 侑子 (A905)、高田 次雄 (B605)
	傍聴者	臼井 功一 (A507)、関口 憲治 (A906)、小高 平男 (A1109)
	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(令和元年 5 月 11 日~6 月 1 日)を受けた。

#### (1) 定期点検等

- ・ 5 月 20 日 定期床清掃(A 棟 20 日・B 棟 21 日、業者:アベニュー)
- ・ 5 月 22 日 給水設備点検、受水槽清掃  
(A 棟 22 日・B 棟 23 日、業者:みやこ環境設備) \*異常なし

#### (2) 特別事項

##### ◇調査(管理事務所エアコン設置関連)

5 月 14 日 鉄筋探査(2 回目) 管理事務所周辺の壁面において鉄筋探査を実施し、鉄筋の位置にテープを貼った。(業者:有タバタ、費用:税込 21,600 円)

#### (3) その他報告事項

- ・ 5 月 26 日 第 42 期役員選任会議を開催した。
- ・ (株)ユアサ園芸より樹木年間管理作業の更新契約書が届いたが、消費税変更の場合の記載が無かったため、契約書への追加を要請することとした。
- ・ 今期役員の理事会出席状況を確認し、理事会開催回数の 3 分の 2 以上に出席した役員に報酬を支給することとした。

#### (4) 管理費滞納状況報告

5 月 30 日現在、合計 6 名・243,930 円。管理組合全体では前回理事会での報告時と人数は同じだが、未納期間が 2 ヶ月となった組合員が増えたため、金額は 53,550 円増えた。また、未納期間が 4 ヶ月となった組合員 1 名については、滞納がこれ以上増えないよう、管理会社が電話連絡や訪問といった督促を続けていくこととした

### 【2】防災資材の購入について

市川市から「自主防災組織資器材購入費等補助金」の交付決定通知が届いたため、西寺防火管理者より、災害や訓練の際に使用するテントを購入するとの報告があった。購入するテントの費用は 127,872 円(見積額)であり、市川市の補助金交付予定額は 85,000 円、当ハイツの負担は 42,872 円となる。

### 【3】各種共用設備の報告と改修の検討

#### ・管理事務所（A・B棟）のエアコン設置について

A棟は鉄筋探査の結果に基づき、エントランスのガラス壁外側のコンクリートに穴を開け、エントランスに接した中庭（電気室脇）にエアコン室外機を設置することが可能なため、税込み173,000円の見積書の内容で直ちに発注することを承認した。

これに対し、B棟については鉄筋探査によってコンクリートの穴開け可能な箇所が判明したものの、管理事務所内の天井裏には多くの配線やケーブルが通っているため、エアコンの室内機設置に相応しい場所が無いことがわかった。

意見交換の結果、B棟は窓口のガラスを加工し、窓用のエアコンを設置してはどうかとの提案があったため、設置可能な機種を調査することとした。

#### ・エキスパンションジョイントの劣化

エキスパンションジョイント3ヶ所において鉄板が剥がれて危険な状態であったが、他の箇所が劣化が進行しているため、A・B棟の全20ヶ所を修理する見積書を取り寄せた。審議の結果、この見積書の内容で発注することを承認した（見積額税込み194,400円）。

### 【4】第41期通常総会の準備について

第41期の通常総会資料は6月16日の臨時理事会で内容を審議するが、今回は第42期予算案作成の参考資料、および第42期役員予定者の一覧表を確認した。

また、昨年、管理会社の(株)美建が管理委託契約更新の辞退を申し出た際、「度重なる委託費の減額要求により、採算が合わない」ことを辞退の理由の一つとして挙げていたため、11月の契約更新では管理委託費の見直し（増額）を提案したいとの説明があった。今回の理事会では(株)美建に対して管理委託費の検討に必要な資料の作成を要求しており、次回の臨時理事会で正式に審議することとした。

### 【5】今後の理事会、総会の開催日

臨時理事会           6月16日（日）午前9:30～  
第41期通常総会   7月14日（日）

以 上