

第42期第1回定例理事会議事録

日時・場所	令和元年7月21日(日) 9:30~12:20 / 鬼高公民館 2階・研修室	
出席者	理事	櫻井 政晴、岩田 侑子、高田 次雄、波野平 悦子、谷川 勉 山崎 洋子、高比良 巖、高橋 鶴、板垣 秀子、宇佐美 豊 望月 宣典、竹村 進、三口 君江、井山 明
	監事	奈良輪 哲也、椿 常雄
	防火管理者	関口 憲治
	傍聴者	竹本 玲子 (A307)、綿谷 定雄 (A411)、中村 寿男 (A611) 松本 直樹 (A701)、小高 平男 (A1109)、門馬 享 (B909)
	美建	前田、星野、八巻

【1】施設見学

会議前(9:30~10:20)、管理事務所、屋上、ポンプ室、防災倉庫等、建物や設備の見学を実施した。

【2】今期の理事会運営について

今期の定例理事会は、原則として毎月第1日曜日の午前9:30より、鬼高公民館で開催することとした。また、今期の会議や定期的な点検・清掃といった年間の行事予定表が配布され、管理組合業務を確認した。

なお、修繕工事については、管理事務所エアコン設置工事の発注は第41期理事会がおこない、住宅用火災警報器や網戸の整備は保全担当理事を中心に工事の計画を進めることとした。

【3】各理事の担当確認

今期の役員名簿をもとに、役職や役割分担を再度確認した。

【4】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6月2日~7月20日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 6月3日、7月3日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)
*異常なし
- ・ 6月12日 簡易専用水道検査(検査機関:千葉県薬剤師会検査センター)
*指摘事項なし
- ・ 7月1日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム) *異常なし

(2) 特別事項

◇工事

- 6月27日 各階エキスパンションジョイント取合い部分のシーリング工事実施
(施工:(有)グッド・ワンホーム、費用:税込180,000円)

◇苦情・投書

- 6月28日 A棟で許可なく営業訪問をしているリフォーム業者がいる、との連絡あり。至急、営業行為を止めさせ、退館させる。

◇その他

7月8日 防災用テントが届く。(費用 127,872円)

7月17日 鬼高自治会へ盆踊り協賛金(20,000円)を寄付する。

(3) その他報告事項

- ・外構清掃員の勤務時間変更 梅雨明けからから9月上旬まで(予定)
*午前中に植木への散水を終えるため。期間中は勤務時間を1時間繰り上げ。
- ・管理員、清掃員の夏期休暇 8月11日(日)~8月16日(金)

(4) 管理費滞納状況報告

7月18日現在、合計8名・261,154円。管理組合全体では、前回理事会での報告時より人数は2名増、金額は17,224円増となった。また、未納期間が4ヶ月となった組合員より、8月中に支払うとの申し出があった。

【5】管理委託契約の改定について

高田副理事長より、管理費会計に関する試算資料が配布され、説明を受けた。その説明によれば、

- ・(株)美建が要請する月額15万円の管理委託料増額を受け入れると、年間では180万円の支出増となる。
- ・しかし、現状の管理費収入によって賄うことができるため、組合員から毎月徴収している管理費については増額する必要はない。

とのことである。

[7/27追記] 見直しがあります。

- ・7/21理事会での提示資料は第41期の実績をベースとしたため、月15万円増額(年180万円増)しても黒字であったが、第42期予算をベースとした場合はマイナスとなってしまふ。
- ・対策として、健全な理事会運営を図るため、第42期会計の支出の見直し、及び、少額の管理費負担額のUPの苦渋の選択が必定となる。細部は早急に詰めることになる。

また、7月14日の第41期通常総会の議案審議後、管理委託契約改定に関する住民集会を開催したが、B棟1010号室の木村氏より住民集会開催報告書が提出されたため、その内容を出席者全員で確認した。

審議を経て、(株)美建から申し出された管理委託料の月額15万円の引き上げを受け入れ、管理委託契約を更新することについて採決した結果、満場一致で可決された。この採決結果に基づき、9月中に臨時総会を開催し、管理委託契約締結の件および予算変更案を上程することとした。

(住民集会開催報告書は、この議事録の末尾に添付します)

【6】第42期で予定している修繕工事

- ・管理事務所(A・B棟)のエアコン設置について
第41期通常総会の決議に基づき、A棟のエアコン設置工事を直ちに発注することを確認した。
また、B棟については、管理事務所内の壁に室内機の設置が可能との意見もあったが、総会の決議通り、床置き式のエアコンを購入することを確認した。
- ・住宅用火災警報器整備(電池交換)
11階を除く全住戸に設置している住宅用火災警報器は、まもなく機器内部の電池

を交換する時期を迎えているが、既に電池を交換している住戸があると思われるため、アンケート調査を実施することとした。

・ 網戸整備

網戸に関しては、網の経年劣化だけでなく、枠の歪みや建付け不良、戸車の故障などが発生しているが、これについても個人で修理している住戸があるため、アンケート調査を実施することとした。

なお、今期の修繕工事を検討するにあたって長期修繕計画についても意見交換をおこない、「計画の内容を見直しして総会で提案すべき」「理事や委員会、住民の有識者は年々高齢化が進み、修繕計画に参加できる人員も減ってきているため、一級建築士や管理会社の助言も求めてはどうか」などの意見が出た。

【7】 次回の理事会開催日

8月4日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以 上