

第42期第2回定例理事会議事録

日時・場所	令和元年8月4日(日) 9:30~12:05 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
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、及川 かづ子 望月 宣典、木田 紀生、竹村 進、三口 君江
	監事	奈良輪 哲也、椿 常雄
	防火管理者	関口 憲治
	傍聴者	小高 平男 (A1109)
	美建	前田、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7月21日~8月3日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 8月1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
- ・ 8月1日 低木剪定(年間管理作業、業者:ユアサ園芸)

(2) 特別事項

◇工事

7月29日 床置き式エアコン購入(費用:税込69,768円)

◇苦情・投書

7月29日 B棟駐車場で車が傷つけられて困っているとの連絡あり。
しばらくドライブレコーダーで様子を見ることになる。

◇その他

7月30日 A棟の住人が部屋で倒れているとの連絡あり。熱中症が原因と思われ、レスキュー隊が部屋に入り、病院に搬送される。

(3) その他連絡事項

- ・ A棟管理事務所エアコン設置工事 … 8月7日(水)
- ・ お盆期間中の臨時駐車場の利用について、今年も注意書を掲示する。
- ・ 外構清掃員の勤務時間変更 … 7月30日より開始、9月上旬までの予定
*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月分まで)

8月1日現在、合計5名・186,933円。管理組合全体では、前回理事会での報告時より人数は3名減、金額は74,221円減となった。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) 防災訓練について

関口防火管理者より、「今期の防災訓練は11月30日(土)に予定している。既に訓練の届け出を消防署へ申請し、消防車等の出動要請も済んでいる」との報告があった。

【2】第42期検討事項（修繕工事）

・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の電池交換について、前回の理事会でアンケート調査を実施することとしていたが、「入居者自身で交換できる住戸が多くあるのではないか」との意見が出た。そこで、アンケートには管理組合が電池を支給するが入居者自身で電池交換できるか、管理員が入室しての交換を希望するか、などの点を交換方法を明記して質問することになった。

また、アンケートの作成と並行して、消防設備点検の業者等から電池交換の見積書も取り寄せることとする。なお、保全担当理事が今回の理事会に欠席していたため、環境担当理事が代行してアンケート作成他を進めることとした。

・網戸整備

網戸に関しては、網の経年劣化や破損、枠の歪みや建付け不良、戸車や滑車の故障などが発生しているが、管理規約では「原則として、維持修繕費用は使用権者が負担。ただし、別途管理組合負担で計画修繕することもできる」といった旨の規定がある。

しかし、網戸は破損や劣化の状況が各戸様々であり、すでに個人で網の張り替えや修理をしている住戸が多数あるため、管理組合負担での網戸整備について採決した結果、全員一致で見送ることとし、使用権者が負担・整備することとした。

【3】臨時総会資料の確認

今回の会議の冒頭で、高田副理事長より、「管理会社(株)美建からの月額15万円（年間では180万円）の管理委託料増額要請を受けて、前回の理事会で管理費会計を試算したが、過去の実績ベースで計算すると繰越金が増えていくため、現状の管理費収入によって賄うことができると説明した。しかし、予算ベースで計算した場合は年間収支がマイナスになるため、健全な理事会運営を図るためには毎月の管理費負担を増やすことも必要である」との説明があった。

上記のような管理費負担の増額案の前に、支出項目の見直しが必要との意見が多くあり、特にエレベーター点検費用および点検業者の変更、役員報酬の見直しといった意見が出た。エレベーター点検については管理会社が点検業者3社の見積書を取り寄せることとし、細部検討することになった。

【4】今後の会議の開催日

- ・臨時理事会 8月25日（日）、午前9：30より
- ・定例理事会 9月1日（日）
- ・臨時総会 9月15日（日）

※上記の会議以外に、今期予算案の見直しを目的とした打合せを8月18日（日）に実施する。

以上