

第42期第6回定例理事会議事録

日時・場所	令和元年12月1日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 1階・和室	
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 宇佐美 豊、望月 宣典、木田 紀生、竹村 進、三口 君江 高橋 淳二
	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	星野

【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11月3日~11月30日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 11月19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
- ・ 11月19日 A棟 定期床清掃(業者:アベニュー、B棟は20日に実施)
- ・ 11月21日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備) *異常なし

(2) 特別事項

◇工事

- ・ 11月5日 B棟ごみ置場 伸縮門扉交換工事(施工:グッド・ワンホーム)
- ・ 11月15日 A棟ポンプ室付近 埋設給水管改修工事(施工:加藤輸機、18日まで)
- ・ 11月18日 建物全体の補修工事(中村塗装店による大規模修繕アフター点検、B棟階段の塗装の剥がれなどを補修、30日まで。A棟は12/1から実施)
- ・ 11月22日 A棟エントランス 正面の大ガラス交換工事(台風15号による被害箇所の補修、施工:グッド・ワンホーム)
今後は、このガラスのすぐ脇に自転車をとめられないようにする工夫等、ガラスを保護する対策を講じる。

◇その他の連絡事項

①1階住戸 床下排水管カメラ調査の報告(前回理事会の続き)

- *1階住戸の床下排水管や外部排水管のうち、勾配が取れていないため10ヶ所でカメラが水没する部分があった。
- *床下排水管の接合部(配管のつなぎ目)や排水管の上部に錆が多く発生している。まだ穴が開くほどの錆ではないが、定期的なカメラ調査によって経過を観察する必要がある。

②管理員・清掃員の年末年始休暇について

12/30(月)午後から1/5(日)までの予定であり、正確な期間が決まりしだい、掲示等でお知らせする。

③年末年始の臨時駐車場の使用について

今年も使用方法に関する注意書きを12月20日頃から掲示することとした。

(3) 管理費滞納状況報告 (11月分まで)

11月28日現在、合計5名241,474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、合計額が37,756円減った。

【2】A棟エントランスドアの改修

9月の台風で被害のあったA棟エントランスのドア1枚は、12月2日にドアを交換し、12月4日にドア枠の塗装を実施するとの報告があった。

【3】住宅用火災警報器整備 (電池交換) について

住宅用火災警報器の電池交換アンケートをもとに、担当理事が集計表の最終確認を行った。これによって確定した電池必要数(890個)を発注し、年明けに電池の配布や一斉交換を実施することとした。

【4】エレベーター保守の見直し

当ハイツのエレベーターを点検している(株)日立ビルシステムを含めて点検業者3社のヒアリングを終えたため、エレベーターの監視体制、整備体制、勤務体制などの評価表を担当理事が作成し、理事会で確認した。担当理事によれば、独立系の業者であっても点検内容や緊急時の対応、誠実度について、メーカー系である(株)日立ビルシステムと何ら遜色はない、とのことである。

今回のヒアリングは管理費会計の支出項目見直しの一環であり、来期の予算編成にも間に合うよう、来月の理事会で点検業者の選定を審議することとした。

【5】防災訓練の報告

11月30日に実施した防災訓練について、関口防火管理者より参加人数の報告があった。

- ・安否確認の表示 A棟74戸、B棟87戸、合計161戸
- ・訓練参加者数 A棟31名、B棟57名、合計88名

訓練参加者および理事より、訓練はもう少し暖かい時期の実施が良い、避難時に補助が必要な住民の情報が必要、基本的な訓練項目は毎回実施するべき、訓練の資料を揃えてデータ保存することが必要、ネームプレートは全員分を作り直すことが困難なため、理事のネームプレートのみは毎年作成すること、などの意見があった。

また、安否確認の表示プレートが無い住戸が多かったため、まとめて注文した場合の金額を調査することとした。

【6】その他の検討事項

・網戸修理について

網戸修理の希望者向けに理事会から修理業者をお知らせすることとしていたが、網の張替え単価については業者がまだ計算中であり、この業者では戸車の交換や調整はできないとの報告があった。

・予算見直しの検討

今回の理事会では、管理費会計の支出のうち、エレベーター保守料以外に定期的に費用が発生する項目について検討した。

- ① AED … 2020年2月末で5年間のレンタル契約期間が終わるため、まず出席理事にAEDの要否を確認したところ、不要は3名、残りの出席者は必要と

の回答だった。

このため、セコムに対して契約を更新する場合や他の機種に変更した場合の料金を問い合わせ、同時にセコム以外のAEDも調査をすることになった。

- ② コピー機 … リース料金見直しのため、使用中の機種のリース契約終了後、再リース契約をした場合や他の機種に変更した場合の金額を調査することになった。
- ③ 樹木年間管理 … 現在の契約金額を検証するため、次回の理事会では年間の作業予定表と作業報告書を比較、検討することとした。

また、長期修繕計画書については、第41期定期総会の議案書に添付した資料をもとに次回の理事会より見直しを進めることとした。

【7】今後の理事会開催日

- * 定例理事会 1月19日（日）9：30～
- 2月 2日（日）9：30～

以 上