

第42期第7回定例理事会議事録

日時・場所	令和2年1月19日(日) 9:30~12:40 / 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、山崎 洋子 高比良 巖、高橋 鴿、板垣 秀子、宇佐美 豊、望月 宣典 竹村 進、三口 君江、井山 明
	監事	樺 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12月1日~令和2年1月18日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 12月6日、1月6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
- ・ 12月17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

- ・ 12月2日 A棟建物全体の補修工事開始(中村塗装店による大規模修繕アフター点検、20日完了)
- ・ 12月2日 A棟エントランスドア交換工事完了(台風15号による被害箇所の補修、ドア枠の塗装は12月4日に実施。施工:グッド・ワンホーム)
- ・ 12月22日 B棟1階南側廊下の火災報知器にて警報ランプが破損したため、新しいランプと交換する(施工:ハマゾノ消防設備)。

◇故障

- ・ 12月2日 B棟の火災受信機でトラブルランプが点灯。7階南側の火災報知機の断線と判明する。ハマゾノ消防設備が緊急対応して復旧した。
 - ・ 12月27日 B棟の給水ポンプから過負荷の警報が出たため、設備業者(みやこ環境設備)へ調査を手配した。ポンプを調べたところ、2号ポンプのフロースイッチ故障が原因と判明する。1月に入ってポンプメーカーが詳しい調査を行い、フロースイッチおよび圧力タンクの交換を手配することとした。
 - ・ A棟緑地内の雨排水コンクリート柵(1ヶ所)にてフタの破損が発生したため、フタ交換工事を手配することとした。
- (3) 第42期の中間決算報告書を確認し、今回の理事会後に会計監査を実施することとした。(中間決算資料をこの議事録に添付します)

(4) 管理費滞納状況報告(12月分まで)

1月16日現在、合計4名185,784円。管理組合全体では、前回理事会での報告時より人数が1名減り、合計額は55,690円減った。

【2】住宅用火災警報器整備（電池交換）について

管理組合で設置した住宅用火災警報器に関して、交換用の電池 881 個が 1 月 9 日に納品された（費用 税込 1,114,465 円）。また、室内のリフォーム工事などの際に個人で警報器を交換した住戸のうち、電池交換を希望する住戸（2 戸、電池数は 9 個）の電池は警報器のメーカーから仕入れることができなかつたため、電池を専門業者から購入することとした。

昨年アンケートで「電池は自分で交換する」と回答した住戸には、管理員が個別に電池を配布し、電池交換および本体テスト後に「電池交換連絡票」を回収することとした。また、「電池交換を業者に頼みたい」と回答した住戸については、一斉交換の日時を工事業者と調整し、後日お知らせを配布することとした。

なお、管理組合で設置した住宅用火災警報器を自費で交換している住戸があるが、今後も新しい警報器と交換する場合は、すべて自己負担とすることを確認した。

【3】エレベーター保守の見直し

前回の理事会に引き続き、エレベーター一点検業者 3 社を比較した評価表（別紙参照）を再度確認した。意見交換の結果、独立系の業者は点検料金がメーカー系より安価なうえ、点検内容や緊急時の対応、誠実度についてはメーカー系の業者と何ら遜色はないが、技術力、保守部品の品質、信頼度などを考慮し、現在の点検業者である(株)日立ビルシステムとの契約を続けることとした。

なお、(株)日立ビルシステムは点検料金が月額 160,000 円（現在 200,000 円、保守内容維持）となる見積書を提出しており、新たな契約書の締結時期（料金の変更時期）についてはこれから調整することとした。

【4】予算見直しの検討

前回の理事会に引き続き、定期的に費用が発生する下記の項目について検討した。

1. A E D … 2020 年 3 月 2 日付けで 5 年間のレンタル契約期間が終了。あと 1 年間は同額で契約を更新することができる。新しい機種と入れ替えても、月額料金は現行と同額（月 11,800 円・税抜）である。契約満了まで 1 ヶ月以上あるため、現行のセコム以外の A E D についても調査し、2 月の理事会で更新案を確定する。
2. コピー機 … 現在使用中のコピー機は、リース契約が 2021 年 5 月まで（6 年間）となっている。リース契約終了後について、①再リース契約、②後継機種に入れ替え、③他メーカーの機種に変更、といった金額を調査した結果、再リース契約を締結して現行機種を使い続けるよう、後々の理事会へ申し送ることとした。
3. 樹木年間管理 … 今回の理事会では、年間の作業予定表と料金の内訳、作業報告書を確認した。しかし、書面だけでは料金の妥当性がわからないため、今後の作業の様子を確認したり、業者からヒアリングをすることとした。

【5】長期修繕計画書の確認

第 41 期定期総会の議案書に添付した長期修繕計画書を使用し、計画書の概要を確認した。個別の修繕項目については、次回の理事会より見直しを進めることとした。

【6】その他

・網戸修理について

修理業者より網戸の修理単価について提示があつたため、修理希望者向けの案内

を次回の理事会で確認することとした。

・安否確認マグネットシートについて

昨年の防災訓練の際、安否確認のマグネットシートを紛失したり、マグネットの効き目がなくなってシートを貼っていない住戸が多かったため、マグネットシート200枚を追加注文することとした。また、外国人向けのマグネットシートも注文してはどうかとの意見があったが、現在の日本語表記のマグネットシートに簡潔な英文のシールを貼って対応することとした。

・動物飼育者の会からの要請事項について

動物飼育者の会より、「動物飼育特例承認に関する細則」の変更を要請する書面が提出され、内容を確認した。次回の理事会でも引き続いて審議し、必要があれば動物飼育者の会からヒアリングすることとした。

【7】次回の理事会開催日

*2月 2日（日）9：30～ 鬼高公民館にて

以 上