

## 第43期第5回定例理事会議事録

日時・場所	令和2年12月13日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小林 俊佑、吉川 郁乃、飯島 裕平、金井 一恵、水島 竜司、 三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、岡野 安代、 真保 正嗣、早坂 笑美、尾島 一男、和田 哲、高橋 淳二
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	美建	星野、八巻

### 【1】防災関連の提案

小高防火管理者より、来春の防災訓練は4月初旬に必ず実施する予定であり、今回は3つの提案をしたいとの説明があった。今後は下記の提案内容に沿って、防災担当理事とともに訓練の準備を進めていく。

#### 《提案事項》

- ① 春の防災訓練では、下の階から上の階へ避難する訓練（垂直避難）を実施したい。真間川浸水被害（3~5メートル）を想定し、1階住民、特に階段の使用が難しい方が2階以上に避難できるよう援助・救援する訓練とする。
- ② 自衛消防隊（10~15人前後）を募集・結成するが、まず、若い方、壮年、女性を中心に立ち上げたい。春の防災訓練では、自衛消防隊を中心に上記①の訓練を実施する。
- ③ 訓練の会場はA棟の玄関広場、駐車場を中心に、「密」を避けた状態で実施する。

### 【2】マンション保険の更新

保険代理店であるA I 保険サービス(株)の石倉氏を招き、管理組合で契約しているマンション保険の更新について説明を受けた。

今回検討した保険は日新火災の「マンションドクター火災保険」であり、現在契約中のものと同じ商品であるが、年明けに保険料の改定（値上げ）が予定されている。

この保険はマンション管理士によるマンション適正化診断を受け、その診断結果に基づいて保険料が設定される仕組みであり、両棟とも事前にS評価を受けているが、当ハイツも保険料の値上がりは避けられない状況であるとわかった。

このため、保険代理店より、「12月23日までに現在の保険を解約して新たに契約を結び直すことにより、両棟で総額約200万円程度の節約と現契約の解約払戻金約26万円程度を受けられる事ができる」との提案があった。また、事前に理事会でも他の保険会社の見積書を取り寄せていたが、現在の保険を継続して契約する事が最も安価であると判断した。

保険の補償内容についても理事から質問や意見が出た後、12月23日に保険の契約を結び直すこと、および補償内容に「水災」を追加すること、「建物管理賠償責任補償特約」の上限を1億円から5000万円に引き下げること併せて決議した。

#### 理事からの主な質問事項

- ・過去5年間の期間内で、どのような事例でどれだけの金額の保険適用があったか
- ・財産の補償、水災（実損払）で補償される範囲と内容などのようなものか

- ・費用補償項目、水濡れ原因調査費用、残存物取片づけ費用の範囲と内容
- ・先日 B 棟で発生したブロック塀のひび割れに保険は適用されないのか
- ・建物管理賠償責任補償特約の他マンションでの適用事例と当マンションで発生する恐れがある箇所についての保険代理店の見解
- ・電氣的・機械的事故で補償される範囲に関して
- ・風災で補償される範囲に関して

今期の保険料については、保険更新日の3ヶ月前にならないと見積書が作成できないと保険代理店から回答があったため、第42期の実績をそのまま予算計上して承認されている。しかし今回の保険契約更新による予算増額は、今期の保険料の予算額だけでなく、予備費に計上している300,000円も上回ってしまう。このため、今回の保険契約更新の件は本来臨時総会で承認を受けたうえで行わなければならない事項だが、12月23日までに臨時総会を開催して承認を得る事は、日程や場所の確保を考えると事実上不可能と思われる。

理事会であらためて検討した結果、保険の内容や保険料の予算については今後の総会で事後報告することとし、理事会での議決事項をまとめた書面と見積書を全戸に配布することとした。12月21日までに入居者からご意見・ご質問があれば、その内容を最大限に反映させたいと12月23日に現保険の解約と新規契約を行うこととした。

### 【3】住環境に関する懸念と対策について

担当理事より、臨時駐車場の利用にあたり、居住者の私的利用や来訪者の長時間利用等、一部の利用者のみ便益を与えているとの提言があった。理事会で意見交換をしたところ、連日の利用や夜通しの利用者もいるとの報告がある一方、ルールがわかりにくいのではといった意見もあった。

#### 挙げた主な意見

- ・本来は来客用駐車場であり、居住者が使用するスペースではないと明記するべき
- ・1回の利用は3時間以内など具体的な数字をお知らせしては
- ・個別に対応、細かいチェックなどはぎくしゃくするので、具体的なルールを決めて自分たちで改善してもらうように働き掛けるのが良い
- ・来客は臨時駐車場、住民の臨時利用はゼブラゾーンなど分けた方はっきりする

理事会で検討した結果、特に今年の年末年始は新型コロナウイルスの流行によって自家用車での来客が増えることが予想されるため、12月中旬に臨時駐車場の利用方法を記載した書面を全戸配布することを決議した。

また、担当理事より排水管清掃と給水設備点検について質問や意見が出されたが、設備業者に確認する項目については、次回の理事会までに管理会社が聞き取りをすることとした。

### 【4】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和2年11月8日～12月12日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・11月12日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備) \*異常なし
- ・11月20日 常緑樹の高木剪定(年間契約、業者:ユアサ園芸)
- ・11月26日 テレビ設備電波測定等の定期点検(30日まで、費用はJ:COM負担)
- ・12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

## (2) 特別事項

### ◇工事

- 10月26日 非常階段塗装工事開始（施工：中村塗装店）
- 11月26日       "                   手直し実施
- 11月30日       "                   最終点検、後片付け実施

11月10日 B棟駐車場No.42 横ブロック塀改修工事（12日まで、施工：大内工業）

### ◇故障

- ・ B棟1階のガス配管カバーおよびA棟1階の連結送水管カバーの雨水浸水箇所の修理見積書は、10月に取り寄せた業者以外にも手配中。

### ◇漏水事故

- ・ 10月下旬、B棟10階住戸から階下の9階住戸へ水漏れが発生し、漏水調査を実施した。その結果、キッチンの排水管と立管の接続部分（トイレの裏側）から漏水していること、および共用排水管（立管）の一部交換も必要なことが判明した。

前回の理事会以降、担当理事が複数業者の改修見積書や施工内容を確認し、急を要する案件のため、次回理事会を待たずに排水管劣化診断込みの改修工事を発注した。なお、9階住戸の漏水被害については、被害額の全額が保険金として認定され、リフォーム工事が完了したことも報告された。

### ◇苦情・投書

理事長より、前回の理事会以降、「マスクの着用を喚起してほしい」「住民アンケートの結果報告後も、騒音が収まらない住戸がある」との投書が届いたと報告された。

### ◇管理員・清掃員 年末年始休暇

12月30日（水）午後から1月4日（月）まで休業します。

## (3) 管理費滞納状況報告

12月8日現在、管理組合合計で4名、306,749円。前回理事会での報告時と比べて人数は2名減り、合計額は25,942円減った。しかし特定の区分所有者（1名）の滞納額が増えているため、これ以上とならないよう、訪問や電話連絡などの督促を続けることを確認した。

## 【5】住民懇談会の開催提案

担当理事より、今期の住民懇談会は密を避けるために小学校の体育館での開催が望ましいが、寒い冬の時期は避け、学校行事の少ない5月の開催はどうかとの提案があった。

そこで、今回の理事会では5月開催を前提としたスケジュールを確認し、2月の理事会で懇談会の日程、テーマ、各テーマの担当者などを決めることとした。

5月開催の可否については、4月の理事会にて新型コロナウイルス感染症の状況を見て最終的な判断をするが、それまでは準備を進めておくことも確認した。

## 【6】次回の理事会開催日

1月10日（日）午前9：30より鬼高公民館にて

以上