

第43期第6回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年4月11日(日) 9:30~11:50 / 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、三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、早坂 笑美、尾島 一男、飯泉 チカ、和田 哲、高田 次雄
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	美建	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3年3月14日~4月11日)があった。

※前回の理事会(12月13日)から3月13日までは、理事会役員のみに月次報告をしています。

(1) 定期点検等

- ・3月29日、4月2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

- ・4月6日 消防設備点検(業者:ハマゾノ消防設備)

*A棟屋上の消火用補給水槽のバルブから水漏れしていることが判明。当日中に応急修理を実施する(修理:みやこ環境設備 費用:税込7,700円)

(2) その他連絡事項

- ・B棟の清掃員が体調不良により退職したため、管理会社が新しい清掃員を募集している。
- ・今年も5月に貯水槽清掃を実施するため、設備業者に断水時間が短くできるか問い合わせた。しかし、当ハイツの貯水槽は大きく、排水や清掃後の水張りに長時間かかるため、やはり長時間(9:00~15:00を予定)の断水が必要とわかった。

(3) 管理費滞納状況報告

4月6日現在、管理組合合計で5名、239,199円。長期滞納者から約6ヶ月分の入金があったため、3月の報告時と比べて人数は1名増えたものの、合計額は33,222円減った。

【2】修繕工事の報告および提案

担当理事より、修繕工事に関して取り組み中の案件の報告と提案があった。

- ・A棟南側緑地 遊歩道の排水不良

大雨後に水たまりが発生するため、梅雨時および台風時の対策として早急に調査したい。

- ・キュービクル(受変電設備) 防水壁構築工事

水害対策としてキュービクルに防水壁を構築することを検討したが、壁を作ってもマンホール側から水があふれてきて浸水を防ぐことができない。キュービクルがあと2年ほどで更新時期を迎えることもあり、キュービクルを1mほどかさ上げする見積書を取

寄せ中である。

また、各棟管理室裏にある電気室への浸水を防ぐため、止水板の設置を検討している。

・ B棟エントランス 集合郵便受け下からの浸水について

大雨の際に郵便受けの下へ浸水するため、早急に調査をしたうえで施工したい。

・ 排水管（豎管）の補修について

昨年、B棟排水管の豎管の一部で漏水があったが、配管の内側には塗膜の膨れや錆などの経年劣化が目立った。今回の改修を実施した工事業者より、「今後2～3年をめどに更新、または補修等が必要」との指摘があったため、豎管の改修方法も検討を進める。なお、豎管の改修については新たに委員会をつくると良いとの意見があり、次回理事会では委員会の設置を検討する。

・ メーターボックス表面の塗装について

各住戸のメーターボックス表面に細かい錆が発生しているため、大規模修繕のアフターサービスの一環として(株)中村塗装店が補修工事を実施することになった。工事期間は4月21日から3日間を予定しており、工事前に案内を配布する。

続いて、B棟管理事務所のエアコン設置に関して、資料や写真をもとに提案があった。担当理事の説明によれば、B棟の管理事務所は天井にボードを張って狭くなっているため、ボードの一部を取り外して室内機を設置する、以前取り寄せていた見積りは管理員居室のエアコン入替も含んでいたため、あらためて見積書を取り直す、とのことである。

理事長より、この件は暑くなる前（5～6月）に臨時総会を開催して議題に取り上げたいとの提案があり、他の理事からは、管理事務所内の各種配線を避けること、壁の穴は安全に開けられること、他のマンションでの設置例、などを示す必要があるとの意見が出た。

これらを十分満たす資料を作り直し、次回の理事会で審議を継続することとした。

【3】保険料値上げに伴う管理費会計の検討

理事長より、共用部の保険料が大幅に値上げとなって今期の予算を超過することになったが、臨時総会の開催が間に合わず理事会承認にて契約した、しかし今後の管理費会計の収支は単年ごとに赤字となる、との説明があった。

この赤字を解消する方法として、全額を修繕積立金会計に計上している駐車場使用料は、一部を管理費会計の収入としてはどうかとの意見が事前に出ていたため、管理会社から試算結果や管理規約の説明があった。

その説明によれば、今後の管理費会計の収支はマイナス58万円ほどと予測されるため、駐車場使用料の1ヶ月分（92台分で736,000円）を管理費会計の収入とすれば、収支はプラスとなる。ただし、管理規約第31条では、駐車場使用料などの使用料は修繕積立金会計に計上すると規定されており、この方法を採用する場合は管理規約の変更も必要になる。

他にも、管理規約第63条の「管理費等に不足を生じた場合には、組合員に対してその都度必要な金額の負担を求められることができる」との規定に従い、毎月の管理費を値上げしてはどうか、各組合員の毎月の負担額を変更することなく、管理費と修繕積立金の割合を変更してはどうか、などの意見が出た。

管理費会計の収支改善については今後の理事会でも検討を続けるとともに、引き続き支出項目についても見直しを行うこととした。

【4】動物飼育者の会の要望に対する検討

「動物飼育に関する細則を変更する議案を総会で取り上げてほしい」という動物飼育

者の会からの要望について、理事長より、この要望は理事会の意向の真意が伝わって
おらず、動物飼育者の会の希望に沿うための方法や理事会の意向を伝える文章の再作成を
試みたが、結論としてお断りしたいとの説明があった。

しかし、他の理事から動物飼育者の会には総会議題にすると話をしており理事会で否
決する事は筋が通らないと意見があがり引き続き審議する事とした。

動物飼育に関する件も住民懇談会のテーマとする予定であったが、後述の通り住民懇
談会は中止とするため、他の方法で住民の意見を募る機会を設け、動物飼育者の会の関
係者には次回の理事会への出席を要請し、傍聴者も募ることとした。

【5】住民懇談会の中止提案

担当理事より、新型コロナウイルスの感染状況を踏まえ、5月に予定していた住民懇
談会は中止したいとの提案があり、理事会でこの件を承認した。

理事会では住民懇談会に代わるものも話し合い、今期で臨時総会を開催することがあ
れば、総会後の場を利用してはどうかとの意見があったため、臨時総会の開催と併せて
検討を続けることとした。

【6】防災訓練の報告

小高防火管理者より、4月4日に実施した防災訓練について下記の報告があった。

今回の訓練は「密」の状態を避け、真間川浸水被害を想定した避難誘導訓練（1階の高
齢者、要介護者などを2階に緊急避難、救援）のみを実施した。訓練参加者は、自衛消防
隊員28名を中心に、要救助者などを含めて計33名であった。なお、訓練後の反省会（会
議）は、コロナ禍のため中止した。

【7】次回の理事会開催日

5月9日（日）午前9：30より鬼高公民館にて

* 第44期役員選任会議 4月25日（日）開催

以上