

第44期臨時理事会議事録

日時・場所	令和4年7月10日(日) 16:30~18:15 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	関口 憲治、小林 俊佑、飯島 裕平、臼井 功、稲吉 英俊 竹本 玲子、塚原 義晴、水島 竜司、吉川 郁乃、大石 知寿子 (リモート参加) 真保 正嗣
	監事	関口 常雄
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小川 秀明 (A808、第45期役員予定者)
	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4年6月12日~7月9日)があった。

(1) 定期点検等

- ・7月2日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)
- ・7月4日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム)

(2) 特別事項

◇事故および工事

- ・7月1日 A棟エントランスドアに住民がぶつかり、ガラスが割れる。
7日に住民の負担でガラス交換を実施する。

◇ご意見

A棟1階入居者より、「集中豪雨の際に雨水の排水が追いつかず、ベランダが池のように水が溜まることがある。室内に浸水する恐れがあるため、ベランダ側溝の穴を広げてほしい」との要望あり。他の修繕工事の際、ベランダ側溝の穴を広げる工事もあわせて手配することとした。

(3) その他連絡事項

① テレビ視聴設備の定期点検

ケーブルテレビ会社J:COM(ジェイコム)による2年ごとの定期点検
7月7日~7月11日に実施

② (B棟駐車場地下) 旧浄化槽の照明器具7台の交換について

前回理事会に見積書を提出した稲垣電機工業所より、照明器具1台を非常灯兼用タイプに変更する見積書(税抜282,400円)が届いた。今回の理事会ではこの見積書の内容で発注することを承認し、併せてA棟ベランダ側溝の穴を広げる工事も同社に発注することとした。

③ (6月3日発生) 雹および強風による被害状況のまとめ

当日に降った雹により、外灯5台、自転車置場の照明2台、網戸の破損5戸の被害が発生した。このたび保険会社から保険金569,151円が認定され、理事会は保険金請求手続きを進めることを承認した(保険金には事故時諸費用等も含む、被害箇所の修理見積額は合計560,890円)。なお、交換後の外灯には、雹の被害を防

ぐためにステンレス製の笠を取り付けることとした（5台合計で税抜39,300円）。

また、当日の強風によりメーターボックスの扉1ヶ所が破損したが、修理費用は保険金の対象となる20万円未満（修理見積額16,060円）だったため、管理組合負担で修理することとした。

（4）管理費滞納状況報告

7月5日現在、管理組合合計で4名、113,399円。前回報告時より人数は2名増え、金額は74,212円増えた。

（5）管理委託契約の更新について

管理会社の㈱美建より、10月31日で満了する管理委託契約を、現在と同一の条件で1年間の更新を願いたい、との申し入れ書が提出された。理事会はこの申し入れを承認し、管理委託契約締結の件を通常総会の議題に取り上げることとした。

【2】第44期通常総会の準備について

今期の通常総会も規模を縮小して開催するため、まず総会の進行方法や理事の役割分担を確認した。

第44期通常総会では、例年と同様の議案（経過報告、決算、予算、役員選任、管理委託契約）以外に、「コンサルタント業務委託の件（排水管設備改修・長期修繕計画書作成）」を提案することとした。このコンサルタント業務は㈱総合設備リサーチ（今年3月に排水管設備調査を実施）へ委託するものとして議案書を作成するが、同社より「マンションの規模が大きいため、排水管設備改修の事前調査や改修工事の日程調整は自社だけではできない。また、長期修繕計画書の作成についても調査項目が多いため、管理会社の協力が必要である」との要請があった。このため、管理会社の改修工事協力費用および調査協力費用も計上した見積書を㈱美建の名前で発行し、総会資料に添付することとした。

・コンサルタント業務費 見積額5,401,000円（税込、修繕積立金会計に予算計上）

また、関口理事長より、第44期での検討が完了せず第45期へ申し送りする修繕工事（変電室防水シャッター取付工事、屋上トップコートなど）について説明があった。これらの工事項目は通常総会で報告するが、第45期の予算案に計上しないこととした。

以 上