

第45期第4回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年11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	小川 秀明、高原 紀子、朱 勇紅、須藤 良治、荻原 好枝 稲吉 英俊、大石 知寿子、鷺見 行保、橋森 幸子、高野 克明
	監事	
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	関口 憲治 (A906)、西寺 喜三郎 (B211)、高田 次雄 (B605)
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
	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4年10月9日~11月12日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 10月14日~15日 消防設備定期点検(業者:ハマゾノ消防設備)
設備の故障は無いが、ベランダのエアコン室外機・簡易物置・植木鉢等によって避難はしごを最後まで下ろせない箇所が多数あり。
定期点検と併せて、連結送水管の耐圧試験、避難ハッチの表示シール貼り替え(1ヶ所)、消火器交換10本も実施。
- ・ 10月17日~21日 排水管清掃(業者:みやこ環境設備)
未実施住戸: A棟5戸、B棟8戸
- ・ 11月9日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)
- ・ 11月11日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備)

(2) 特別事項

◇工事

10月12日 A棟屋上・1001号室上部の排気塔周りは、シーリングが劣化して雨水が浸水した跡があるため、補修工事を実施(施工:グッド・ワンホーム、13日まで)。

屋上の排気塔は今回の工事箇所も含めてA・B棟合計24ヶ所あるが、全ての排気塔周りの補修工事、および屋上の他のシーリング劣化箇所の補修、防水シート劣化箇所の補修を実施する場合の見積書を確認した。理事会で検討した結果、この見積書の内容で補修工事を発注することとした(見積額 税込440,000円)。

(3) 管理費滞納状況報告

11月8日現在、管理費の未払いは管理組合全体で1名、60,759円。この1名の未払い期間が3ヶ月となったため、10月24日に管理会社が訪問して督促した。

(4) その他

- ・ A棟でベランダ側居室(リビング)の天井から水漏れが発生した住戸の調査、および水漏れ箇所の補修は、中村塗装店に手配中。

- ・B棟防犯カメラのHDD（ハードディスク、記録装置のこと）の交換は、日立ビルシステムに発注済み。

【2】排水管設備の改修について

まず、10月30日に開催した「排水管改修および長期修繕計画作成に関する意見交換会」の報告書を一読し、第44期通常総会で決議された排水管改修設計業務のみを進めていくことをあらためて確認した。

（意見交換会の報告書は、今回の理事会議事録に添付します）

続いて、排水管改修のコンサルタント業務委託契約の内容を審議した。

今回の委託業務は「排水管設備の改修設計」であるが、業務の内容を明示してほしいとの意見があったため、契約書の委託業務内容の項目には下記の内容を記載することとした。

成果物：設備調査完了報告書（完了）基本

- ① 基本計画書（複数の改修案と概算額を提示する）
- ② 仕様書（部材、方法、施工範囲、法規、規約等）
- ③ 予算数量書
- ④ 図面
- ⑤ 説明会の開催（アンケート、調査結果、設計案）

なお、実施予定期間は、令和4年11月14日から令和5年6月30日までとした。

業務報酬額については、第44期通常総会資料に添付していた見積書によれば、すべての業務費用合計額の11%（486,750円）が諸経費として計上されていた。諸経費の取り扱いを理事会で審議した結果、「総会で承認されたのは改修設計業務の実施とその費用のみであり、改修設計業務費1,565,000円の11%にあたる172,150円は諸経費として承認されていない」といった理由により、業務報酬額には諸経費を含まないこととした。

業務報酬額	1,721,500円
（内訳）改修設計業務費	1,565,000円
消費税	156,500円

出席者より、「排水管の改修は更新なのか、更生なのか、理事会で方針を決めないとコンサルタントも業務ができない」との意見があった。前期理事会では更新を前提として検討したが、どのような方法が良いのかコンサルタントに提示してもらうこととした。また、「専門委員会を追加募集してはどうか。改修工事を決める前から委員会が必要である」との意見が出たため、委員の公募については次回の理事会で検討することとした。

【3】次回の理事会開催日

12月11日（日）、午前9：30より鬼高公民館にて

以上