

第 46 期第 1 回臨時理事会議事録

日時・場所	令和 6 年 6 月 23 日(日) 9:30~11:45 / 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	朱 勇紅、小高 平男、高原 大士、脇野 茂人、玉野 伸一 山本 眞知子、山口 輝雄、酒井 貞一、橋爪 勝彦、茅野 充男 小林 利明
	監事	
	防火管理者	
	排水管設備 修繕委員	小林 俊佑、長嶋 茂、高田 次雄
	傍聴者	関口 憲治 (A906)
	美建	星野、八巻

【1】 報告・連絡事項

① 親族等の関係者不明の住戸について

6 月 17 日、管理組合が委任した弁護士より、「亡くなった区分所有者は 5 人兄弟であり、それぞれの氏名がわかったため、現在の住所が判明しだい『未払い管理費等の支払い請求』『部屋の清掃や片付けの要請』を記載した通知書を発送する」との連絡があった。

また、亡くなった区分所有者の子は相続放棄の手続きをしているが、管理組合が部屋の鍵開け、片づけ、清掃を実施することを承諾してほしいとの書面を弁護士から送付することとした。

② 管理員の交代について

1. 新管理員の氏名

林 卓央 (ハヤシ タクオ)、洋子 (ヨウコ)

6 月 26 日 (水) より市川ハイツにて引継ぎを開始。以後、第 1・第 3 土曜日に引継ぎを実施する予定。現在の職は 8 月 10 日が退職日となり、退職後に市川ハイツへ引越しをする。

2. 八巻管理員の引越日

6 月 25 日 (火)、市川ハイツから自転車で 10 分ほどの所に引っ越し予定。
夜間・休日に管理室へかかってきた電話は携帯電話へ転送し、緊急対応も行う。

3. 今後のスケジュール

7 月 25 日 (木) 八巻管理員 退職日

7 月 26 日 (金) ~ 8 月 9 日 (金) 代行員勤務

8 月 12 日頃 林管理員入居

8 月 16 日頃 管理室の夏期休暇後、林管理員が勤務を開始

・管理員住居のリフォーム工事日は未定

4. 管理委託契約について

- ・ 現行の契約期間 2024 年 10 月 31 日まで
《2024 年 11 月以降の契約変更提案》

第 46 期通常総会では、管理員の勤務時間変更を提案する。

- ・ 1 週間あたりの勤務時間が 40 時間を超えないよう、毎週水曜日の勤務時間を午前のみに変更する。これにより、管理員が土曜日に勤務をする週は勤務時間が 40 時間となる。

③修繕工事等の報告

- ・ B 棟外壁 一部補修工事（6 月 5 日～10 日）

9 階廊下天井および 7 階廊下外壁からコンクリート片が落下した箇所の補修工事を実施。

- ・ ごみ置場入口付近 センサー付ライト設置（6 月 5 日）

不審者の侵入を抑制することを目的としてセンサー付きライトを設置。

- ・ 電気室 浸水対策見積書 … 工事業者に見積書を手配中

- ・ A 棟 107 号室外部 雨水管の詰りについて

雨水が雨水管からなかなか排水されないため、A 棟 1 階のベランダは雨水が溜まって室内に浸水する恐れがあるとの報告があった。また、ベランダの排水口から雨水が逆流する際、土砂が混ざっていることもあるため、地中の雨水管が破損し、木の根や土砂が入り込んでいるものと思われる。

このため、雨水管の高圧洗浄や根の除去だけでなく、将来の雨水管改修工事に向けて配管内のカメラ調査も手配することとした。

また、出席者より専用庭に植える樹木の制限について検討するべきとの意見があったため、次期理事会への申し送り事項とした。

④管理室コピー機 リース契約の申込みについて

リース契約のために連帯保証人が必要となったため、小高副理事長を連帯保証人として申請することとした。

⑤管理費等の自動振替について

三井住友銀行の自動集金サービスが来年 3 月末に終了するため、6 月 24 日に管理会社が三井住友銀行系の収納代行業者と打合せを行うことになった。

【2】第 46 期理事会出席状況の確認

7 月 21 日に開催する第 46 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）以外に、下記の議案を提案することとした。

① 排水管設備改修コンサルタント契約締結の件

今期理事会では排水管設備修繕委員会を設置し、排水管設備改修工事の進め方を検討した。しかし、工事の計画や実施には膨大な作業量と時間が必要となるため、専門のコンサルタントに下記業務を委託することを提案する。

1. 委託する業務
 - ・ 施工業者選定補助業務
 - ・ 工事監理検査業務
 - ・ 長期修繕計画作成業務
2. コンサルタント業者名
株式会社 総合設備リサーチ
3. 費用 税込み 3,960,000 円

なお、(株)総合設備リサーチに業務委託する場合は、長期修繕計画の内容全般の見直し（長期修繕計画作成業務）も必須であると提案されているため、今回の総会には一つの議案として取り上げる

②長期修繕計画変更の件

昨年承認された長期修繕計画のうち、修繕費用などを見直した項目があるため、変更点について承認を求めることとした。

③管理規約変更の件

管理組合役員の配員が2名以上の役職は、管理規約の規定を「原則としてA棟B棟各1名」と変更することを提案する。

④理事会運営細則変更の件

専門委員会は、総会で承認を得ることなく、理事会のみで設置することができるように理事会運営細則の変更を提案する。

⑤管理委託契約締結の件

管理会社(株)美建より、現在、管理員の勤務時間が週44時間（第1・第3・第5週の場合）となっているため、法令に基づいて週40時間以内にするよう、水曜日の勤務時間を午前のみとしたい、との提案があった。

また、管理員業務費については、管理員の勤務時間が減るものの、年々経費の負担が大きくなっているため、現行通りの料金としてほしいとの要請があり、この内容で総会で審議することとした。

以 上