

## 第46期第2回臨時理事会議事録

日時・場所	令和6年7月7日(日) 9:30~11:50 / 鬼高公民館 2階・研修室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	朱 勇紅、小川 秀明、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、橋爪 勝彦、鷺見 行保 茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	
	排水管設備 修繕委員	長嶋 茂、高田 次雄
	傍聴者	関口 憲治 (A906)
	美建	星野

### 【1】 報告・連絡事項

#### ① 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。現在の勤務先は8月10日が退職日となり、市川ハイツへの引越日は8月13日に決定した。

##### 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たが、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. 管理員住居のリフォーム工事について

工事業者から提出された見積書を確認し、第47期の予算案に計上することとした(見積額 税込2,200,000円)。リフォーム工事の時期は、7月21日の第46期通常総会で予算が承認された後、8月9日までに完了させることとした。

##### 4. 今後のスケジュール

7月25日に八巻管理員が退職した後は、翌26日から8月9日(金)まで(株)美建の代行員が勤務する。管理室および清掃員の夏期休暇を8月13日~16日の期間に予定しているため、林管理員は8月17日より勤務を開始する。

#### ② 修繕工事等について

##### ・電気室の浸水対策について

電気室前の床面を整備し、川の氾濫等が予測されるときにアルミ製の止水板を設置するといった内容の見積書を確認した。この工事は3年前の台風の際、電気室内部に浸水したことがきっかけとなって提案されたものである。このため長期修繕計画では第47期に計画されているが、理事会での検討が不十分であり、第

46期通常総会での提案を見送ることとした。

・ A棟南側 外部雨水管の詰りについて

雨水管の高圧洗浄や根の除去、および配管内のカメラ調査を7月17日に実施することになった。

③ 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月末に終了することに伴い、今後の管理費等の自動振替について、管理会社より三井住友銀行系の集金代行業者（三井住友カード株）を利用してはどうかとの提案があった。集金代行業者と契約することにより、管理費の引き落とし口座はほぼすべての金融機関が対象となるが、1回の取扱手数料が現行の55円から約170円に変更となる。この件は契約方法の確認や切り替え時期の検討などが必要なため、第47期理事会への申し送り事項とした。

【2】第46期通常総会資料の確認

前回の臨時理事会に引き続き、7月21日開催の第46期通常総会資料の内容を確認した。また、総会当日の理事の役割分担も決定した。

今回の理事会では、下記の議案について見直しを行った。

①排水管設備改修工事（1階埋設管工事含む）設計監理コンサルタント業務契約締結の件

コンサルタント（株）総合設備リサーチの業務範囲が多岐にわたるため、議案名を上記のように変更することとした。ただし、見積書や提案内容については変更は無い。

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した項目について承認を求める議案であるが、電気室（東電借室）の浸水対策工事は第46期理事会での審議が不十分のため、第47期の計画修繕から除外することとした。

③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議案であるが、専門委員会の設置期間は「最長3年」とし、「理事会で毎年見直しをする」という内容に変更することとした。

④ 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。

また今回の理事会では、（株）美建より、現行の契約期間である2024年10月末までの間、水曜日の午後は代行員が勤務するとの申し出があった。

なお、このたびの管理委託契約の更新内容は条件の一部変更（管理員業務の実施時間変更）を伴うため、総会の議案審議前に管理委託契約更新に関する重要事項説明会を開催する。

### 【3】排水管設備修繕委員会について

今期理事会で設置した排水管設備修繕委員会の今後の活動について審議したが、採決の結果、委員会は今期でいったん終了、解散することが決まった。

来期理事会には、委員会の設置について引き続き議論すること、当ハイツにとってどのような組織がいいのか決めることを申し送りすることとした。

《訂正》前回（第46期第1回臨時理事会）の議事録は【2】の議題が『第46期理事会出席状況の確認』となっていましたが、これは『第46期通常総会資料の確認』の誤りでした。

以 上