

第 46 期第 10 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 6 年 5 月 12 日(日) 9:30~11:40 / 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、酒井 貞一、橋爪 勝彦 大竹 博、茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	排水設備 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】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和 6 年 4 月 14 日~5 月 11 日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 4 月 16 日、26 日 エレベーター定期点検(業者:日立ビルシステム)
- ・ 4 月 19 日 受変電設備年次点検(川島電気主任技術者、共用部分の停電あり)
- ・ 4 月 20 日 中木剪定(業者:ユアサ園芸、年間契約)
- ・ 5 月 8 日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者)

◇特別事項

・親族等の関係者不明の住戸について

所有者が亡くなった後、親族等の関係者と連絡が取れなかった住戸に関して、4 月 24 日、管理組合が委任した弁護士が法定相続人(子 3 名)へ「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した。その後、通知書を受け取った子から弁護士へ、また離婚した元妻から弁護士および管理会社へ電話連絡があり、3 名の子は相続放棄の手続きを完了した、または手続きをする予定であるとのことであった。

理事会で検討した結果、速やかに部屋の清掃をする方法を調べるとともに、弁護士を通じて他の法定相続人の調査を進めることとした。

・工事 4 月 26 日 B 棟歩道脇の外灯カバー交換工事(施工:ショーデン)

* 3 月 18 日の強風によって、カバーが落下、破損したため

・故障、劣化

① B 棟の 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修理見積書を確認し、この工事を承認した(見積額 税込 495,000 円)。

② 緑地の木製テーブル

緑地の木製テーブルが腐食しているため、テーブルや椅子の購入費用を調べたが、理事より、前回テーブルを作製した施設に今回も要請してみる、との提案があった(椅子はまだ使用可能なため、テーブルのみ手配)。

◇その他の連絡事項

① 共用部分 電気需給契約の料金等変更について

東京電力より、2024 年 4 月 1 日より電気需給契約の料金や供給条件を変更したとの通知が届いた。その通知によれば、基本料金の単価は値上がりするが、使用した電力量の料金単価は値下げされた。

② 管理室のコピー機について

前回の理事会決議に基づき、管理室の現在のコピー機（7 年間使用）はリース契約を解約し、新しいコピー機を手配した（5 年間のリース契約）。

③ 第 47 期役員選任会議を開催した後、まだ候補者が決まっていない役職があるため、理事が次期役員の対象者を訪問し、就任を要請することとした。

（2）管理費滞納状況報告

5 月 8 日現在、管理組合合計で 5 名、237,002 円。前回の報告時と人数は同じだが、3 ヶ月以上の滞納者が 3 名に増え、金額は 114,614 円増えた。なお、所有者が亡くなった後に親族等の関係者と連絡が取れない住戸（1 名）は、2 月分の管理費等より預金口座からの自動振替ができなくなり、90,666 円の未払いが発生している。

【2】排水管設備修繕委員会との意見交換

過去の理事会にて、排水管設備改修完了までの残りの作業について、コンサルタントに委託する場合の見積書を取ることが決まっていたため、理事会では㈱総合設備リサーチから見積書を取り寄せた（見積額 税込 3,960,000 円）。また、排水管設備修繕委員会から工事管理仕様書・製品仕様書、および委員会が手配した工事業者より提案書が提出された。

委員会より、「この工事業者はコンサルタントなしで工事を実施しており、市川ハイツの場合も既設の配管を更新するだけなのでコンサルタントへの委託は必要ない。委員会が仕様書を作成したが、これは今までの大規模修繕の進め方と同じ方法である」との説明があった。

この説明に対し、理事会より「工事の検査は管理組合がするのか」「費用はかかるが、コンサルタントに委託したほうがスムーズに進むと思われる」との質問や意見が出たが、委員会より「検査をする専門の会社もあるが、きちんとした工事をする会社に提案資料をお願いした」と回答があった。また、他の委員より「今回の資料を提出した業者ならコンサルタントは不要のことだが、将来のこと、長期修繕計画見直しのことを考えると、コンサルタントに委託することを総会で提案してほしい」との意見があった。

理事会での検討後、採決をした結果、今期の通常総会において㈱総合設備リサーチへのコンサルタント業務委託を提案することが賛成多数で決議された。

なお、㈱総合設備リサーチは他の工事業者から市川ハイツに紹介されたコンサルタントであるが、本来はコンサルタントの比較、選定をするべきだったかもしれないとの意見があったため、今後はコンサルタントの選定方式に留意することとした。

【3】今期の事業計画について

今回の理事会でも宅配ボックスに関するアンケートの集計結果を確認し、宅配ボックスの設置について審議した。

「宅配ボックスに関するアンケート」

* 集計結果は、前回議事録に記載したものと同じです

実施期間 3月25日～4月7日

回答者 92名

- ・宅配ボックスは「必要」と回答 42名
- ・宅配ボックスは「不要」と回答 46名
- ・わからない、回答なし（自由意見のみ記入） 4名

留守宅への宅配便については「置き配」が進んでいることもあり、理事会で採決した結果、今期の通常総会では宅配ボックスの設置を提案しないこととした。

【4】今後の理事会開催日

6月2日（日）、6月23日（日）鬼高公民館にて

◇第46期通常総会 7月21日（日）開催予定

以 上