

第46期第11回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年6月2日(日) 9:30~11:30 / 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、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、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	小林 俊佑、長嶋 茂
	傍聴者	関口 憲治 (A906)
	美建	星野、八巻

【1】 排水管設備の説明

当ハイツで給水・給湯・雑排水管改修工事の実績がある三機テクノサポート(株)の南氏が出席し、当マンションの排水管設備について下記の説明があった。

- ・当ハイツの排水管立管は、雑排水とトイレからの汚水を一つにまとめて合流するタイプであり、このタイプは集合管（ソベント）が一番早く劣化する。
- ・この排水管は当ハイツの建設当時（40年ほど前）、多く出回ったタイプで、配管の肉薄・軽量が特徴である。
- ・配管の内部はコーティングしているが、年数が経つとはがれ、漏水が発生する原因となる。
- ・通常、ソベントは35年くらいで改修するので、市川ハイツの場合は少々遅いと思われる。
- ・床下の横引管はキッチン部分が最初に劣化するが、三機テクノサポートが施工する前に既に改修されていた。
- ・排水管設備改修工事の問題点は、工事中にトイレが使えないことである。通常は仮設トイレを設置するが、仮設トイレを使用できない人のことも対策する必要がある。
- ・排水管設備改修工事の仕様書を見て、室内の排水管の材料として塩ビ管を使用する点が気になった。塩ビ管は防音材を巻いてもクレームが多いため、音の問題をどのように防ぐかということが課題となる。
- ・排水管設備改修工事を実施するうえで大事なことは、職人の技量である。マンションの改修工事に慣れていることが重要となる。

《理事からの質問》

質問1. 1階住戸の床下排水管は特殊なのか。

回答1. 1階住戸の床下には、その住戸の排水管と、2階～最上階の住戸の排水管を別系統にしなければならないため、2本の排水管が通っており、改修工事の際は住戸の床下を壊さなければならない。1階の全住戸を一度に実施すると費用も高額になるため、1階住戸の床下排水管は、内部をカメラで調査をして悪いところから改修してはどうか。

質問2. 他の同じようなマンションでも排水管設備を改修しているのか。

回答 2. 同じ時期に建設されたマンションは、排水管設備が同じように劣化しており、改修が必要となる。

質問 3. 排水管で漏水が発生するとどうなるのか。

回答 3. 常に圧力がかかっている給水管と異なり、まず、漏水が発生した住戸の床に排水がしみ込み、その床が腐って気付くことが多い。

【2】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 5 月 12 日～6 月 1 日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 5 月 29 日 A 棟給水設備定期点検・貯水槽清掃 (みやこ環境設備)
- ・ 5 月 30 日 B 棟給水設備定期点検・貯水槽清掃 (みやこ環境設備)

◇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、管理組合が委任した弁護士が法定相続人(子 3 名)へ通知書を発送したが、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ことがわかった。また、亡くなった本人には兄弟がいることもわかったため、こちらにも「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こととした。

理事会では、弁護士へ委任して相続人探しを続けるとともに、部屋の片づけや清掃を先に進めるよう、住戸の鍵を保管している市役所に相談することを確認した。

◇その他の連絡事項

- 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補修工事は、6 月 5 日(水)から 1 週間ほどかけて実施することが決まった。
- ② 夜間、ごみ置場に不審者が立ち入ることがあったため、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購入していた。しかし、このライトの設置がまだ終わっていなかったため、上記の外壁一部補修工事の際に建物の壁に取り付けることとした。
- ③ 管理室のコピー機について
新しいコピー機のリース契約を申し込んだが、リース会社より組合員の中から連帯保証人を決めてほしいとの連絡があったため、管理会社(株)美建または今期理事から連帯保証人を選ぶこととした。
- ④ 三井住友銀行 自動集金サービス終了について
多くの所有者が管理費等の自動振替で利用しているサービスが、来年 3 月末で終了するとの通知が届いたため、(株)美建が次回の理事会までに銀行の担当者より説明を受けることとした。
- ⑤ 樹木年間管理の契約更新
年間管理を委託している(株)ユアサ園芸から提出された作業見積書と管理スケジュール表を確認し、令和 6 年 6 月 1 日から 1 年間、契約を更新することとした(年間費用:税込 1,000,560 円、昨年と同額)。
- ⑥ 管理員募集状況の報告
八巻管理員が今年の 7 月 25 日付で退職を申し出ているため、管理会社(株)美建

が管理員の募集を行っているが、このたび新管理員として採用を予定している夫妻が6月1週目に現地見学をするとの報告があった。また、管理員住居（B棟100号室）のリフォーム工事見積書作成のため、工事業者が6月5日に現地調査をする際、理事長・副理事長も立ち会うことになった。

理事会より、八巻管理員が当ハイツで17年間勤務したため、管理組合から慰労金を出してはどうかとの提案があり、第47期の予算に計上することとした。

（2）管理費滞納状況報告

5月29日現在、管理組合合計で6名、419,721円。3ヶ月以上の滞納者3名は滞納がさらに1ヶ月分増えたため、管理組合全体の合計額は68,105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、120,888円の未払いが発生している。

また、滞納期間が4ヶ月間となっている1名は駐車場の契約をしており、次回の請求書は通常どおり発行するが、「延滞が3ヶ月を超えた場合は、駐車場賃貸借契約の効力を失う」ことを記載することとした。

【3】排水管設備修繕委員会について

前回の理事会では、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（排水管改修工事設計業務および長期修繕計画書作成業務）の委託を提案することが決議された。

これについて、排水管設備修繕委員より、総会の議案書には「コンサルタントに業務委託する場合は、長期修繕計画書作成業務も必須です。長期修繕計画書作成業務の委託に反対される方は、この議案に反対してください」といった注意書きを記載してほしいとの提案があった。他の委員より「長期修繕計画書作成業務は別個に議案書を作るべき」との意見もあったが、㈱総合設備リサーチは「排水管設備改修の計画にあたって、長期修繕計画書の見直しを同時に実施することが必要である」と提案しているため、一つの議案として取り上げることにした。

今回の出席理事からは、「委員会を今期理事会の責任でいったん終了し、コンサルタントへの委託が承認されたら新たに委員会を作ってはどうか」「今期の理事から活発な意見が出なかった」「任期は改修工事が終わるまで」として委員を募集したが、途中で新しい委員会になってもいいのでは」との意見が出たため、委員会の継続については審議を続けることにした。

【4】今期の事業計画について（管理規約の変更について）

今期第8回理事会（令和6年3月10日）にて、2名以上必要となる役員（理事および監事）の選任は、「原則としてA棟とB棟から各1名」と管理規約を変更するよう、今期の通常総会で提案することが決まった。また、管理規約第68条「棟集会」では、棟集会は当該棟に居住する副理事長が招集したり議長を務めることなどが規定されているが、この規定にかかわらず、通常総会では上記の通りに管理規約の変更を提案することを確認した。

【5】今後の理事会開催日

6月23日（日）、予備日7月7日（日）、いずれも鬼高公民館にて

◇第46期通常総会 7月21日（日）開催予定

以 上