

## 第 47 期第 1 回定例理事会議事録

| 日時・場所                | 令和 6 年 8 月 18 日(日) 9:30~11:35 / 鬼高公民館 2 階・大会議室 |                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 出席者<br>(順不同・<br>敬称略) | 理事                                             | 脇野 茂人、小高 平男、藤井 積、山口 輝雄、野口 清子<br>周宝 雅朗、酒井 貞一、橋爪 勝彦、門口 要、木村 孝<br>染谷 節子、茅野 充男、小林 利明 |
|                      | 監事                                             |                                                                                  |
|                      | 防火管理者                                          |                                                                                  |
|                      | 傍聴者                                            |                                                                                  |
|                      | 美建                                             | 星野、林                                                                             |

### 【1】今期の理事会運営について

今回の理事会に出席した第 47 期理事会役員が挨拶をした後、今期の役職について互選を行った結果、第 46 期通常総会の議案書通りの役職に決定した。また、今期の定例理事会は、原則として毎月第 2 日曜日の午前 9:30 より、鬼高公民館で開催することとした。続いて管理組合の会議の時期や、排水設備改修工事の計画、長期修繕計画書見直しの実施などを確認した。

### 【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 7 月 7 日~8 月 17 日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 7 月 23 日 エレベーター定期点検 (A 棟 23 日、B 棟 24 日、業者：日立ビルシステム) \* 異常なし
- ・ 8 月 8 日 受変電設備定期点検 (川島電気主任技術者)

#### (2) 特別事項

##### ◇工事

7 月 22 日 管理員住居リフォーム工事 (8/8 まで、施工：グッド・ワンホーム)

##### ◇調査

7 月 17 日 A 棟 107 号室脇の雨水管内部をカメラ調査 (実施：みやこ環境設備)  
※調査の目的：大雨の際に雨水管から水があふれ、A 棟南側 1 階住戸のベランダに水がたまるため

カメラ調査の結果、埋設している地中の雨水管内部に木の根が入り込んでいたことが判明。後日、地中の雨水管をいったん切り離し、木の根を取り除く予定。

ただし、直ちに工事を発注するのではなく、まず A 棟南側の過去の配管工事の記録を確認することになった。

##### ◇故障

7 月 18 日 B 棟廊下および駐車場の照明が点灯しなくなる。当日、川島電気主任技術者が緊急対応し、B 棟東側の廊下のみ復旧する。

8月8日 B棟管理室の分電盤にてマグネットスイッチを交換したことにより、B棟廊下の照明はすべて点灯する。  
ただし、駐車場の照明がまだ点灯しないため、後日、配線の調査を行う予定。

#### ◇コピー機の入替えについて

8月22日にB棟管理室のコピー機を入れ替える予定だったが、「コピー機のリース契約申し込みにあたって、住民を連帯保証人として申請したことは公私混同である」との指摘があり、コピー機の入替えを中止することとした。

住民から連帯保証人を選ぶことはリース会社からの要請であったため、コピー機をリース契約ではなく、買い取りとした場合の料金や保守契約等を調べることになった。

#### ◇その他 連絡事項など

##### ①管理員の交代等の報告

7月25日 八巻管理員 退職

7月26日 代行員勤務開始（8月9日まで）

8月13日 林管理員 入居

8月17日 林管理員 勤務開始

◇8月13日～18日 管理室・清掃員 夏期休暇

◇8月1日～ 外構清掃員 勤務時間を30分繰り上げ（散水のため）

##### ②区分所有者が亡くなった後、相続人が不明の住戸について

亡くなった区分所有者の子のうち2名が相続放棄をしており、亡くなった本人の兄弟も現在の住所が不明となっている。このため、管理組合が委託した弁護士より、住戸の鍵を保管している市川市役所に相談して、室内の清掃だけでも管理組合が進めてはどうかとの提案があった。ただし、今期理事会は前期での対応を把握していないため、これまでの経緯を次回の理事会で確認してから今後の対応を検討することとした。

また、相続放棄の手続が済んでいるのか不明の子に対して、未払い管理費等の支払い請求、駐車場の車の処分および部屋の清掃、片付けの要請を記載した通知を内容証明郵便で送付することとした。

#### （3）管理費滞納状況報告

8月15日現在、管理組合合計で5名、333,886円。第46期の決算報告時より人数は1名減ったが、金額は39,007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、181,332円（6ヶ月分）の未払いが発生している。

#### 【3】今期の事業計画について

##### ① 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月末で終了するため、管理会社より、集金代行業者（三井住友カード株式会社）の紹介があった。今回の理事会ではサービス内容の簡単な紹介のみであったが、次回の理事会では、管理組合での

必要な手続きや費用、サービス切り替えのスケジュールなどを書面にまとめて確認することとした。

② 排水管改修工事の進め方について

第 46 期通常総会にて、排水管改修工事の施工業者選定補助業務、工事監理検査業務、長期修繕計画書作成業務をコンサルタントに委託することが承認されたため、次回理事会でコンサルタント（株）総合設備リサーチ 丸下氏）を呼んで説明を受けることになった。

③ 理事からの提案事項

木村理事より下記の項目について提案があり、今期理事会での検討課題とした。

1. 理事選出方法の全面見直し

機能していない役付け理事の縮小・変更、単純な輪番理事の縮小など

2. 居住者・建物の 2 つの「老い」に加えて、管理規約等の「老い」について

高齢者対応について福祉行政との情報交換、最新の標準管理規約との調整、および管理規約に関する担当理事の新設など

3. 30 年を超える有効な長期修繕計画の策定

当面、30 年間の長期修繕計画策定を最優先事項とする

④ 防災について

小高副理事長より、今期は防災に関する会議や意見交換だけでなく、防災訓練を実施してほしい、との意見があった。

【4】次回の理事会開催日

9 月 8 日（日）午前 9：30 から、鬼高公民館にて

以 上