

第 47 期第 2 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 6 年 9 月 8 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	脇野 茂人、小高 平男、藤井 積、山口 輝雄、野口 清子 周宝 雅朗、酒井 貞一、橋爪 勝彦、木村 孝、染谷 節子 茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、斎藤 昭彦 (B411)、高田 次雄 (B605)
	コンサルタント	(株)総合設備リサーチ 丸下
	美建	星野、林

【1】コンサルタントからの説明（排水管設備改修工事・長期修繕計画書の作成）

コンサルタントの(株)総合設備リサーチ、丸下氏が理事会に出席し、排水管設備改修設計業務、および長期修繕計画書の作成業務について丸下氏より説明を受けた。

《今回の説明の概要》

- ・(株)総合設備リサーチ社の会社概要の説明
- ・今後のスケジュール案

2022 年より排水管設備の調査やアンケートを実施してきたが、これから工事の計画や実施を進めると、工事が終わるまでに約 3 年かかる（2026 年末から 2027 年にかけて工事完了となる）。

- ・すでに(株)総合設備リサーチが完了した業務

排水管設備の設計図書、仕様書等の作成まで完了。今後は、長期修繕計画書の作成、施工会社選定補助、工事の実施や監理といった業務を実施する。

《理事会からの意見》

- ・まず長期修繕計画書の作成、しかも標準的な 30 年間のものを作成してほしい。
(丸下氏より) 来年 1 月を目安に原案を完成させたい。長期修繕計画書ができ上がるまでは、排水管設備の改修工事には取りかからない。
- ・排水管設備改修に関する専門委員会を設置したい。(設置することについては賛成多数で承認)
- ・長期修繕計画書の見直しに関して、理事会役員以外に顧問を置きたい。

なお、(株)総合設備リサーチよりコンサルタント業務の委託契約書（案）が提出されたため、理事に契約書（案）のコピーを配布し、各自が内容を確認することとした。

【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 8 月 18 日～9 月 7 日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 8 月 20 日 給水設備定期点検（業者：みやこ環境設備）＊異常なし

- ・ 8 月 22 日、23 日 定期床清掃（業者：アベニュー）
- ・ 9 月 3 日 受変電設備定期点検（業者：川島電気主任技術者）

（２）特別事項

◇故障・調査

8 月 26 日 B 棟駐車場の照明が点灯しないため、配線調査を実施。駐車場照明のセンサースイッチまで電気が来ていないことが判明したため、改修見積書が提出される。「B 棟 1 階廊下天井の照明器具からセンサースイッチまで新たに配線を引く方法」を賛成多数で承認した（見積額 税抜 46,640 円）。

9 月 5 日 A 棟ポンプ室の照明（2 基のうち 1 基）が点灯しないため、電気工事業者が調査を実施。理事会で 2 通りの見積書を確認した結果、A・B 棟ともにポンプ室の照明を LED 器具に交換することを賛成多数で承認した（見積額 税抜 99,650 円）。

9 月 6 日 A 棟防犯カメラのモニターに「HDD 寿命が発生しました」との表示が出たため、日立ビルシステムに調査や見積書の作成を手配した。
HDD…ハードディスク、記録装置のこと

◇その他の連絡・報告事項

①コピー機の入替えについて

前回の理事会にて「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」との指摘があったが、買い取りした場合の費用などを調べて再検討した結果、今回はリース契約で申し込むことを賛成多数で承認した。ただし、次回のコピー機入れ替えの際は、連帯保証人が不要となるリース会社を選ぶべきとの意見があった。

②A 棟南側の配管工事について

A 棟南側では大雨の際に雨水管から水があふれるため、雨水管内部のカメラ調査を実施したところ、A 棟 107 号室の専用庭において地中部分の雨水管内部に木の根が入り込んでいたことが判明した。A 棟南側の過去の配管工事の記録も確認したうえで審議した結果、地中の雨水管をいったん切り離し、木の根を取り除く工事を賛成多数で承認した（見積額 税込 143,000 円。前回理事会時より 7,000 円減額）

③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

今回の理事会では、前期理事会での対応記録を確認し、今後も弁護士とともに相続人の調査や市川市役所への相談を続けることとした。また、この問題を早く解決するため、脇野理事長、環境理事の酒井理事、橋爪理事が担当理事に選任された。

（３）管理費滞納状況報告

9 月 3 日現在、管理組合合計で 6 名、440,000 円。前回の報告時より人数は 1 名増え、金額は 106,114 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、211,554円（7ヶ月分）の未払いが発生している。

【3】今年度の防災について

塚原防火管理者より、下記の報告や提案があった。

・防災訓練の日程

11月下旬から12月上旬を予定しており、防災担当理事とともに準備を進める。

・エレベーター内 椅子の中の備蓄品交換

各エレベーターの椅子に収納している備蓄品は、10月18日に点検・交換を予定している。また、防災資器材の購入に関する市川市の補助金を調べることにした。

【4】管理費等の自動振替について

多くの区分所有者が使用している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、今回は集金代行会社（三井住友カード株式会社）への切り替えに必要な手続きや費用について確認した。サービス切り替え時に管理組合が負担する初期費用は64,000円、毎月発生する費用は6,400円とわかったが、区分所有者1名あたりの取扱手数料は155円であり、この手数料は従来通り個人の負担とする（費用はすべて税抜の金額）。また、管理費等の収納を集金代行会社に委託することにより、管理委託契約で規定する「管理組合の財産の管理方法」も変わるため、総会での承認も必要となる。ただし、これは軽微な変更のため、次回の総会で事後承認を求めればよい、との意見があった。

理事会で確認した結果、サービスの切り替えについて意見や質問がなかったため、次回の理事会では三井住友カード(株)と締結する契約書の確認を行う。

【5】その他（出席理事より）

小高副理事長より、誤って船橋市の指定ごみ袋を使用したごみが出ている、との報告があったため、理事会ニュースや掲示で注意を呼びかけることにした。

【6】次回の理事会開催日

10月13日（日）午前9：30から、鬼高公民館にて

以 上