

第 47 期第 3 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 6 年 10 月 13 日(日) 9:30~12:10 / 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、門口 要、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)、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）

まず「設計監理コンサルタント業務委託契約書（案）」を確認し、この内容で(株)総合設備リサーチと契約することとした。

《排水管改修工事 設計監理コンサルタント業務》

- ・業務実施予定期間 令和 6 年 10 月～令和 8 年 12 月末
- ・業務費 3,960,000 円（税込）
- ・業務の内訳は、第 46 期通常総会資料に添付した見積書の通りとする

続いて、コンサルタントの(株)総合設備リサーチの丸下氏より、長期修繕計画書の作成業務スケジュールについて説明があった。

《長期修繕計画書 作成スケジュール案》

- ① 建物・設備調査 2024 年 11 月 21 日・22 日
調査の際、過去の修繕履歴や工事報告書、図面等も確認する
- ② 第 1 案の提出 2025 年 2 月
第 1 案（建物・設備調査の調査書、報告書）を理事会で確認する
- ③ 第 2 案の提出 2025 年 4 月
第 2 案（資金計画を含む長期修繕計画書）の内容を理事会で確認する
- ④ 住民説明会の開催および総会での承認 2025 年 6 月～7 月
完成した長期修繕計画書をまず住民説明会で説明し、その後の第 47 期通常総会で承認を求める

長期修繕計画書の作成後は、概ね 2025 年 4 月より排水管改修工事の検討を始める予定であり、改修工事業者の選定・公募といった業務から着手する。

また、現行の管理規約では「室内の器具排水管が専有部分、床下の雑排水管枝管、排水管立管等は共用部分」と規定されているため、丸下氏より「床下の配管（雑排水管枝管）は管理組合が修繕費用を出すはずが、現状、リフォーム工事の時に共用部分の配管を個人の費用や判断で工事してしまっている」との説明もあった。このため、

排水管改修工事の検討と合わせて、専有・共用部分の範囲に関する管理規約の規定について見直しを行う。

【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9月8日～10月12日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 10月4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

◇工事

9月12日 A・B棟ポンプ室 照明器具改修工事(LED器具に交換)、

およびB棟11階廊下のコンセントカバー交換(施工：ショーデン)

9月14日・17日 B棟駐車場照明改修工事(施工：ケーイーオフィス)

この工事の際、駐車場植栽内の外灯1本(B101脇)が点灯しなかったため、調査を実施。外灯のポールに雨水が入り、電源ユニットが水没したものと判明。改修見積書を確認し、灯具の中に電源ユニットが内蔵されている器具との交換を承認した。(見積額 税込104,170円)

10月1日 A棟南側雨水管改修工事(A107と108の間、施工：みやこ環境設備)

◇故障・調査

- ・ 9月6日からA棟防犯カメラのモニターに「HDD寿命が発生しました」との表示が出ており、日立ビルシステムよりHDD(記録装置)交換の見積書が届く(見積額 税抜160,000円)。見積書を承認し、HDD交換を手配することとした。
- ・ 10月3日の夜からB棟において、J:COMのインターネットサービスに不具合が発生した。翌4日に応急処置をしてサービスの利用ができるようになったが、まだ仮復旧のため、10月21日にB棟共用部分の設備を調査することになった。

◇その他の連絡・報告事項

- ・ 9月11日 不用自転車無料回収 9台引き取り
他に指定されたラック以外にとめる自転車、駐輪シールを貼っていない自転車などに注意書きを貼ることとした。
- ・ 9月13日 B棟管理事務所にて管理組合コピー機の入替えが完了
- ・ 9月13日 市川市指定ごみ袋を使用するように、との注意書きを掲示
- ・ 緑地のテーブル、椅子は経年劣化が進行しているため、このテーブルを作った施設に再度作製できるのか問い合わせることとした。
- ・ 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
管理組合が委任した弁護士より、「亡くなった区分所有者の子が相続放棄をしたり、この区分所有者の4人兄弟の長男は現在の住所が不明なため、他の兄弟の住所を調査する。相続人が判明したら、滞納管理費等の請求書を送付する」との連絡があった。
また、今後の部屋の管理方法や駐車場の車の移動等について相談するため、理事長、担当理事、管理会社が部屋の鍵を保管している市川市役所の担当部署を訪問することとした。
- ・ インターネットサービス NURO 光の事業者より、エントランスホールを使用して個別の説明会を開催したいとの要望があった。この説明会は土日の2日間、テ

ーブル、椅子、パネルなどを設置して開催するもので、お知らせの見本等を確認した結果、説明会の開催を承認した。

- ・管理会社(株)美建との管理委託契約書（契約期間 令和6年11月1日～令和7年10月31日）の内容を確認した。7月の第46期通常総会の際、契約書更新案では管理員業務から「宅配物の預かり、引渡し」が削除されていたが、総会議案書に削除の説明がなかったため、この項目は従来通り含むこととする。
- ・管理費等の自動振替について、来年4月以降、集金代行会社（三井住友カード株式会社）のサービスに切り替えることが提案されていたが、三井住友カード(株)と締結する契約書等の確認は次回の理事会に持ち越すこととした。
- ・林管理員より、管理組合の保管書類がダンボールに入れて管理室に積まれているため、保管するための書庫の追加、およびエントランスホールに設置して劣化が目立っている書庫・傘立て・投函箱、清掃用具を入れるロッカーの交換について提案があり、まず次回の理事会までに費用を調べることとした。

（3）管理費滞納状況報告

10月8日現在、管理組合合計で8名、589,801円。前回の報告時より人数は2名増え、複数月にわたる未納者からの入金もなかったため、金額は149,801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、241,776円（8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、下記の報告や連絡があった。

・防災訓練の日程

今期の防災訓練は、12月1日（日）9：30～11：00の間に実施予定。防災担当理事とともに準備を進める。

・市川市自主防災組織資器材購入等補助金について

市川市からの案内や対象物品リストを確認し、発電機をもう一台買い揃えてほしいとの要望が出ているとの報告もあった。また、市から提供された後、防災倉庫で保管している消火器4本は有効期限が過ぎているため、10月の消防設備点検の際に点検業者へ回収を依頼することとした。

・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のうち、保存水を10月18日に交換する。

【4】理事選出方法や管理規約の見直しについて

今期第1回理事会で提案された「理事選出方法の全面見直し」については、機能していない役付け理事を縮小し、必要な役職のみを残す案を検討するため、担当理事が資料を用意することとした。また、管理規約等の「古い」の問題についても、今後の検討課題とする。

【5】その他（出席理事より）

- ・排水設備改修工事に関する専門委員会を設置してほしい、との意見があった。これについては、理事長より、「委員会の任期は1年間、人数の制限は無しとして、来月中には募集したい」との提案があった。

- ・ 1 階住戸の専用庭は、日常の管理については居住者が行うものであるが、細かい規定がないため、管理が行き届いていない庭もある。このため、美観や住環境を維持することを目的として植樹可能な樹木に規制をかけることなど、新たな規則を作るべきとの提案があった。

【6】次回の理事会開催日

11 月 10 日（日）午前 9：30 から、鬼高公民館にて

以 上