

第 47 期第 4 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 6 年 11 月 10 日(日) 9:30~12:15 / 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、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	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・丸下氏より、今後のスケジュールの概要について説明があり、続いて長期修繕計画書の作成方法について次の説明があった。

① 国土交通省の長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインに基づき、30 年間の計画書を作成する。（今回は様式の見本を配布、確認）

② 上記①を作成するため、建物・設備の診断調査を実施する。

調査日：11 月 21 日（木）、22 日（金）

- ・一部の住戸（7 戸、前回の理事会で選定済み）に入室し、給水管の内視鏡調査や、バルコニー調査を実施する。

- ・各棟で 1 系統を断水し、水道メーターまわりから内視鏡を入れて給水管の調査を実施する。

- ・その他、共用部分の建物、設備全般の目視調査を実施する。

③ 長期修繕計画の第 1 案は、2025（令和 7）年 2 月に提出予定。

また、排水管設備改修工事業者の公募を概ね 2025 年 4 月初旬より開始し、改修見積書の提出、施工業者選定ヒアリングを経て、第 47 期通常総会（2025 年 7 月予定）にて工事の承認を得る計画であることも説明された。

理事会から丸下氏に要望した書類（(株)総合設備リサーチの会社案内、決算書、最近 3 年間の取扱いマンション名）については、ファイルに綴じたものを用意しているため、理事会から要請があれば理事長に提出する、との回答があった。

なお、排水管設備改修工事に関する専門委員会を設置については、委員会の任期は 1 年間、人数の制限は定めないものとして、募集を開始することを確認した

【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 10 月 13 日～11 月 9 日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 10 月 18 日 消防設備点検（業者：ハマゾノ消防設備、19 日まで）

- ・ 10 月 21 日～25 日 排水管清掃(業者：みやこ環境設備)
未実施住戸：A 棟 12 戸、B 棟 9 戸
洗濯機が大きいため、洗濯機排水管の清掃ができなかった住戸
：A 棟 6 戸、B 棟 6 戸
- ・ 10 月 29 日 高木剪定(業者：ユアサ園芸、11/16 まで)

(2) 特別事項

◇工事

- 10 月 21 日 10 月 3 日に B 棟にて J:COM のインターネットサービスに不具合が生じていたため、J:COM が共用部の設備を調査・点検し、復旧する。
- 10 月 28 日 B 棟駐車場植栽内の外灯 1 本が不点灯のため、灯具交換工事を実施。外灯のポール内部に水が入り、電源ユニットが水没していたことが判明した。(施工：ショーデン)

◇故障・調査

- ・ A 棟防犯カメラの HDD (記録装置) 交換を手配中 (業者：日立ビルシステム)。
- ・ 各棟正面の歩道の穴に車止め (柵) を差しているが、穴の周囲が破損している。市に問い合わせたところ、市の道路管理課に申請書を提出すれば管理組合で改修できるとわかったため、改修見積書を手配することとした。

◇その他の連絡・報告事項

- ・ 10 月 28 日の 21 : 30 過ぎ、B 棟にて不審な訪問販売者が来ていると管理室に連絡があった。警察にも通報し、通報した居住者と管理員が見回ったが、確認することができなかった。翌 29 日に注意書きを掲示したが、他にも夜間に勧誘や訪問販売が来ているとの連絡があったため、掲示や理事会ニュースで事例を紹介し、注意喚起することとした。
- ・ 駐輪場 整理状況の報告
子供用自転車の区画に駐輪している大人用自転車を移動するよう、ポスターを掲示した。
契約しているラック以外に駐輪したり、駐輪シールが貼っていない自転車などがあるため、ラックへの貼り紙等で整理を継続する (未解決はあと 4 件)。
今後は、ラック上段の自転車を下段に移動することなど、駐輪場を使用しやすくするための工夫をおこなう。
- ・ グリーンプラブの支出申請書は理事 5 名が回覧しているが、回覧に時間がかかるため、人数を減らすこととした。
- ・ 非常階段の所々に錆が発生しているため、塗装工事を実施した中村塗装店に調査と改修見積書の作成を手配することとした。
- ・ A 棟の自転車空気入れが壊れているとの報告があったため、新しい物と交換する。
- ・ 一部のサクラの枝が敷地外まで伸びているが、サクラの剪定は樹木年間管理の対象外のため、ユアサ園芸に見積書の作成を手配した。
- ・ インターネットサービス NURU 光より、エントランスホールを使用した個別説明会を 12 月 7 日 (土)・8 日 (日) に開催したいとの要請があったため、今回の理事会で全戸に配布するお知らせなどを確認した。
- ・ 管理費等の自動振替を来年 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ため、三井住友カード(株)と締結する契約書や区分所有者に配布するお知らせの内容を確認した。現在、三井住友カードの対応が遅れているため、お知らせは11月下旬から12月にかけて配布する予定である。

- ・ 管理員勤務時間の変更について

11月より、水曜日の勤務時間が午前のみ(8:00~12:00)に変更となった。

- ・ 管理室にてダンボールに入れている書類を保管する書庫の追加や、扉が壊れている清掃用具ロッカーの交換について提案があったため、今回は費用を確認した。

キャビネット(書庫)2台 … 合計85,780円(40,390円、45,390円)

物置(清掃用具ロッカー)1台 … 84,200円(組立設置費含む)

理事会では、上記3点の購入を承認した。他にエントランスの投函箱や傘立て等は、随時、交換を行う。

- ・ 理事より、入居者名簿を配布してほしいとの要望があったが、個人情報保護の点から配布を見送ることとした。なお、電話番号を入れていない入居者一覧表は管理室で閲覧できるように用意するが、必ず閲覧簿に記録を残す。また、入居者の電話番号については、管理員または管理会社が本人の許可を得てから開示することとした。

- ・ 10月18日、各エレベーターの椅子に収納している保存水を交換した。

(3) 管理費滞納状況報告

11月5日現在、管理組合合計で5名、506,018円。1名からまとまった入金があったため、前回の報告時より人数は3名減り、金額は83,783円減った。

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、未払いの合計は271,698円(9ヶ月分)となっている。

亡くなった区分所有者の相続人調査は引き続き進めるが、室内の確認や駐車場の車の移動を目的として鍵の借用を市川市役所に相談したところ、鍵の貸し出しが可能との返答があった。後日、鍵の借用日を調整し、理事長や担当理事がまず室内の確認、点検を行うこととした。

【3】今年度の防災訓練について

塚原防火管理者より、防災訓練の当日スケジュールについて説明があった。

- ・ 日時 12月1日(日)9:30~11:00(雨天中止)
- ・ 場所 B棟正面入口
- ・ 訓練内容 避難訓練、通報訓練、消火器使用訓練、AED使用訓練
- ・ 訓練の準備について
 - 近隣へ訓練実施の通知を配布
 - B棟駐車場は3台分を空ける
 - 行事参加者用の傷害保険を申し込む
 - 訓練参加者には名札を付ける
 - 各担当者は、当日9時に集合して準備をする

【4】今後の理事会開催日

12月8日(日)、1月12日(日)いずれも午前9:30から鬼高公民館にて

以 上