

## 第47期第5回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年12月8日(日) 9:30~11:15 / 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、染谷 節子、茅野 充男
	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、理事から出ていた質問書について検討し、過去の理事会や委員会の活動内容、理事会・総会の審議内容をまとめた書面を確認した。確認の結果、これまでの経緯については、この書面をもって回答することとした。また、(株)総合設備リサーチの情報については、同社の丸下氏が資料一式（会社案内、調査実績一覧表、過去3期の決算書など）を持参して理事長へ提出したため、次回の理事会では閲覧を希望する理事が確認することとした。なお、前回の理事会において、排水管設備改修工事に関する専門委員会の設置を決定していたが、「委員会の任期が1年間では短く、改修工事完了までの継続性に欠ける」「長期修繕計画の検討も業務に含むべき」との意見があった。このため、「長期修繕検討会」と名称を改めて活動内容を再検討し、年明け1月に検討会の参加者を募集することとした。

続いて、コンサルタントの(株)総合設備リサーチ・丸下氏より、11月21日・22日に実施した「建物・給水管 劣化診断調査」の概要について報告があった。この調査では、「サッシ周りのシーリングが施工されていない」「給水管や給水ポンプの状態は良かったが、将来、コンクリート製の受水槽をどのように改修するか」といった点が判明したため、現在作成中の長期修繕計画に反映させる、とのことである。

今後の長期修繕計画書作成については、あらためて下記の説明があった。

- 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いて30年間の計画書を作成するが、工事費の高騰が続いており、今までの工事単価では今後の修繕工事に対応できない。
- ② 長期修繕計画の第1案は、2025（令和7）年2月に提出予定であり、長期修繕計画の作成に関わったマンション管理士も2月の理事会に出席する。
- ③ 長期修繕計画が完成して総会で承認されても、5年おきを目安に見直しが必要となる。修繕工事での人件費は、今年は平均で7%増となっており、全体の工事費も1.3倍ほどに値上がりしている。このため、多くのマンションにおいて資金不足によって修繕ができないといった問題が発生している。
- ④ 排水管設備は、以前と比べて材質も良くなってきているため、一度改修すれば建替えまで維持することができる。

## 【2】防災訓練の報告

塚原防火管理者より、12月1日（日）に実施した防災訓練の結果報告があった。

- ・ 訓練内容 避難訓練、通報訓練、消火器使用訓練、AED使用訓練

- ・ 行事参加者用の傷害保険に加入 8,575円

理事会出席者より、訓練の開催は温暖な時期に実施してほしい、拡声器を整備してほしいとの意見があった。

## 【3】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11月10日～12月7日)があった。

### (1) 定期点検等

- ・ 11月11日 給水設備点検（業者：みやこ環境設備）

### (2) 特別事項

#### ◇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）。  
前回の理事会にて、モニターにHDD寿命と表示されてから長期間が経過しているとの指摘があったが、見積書には納期が注文後3ヶ月と記載されており、交換作業は年明け1月末となる見込みである。
- ・ 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ため、改修見積書を手配した。検討の結果、車止めが倒れると危険なため、各棟の改修工事を手配することとした（見積額 税込116,600円）。
- ・ 11月14日、非常階段の劣化調査を株中村塗装店が実施し、改修見積書を作成中。
- ・ 10月にB棟でJ:COMのインターネットサービスに不具合が発生していたが、J:COMが共用部の設備を調査・点検した結果、この不具合はブースター（電波の増幅器）の部品の経年劣化と判明した。この時にブースターごと交換したため、現在は正常に稼働している。

#### ◇その他の連絡・報告事項

- ・ インターネットサービス NURO 光の個別説明会を開催。

12月7日（土）・8日（日）、各棟のエントランスホールにて。

- ・ 月次収支報告より

「管理員室水道光熱費」の予算は例年の実績をもとに計上しているが、前任の管理員は電気やガスを使用することが比較的少なかったため、今後は通常の日常生活を送っても予算を超過する可能性があるとの報告があった。水道光熱費は年々値上がりしており、2人家族での全国平均は月額19,000～20,000円とのデータもあるため、今期の使用実績がもう少し増えた時期にあらためて検討することとした。

- ・ 管理員、清掃員の年末年始休暇について

12月30日（月）午後～1月5日（日）。

1月6日（月）より通常勤開始。

#### (建物、敷地内のできごとの報告)

- ・ 自分の部屋を間違えて玄関先で転倒していたところ、偶然その住戸に帰宅した住人が発見して救急搬送された（11月1日）
- ・ 夕方、インターホンを押さずにドアノブを引っ張り、ドアを開けようとする音が

した。インターホンのカメラ越しに覗いてみると、フードを深くかぶり、顔が映らない姿勢を取って立っている男性がいた（11月14日）

- ・ 駐車場入口に車が止まり、その道路向かいに止めてある車と荷物の出し入れをしていた。駐車場入口は他の車の入出庫の邪魔になると注意すると、ここの住民だから問題ないと言いながら来客用駐車場へ移動した（11月21日）
- ・ 防犯用の注意書や防犯ポスターを掲示した（12月3日）

（設備、備品等の報告）

- ・ キャビネット（書庫）をA棟エントランスに設置し、順次、B棟管理事務所内から書類等を移動して整理する。その後、管理事務所内にキャビネットを購入し、事務所内の整理をしていく（11月6日）
- ・ 環境担当理事がユアサ園芸に同行し、植栽剪定を追加で実施する箇所の現地調査を実施（11月11日）。今回の理事会では、サクラの剪定等、年間管理項目に含まれていない箇所の剪定見積書を確認し、この作業を手配することを承認した（見積額 税込 286,000 円）。  
なお、込み入っている箇所、および金網を超えて道路側に枝がはみ出している低木については、管理人と清掃員が6日間かけて伐採した。
- ・ B棟の掃除用具入れ倉庫は、12月6日に設置した。  
旧掃除用具入れ倉庫は、外回り清掃員の道具入れとして利用するため、A棟ポンプ室横に移動した（12月6日）。後日、各棟の投函箱（ポスト）および傘立ての交換も手配する。
- ・ 廃棄希望の自転車は、管理事務所へ申し出れば業者に一括して廃棄処分を手配する、との報告があった。

### （3）管理費滞納状況報告

12月3日現在、管理組合合計で4名、404,756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1名減り、金額は101,262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301,620円（10ヶ月分）となっている。この住戸および車の鍵の借用を市川市役所に申請したところ、11月22日に鍵を借りることができたため、理事長、担当理事、管理会社が室内の確認、点検を行った。今後は、亡くなった区分所有者の相続人調査を管理組合が委託した弁護士が進めるとともに、駐車場の車を敷地内の他の場所へ移動することを検討する。

### 【4】今後の理事会開催日

1月12日（日）午前9：30から鬼高公民館にて

以上