

第 47 期第 6 回定例理事会議事録

日時・場所	令和 7 年 1 月 12 日(日) 9:30~11:20 / 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 酒井 貞一、橋爪 勝彦、木村 孝、茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、関口 憲治 (A906)、高田 次雄 (B605)
	コンサルタント	
	美建	星野、林

【1】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 12 月 8 日~1 月 11 日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 12 月 9 日、1 月 6 日 受変電設備定期点検(業者：川島電気主任技術者)
- ・ 12 月 9 日、10 日 定期床清掃(業者：アベニュー)

(2) 特別事項

◇工事

- ・ 12 月 25 日 A・B 棟前 車止め部分歩道補修工事(施工：グッド・ワンホーム)
- 歩道の補修工事のため、市川市役所に工事申請を行った。

◇故障・調査・設備改修

- ・ 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)。1 月末までに実施予定。
- ・ サクラの剪定等、年間管理項目に含まれていない箇所(箇所)の剪定作業は、前回理事会での承認に基づき手配中。1 月~2 月に実施予定(見積額 税込 286,000 円)。なお、A 棟駐車場(受変電設備付近)の数台の車は、年末よりサクラの枝にとまった鳥の糞害を受けているため、このサクラの剪定も追加して実施することとした。
- ・ 受変電設備内部の変圧器(高圧トランス)の入れ替えは今期の予算として承認されているが、この工事は 4 月中旬に実施予定。

◇その他の連絡・報告事項

- ・ 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 3 月末で終了することに伴い、当管理組合では 4 月より三井住友カード(株)の集金代行サービスを契約する。各組合員が記入、提出する口座振替依頼書が届いたため、管理会社の美建より、4 月 28 日(管理費等 5 月分に充当)のサービス切り替えに向けて準備を進めるとの報告があった。

- ・ 歳末たすけあい募金（12 月）
市川ハイツでは 9 名・合計 10,700 円が集まり、鬼高自治会へ届けた。

（建物、敷地内のできごとの報告）

- ・ A 棟にて、夜間にも騒音が発生している住戸があるとの報告があったが、まず一般的な騒音の注意書を掲示することとした。

（設備、備品等の報告）

- ・ 1 月 10 日（金）の朝 6：28 頃、近隣一帯の約 3150 軒で停電が発生する。停電は 8：00 頃に解消したが、市川ハイツは A 棟エレベーターの 1 台で扉が開かなくなったため、日立ビルシステムが緊急対応した。
- ・ 駐車場の空き状況、および駐車場の順番待ちについて
12 月末で B 棟の駐車場 1 台が解約となったが、現在、駐車場の順番待ちの 4 名はすべて A 棟の組合員であり、全員からこの空き区画の契約は辞退するとの申し出があった。また、1 月末には B 棟でさらに 1 台の解約が予定されているため、管理規約の規定を確認したうえで駐車場利用者募集のお知らせを掲示することとした。
- ・ 先月より、「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」と呼びかけたところ、自転車 21 台が廃棄予定となった。これらの自転車は、近日中に引き取り業者を手配する。
なお、駐輪場の整理にあたり、居住者より「子供用自転車の駐輪場所に大人用自転車が放置されることがある。自転車を大人用、子供用と区別することはおかしいので、タイヤのサイズで区別するべき」との意見があり、今後、使用細則を見直すことがあればこの件も検討することとした。
- ・ B 棟管理事務所に新しいキャビネットを購入し、その後は事務所内の書類整理がかなり進んでいるため、今後は B 棟エントランスホールの書棚の整理を進めていく。

（3）管理費滞納状況報告

1 月 8 日現在、管理組合合計で 6 名、531,414 円。未払い期間が複数月となった人数が増えているため、前回の報告時より人数は 2 名増え、金額は 126,658 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 331,542 円（11 ヶ月分）となっている。現在、亡くなった区分所有者の相続人調査をするため、管理組合が委託した弁護士が本籍地へ戸籍の附票を申請しているが、まだ何も回答がきていないとの報告があった。また、駐車場の本人の車を敷地内の他の場所へ移動することについては、受変電設備付近の緑地部分を候補地とする案が出たため、理事や管理会社で移動することを検討した。

【2】長期修繕計画作成および排水設備改修工事の計画について

現在、コンサルタントの㈱総合設備リサーチが長期修繕計画を作成しており、2 月の理事会で第 1 案を提出、説明する予定のため、今回は理事会のみで今後のスケジュール案の確認を行った。

また、前回の理事会に引き続き、長期修繕検討会の募集方法を確認した。出席者より、「委員の任期が 1 年間では短く、改修工事完了までの継続性に欠ける。やはり 3

年間としてはどうか」との意見があったが、任期は来期以降の理事会でも判断して適宜延長することとしたため、まず「任期は原則１年間」として委員を募集することになった。

【３】その他の検討事項

- ・ 昨年 11 月 14 日に(株)中村塗装店が外壁や非常階段などの劣化調査を実施し、このたび大規模修繕工事 7 年目点検の報告書、および改修見積書が提出された。この資料は量が多く、理事会だけでは検討が困難なため、後日設置する長期修繕検討会へ確認、検討を要請することとした。また、長期修繕計画作成の参考とするため、コンサルタントの(株)総合設備リサーチにも資料を送付することとした。
- ・ 傍聴者より「B 棟共用部分の照明などで使用している配線の劣化が進行し、このままでは消防署の勧告を受けたり、漏電の恐れがある。回路や配線の入れ替えが必要だが、相当の費用もかかる」との指摘があった。このため、まず電気主任技術者の川島氏やコンサルタントの(株)総合設備リサーチに聞き取りを行うこととした。

【４】今後の理事会開催日

2 月 9 日（日）午前 9：30 から鬼高公民館にて

以 上