

## 第 47 期第 8 回定例理事会議事録

| 日時・場所            | 令和 7 年 3 月 9 日(日) 9:30～11:55 / 鬼高公民館 2 階・大会議室 |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 出席者<br>(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<br>周宝 雅朗、酒井 貞一、橋爪 勝彦、木村 孝、染谷 節子<br>茅野 充男、小林 利明 |
|                  | 監事                                            |                                                                             |
|                  | 防火管理者                                         |                                                                             |
|                  | 長期修繕検討会                                       | 小林 俊佑、長嶋 茂、斎藤 昭彦、高田 次雄                                                      |
|                  | 傍聴者                                           | 関口 憲治 (A906) 、                                                              |
|                  | コンサルタント<br>マンション管理士                           | (株)総合設備リサーチ 丸下<br>くりはらマンション管理士事務所 栗原、森永                                     |
|                  | 美建                                            | 星野、林                                                                        |

### 【1】長期修繕計画書第 1 案、および排水管設備改修工事について

- ① マンション管理士の栗原氏より、国土交通省の長期修繕計画標準様式に基づいて作成した第 1 案（見直し案）について説明があった。その説明によれば、現行の市川ハイツの長期修繕計画では修繕項目に入っていない工事があったり、工事費・人件費の高騰により、第 51 期（2029 年）から修繕積立金の資金不足が予測されることである。また、この資金不足を解消するためには、修繕積立金の値上げや借入れが必要となる。この長期修繕計画書第 1 案に対して、出席者より下記の意見などがあった。

#### 《出席者の主な意見》

- ・マンションの最終型は 80 年と言われるが、市川ハイツは建替えができるのか。建替えが無理なら、取り壊すしかないのでは。  
(今回の第 1 案では、取り壊し費用は考慮していない)
- ・やはり、マンションの最終地点を決めなければならないのでは。
- ・マンションを終わらせるという議論は、終わりを検討する時期が来たときに検討すればいい。
- ・長期修繕計画は定期的な見直しが必要なのだから、これから 5 年ごとに 30 年後までの計画を見直していけばいい。
- ・共用部分のガス設備、電気設備も長期修繕計画に入れてほしい。  
(この意見について、栗原氏より「ガス設備を改修する場合は、埋設管のみ計画書に入れることを考える。電気設備は配線の改修を計画書に入れる」との回答があった)
- ・現行の長期修繕計画に含まれている「コンクリート劣化点検」を実施してこなかったの、この点検をしないと必要な修繕工事がわからない。
- ・同じ工事を実施しても、将来は工事費用が増えるのでは。
- ・計画を進めている排水管設備の改修については、埋設管も改修すると工事費が増えるため、立管の改修だけでもいいのでは。

これらの意見について、栗原氏より「工事時期、工事項目の見直しを行い、大規

模修繕と同時にできる工事は時期を延ばす」「大規模修繕の実施周期を12年から15年に延ばせば、実施回数を減らすことができる」「エレベーターの更新工事は人命にも関わる工事のため、実施時期の考え方を分ける必要がある」「マンションの存続年数は80年から110年と言われているが、建替えができない場合に考えられる敷地売却も実施が困難となっている」などの説明があった。

次回は、今回の理事会で出された意見も参考として長期修繕計画の第2案（調整案）を作成、検討することとした。

② 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、排水管設備改修工事について、下記の説明があった。（工事費はすべて税抜きの金額）

- ・ 2022年に排水管設備の改修設計予算を2億6170万円と算出した。しかし3年間が経過し、工事に必要な材料費・人件費が高騰しており、工事費全体の予算は5430万円の増額（約2割増し）として3億1600万円と修正した。さらに、埋設排水管の改修を実施する場合、1階住戸の仮住まい費用および予備費を追加すると、総額3億6467万円と試算される。
- ・ 上記の仮住まい費用等を削減する方法として、1階住戸の下に穴を掘る「トンネル工法」がある。
- ・ 埋設排水管を改修する場合は、各棟東側の駐輪場付近を掘削するため、駐輪場整備（現行の長期修繕計画では2028年に計画）と同時期に実施してはどうか。ただし、資金が不足するため、工事費の半分ほどを借り入れしてはどうか。
- ・ 当初のスケジュール案では、排水管設備改修工事の業者公募を4月開始、施工業者選定のヒアリングを6月下旬実施、としていたが、これらの予定を先送りする必要がある。

上記の説明に対して、出席者より「予算を増額しなくても済む提案をしてほしい」との要望があった。

排水管設備改修工事の計画についても、次回は長期修繕計画の第2案の内容と併せて報告や説明を受けることとした。

## 【2】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和7年2月9日～3月8日)があった。

### (1) 定期点検等

- ・ 2月5日、3月4日 受変電設備定期点検(業者：川島電気主任技術者)
- ・ 2月12日 給水設備定期点検(業者：みやこ環境設備)

### (2) 特別事項

#### ◇工事

- ・ 2月26日 B100号室(管理員住居)トイレの温水洗浄便座交換  
(施工：みやこ環境設備、費用：税込75,460円)

#### ◇故障

- ・ 2月15日からB棟の外部排水管が詰まり、B棟1階住戸が排水不能となった。2月15日、16日に設備業者が緊急対応し、B棟外側の最終柵が樹木の根で覆われていることが判明したが、この根が大き過ぎて除去ができなかった。翌17日に市川市役所の下水道管理課へ連絡し、作業員が木の根を除去して17時ころに復旧した。2月15日・16日の緊急対応費 税込45,320円

#### ◇設備改修

- ・受変電設備の改修について（前回報告の続き）

受変電設備内部の変圧器（高圧トランス）の入れ替えは、例年４月に実施している年次点検と同日に施工予定だったが、変圧器の入荷が遅れているため、５月に延期する見込みである。

また、東京電力が受変電設備のメーター交換を計画しているが、約 90 分間の共用部分の停電を伴うため、上記作業と同じ日に実施するよう、日程を調整する。

#### ◇その他の連絡・報告事項

- ・受変電設備付近 サクラの追加剪定

A 棟駐車場の一部において、サクラの枝にとまった鳥の糞害が発生したため、剪定作業を追加した（施工：ユアサ園芸、費用：税込 44,000 円）。

- ・電気室（東電借室）入口の浸水対策

洪水時等の電気室浸水対策として、積水テクノ成型（株）製の止水板の見積書を取り寄せるため、紹介された代理店に見積書を手配している。

- ・第 48 期役員選任会議の開催

まもなく第 48 期（来期）の役員選任時期となるため、3 月 9 日（日）13：00 より選任会議を開催する。

- ・2017 年に大規模修繕工事を実施した(株)中村塗装店より、7 年目点検報告書が提出されていたため、次回の理事会で中村塗装店より報告、説明を受けることとした。

#### （建物、敷地内のできごとの報告）

- ・駐車場上部のサクラの剪定

B 棟駐車場の真間川沿いでもサクラの枝にとまった鳥による糞害が発生したため、引き続き次回の剪定時期まで車を一時的に移動している。

- ・放置自転車について

真間川沿いの公道との間に自転車が放置されていたが、盗難自転車と判明し、持ち主が引き取った。

- ・資源回収奨励金（令和 6 年 10 月～12 月分） 計 20,250 円

#### （設備、備品等の報告）

- ・B 棟ごみ置場前 センサーライト作動不良

電池を交換しても点灯しないため、業者に調査を手配中。

- ・駐輪場の使用について

子供用自転車置場に大人用自転車 2 台が駐輪していたため、駐輪場使用契約をした上で駐輪ラックへ移動した。

#### （３）管理費滞納状況報告

3 月 4 日現在、管理組合合計で 6 名、644,311 円。前回の報告時より人数は 2 名増え、合計金額は 121,653 円増えた。

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、2024 年 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 383,386 円（13 ヶ月分）となっている。駐車場の本人の車については、2 月 4 日に受変電設備付近の緑地部分へ移動したため、空いた駐車場には新たな利用者が契約したことも報告された。

【3】今後の理事会開催日

4月7日（日）午前9：30から鬼高公民館にて

以 上