

## 第43期第8回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年6月13日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小林 俊佑、吉川 郁乃、金井 一恵、水島 竜司、三口 君江、 竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、早坂 笑美、尾島 一男、 飯泉 チカ、和田 哲、高田 次雄、高橋 淳二 真保 正嗣 (リモート参加)
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	美建	星野、八巻

### 【1】J:COMからの提案

株式会社ジェイコム千葉(担当: 邊見氏・藤平氏、以下J:COMと表記)より、インターネットの1G(ギガ)サービス導入の提案があった。

J:COMの説明によれば、当ハイツの住民よりインターネット高速化の要望があったため、昨年12月に建物の調査を実施したうえで今回の提案を行ったとのことである。

#### 《J:COMインターネット1Gサービスの概要》

- ・当ハイツのインターネット設備は光回線を使用しているが、J:COMではテレビ線を使用する。
- ・インターネット高速化のため、マンションの現状のテレビ線(5C-2V)を使用するのではなく、インターネットに適した専用線(5C-FB)を新たに構築する。
- ・新しい専用線はマンションの外壁に沿って取り付け、全戸のベランダからエアコンスリーブ(配管を通すために壁に埋め込んでいる筒状の器具)を使って住戸内へ配線する。宅内作業があるため、住民の在宅が必要となる。
- ・この工事により、通信速度は現状の320M(メガ)から1Gに高速化される。

理事会で検討した結果、当ハイツの住民によるインターネット高速化の要望が理事会には出ていないこと、他社の同等のサービスを既に導入して何も問題がないのに高額な工事費が発生すること、このサービスを導入すると建物の外観が変わること、などの理由によって緊急性が低いと判断し、今期理事会での検討を見送ることとした。

また、高速化の要望をした住民が誰か不明である為、確認して報告する事をJ:COMに求めた。

### 【2】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和3年5月9日~6月12日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・5月10日、6月2日 受変電設備点検(業者: 川島電気主任技術者) \*異常なし
- ・5月18日 共用廊下 定期床清掃(A・B棟実施、業者: アベニュー)
- ・5月19日 A棟 貯水槽清掃、給水設備定期点検(B棟は20日に実施、業者: みやこ環境設備) \*異常なし
- ・6月4日 簡易専用水道検査(千葉県薬剤師会検査センターによる給水設備の

定期検査) \* 指摘事項なし

(2) 特別事項

◇工事

6月10日 B棟102号室 メーターボックス平面ハンドル交換(施工:橋本硝子店、税込13,310円)

(3) その他連絡事項など

- ・ A棟エレベーターのロープ交換作業を6月28日、29日にかけて実施する。両日とも作業の開始・終了時に30分ほどエレベーターが2台同時停止となるため、作業のお知らせを配布することとした。この作業は点検業者とのメンテナンス契約に含まれており、B棟は7月以降に実施する。
- ・ 市川市より、「市川市自主防災組織資器材購入費等補助金」の利用見込みに関する調査書が届いたため、当ハイツも補助金(令和5年度までの残額67,000円)の申請を予定していると回答することとした。
- ・ 植栽保守年間契約について、現行の(株)ユアサ園芸と5月23日付けで契約を更新したと報告された(契約期間:令和3年6月1日~令和4年5月31日)。
- ・ 前回の理事会以降、2種類の見積書を取り寄せた。いずれも第44期の予算案に計上することとした。

サクラ剪定作業…真間川側敷地内のサクラ3本の剪定作業で、見積額は税込77,000円。この作業は、理事会ニュースでお知らせした後に発注することとした。

各棟掲示板の交換作業費…掲示板の取外し・取付費用として、見積額は税込24,200円。掲示板は当ハイツで購入するが、5月理事会で検討した製品は2枚で約43,000円であった。

- ・ 美建より、清掃員交代の報告があった。  
B棟清掃員1名(週6日勤務、5月13日勤務開始)  
A棟清掃員1名(週3日勤務、5月24日勤務開始)
- ・ 第43期理事会の出席状況、および役員報酬の支給対象者について確認し、今期の理事会役員への報酬支給は19名・258,000円、専門委員は2名・48,000円と決定した。
- ・ B棟101号室の専用庭の手入れは役員有志で行い、個人で対応が困難な植木の伐採は、ユアサ園芸がサービスで実施することになった。B棟101号室の住戸は、遠方に住んでいる区分所有者が知人に管理を任せているため、この知人にこの件を伝えると伐採作業に立ち会って処分する木を指定したいとの回答があった。理事会で検討した結果、植木伐採によるトラブルを防ぐため、知人に伐採作業の立ち会いを委任するといった内容の覚書を区分所有者から取り寄せることとした。

(4) 管理費滞納状況報告

5月31日現在、2021年5月分までの管理費等の未払いは、管理組合合計で4名、122,490円。5月11日に5ヶ月滞納者から全額の入金があったため、先月の報告時と比べて人数は2名減り、合計額は79,652円減った。

【3】通常総会の準備

今期の通常総会の会場として、鬼高公民館、鬼高小学校体育館、当ハイツA棟駐車場の3ヶ所を比較した。

鬼高公民館：大会議室は定員が 24 名に抑えられているが、他の部屋も使用すれば出席者が増えても対応できる。

鬼高小体育館：7 月 18 日（日）の 10：00～12：00 のみ使用可能で定員は 30 名。総会の準備や片付けの時間を考えると、会議に使用できるのは実質 1 時間程度。

A 棟駐車場：出席者の間隔を十分取っても 30 名以上の出席が可能。防災テントを使用した休憩スペースを用意すれば、テントの設営練習も兼ねることができる。ただし、熱中症対策、雨天順延、マイクを使用する場合の近隣対策、駐車場利用者との調整などの問題点がある。

まず、駐車場での青空会議について検討したが、暑い季節の屋外での開催は、やはり出席者の体調管理や天候に左右されるなどの問題が多いとの意見があった。

次に公民館を全館借りる案が出たため、空き状況を確認して 7 月 18 日（日）の午後の時間帯に開催することとした。公民館の全館を使用した総会は初めてであり、会場も使用時間の制約があるため、各会議室をオンライン経由で結ぶ方法や質問事項を事前に受け付ける方法を今後の理事会で検討する。

#### ◇第 43 期通常総会

開催日：7 月 18 日（日）14：00～16：00

会 場：鬼高公民館

※会議室は使用後に消毒作業がありますので、16：00 には全員が退館しなければなりません。

続いて、赤字決済が予測される第 44 期以降の管理費会計について、単年ごとの赤字を解消するには管理費の収入を増やすことも必要なため、管理費増額方法の 3 案を検討した。この案のうち、「駐車場使用料の一部を修繕積立金会計から管理費会計に計上する」案は、管理規約第 31 条の改正も必要となるだけでなく、修繕積立金会計の資金計画にも不安が発生する。このため、理事会から「管理費を月額 200 円程度値上げする」「管理費を値上げし、管理費を上げた額だけ修繕積立金を値下げする」の 2 案を提案し、どちらが相応しいか住民投票によって意見を集めることとした。

住民投票は 6 月 25 日に締め切り、投票結果やその他の意見も総合したうえで総会の議案書を作成することとした。なお、出席者より、「建物や設備の経年劣化が進行しており、突発的な修繕や調査が発生している。このため、十分な予備費も必要であり、管理費を値上げすれば予備費の予算を増やせるのではないか」との意見もあった。

#### 【4】修繕工事の提案

担当理事より、受変電設備（キュービクル）の浸水対策工事を実施する前に、東京電力の借室（各棟管理事務所裏の電気室）の浸水対策が必要であり、借室の扉部分に防水シャッターを取り付ける見積書を取り寄せたとの説明があった。

また、前回の理事会で承認した A 棟南側緑地の水たまり改修工事は第 44 期の予算に計上することや、マンション入口の正面道路との段差解消を提案したいとの説明もあった。

#### 【5】臨時理事会開催日

6 月 27 日（日）午前 9：30 より鬼高公民館にて

**【議事録の訂正】**

6月4日に配布しました第43期臨時理事会議事録には、【2】臨時総会についての項目に「毎年約5万円と予測される管理費会計の赤字…」との記載があります（1ページ目 最終行）。

これは「毎年約50万円と予測される管理費会計の赤字…」の誤りですので、訂正いたします。

以上