

第44期第11回定例理事会議事録

日時・場所	令和4年6月12日(日) 9:30~11:50 / 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、飯島 裕平、臼井 功、稲吉 英俊、塚原 義晴 水島 竜司、吉川 郁乃、増田 日出夫、大石 知寿子 (リモート参加) 三室 和明、真保 正嗣
	監事	早坂 笑美、関口 常雄
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	高田 次雄 (B605、WTメンバー) 小川 秀明 (A808、第45期役員予定者) 高原 大士 (A308、第45期役員予定者)
	美建	星野、八巻

【1】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和4年5月8日~6月11日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 5月18日、19日 給水設備定期点検および受水槽清掃

(A棟18日、B棟19日、業者：みやこ環境設備)

B棟の受水槽清掃の際、水槽内部の壁および床の防水が剥がれているとの指摘があり、補修見積書を手配中。

- ・ 6月1日 受変電設備定期点検(業者：川島電気主任技術者)
- ・ 6月1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

◇事故および工事

- ・ 5月16日 B棟エントランス・集合ポスト下のガラスが割れる。防犯カメラで調べても破損の原因がわからなかったため、6月2日にガラス交換工事を実施(施工：橋本硝子店、費用：税込65,450円)。
- ・ 6月3日 夕方に雹が降り、外灯、自転車置場の照明、網戸など、共用設備に多数の被害が出た。また、外灯のガラスカバーの破片が花の上にも散乱し、危ない状態だったとの報告もあった。

(3) その他連絡事項

- ① 6月4日、排水管改修のワーキングチームが打合せを実施した(出席6名)。
- ② 6月8日、A棟清掃員1名が勤務開始。新清掃員：小川達夫(週3日勤務)
- ③ (B棟駐車場地下)旧浄化槽の照明器具7台の交換について
前回理事会で提出された見積書に加えて、他の1社から見積書を取り寄せた。その結果、前回の見積書は非常灯1台の見落としがあり、また、まだ1社の見積書が届いていないため、次回の理事会で3社分の見積書を比較することとした。
- ④ 樹木年間管理作業の契約書について
(株)ユアサ園芸の樹木年間管理の更新契約書、および作業予定表、見積書(年額

税込 1,000,560 円、昨年と同額)を確認した。ユアサ園芸の作業内容について意見交換をしたが、過去に契約した他社と比較して作業が丁寧なこと、ユアサ園芸を選定した際、他に見積額が安い業者が無かったことなどの理由により、ユアサ園芸との契約更新を決定した。

⑤ テレビ視聴設備の定期点検について

ケーブルテレビ会社 J:COM (ジェイコム) より、2 年ごとの定期点検を 7 月 7 日～7 月 11 日に実施するとの連絡があった。

⑥ 第 44 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 17 名・234,000 円、専門委員は 2 名・48,000 円と決定した。

(4) 管理費滞納状況報告

5 月 31 日現在、管理組合合計で 2 名、39,187 円。前回報告時より人数は 3 名減、金額は 114,187 円減った。

【2】マンション管理適正化法の改正について

改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」が今年の 4 月 1 日に施行されたため、担当理事から改正点について説明があった。

今回の改正では都道府県等が「マンション管理適正化推進計画」を作成することができるようになったため、この計画を作成した都道府県等から管理組合が「一定の基準を満たす」として認定を受けるための審査項目などを確認した。

出席者で意見交換した結果、当管理組合でも、まず排水管設備の改修を含めた長期修繕計画の見直しに取りかかることとした。

【3】排水管設備の改修について

先月、排水管設備調査の報告書を全戸に配布した後、2 名から届いていた意見書を確認した。意見書の主な内容は、今後の改修や長期修繕計画の作成に関することであり、出席者からも「排水管設備の調査結果や進捗状況は、組合員にどこまで説明するのか。この問題は次期の理事会に引き継ぐのか」といった意見があった。この件については、第 44 期通常総会で「コンサルタント業務委託の件(排水管設備改修、長期修繕計画作成)」として提案し、回目の臨時理事会で議案内容をまとめることとした。

続いて、(株)総合設備リサーチ(今年 3 月に排水管設備調査を実施)が作成した「排水管設備改修 概略スケジュール」を確認した。このスケジュール案は、第 44 期通常総会でコンサルタント業務が承認された後、8 月から工事計画の策定を開始し、第 45 期通常総会の承認を経て 2024 年 2 月から改修工事を実施するものである。このスケジュール案はまだ概略のものであり、組合員には用語が難しいとの指摘もあったため、今後もコンサルタントとともに内容を修正することとした。

なお、排水管設備の改修工事を実施する場合、市川市の「あんしん住宅助成制度」を利用してはどうかとの意見があったが、この制度の補助対象となる工事はバリアフリー工事および浸水対策工事に限られる。このため、補助対象となる工事を行うことがあれば、この制度の利用をあらためて検討することとした。

【4】第 44 期通常総会の準備や開催方法について

今期の通常総会も鬼高公民館を会場とするが、大会議室の定員が 24 名に制限され

ているため、今回の総会も規模を縮小して開催することとした。また、今回の総会の開催方法についても検討し、今回はZOOMなどのツールは使用せず、会場も大会議室のみとした。ただし、今回の方法では他の会議室や自宅等から総会に参加することができないため、事前に提出された質問書に対しては、担当理事が総会前日までに返答することとした。

(総会運営方法の詳細は、後日配布する総会資料をご確認ください)

【5】今後の会議等の開催日

- ・ 臨時理事会 7月10日(日) 16:30より
- ・ 第44期通常総会 7月31日(日) 14:00より

以 上