

第45期第10回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年5月14日(日) 9:30~11:30 / 鬼高公民館 2階・研修室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小川 秀明、高原 紀子、山本 眞知子、荻原 好枝、塚原 義晴 竹本 玲子、大石 知寿子、鷺見 行保、橋森 幸子、高野 克明
	監事	佐々木 正伸
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	大竹 博 (A608)、関口 憲治 (A906) 齋藤 昭彦 (B411)、高田 次雄 (B605)
	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5年4月9日~5月13日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 4月12日 中木剪定(年間契約、業者:ユアサ園芸、4/17まで)
- ・ 4月13日 受変電設備年次点検(業者:川島電気主任技術者)
- ・ 4月25日 A棟定期床清掃(B棟は26日、業者:アベニュー)
- ・ 5月1日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者)

(2) 特別事項

◇工事

- ・ 4月10日 屋上防水一部改修工事(業者:グッド・ワンホーム、4/12まで)
工事内容:排気塔フードの交換、シーリング工事など

◇その他

- ・ 4月18日 エレベーター椅子 座面の交換(全4個)
- ・ 給水管設備の圧力調査

当ハイツ共用部分の給水方式は、1階のポンプ室からいったん屋上に水をくみ上げ、各階へ水を下ろしている。この方式は5階から1階は圧力が強くなるため、給水管は5階以下を通過し、1階の減圧弁で圧力を調整してから5階まで給水している。

現在、B棟はこの減圧弁が経年劣化で作動しなくなったため、減圧弁を通さないルートに切り替えて給水しているが、もともと屋上に高架水槽があるものとして給水設備が設計されているため、給水設備点検業者の見解では「減圧弁は不要と思われる」とのことである。しかし、減圧弁が無くても本当に適正な圧力を保っているか調査するため、給水管設備の圧力調査を手配することとした(見積額税込78,980円)。なお、この調査をする際は、今後の給水管維持管理のため、給水管内部の内視鏡調査も行う。

(3) 管理費滞納状況報告

5月11日現在、管理費の未払いは管理組合全体で5名、136,813円。先月の報告時と人数は同じだが、未納期間が3ヶ月となった2名から入金されたため、合計額

は 90,271 円減った。

【2】排水管設備改修 住民説明会の進行について

5月21日の住民説明会について、説明会前に全戸へ配布する資料と、当日の進行を確認した。

続いて、排水管改修工事を実施する場合の資金計画について、管理会社より下記の説明があった。

- ・「立管排水管改修工事」の概算見積額は税込 150,590,000 円、「1階埋設排水管改修工事」の概算見積額は 137,280,000 円であり、合計すると約 2 億 8800 万円となる。
- ・「市川ハイツ長期修繕整備計画」によれば、修繕積立金の第 45 期の期末残高（次期繰越金）は 2 億 9287 万円となる予定であり、概算見積額の通りであれば直ちに改修工事をすることも可能である。また、将来の期末残高を見ても 2 億 9000 万円を下回る年度がないため、直ちに改修工事を実施しても修繕積立金の残高不足は発生しないように思われる。
- ・ただし、第 44 期で未実施だった工事が残っていること、今後も工事費・材料費の高騰が予想されること、修繕計画作成の時に想定していなかった工事の発生も考えられること、などの理由により、工事の実施時期は慎重に検討しなければならない。

また、出席者より、排水管の改修時期を先送りすると、実際の工事費は今回の概算見積額より高騰している可能性があること、同様に他の工事でも修繕計画に計上されている工事費より高騰する可能性があること、といった理由により、修繕積立金を増やす方法も考える必要があるとの意見が出た。

修繕積立金を増やす方法については、毎月の積立金を 1 戸あたり 3000 円～5000 円ほど増やしたり、全戸から一時金の徴収、金融機関から借り入れするといった方法が考えられるが、理事会だけでは判断できない問題のため、委員会を募集することも検討する。

次回の理事会（6月4日予定）では、5月21日の住民説明会での意見を集約し、今期の総会で提案する内容を審議することとした。

【3】防災訓練の結果報告

小高防火管理者より、4月9日に実施された防災訓練について、市川東消防署の指導のもと、担当理事、ご年配の方、若い方などから様々なご協力をいただいたとの結果報告があった。

また、小高氏の後任の防火管理者として塚原理事が立候補することになった。

【4】今後の会議開催日

定例理事会 6月4日（日）9：30より鬼高公民館にて
臨時理事会 6月25日（日）
理事会予備日 7月9日（日）
第45期通常総会 7月23日（日）

以上