

第46期第3回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年10月14日(日) 9:25~11:30 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	朱 勇紅、小川 秀明、小高 平男、脇野 茂人、玉野 伸一 山本 眞知子、山口 輝雄、橋爪 勝彦、鷲見 行保、大竹 博 小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、関口憲治 (A906 リモート参加)
	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9月10日~10月13日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 10月1日 消防設備定期点検(ハマゾノ消防設備、2日まで)
* 消防設備に異常は無かったが、ベランダに物干し竿や植木があるため、避難はしごを下ろせない住戸あり
- ・ 10月2日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者) * 異常なし

(2) 特別事項

◇苦情・投書(前回報告の続き)

B棟入居者より、上階の住戸からドスンとする音や作業音が深夜に発生することもあるため、本人に嚴重注意してほしいとの投書あり。このため、前回の理事会後に理事長および副理事長が投書の本人と上階住戸を訪問し、聞き取り調査をした。

しかし、上階の住戸は「夜中は寝ているため、音を出していない。普段から音が響かないように気を付けている」と、先月管理員が聞き取りをした時と同様の回答があったため、しばらく様子を見ることとした。

◇その他 連絡事項など

- ・ 市川市マンション管理計画認定制度について

「マンションの管理の適正化に関する法律」に基づき、市川市では令和5年7月から「市川市マンション管計画認定制度」の受付を開始している。

今回の理事会では、市川市の認定を受けた場合のメリット(管理水準の向上、適切に管理されたマンションとして市場において評価される、など)や、認定申請の手順について、管理会社より説明があった。次回の理事会では、市川ハイツが実際に認定を受ける場合の申請手順や費用について、もう少し詳しく調べることとした。

- ・ 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11月9日~11月13日に実施するとの連絡があった。理事会では点検の実施およびお知らせの配布を承認したが、点検と同時に有料サービスの紹介について、「このサー

ビスの契約は任意であり、管理組合が推奨するものではない」と明記したお知らせを掲示することとした。

・敬老の祝い品配布（鬼高自治会より）

市川ハイツは53名（A棟21名、B棟32名）に配布。記念品が配布される対象者は、77歳、80歳、および85歳以上の全員。

・オンラインでの理事会参加について

出席者より、「オンラインでの理事会参加、傍聴について、理事会で承認するのかどうか決めてほしい。承認するのであれば、理事の中で担当者を決めてほしい」との意見があった。このため、IT委員も交えてオンライン参加の仕組みや担当割りを検討することとした。

（3）管理費滞納状況報告

10月11日現在、管理組合合計で5名、127,070円。前回理事会での報告時より人数は1名増えたが、3ヶ月以上の滞納者1名から入金があったため、金額は11,035円減った。

【2】排水管設備修繕委員会の設置について

9月25日から10月13日の期間で排水管設備修繕委員を募集したところ、4名の応募があった。予定していた定員（5名）に満たなかったため、追加募集をすることとした。

応募者4名については直ちに委員に選任するのではなく、次回の理事会への出席を要請し、排水管設備の改修工事に向けてどのような活動ができるか確認したり、理事会との意見交換をすることとした。

また、傍聴者より、「応募者全員をそのまま選任するのは、やめてほしい。委員会の活動は、テーマを決めて運営してほしい」との意見があった。

【3】今期の事業計画について

今期の事業計画のうち、下記の項目について検討した。

・長期修繕計画の再度見直し

現行の長期修繕計画のうち、工事金額が空欄となっている項目について検討をおこなった。

- ① エントランスドアの改修 … 自動ドアに変更する案、ドアは手動のままとするが軽量化したドアに変更する案、ドアをなくしてしまう案などが出たため、今後もこれらの案の検討を続ける。
- ② 独居高齢者対策整備 … 長期修繕計画には勉強会費用のみ計上されているが、そもそもこの費用は長期修繕計画に計上するべきでないとの考え方もある。また、独居高齢者対策の検討は理事会だけでは困難なため、今期からでも委員会を作ってはどうか、との意見も出た。
管理会社より、管理室で保管している入居者カードの情報が古くなり、緊急連絡先として記入された電話が繋がらなくなってきた、との報告があったため、11月頃に入居者カードの更新を実施することとした。
- ③ 太陽光発電 … 長期修繕計画に載っていない項目だが、今回の出席者より、

屋上にソーラーパネルを設置してはどうかとの意見が出たため、設置の可否について検討することとした。

・ 備蓄品の整備

塚原防火管理者より、防災担当理事を中心に防災倉庫の清掃・点検・在庫確認を行うとの報告があり、この作業は11月4日（土）に実施することになった。この作業の結果は理事会ニュースで報告し、家庭での防災用品の用意を促すこととした。

また、来年の春期に公民館にて、消防設備の設置場所や使用方法の確認および話し合いを行う予定であるとの報告もあった。

・ 宅配ボックス設置の検討

宅配ボックスについて、発案者より、宅配品の再配達防止、夜間等の配達に対する防犯、マンションの資産価値向上を目的として、各棟のエントランスホールに設置を検討するとの報告があった。

今回は設置を検討する候補品について提案があり、次回の理事会までに設置工事費の見積書を取り寄せることとした。

・ 屋上ウレタン防水補修工事

10月～11月の間で施工予定。

【4】 今後の理事会開催日

11月12日（日）、12月10日（日） 鬼高公民館にて

【議事録の訂正】

前回（令和5年9月26日発行）の第2回定例理事会議事録は、【2】の議題が『給水管設備の改修および委員会の設置』となっていましたが、これは『排水管設備の改修および委員会の設置』が正しい議題となります。

以 上