

## 第46期第5回定例理事会議事録

日時・場所	令和5年12月10日(日) 9:30~11:35 / 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、高原 大士、脇野 茂人 玉野 伸一、山本 眞知子、山口 輝雄、酒井 貞一、橋爪 勝彦 鷺見 行保、江川 恒男、茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)
	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11月12日~12月9日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 11月29日 給水設備定期点検(業者:みやこ環境設備)
- ・ 11月29日 高木剪定(年間契約、12/1まで、業者:ユアサ園芸)
- ・ 12月1日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者)

#### ◇その他 連絡事項など

- ・ 屋上ウレタン防水補修工事 11月15日(水)~18日(土)  
材料の使用前、使用後の様子を写した作業写真がなかったり、施工した面積・数量の記載がなかったため、工事業者に確認することとした。もし材料の写真を撮っていないければ、次回の工事から必ず記録を残すように指示することとした。
- ・ 排水管 立管の結露について  
A棟10階住戸にて、トイレ裏側の排水管立管から結露と思われる水滴が流れてくるため、昨年、換気をしたり結露の様子を見ることを目的として立管付近に点検口を設置していた。今年も気温が下がって水滴が流れるようになったため、点検口のふたに取り付けている通気口のサイズを大きくすることなどを検討することとした。
- ・ ケーブルテレビ会社 J:COM によるテレビ設備定期点検 11月9日~13日実施
- ・ ごみ置場 鳥よけネット12枚の交換を11月29日に実施
- ・ 入居者調査の実施について  
入居届 提出状況(12月7日現在) …184名(A棟93名、B棟91名)
- ・ 管理員、清掃員の年末年始休暇  
12月30日(土)午後から1月4日(木)まで休業。  
休業のお知らせには、小高副理事長の連絡先も入れることとした。

#### (2) 管理費滞納状況報告

12月6日現在、管理組合合計で9名、434,183円。前回理事会での報告時と人数は同じだが、未納期間が2ヶ月、3ヶ月に延びた人数が多いため、合計金額は166,488円増えた。

### 【3】排水管設備修繕委員会の設置について

前回の理事会で排水管設備修繕委員として3名を選任したため、この3名への委嘱状の内容を確認した。また、これらの3名には次回の理事会に出席を要請し、委員会の活動方針や排水管設備改修工事の進め方などを理事会で話し合うこととした。次回の理事会では、工事完了までにやるべき項目の一覧表を管理会社が作成し、その中から委員会が実施する項目を選ぶことになった。

なお、委員の間では、外部のコンサルタントに業務の一部を委託するか否かといった点で方針の違いがあるため、活動方針の決定は初回の会議で委員会に委任することとした。また、小高副理事長より工事着工までのスケジュール案が提示されたが、これについても委員会に委任することとした。

### 【4】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。

#### ・宅配ボックスの設置

発案者が調査した宅配ボックスの資料を確認したところ、ボックス数が7つのタイプで、1台あたり税込257,806円（転倒防止対策費は別途）であった。これについて、「このボックス数は市川ハイツの世帯数で足りるのか」「置き配（配達員が玄関先に品物を置く方法）が普及しているが、本当に必要なのか」といった意見が出たため、全戸アンケートで宅配ボックスの要望を調査することとした。

#### ・エントランス 段差部分の解消

各棟のエントランスドア前にはマットを置くために段差があるが、この段差を解消するため、2通りの見積書を確認した。その結果、モルタルで埋めるだけの方法（見積額 税込66,000円）ではなく、段差部分にタイルを貼って仕上げる方法（見積額 税込132,000円）で改修工事を手配することとした。

#### ・長期修繕計画の見直し項目について

##### ① 受変電設備 変圧器交換

##### ② 電気室（東電借室）浸水対策

これらは来期の計画修繕となっているため、工事業者から見積書を取ることとした。

##### ③ エントランス自動ドア化

##### ④ 非常階段1階 段差部の手すり設置

この2件は、長期修繕計画に項目があるものの工事費が計上されていない工事であるが、居住者がどれだけ必要としている設備なのか不明なため、全戸アンケートを実施して必要性を調査することとした。

なお、全戸アンケートの原案は管理会社が作成し、次回の理事会で内容を検討したうえでアンケート用紙を配布することになった。

### 【5】今後の理事会開催日

1月14日（日）、2月11日（日） 鬼高公民館にて

以上