

## 第46期第8回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年3月10日(日) 9:30~11:40 / 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、山口 輝雄、酒井 貞一、橋爪 勝彦、鷺見 行保 大竹 博、茅野 充男、小林 利明
	監事	
	防火管理者	塚原 充代
	排水管設備 修繕委員	小林 俊佑、長嶋 茂、高田 次雄
	傍聴者	関口 憲治 (A906)
	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6年2月11日~3月9日)があった。

#### (1) 定期点検等

- ・ 2月16日 高木剪定(2/24まで、業者：ユアサ園芸、年間契約)
- ・ 2月22日 給水設備定期点検(業者：みやこ環境設備)
- ・ 3月1日 受変電設備定期点検(川島電気主任技術者)

#### ◇特別事項

##### ・親族等の関係者不明の住戸について

所有者が亡くなった後、親族等の関係者と連絡が取れない住戸に関して、2月16日に理事3名と管理員が市川警察署と市川市役所を訪問した。この訪問の際、市の担当者から弁護士に相談することを勧められたため、相続人の住所・氏名の調査および相続人に対する通知書(室内清掃等の要請、未払管理費等の請求)の作成・送付といった弁護士費用を調査した。

弁護士費用を調査した結果、上記の手数料は税込55,000円であるとわかり、理事会は弁護士による手続きを承認した。

##### ・設備の故障、劣化

###### ① B棟駐車場の置き看板

「車両乗り入れ禁止」と書かれた置き看板は、付け根の部分が錆びて外れたため、審議の結果、枠がアルミ製のものを1台発注することとした(見積額税込75,900円)。

###### ② 緑地の木製テーブル

このテーブルは設置から12年ほど経過し、腐食している箇所は釘が浮いて危ないため、天板の追加など、補修方法を調べることにした。

#### ◇苦情・投書

B棟入居者より、上階の住戸から床に物を落とす音や木材を加工するような作業音が深夜に聞こえてくることがあるため、騒音を規制したり本人にペナルティなどを考えてほしい、との投書あり。この件については、昨年、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て聞き取り調査をしたが、上階の住戸は「夜中は音を出していない。普段から音が響かないように気を付けている」と回答したため、しばらく様子を見ることとしていた。

上階の住戸には音の発生について再度聞き取りをするが、理事会で対応できるのは「音の発生に対する注意」までであることを出席者で確認した。

#### ◇その他の連絡事項

① エントランス出入口の段差を解消する工事（タイル張り）

3月25日（月）実施予定

② 第47期役員選任会議 3月10日（日）13：00より … 出席者9名

③ 入居届の提出状況

昨年11月、入居届の一斉提出を実施したが、3月8日現在の提出者は195名（提出率75%）であった。入居届の情報は非常時の連絡等で必要なため、未提出者にお知らせを再度配布することとした。

#### （2）管理費滞納状況報告

3月5日現在、管理組合合計で6名、181,821円。5ヶ月分の未納者から全額の入金があったが、1ヶ月分の未払いが増えたこともあり、前回の報告時より人数は4名増え、金額は50,117円増えた。なお、所有者が亡くなった後に親族等の関係者と連絡が取れない住戸（1名）は、2月分の管理費等より預金口座からの自動振替ができなくなり、未払いが発生している。

#### 【2】「防災について話し合う会」について

塚原防火管理者より、3月24日（日）13：30から行う防災関連行事「防災について話し合う会」について報告があった。今回の会では防災についてハイツ入居者が話し合い、「各家庭での防災に対する準備」「近所との助け合い」などのテーマを予定している。

また、防災に関するアンケートも回収中であり、24日の会に欠席の場合でも意見を書いていただいているとの報告もあった。

#### 【3】排水管設備修繕委員会との意見交換

今回の会議では、まず㈱総合設備リサーチが第45期理事会で提出した「排水管設備改修設計業務・長期修繕計画書作成業務」のスケジュール案（2022年9月11日付）について説明があった。

しかし、排水管設備修繕委員から「今までの理事会で使用した資料のほうの方がわかりやすい」「理事会で仕様書を作ってほしい」との意見があった。また、コンサルタントへの委任についても、理事会は多数決でコンサルタントが必要と決まったが、委員会ではコンサルタントの要否について意見が分かれており、先月の理事会から進捗していない。

このため、理事会では、排水管設備改修完了までの残りの作業をコンサルタント（㈱総合設備リサーチ）に委任した場合の見積書をあらためて取り寄せ、次回の会議で確認することとした。また、委員会からもコンサルタントの見積書を取り寄せたいとの要望があったため、見積り条件を合わせて取り寄せることとした。

#### 【4】今期の事業計画について

今期の事業計画や長期修繕計画の見直し項目について、下記の通り検討した。

- ① 宅配ボックスの設置  
宅配ボックスに関するアンケートの原案を確認し、この内容で4月上旬までにアンケートを実施することとした。
- ② 受変電設備 変圧器交換
- ③ 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。  
②の変圧器交換は見積書が届き、見積額は税込2,893,000円であった。  
③の電気室浸水対策は、電気室手前に止水板を設置する案の見積書を3年前に取っていたため、この見積書の工事業者に見積書の作り直しを要請している。
- ④ 管理規約と理事会運営細則で規定が異なる点について、この規定を統一させることを審議した。
- ・役員（理事および監事）の選任について  
2名以上が必要な役職の選任は、管理規約を変更し、「原則としてA棟とB棟から各1名」の規定に統一することとした。
  - ・専門委員会の設置について  
専門委員会を設置する際は、理事会運営細則を変更し、「理事会は（総会の承認を得ることなく）専門委員会を設置できる」との規定に統一することとした。

これらの規定変更は総会決議が必要となるため、今期の通常総会で提案することとした。

【5】市川市 マンション管理計画認定制度について

昨年10月の理事会で使用した「市川市 マンション管理計画認定制度」の資料を再確認し、申請の手順の1番目である「認定申請に係る合意」を今期の通常総会で求めることとした。

【6】今後の理事会開催日

4月14日（日）、鬼高公民館にて

以 上