

第46期第9回定例理事会議事録

日時・場所	令和6年4月14日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・研修室	
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3月10日~4月13日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 4月 2日 消防設備定期点検(業者:ハマゾノ消防設備)
- ・ 4月 11日、12日 共用廊下定期清掃(業者:アベニュー)

◇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、管理組合が委任した弁護士のもとに市川市から住民票が届いた。住民票に記載された本籍地も市川市であったため、市川市に対して戸籍の附票を取り寄せているとの報告があった。

今後は、戸籍の附票が弁護士に届きしだい、「部屋の清掃や片付けの要請」「未払い管理費等の支払い請求」を記載した通知を弁護士から相続人(3名)へ発送する。

- ・ 工事 3月25日 エントランス段差解消工事(タイル貼り)
(施工:グッド・ワンホーム)
- ・ 事故 3月18日 強風により、B棟歩道脇の外灯カバーが落下、破損する。
今回の損害額(修理見積額)は、マンション総合保険の「風災」の補償対象となる20万円に満たないため、直ちに修理を発注することとした(見積額税込138,820円)。
- ・ 故障、劣化
 - ① B棟の9階廊下天井および7階廊下外壁からコンクリート片が落下したため、修理見積書を取り寄せ中。コンクリート片の落下は、経年劣化や地震によるものと思われる。
 - ② B棟駐車場の置き看板
錆びて破損した「車両乗り入れ禁止」の置き看板の代わりとして、4月2日、新しい置き看板が納品される(税込75,900円)。

- ③ 緑地の木製テーブル
緑地の木製テーブルが腐食し、釘が浮いて危ないため、天板の補修方法等、工業者に調査を依頼した。しかし、テーブル全体の腐食が進み、補修や補強を行うより買い替えた方が安いことがわかったため、テーブルや椅子の購入費用を調べることにした。

◇その他の連絡事項

- ① 3月10日、第47期役員選任会議を開催（出席者9名）。今回の理事会では、3月現在の役職一覧表を確認した。
- ② 入居届の提出状況
3月15日に入居届の未提出者にお知らせを再度配布したところ、4月8日現在の提出者は236名、提出率は90.7%となった（先月の報告時は、提出者195名、提出率75%）。今後は、未提出者には個別に提出を呼びかけることにした。
- ③ 管理室のコピー機について
管理室の現在のコピー機は、5年間のリース契約の後、1年間の再リース契約を2回更新している（計7年間使用）。このたび、コピー機の取扱い業者より同等機種の見積書が届いたため、理事会で審議した結果、コピー機を入れ替えて新たにリース契約を結ぶことにした。
・コピー機 リース料の見積額：税込月額17,380円 リース期間：5年
（参考）現在のコピー機は、リース契約時はリース料月額23,868円、再リース料は年額29,172円
- ④ 管理員の交代について
八巻管理員より、年齢を理由とした退職の申し出があったことが報告された。管理会社の(株)美建はこれより新管理員の募集と採用を進めるが、八巻管理員の現在の勤務時間が週44時間（土曜日勤務がある週）であり、同じ条件では週40時間を超過するため新規募集が難しいとの相談があった。
理事会で新管理員の勤務時間を検討した結果、(株)美建が提案した「水曜日の午後を休業し、1週間の合計勤務時間を40時間とする」案を承認することとした。
この案を採用して新管理員が勤務する場合、管理員業務費は下記の通りとする。（現行の管理委託契約の期間は2024年10月末まで）
1. 八巻管理員退職後、2024年10月分までの管理員業務費は、水曜日の午後を休業とすることにより精算（返金）をする。
 2. 第46期通常総会の「管理委託契約締結の件」の議案では2024年11月以後の管理委託契約を審議するが、総会には勤務時間を変更する案（水曜日午後を休業）で提案する。

（2）管理費滞納状況報告

4月9日現在、管理組合合計で5名、237,002円。前回の報告時より人数は1名減ったが、3名については未納期間が複数月に増えたこともあり、金額は55,181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、60,444円の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から開催した「第1回 防災につい

て話し合う会」の報告があった。今回の会は、①市川ハイツ内での火災発生を想定し、消火器・消火栓の位置や消防署への通報について確認する ②参加者全員より、東日本大震災の体験談や被害状況を話していただく ③その他、各家庭での備蓄品や避難方法、普段からの心構えなどを話し合う といった内容で開催した。

【3】排水管設備修繕委員会との意見交換

先月の理事会にて、排水管設備改修完了までの残りの作業について、コンサルタントに委託する場合の見積書を取ることが決まっていたため、理事会では(株)総合設備リサーチから見積書を取り寄せた。しかし、委員会が手配した業者の見積書が間に合わなかったため、見積書の比較や検討は次回の理事会で行うこととした。

今回の理事会では、委員会より「コンサルタントの見積書を2社から取りたい。また、設備業者を呼んで近日中に勉強会を実施する」「今までの大規模修繕では工業者がコンサルタントの業務を行っていた。排水管改修工事でもコンサルタントは不要と思われるが、コンサルタント業務の見積書を手配している」との意見や報告があった。

なお、コンサルタント業務の見積書を提出した(株)総合設備リサーチの丸下氏より、「排水管改修工事の計画だけでなく、長期修繕計画や管理規約の見直しも同時に実施することが必要」と提案されていたことも報告された。

【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のうち、今回の理事会では宅配ボックスに関するアンケートの集計結果を確認した。

「宅配ボックスに関するアンケート」

実施期間 3月25日～4月7日

回答者 92名

- ・宅配ボックスは「必要」と回答 42名
- ・宅配ボックスは「不要」と回答 46名
- ・わからない、回答なし（自由意見のみ記入） 4名

今回のアンケートでは自由意見も多数寄せられたが、時間の都合により、次回の理事会で検討を行うこととした。

【5】市川市 マンション管理計画認定制度について

市川市マンション管理計画認定制度の評価基準の1項目である長期修繕計画について、当管理組合の場合、「国土交通省の定める長期修繕計画標準様式にもとづくこと」「長期修繕計画の計画期間が30年以上であること」などの条件を満たしていないため、認定申請に係る合意を求めることは今期の通常総会では見送ることとした。

【6】今後の理事会開催日

5月12日（日）、6月2日（日）、6月23日（日） 鬼高公民館にて

以上