

区分所有者各位
第 42 期 臨時理事会⑥ 会議議事録

作成：2025 年 1 月 26 日

理事長 野口 秀一
作成者 高堂 正雄

謹啓 臨時理事会を下記の通り開催しましたので報告いたします。議事内容についてご質問、ご意見のある場合は遅滞なく理事長へご連絡くださるようお願いいたします。引き続き、組合運営にご理解とご支援をよろしくお願いいたします。 敬具

概要

開催日程	2025 年 1 月 26 日（日）14:00 - 16:30
場所	理事長宅
出席者（敬称略・順不同）	理事: 野口、小針、高堂 監事: 佐々木 4 名

議事（概要）

議案
1. 建物現況調査及び耐震診断の実施について 2. 害獣駆除対策の件について 3. 第 42 期事業進捗確認と不具合調査報告について 4. 第 42 期定例総会の日程について
議事内容
1. 建物現況調査及び耐震診断の実施について ・建物現況調査（戸が対象）× 3 戸（財務状態を勘案し各棟より 1 戸を選定） ・木造耐震診断（棟が対象）× 3 棟 a. 予算 i. 建物現況調査費：¥120,000-(税別) 1 戸¥40,000×3 ※3 月末に支払予定 ii. 木造耐震診断：¥450,000-(税別) 1 棟¥150,000×3 ※4 月末に支払予定（第 43 期の予算とする） b. 日程 i. 2 月から調査・点検を開始し、2 月末に報告書を提出（調整中） c. 建物現況調査の点検の協力をお願いする家屋の選定方法 i. 理事会から下記の区分所有者に依頼する予定とするが、希望があれば抽選などにより変更も可能とする。（以下、敬称略） 1. A 棟：清水 2. B 棟：高堂 3. C 棟：佐々木
2. 害獣駆除対策の件について a. 全戸への対策の実施説明と注意喚起案内等の実施について i. 業者からの報告・アドバイスをもとに各区分所有者で点検を実施し、該当する項目があり、不安がある方については理事会に連絡後、業者の点検を手配することを可能とする
3. 第 42 期事業進捗確認と不具合調査報告について a. 総合設備点検 i. 設備点検の概要とその方法について共有した ii. 実施時期は来期 43 期になる可能性がある b. 防犯対策 i. 防犯管理実施計画の作成並びに実施方法とルールについて 1. 共用部分と専有部分に区分する。共用部分（エントランス、中庭、裏門通路など）に防犯カメラの設置と常備灯の増設を検討、

以下、次葉へ

区分所有者が専有する玄関前、庭、駐車場の防犯カメラとセンサーライトの設置は自己責任において設置可能とする。一方、権利侵害防止のためカメラ設置位置など十分留意するものとする。後日、区分所有者宛文書回覧とメールにて周知することを決定。 2. 1.を基にソフト（権利侵害等防止処置方法等）とハード（接近の抑制、抑止効果の発揮、開口部の強化）の面から実施計画とルール化を早急に行う必要があることで合意した。 3. 同時に藤沢市・五友会の地域防犯対策方針、ガイドラインを確認する。 4. 共用部分についてはセコム、アルソックのような警備会社との契約も視野に入れて検討する。 ii. なお、期初の事業計画には防犯対策の記載はないが、昨今の犯罪発生頻度被害状況、並びに藤沢市、鵠沼タウンハウス近郊の事件等を踏まえて極めて緊急性が高いと判断し、検討内容に盛り込むことを理事会内で決議した。 c. 防災対策 i. 防災計画の骨子の共有 ii. 「ふじさわ防災ナビ」の内容を活用し、策定する方針 iii. 避難した場合には避難先の方針に従うことになる旨を追記した方がよいのではないか。 d. 財政健全化計画 i. 今回実施する建物現況調査、耐震診断を踏まえ長期修繕計画の見直しとともに、今後の財政健全化策を計画する ii. 支出を抑えることは当然として、物価指数やインフレ率等を基準に定め、それらに伴って管理費・修繕積立金を変動させる方針を検討していく。 iii. 長期的には公的金融機関からの借入を基盤に大規模修繕に対応する iv. 大規模修繕のみならず区分所有者の安心と満足につながる施作も重要視する。 e. 不具合調査報告 i. 14件中12件のアンケートを期日までに収集。内容を理事会で確認後、集計して区分所有者へ後日共有する。アンケート結果も長期修繕計画等に反映できるよう検討を進めていく。 4. 第42期通常総会の日程決定について a. 4月13日（日）10:00-12:00（予定） b. 鵠沼公民館（未予約） c. 決算資料の作成と分担 以上を決議して臨時理事会⑥を終了した。	
配布資料	
特になし	

以上
以下余白