

会議記録（第9回理事会）

日時・場所	平成19年3月17日 18時～20時	鬼高公民館
出席者	理事：橋本、長嶋、赤神、柴田、副島、丸山、山口、竹内	
	長期計画検討委員：石橋、鶴田	
	監事：	美建：星野、森 書記：竹内

1. 月例報告 美建・星野氏より次の報告がありました。

●定期点検 エレベーター…A棟右側・ブレーキ各部の整備・清掃

インターホン 管制センターとの直接通話確認

かご室内の停電灯 点灯状態確認

受変電設備…異常なし。秋元電気より当市川ハイツの電気系統について基礎知識を勉強しました。

給水設備……A棟ポンプ室内・消火水槽から、水が溢れた跡あり。給水ポンプは異常なし。

●玄関前のスロープ改修工事（A・B）をしました。

●設備点検で見つかったA棟ポンプ室内・消火水槽のボールタップ交換工事を行いました。

●トイレの水漏れ事故が多発しておりますが、レバーやボールタップがかなり経年劣化している可能性がありますので、各自注意をしてください。

2. 管理費滞納の処理について

長期滞納者について当月分は入金されるようになりましたが、過去の滞納分の入金がない状態が続いています。規約に基づいて遅延損害金も請求しておりますが、滞納分の計画的な返済を求めて、粘り強く折衝を重ねてゆくことを確認しました。

3. 防犯カメラの設置について

最近なにかと物騒な世の中で、市川ハイツのようにフリーパスで出入り自由なマンションでは、外部の人が侵入して子どもを投げ落とすという事件などを耳にするにつけ、防犯カメラを取り付けた方がよいのではという意見がでました。長期検討委員会で具体的な内容を検討することを確認しました。

4. 防災機器交換工事について

すでに確認している防災機器交換工事について工事日程などを確認しました。

3月18日には11階住民にたいする説明会（実施済み）。

11階各室の火災報知機の交換工事はA棟4月21日〈金〉、B棟20日〈木〉に。

その他、4月に入り、各種の防災機器の交換工事が行なわれます。日程は玄関ホールの掲示板に随時張り出します。住民生活に一定の影響がありますが、ご協力をお願いします。

5. 長期検討委員会の報告

鶴田書記よりつぎの報告がありました。前回問題になった、過去の修繕工事を確認する為、美建より9期～29期までの工事履歴を一覧表にしてもらい、これを参考に今後10年、20年、30年後を如何に考えたらよいか。次の工事はいつ？優先順位はどれ？それにかかる費用は？等々を検討してゆくことを確認しました。

6. 鬼高自治会の活動について

最近、鬼高自治会との関係が薄れているので、4月に開かれる総会に参加することを確認しました。

以 上

会議記録（第 10 回理事会）

日時・場所	平成 19 年 4 月 14 日 18 時～20 時	鬼高公民館
出席者	理事：橋本、長嶋、赤神、柴田、副島、塙、丸山、竹内、山口、岩谷、青木	
	長期計画検討委員：石橋、	
	監事：	美建：星野、森 書記：竹内

1. 月例報告 美建・星野氏より次の報告がありました。

- 定期点検 エレベーター…かごの運転状況、ドアの開閉状態の確認
かご内芳香装置カートリッジ、電池の交換
乗場選択器内の各機器を清掃・注油
定期点検で異状なしと報告されたにもかかわらずA棟11階の表示板が
不具合なので確認してほしいとの意見があり、すぐに業者
に再点検させることを確認しました。
受変電設備…異常なし。
- 管理室事務所・感知器交換（5カ所）
- 光ファイバーの電源が共用廊下と同じ所から取っていて事故があった時、影響が
大きいのでNTTの負担で光ファイバー用を別にしました。
- B棟の臨時駐車場にいつも同じ車が停まっているとの苦情があり、すぐに持ち主に
連絡して退去させました。

2. 管理費滞納の処理について

長期滞納者2名とも当月分は入金されるようになりましたが、過去の滞納分の入金がない状態が続いています。管理規約に基づいて遅延損害金も請求しておりますが、滞納分の計画的な返済を求めて粘り強く折衝を重ねてゆくことを確認しました。

3. 防災機器交換工事について

4月20、21日にAB棟ともに交換工事は終了しました。4月27日に消防署の点検をうけてすべて完了します。

新しい防災機器になったのを機に、マンション全体の防災訓練をやった方がよいのではないかという提案があり、30期の理事さんを交えての防災訓練を検討することを確認しました。

4. 長期計画検討委員会の報告

石橋委員長から、4月7日に開催した会合の概要について、4回目にしてようやく長期計画検討委員会の形がみえてきたこと、5年前に作った修繕計画の見直し、各計画の優先順位、それにかかる費用の見積りなどを次の会議までに準備することを確認した、などの報告がありました。

また、長期計画検討委員会でなにより問題なのは、この委員会のメンバーに若い人が少ないということ、今後10年、20年、30年と見通した場合、30年先を予想できる若い人たちの考えがどうしても必要であり、若い人たちにも会議に参加してもらえるよう、積極的に呼びかけることを確認しました。

5. 鬼高自治会の総会参加について

前回の議事録で報告した自治会の総会に市川ハイツから参加する件について、橋本理事長、長島副理事長が鬼高自治会会長・稲垣カツ子氏を訪問して、懇談しました。そのなかで、自治会の総会に出席する資格のある評議員は市川ハイツの場合、管理人の森氏を登録しているが、過去総会に出席したこともないので、今回は何らかの形で別の人を参加させたいと要請したところ、稲垣会長は評議員の代理という形で出席させることは構わないと快く了承していただきました。理事会として、4月29日の鬼高自治会の総会に今期の副理事長の長島氏、前期の副理事長の鶴田氏を出席させることを確認しました。

6. 29期総会の準備について

29期の市川ハイツ管理組合の総会の日程や準備について確認しました。日程は7月8日(日)午前10時~13時 鬼高公民館、と確認しましたが、理事会終了後、公民館に問い合わせたところ、大会議室は予約が入っていることがわかり、1週間後の15日(日)に変更して、会場を予約しました。

総会に向けた30期役員招集と役割分担の会議を5月13日(日)午前10時に開催することも確認しました。

以 上

会議記録（第11回理事会）

日時・場所	平成19年5月19日 18時～20時	鬼高公民館
出席者	理事：橋本、長嶋、岩谷、柴田、塙、丸山、竹内	
	長期計画検討委員：石橋	
	監事：	美建：星野、森 書記：竹内

1. 月例報告 美建・星野氏より次の報告がありました。

●定期点検 エレベーター…乗場選択器内の各機器を清掃・注油

かご内直接通話の確認

かご内芳香装置カートリッジ、電池の交換

制御盤内の各機器磨耗粉の清掃

受変電設備……各接地端子締め付け確認

外観点検…水漏れ、サビ等なし

●工事……室内・火災感知器交換工事終了（A・B棟）

火災報知機設備改修工事終了（消防署の検査も終了）

●水漏れ事故……B棟2階で給湯管からの水漏れ事故が発生しました。最近この給湯管の事故報告が続いていますが、使い方がわるいとか、事前に気をつけるという問題ではなく、経年劣化によるものです。

●苦情……バルコニーの排水管から灯油の臭いがするとの連絡がありました。これは暖房用の灯油をバルコニーに捨てたものと思われませんが、大事故にもなりかねない非常識な行為です。

2. 管理費滞納の処理について

長期滞納者1名について、5月初旬に話し合い、当月分と滞納分あわせて3万円を自動引き落としすることで合意し、銀行との手続きも済ませ、6月分から執行することになりました。もう1人についても、同様の話し合いをおこなうよう働きかけていくことを確認しました。短期の未納者・数人について、5月末が管理組合の会計年度末なので、5月中に入金するよう働きかけることにしました。

3. 鬼高自治会総会の報告

4月29日、鬼高自治会の総会に、前回の理事会の確認にもとづき長嶋副理事長、鶴田氏が出席しました。長嶋副理事長より、その状況が報告され、自治会との関係

について、今後も必要な連絡をとっていくことを確認しました。

4. 29期の総会の準備

29期の総会の準備について、スケジュールや提案する事項などを確認しました。6月9日までに決算・議案の準備、6月16日、監査、理事会、6月30日に臨時理事会（議案の最終確認）を予定しています。

5. 長期計画検討委員会の報告（石橋委員長）

5月12日、第5回長期計画検討委員会が開かれ、30期の主な修繕工事及び取り組むべき課題などを検討しました。

- 30期の修繕工事としては、屋上トップコート（部分補修）、サッシ戸車交換（29期でやり残した部分）、水槽架台塗装、消防送水管耐圧テスト、ホースの交換、消火栓ポンプ、郵便受交換を確認しました。
- 30期には予定していないが、早急に具体化を迫られている工事として、エレベーター交換、駐輪・駐車場整備などについて検討しています。

6. その他

- 管理人の森氏が健康上の理由で7月中に退職することになりました。後任は人選中です。
- 市川ハイツの建物設計図の原本の傷みがはげしく、工事の都度不便を感じていたので装丁をやり直して製本し、使いやすくすることにしました。

以 上