

会議記録（第 1 回理事会）

日時・場所	平成 19 年 7 月 29 日 10 時～12 時 15 分		鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、許田、斉藤（A204）、村上、崔、小林、斎藤（B504） 井山、及川、高岸		
	長期計画検討委員：高田、長嶋、鶴田		
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻	書記：

1. 施設見学

理事会の開催前に、市川ハイツ内の各施設を見学しました。今期中に修繕工事が予定されている設備を中心に、給水設備・消防設備などを見学し、長期計画検討委員・高田氏から説明を受けました。

2. 続いて鬼高公民館に移動し、自己紹介を行った後、議題に入りました。

3. 第 30 期の理事会の運営について

毎月の定例理事会を、第 3 土曜日に 18 時から開催することが決まりました。

4. 管理状況月次報告

管理会社・美建より次の報告がありました。

- 定期点検 エレベーター…ワイヤーロープの点検、制御盤内の清掃、乗場選択器内の各機器清掃・注油。
受変電設備…異常なし。
今回、エレベーターの点検業者が、かごを吊っているワイヤーロープの緊急点検を実施した、との報告がありました。他の建物ではワイヤーロープが破断したエレベーターもありましたが、市川ハイツのエレベーターは、A 棟・B 棟ともに異常はありませんでした。
- 工事…… ガスの配管で錆びている部分があったため、京葉ガスが改修工事を実施しました。
- 故障…… B 棟東側階段の 7 階で、錆の発生により根元部分が腐食している手すりがある、との報告がありました。まだ手すりがはずれるほどではありませんが、事故が起きないうちに補修します。
- バルコニーに物が多数置かれているため、避難の妨げになっているところがあります。また、バルコニーで夜中に物音をたてているため、隣や上下階に迷惑をかけているところもあります。バルコニーは共用部分であり、緊急時の避難経路に

もなりますので、他の住戸へ迷惑をかけないように、十分ご注意ください。

- 市川ハイツのような共同住宅では、防火管理者を1名選任しなければなりません。この度、防火管理者講習を受講し、資格を取得した方がいますので、選任の手続を取るようになりました。

5. 管理費滞納の処理について

長期滞納者の1名については、当月分と滞納分あわせて毎月3万円を自動引落しすることになっていますが、先月分に続き7月分も入金されています。もう1名については連絡がなかなか取れない状況が続いていますが、今後の支払いについて話し合いを行うよう、働きかけ続けていくことを確認しました。

6. 自転車シールの配布について

去年は8月からシールの配布を始めたため、そろそろ更新の時期を迎えますが、料金や配布方法等、今回の理事会だけでは決定できないことがありますので、長期計画検討委員会での検討を経てから配布することになりました。

7. 今期事業計画の確認

第29期からの引継事項が配られ、特に年間のスケジュールや修繕工事について再確認しました。今後は、修繕工事の施工時期や防災訓練の実施について調整していきます。

また、鬼高自治会との関係ですが、今期の自治会担当理事を鬼高自治会の評議員として登録することが決まりました。

8. 長期計画検討委員会の活動報告

長期計画検討委員の皆さんより、委員会の活動状況について報告がありました。現在は毎月1回、第1土曜日に開催していますが、もっと多くの方に会議に参加していただきたい、とのことです。第30期理事の参加はもちろんのこと、今後の市川ハイツのためにも若い皆さんの参加が必要であり、積極的に会議へ出席してもらえるように呼びかけていくことになりました。

以上

会議記録（第2回理事会）

日時・場所	平成19年8月18日 18時～20時	鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、村上、小林、及川、斉藤（A204）、高岸、木田、竹村 齋藤（B504）	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋	
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻 書記：齋藤（B504）

1. 管理状況月次報告

管理会社：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…管制センターとの直接通話、停電灯点灯の確認
ドア戸当り部・かご内照明カバーの清掃
かご内芳香装置カートリッジ、電池の交換
受変電設備……異常なし
給水ポンプ……受水槽・マンホールの腐蝕（A・B棟）
設備は異常なし
- 工事、故障、苦情 ……なし。

2. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者の1名については、先月に続き、当月分と過去の滞納分あわせて3万円の自動引落しを確認しています。もう1名については連絡が取れない状況が続いていますが、今後も話し合いを行う場を設けられるよう、訪問や電話連絡で働きかけ続けていくことを確認しました。

3. 今期実施予定の修繕工事

●長期計画検討委員会への要請書

修繕積立金会計の修繕工事・実施時期について、助言を求める要請書を8月18日付で長期計画検討委員会へ提出することを確認しました。

●前回の理事会後に検討が必要となった工事について、報告がありました。

- ・受水槽のマンホール塗装……点検の結果、サビによる腐蝕が進んでおり対応が必要。
- ・雨水管清掃……管の詰りが原因で、大雨時に水浸しとなる専用庭があるため、対応が必要。

これらの工事は長期計画検討委員会で見積書等を検討し、次回の理事会で報告されることになりました。

4. 防火管理者の選任

B605号室・高田氏に、市川ハイツの防火管理者として8月18日付で委嘱状を提出することとしました。尚、防火管理者としての職務労力（消防計画・防災訓練等）を勘案し、職務手当の支給について検討していくこととしました。

5. 自転車シールの配布

昨年同様、1枚（1台）150円で、8月中にシールの配布を行うことになりました。

6. 長期計画検討委員会の活動報告

石橋委員長より、「次の定期総会までに、修繕積立金をどれだけ増額するか決めなければならないため、委員会で取り組んでいるところである」「各戸内の給水管が劣化してきているが、修繕についてどのように扱うか、検討しなければならない」といった報告がありました。

また、長嶋副委員長より、駐輪場の増設について説明がありました。その説明によりますと、消火活動上の理由で現在の駐輪場の一部が使用できなくなるため、代替駐輪場が必要とのことでした。この問題（含む駐輪代）については、長期検討委員会のみならず幅広く意見を求めていく事とし、次回の理事会で案を持ち合って話し合うこととしました。

以 上

会議記録（第3回理事会）

日時・場所	平成19年9月15日 18時～20時		鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、村上、小林、及川、高岸、木田、竹村、井山、暮林、鈴木、斎藤（B504）		
	長期計画検討委員：石橋、長嶋		防火管理者：高田
	監事：	美建：星野、八巻	書記：斎藤（B504）

1. 管理状況月次報告

管理会社：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…停電灯点灯の確認
 - 外部への連絡装置の動作確認
 - 受変電設備……引込ケーブル周りの巡視 異常なし
 - 定期床清掃……9月13日（A棟）、14日（B棟）
 - 特別事項 工事………玄関扉補修工事（A棟・B棟）
 - サクラ・ヤナギの植え替え（9月11日）
 - 毛虫大量発生のための薬剤散布（9月11日）
 - 事故………9月6日夜間から翌朝にかけて、台風により、B棟庭のサクラが倒れ、A棟ゴミ置場脇のヤナギが傾く。
 - 苦情………8月30日 玄関ドア下部の止め具がはずれる、と管理室へ連絡が入る。
 - 9月 6日 専用庭内の植木が毛虫の被害に遭う。
 - 9月11日 薬剤散布
- ※ 玄関ドア下部の止め具がはずれドアの開閉に支障があるケースが多数あるようであれば、一斉修理を検討する。（アンケート調査を実施）

- 故障、訃報、転出・転入…… なし
- 防火管理者の届出
 - 防火管理者をB605号室の高田氏として選任した届出書を、市川市東消防署へ提出しました。
- 自転車シールの配布状況（9/14現在）
 - A棟（163枚）、B棟（157枚） 合計（320枚）
 - 近日中に、シールの貼っていない自転車を移動します。
- 排水管、雨水管清掃
 - 毎年、実施している排水管の清掃を実施します。
 - 実施予定日：10月 1日（月）～10月 5日（金）

今年、雨水管の詰りが原因で、大雨時の水浸しとなる専用庭があるため雨水管の清掃も実施します。

実施予定日：10月 9日（火）～10月12日（金）

●9月14日、自治会から敬老の日のお祝いを配布いたしました。

対象・75歳以上（A棟23名、B棟15名）

2. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者の2名のうち1名について、何度も連絡を試みるも依然連絡が取れない状況が続いております。今後も訪問や電話連絡で働きかけ続けていくことを確認しました。ただ、ここ数ヶ月連続して未納状態が続いており、金額も膨らんできたことから別手段も検討することとしました。

3. 消防訓練の準備

防火管理者の高田氏より消防訓練計画の説明がありました。

日時：平成19年11月24日（土） 10:00～12:00

場所：B棟 駐車場

訓練項目：

- (1) 通報訓練
- (2) 避難訓練（60人予定）
- (3) 消火訓練 消火栓（6人）
消火器（20人予定）
- (4) はしご車訓練（消防隊）
- (5) 地震体験（60人予定）
- (6) 講評（消防署・理事長）

訓練日当日の9時30分に、はしご車がくるため、B棟タイル脇の自転車をタイル上とゴミ置場脇に移動します。また消火器訓練のため、駐車場N054,55の自動車の移動（B棟真間川側奥）が必要となります。

尚、消火栓訓練のみ、11月17日（土）に予行演習を行う予定です。

4. 今期実施予定の修繕工事

長期計画検討委員会の石橋委員長より今期実施予定の工事日程および見積書について、長嶋副委員長より工事内容についての説明がありました。

(1) 連結送水管配管の耐圧性能点検

平成19年9月22日(土) 午後13:00頃～午後16:00頃

本来、3年に1度は点検すべき点検項目ですが、当マンションは1度も行っておらず、今回実施することになりました。

(2) 屋上、塔屋防水工事

A棟 平成19年10月22日～平成19年11月13日

B棟 平成19年11月12日～平成19年12月 4日

(3) 高架水槽タンク塗装工事

平成19年10月22日～平成19年11月 5日

(4) 消火ポンプ取替工事

平成19年11月 5日～平成19年11月 9日

(5) 屋外連結送水管保温ラッキング更新工事

平成19年11月 7日～平成19年11月15日

(6) 上記工事の補修工事日

平成19年12月 3日～平成19年12月 6日

(7) 引渡し予定日

平成19年12月 8日

5. 役員（防火管理者）の手当てについて

防火管理者としての職責の重さを鑑み、理事会として手当てを支給することを決定いたしました。金額、支給方法については、次の理事会の検討課題とします。

6. 投書・問合せ

(1) 「NHKと契約しているにもかかわらず追加の衛星放送が見られないのでBSアンテナの設置検討をお願いします。」(理事会宛投書)

→ 2年前、アンケート調査をしましたが、導入にはいたりませんでした。

視聴をご希望の場合、ケーブルテレビに加入することをお勧めします。

(2) 「ガスメータの切替はどうなっているのか」(管理人室問合せ)

→ ガスメータは、京葉ガスが所有・管理しております。

以 上

会議記録（第4回理事会）

日時・場所	平成19年10月20日 18時～20時		鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、木田、村上、高岸、斉藤(A204)、及川、小林、井山、斎藤(B504)		
	長期計画検討委員：石橋、長嶋		防火管理者：高田
	監事：奈良輪、竹村	美建：星野、八巻	書記：斎藤(B504)

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検 エレベーター……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

制御盤内の清掃、かご内蛍光灯の交換

連結送水管……配管耐圧試験実施 配管異常なし

排水管清掃……未実施住戸（3戸）

受変電設備……不良箇所あり、次回の理事会で詳細に報告

雨水管清掃……配管内の土や泥を取り除き、洗浄済み

●特別事項 工事………外灯（歩道沿い）、庭園灯のタイマー調整

事故………

① 排水管の逆流による水漏れ2戸（大事には至らず）

（原因）トイレトペーパーの流し過ぎと思われる。

※ 配管詰りの原因となりそうなものは流さないよう

注意して下さい。

② 給湯管の継ぎ目からの漏水（2階下の部屋まで漏水）

苦情………

① B棟 自転車のタイヤが故意に壊されたと数件の苦情

② A棟 エレベーター前の廊下に傷がつく被害あり

（原因）ピアノを運搬した時の傷であり、本人より自分で直すとの連絡あり。

（対応）機能を損なう程の傷ではなく、修理となると大掛かりとなってしまうことから、今回は修理せず嚴重注意とする。

※共有部分を傷つけるような可能性がある重量物の運搬等を行う場合、予め管理人室へ連絡し立合いのもと実施してください。

③ B棟駐車場 毛虫が車に落ちてくるとの苦情あり。

すぐに薬剤散布

- ④ A棟エレベータ前 タバコの吸殻で廊下が焦げ付く。
(対応) 貼紙等で再三注意を促している。今後、当事者が見つかった場合、当人負担で修理することとする

その他

玄関ドアの蝶番が壊れ、ドアの開け閉めに不具合があるとの報告が管理人室にあり。

※ 特殊ケースであり、自己負担で修理して頂くこととする。

- 故障、訃報…… なし
- 転出・転入……転出（3件）、転入（3件）あり。
- 自転車シールの配布状況（10/19現在）
A棟（182枚）、B棟（176枚） 合計（358枚）

●今後の予定

- 10月22日 シール未交換の自転車を処分（処理対象約50台）
- 10月26日 消防点検（共用部分）消火器8本交換予定
- 10月27日 消防点検（住戸内感知器、避難はしご）
- 11月24日 消防訓練 10:00～

※B棟階段手すりの塗装（7月の理事会で検討）…今後の鉄部塗装実施時まで延期

※玄関扉・アンケート実施（9月理事会で検討）…サッシ戸車交換工事まで延期

2. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者の2名のうち1名について、やっと連絡が取れるも話し合いができる状態にないため、最終的な通知をした後、支払いや連絡がない場合は法的手段で処理することとします。

3. 消防訓練の準備

防火管理者の高田氏より、消防訓練計画の説明がありました。

- 各世帯向け「消防訓練のお知らせ」の説明
- 訓練担当の確認
- 訓練当日の準備作業確認

4. 今期実施予定の修繕工事

長期検討委員会の長嶋副委員長より工事内容・工期についての説明がありました。

●10月23日～12月上旬

- ① 屋上トップコート
- ② 高架水槽および架台塗装
- ③ 消防連結送水管
- ④ 消火栓ポンプ

※詳細な工期は、玄関の掲示板に表示します。

●11月20日～12月8日

- ① サッシ・戸車交換

※昨年、サッシ戸車交換されなかった世帯に対し、別途工事のお知らせを行います。今回交換されない場合、各世帯実費対応になりますのでご注意ください。昨年、交換したにもかかわらず、サッシ戸車の調子が悪い場合は管理室まで報告願います。

●来年1月以降

- 1階・郵便受交換

5. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長より以下の活動報告がありました。

今回の雨水管清掃により大量の土・泥が取り出され、1階専用庭部分の大雨対策は行えた。しかし、雨水管が道路の本管と貫通していないところがあり、今後、市川市と調整の必要がある、とのことでした。

また、次回の会議から管理規約の見直しについて検討を始める、修繕については専有部の給水管の交換について対策を考える、との報告もありました。

6. 役員（防火管理者）の手当てについて

報告書作成等の各作業項目に対して、作成時間を算出し、手当（実費）を支給することとします。

以 上

会議記録（第5回理事会）

日時・場所	平成19年11月17日 18時～19時15分	鬼高公民館
出席者	理事：堀川、木田、村上、高岸、斉藤(A204)、及川、小林、斎藤(B504)	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋 防火管理者：高田	
	監事：奈良輪、竹村	美建：星野、八巻 書記：斎藤(B504)

※椿理事長が欠席のため、堀川副理事長が進行役を務めた。

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…乗場選択器内の各機器を清掃・注油、制御盤内の清掃
次回点検時、ドア廻り各機器の重点整備を実施予定（B棟左側）

受変電設備……前回報告の不良箇所について

接地事故（例：配線が地面に触れる、ネズミが切断する）が
起きた場合に電気を遮断する装置（GR）が短絡（ショート）
を起こしている。（原因は不明）

交換作業中は電気を止めなければならない事、通常の生活に
問題が起こるわけではないことから、毎年4月の定期点検時に
電気を止める際、不良部品の交換を行うこととする。

消防設備……今回の改修工事の結果、不良箇所はすべて解消

給水設備……異常なし

●特別事項

工事………10月23日 屋上防水トップコート更新・その他工事開始
（12月15日まで）

10月24日 雨水管工事（A・B棟）

事故………10月4日に発生した漏水事故、管理組合の保険で処理

苦情………深夜の騒音で眠れない、との投書あり

深夜のもの音は響きやすく、階下・隣室の迷惑となるため、
理事会ニュースで注意を促す。

●故障、訃報、駐車場変更、転出・転入…… なし

●自転車シールの未交換自転車 撤去処分（10月22日実施）

A棟（38台）、B棟（21台） 合計（59台） 昨年46台

●転入者より「三井住友銀行の自動振替ではなく、管理組合の口座へ直接振込みたい」との要望がありましたが、事情を説明し三井住友銀行に口座を作って頂くようにします。

●今後の予定 12月3日～7日 植栽の剪定

2. 管理費滞納状況の報告

管理費長期滞納について、簡易裁判所に相談。再度、話し合いの機会を設け、誠意が見られない場合は法的手段で処理することとします。具体的手段については検討中。

3. 消防訓練の確認

防火管理者の高田氏より、消防訓練の最終確認がありました。

●訓練当日の準備作業確認

●訓練担当の確認

※ B棟屋上にて放水訓練を行うため、放水が飛び散る可能性がある

→ お知らせを配布

4. 修繕工事の報告

長期検討委員会の石橋委員長、長嶋副委員長より工事経過についての説明がありました。

●10月23日～(順調に実施中) ※詳細な工期は、玄関の掲示板に表示します。

① 屋上トップコート

② 高架水槽および架台塗装

③ 消防連結送水管

④ 消火栓ポンプ

●10月24日(実施済み)

雨水管工事(A・B棟)

雨水管清掃時、雨排水の配管が外側の配管に繋がっていないことが判明。

裏側道路の外配管と接続するための工事。

●11月20日～12月8日

① サッシ・戸車交換

※昨年、サッシ戸車交換されなかった世帯に対し、工事のお知らせを実施済み。

今回交換されない場合、各世帯実費対応になりますのでご注意ください。昨年、交換したにもかかわらず、サッシ戸車の調子が悪い場合は管理人まで報告願います。

●来年1月以降

1階・郵便受交換(見積中、次回理事会で報告予定)

5. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長より、以下の活動報告がありました。

- ・今後20年の修繕工事予定の策定が終わり、あとは修繕積立金の増加額を決めるだけであるが、これについては次の定期総会で報告予定である。また、前回の会議より、管理規約の内容について検討を始めた。規約の変更案を練るためには時間がかかり、30期だけではなかなか解決できないかもしれないが、委員会の任期中には検討を終えたい。

6. 役員（防火管理者）の手当てについて

理事長と美建が具体的手当について検討しており、次回の理事会でお知らせします。

以 上

会議記録（第6回理事会）

日時・場所	平成19年12月15日 18時～19時45分	鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、木田、村上、高岸、斉藤(A204)、及川、小林、井山	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋 防火管理者：高田	
	監事：奈良輪、竹村	美建：星野、八巻 書記：斎藤(B504)

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…ドア廻り各機器の重点整備を実施（B棟左側）

かご内直接通話の確認

制御盤内の摩耗粉を清掃

乗場選択器内の各機器を清掃・注油

受変電設備……前回報告の不具合箇所は、4月の定期点検時に改修予定

●特別事項

工事……………11月20日 サッシ戸車交換工事（12/8まで）

12月15日 屋上防水トップコート工事・工事確認実施

訓練……………11月24日 消防訓練実施（10:00～11:15）

苦情……………12月11日 郵便物がエレベーター内で破かれる。

郵便受けに施錠するよう貼紙を行うこととする。

●事故、故障、訃報、駐車場変更…… なし

●転出・転入 …… 1件

●管理人室・清掃 年末年始の予定

年内 …… 12月29日（土）の午前中まで

年始 …… 1月4日（金）より

2. 管理費滞納状況の報告

管理費長期滞納者2名のうち1名について、「支払や連絡がない場合は法的手続きをとる」旨の手紙を投函したが連絡も取れない状態が続いており、法的手段（少額訴訟）を行うことを決定しました。もう1名についても、入金が無く連絡も取りにくくなっていることから、法的手続きも検討することとしました。

3. 消防訓練の報告

防火管理者の高田氏より、消防訓練の報告がありました。

- 今回の防災訓練参加者数（約100名）は、前回より2倍増であり、全体的に積極的に参加されていてとても良かった。（消防署の評価も良）

- 反省点

- ① 非常ベルが聞き取りにくかった。

周辺住民へ配慮し、A棟（8階）B棟（11階）のみで非常ベルを鳴らしたため。⇒ 来年は、全館鳴らすこととする。

- ② 非常階段を使えない人のための訓練プロセスが必要

⇒ 訓練時は、エレベーターの使用を許容してもいいのでは。

- ③ 屋上の鍵が常時閉まっていて問題ないか。

⇒ 非常時のための鍵の管理方法を検討した結果、ダイヤル式の鍵を設置し、番号を理事が管理することとしました。この件は、次回も検討します。

- ④ 防災への意識向上のためには、年2回くらいの訓練が必要なのではないか。

⇒ 今後の検討課題としました。

- ⑤ 懸念事項

- ・ ガスチャンバー（メータボックス横の給湯器が入っているボックス）内に可燃物を置いているケースが散見される。
⇒ 火災の原因にもなるため、理事会ニュースで警告することとしました。
- ・ ガス機器と煙突がつながっていないケースあり。
⇒ 安全上問題ないのか確認することとしました。
- ・ 避難した際、住民の安否確認が困難。
⇒ 正確な入居者数を確認するため、現在の10年前の住民台帳を更新する必要があり、来年1月に世帯調査を行うこととしました。

また、B棟での訓練が続いたため、来期はA棟で訓練を行うこととし、時期もあまり寒くない時期を検討します。

4. 修繕工事の報告

長期検討委員会の石橋委員長より下記の報告がありました。

- 屋上トップコート、高架水槽および架台塗装、消防連結送水管、消火栓ポンプの工事完了、および工事完了確認（12月15日）を実施しました。

長期検討委員会の長嶋副委員長より下記の報告がありました。

●サッシ・戸車交換工事の完了。

工事キャンセルや不在で工事未実施の住戸が18戸ありました。

戸車の在庫は工事未実施分ありますが、交換工事は自己負担となります。

●郵便受け取換え工事

新しい郵便受けについての説明がありました。

ダイヤル式(3桁の数字)で、A4用紙もすっぽり入ります。

工事時期:2月頃を予定

尚、番号忘れ等の問題が発生することが考えられることから、ダイヤル式の番号は管理室および管理会社で管理することとします。

5. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長より、以下の活動報告がありました。

- ・管理規約の内容について検討中
- ・水漏れ事故が相次ぐ中、室内の給排水の工事を早めたほうがよいのではないかと
の提案がありました。

工事方法 … パイプ清掃(更生)とパイプ交換(更新)の2つを検討中
検討事項

管理規約の問題…各戸の内部は専有部分となっているため、現在の
規約では管理費で修繕することができない。

また、リフォーム済の場合の扱いをどうするか。

6. その他

- ・駐車場にある車の番号調査を実施します。現在の利用者名簿の車番号が実態と
異なっているケースが散見されるため、再度調査を行います。

(来年1月の世帯調査時に実施予定です。)

- ・空き駐車場の問題について

駐車場で1箇所だけ空きのままになっている場所があります。駐車場の順番待ち
の人が多くなってきた状況及び市川ハイツの収益を考慮し、空き駐車場の再使用
を理事会として決定しました。

以 上

会議記録（第7回理事会）

日時・場所	平成20年 1月19日 17時～17時45分	鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、木田、村上、高岸、斉藤(A204)、小林	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋	防火管理者：高田
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻 書記：斎藤(B504)

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…かご内停電灯やインターホン通話の確認

かご内芳香剤と乾電池の交換

受変電設備……以前報告の不具合箇所は、4月の定期点検時に改修予定

●特別事項

工事……………12月12日 各棟玄関脇・旧水道メーター撤去

故障……………12月27日 B棟エレベーターが10階で、扉が開いたまま
停止し動かなくなる。

⇒ 軽い刺激で扉が閉まり通常に戻る。

点検業者を呼んで対応するも異常なしとのこと。

苦情……………12月25日 「部屋にネズミが出るので駆除してほしい」
との連絡あり。

⇒ 専有部分での被害のため、個人で対応するようにと対応
駆除業者を紹介する。

1月 4日 B棟住人より、地上デジタル放送を観ることが
できない、との苦情あり

⇒ 1月15日にケーブルTV会社が再調査実施
市川ハイツはいちかわケーブルネットワークより
ケーブルを引いていますので、対応するテレビや
チューナーがあれば、地上デジタル放送を視聴可能です。
(18年12月にお知らせ済み)。しかし、お部屋の位置
によっては、電波が弱く、視聴できないところもある
ことがわかりました。管理組合でどこまで対応したらよ
いか不明な点がありますので、今後の理事会でケーブル
TV会社の方に説明をしていただくことを検討します。

年末年始 A・B棟ゴミ置場のカギが壊される。

- 事故、訃報、転出・転入、駐車場変更…… なし
- 1月14日 鬼高自治会より、成人の日のお祝い品が贈られる。(4名)
- 前回理事会の課題
 - ① 入居者の調査
 - ・前回平成9年に入居者カードを収集したが、家族構成が変わっている住戸が多い。
 - ・火災や地震が起きた際、すべての住人の安否が確認できない。
 - ・入居者カードのフォーマットを検討中。災害時の安否確認、避難時にサポートが必要かどうかの確認を目的とし、不要な個人情報記入しないよう前回のフォーマットを見直す。
 - ・回収方法は、管理人室へ直接届けることを検討。
 - ② 屋上出入り口のカギについて
カギのタイプや管理方法を引き続き検討。
- 水道メーター取換工事
水道メーターの使用有効期限が満了になることにもない、メーター取替工事があります。実施日時は別途お知らせする予定です。

2. 管理費滞納状況の報告

12月の理事会で、管理費の長期滞納者に対して管理費の請求訴訟を起こすことと決まりました。裁判所に提出する書類には「管理組合（または理事長）が管理費等の支払請求権を有する規約もしくは総会決議」を記入する欄があります。しかし、市川ハイツの管理規約には該当する条文も無く、総会で、「管理費を滞納している〇〇氏を訴える」との決議もありません。このため、裁判所では受付してもらえませんでした。規約に上記の条文を追加することを1月の長期計画検討委員会で話し合いました。

3. 第30期中間決算報告

特記事項

① 事務用品費

管理室内や書棚の書類整理のため、ファイル類を購入し既に3,026円予算超過

② 普通預金（管理費会計）

みずほ銀行の口座残高が、414円であることから、他銀行の口座にまとめる方針。

③ 未入金

管理費の未入金（管理費等＋遅延損害金）

合計 1,007,482円

4. コピー機の入替えについて

現在のコピー機（白黒のみ）は、昨年の後半から故障が続き、入れ替えについてリース会社に相談したところ、20年の5月で5年リースの契約が切れるが早めに新しいものを導入してはどうか、との提案がありました。他リース会社の見積りとも比較し新しいコピー機を導入することとしました。毎月のリース料（備品費に計上）は高くなるが、1枚あたりのコピー代（広報印刷費に計上）が安くなるため、合計の費用は月額7,000円ほど削減されます。

5. 修繕工事の報告

長期検討委員会の長嶋副委員長より下記の報告がありました。

- ・ 1階郵便受の取替工事について

2月13日から15日までに取替予定。

6. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長より、以下の活動報告がありました。

- ・ 管理規約の内容について検討中

総会時に報告できるよう来月より月2回活動予定。

7. その他

- ・ ケーブルテレビデジタルサービスについて

地上デジタル放送の開始に対し、改修工事・メンテナンス契約について、いちかわケーブルネットワークより説明を受け、今後の検討課題とする。

以上

会議記録（第8回理事会）

日時・場所	平成20年 2月16日 18時～20時00分	鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、木田、村上、高岸、斉藤(A204)、及川、井山、竹村	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋 防火管理者：高田	
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻 書記：斎藤(B504)

1. 地上デジタル放送の受信について

いちかわケーブルネットワーク（株）を招き、市川ハイツの設備について説明を受けました。

（1）工事内容

共用部工事内容・・・各棟13か所あるブースター（増幅器）のうち各棟の元にあたるブースターの交換が必要。

専有部（宅内）工事内容・・・正常なデジタルサービスが受けられるかの電波測定およびテレビ端子の確認が必要。

テレビ端子に不具合がある場合は交換が必要。

（有無償は未定。後日、調査用紙を配布）

（2）維持管理プランの説明

①維持管理コスト大幅軽減プラン

（工事負担金：75,000円を支払う。）

この場合、機器故障時等のメンテナンス費用は、工事負担金を1作業毎の上限として毎回無料となる。

②維持管理コスト現状維持プラン

（工事負担金を無料）

この場合、機器故障時等のメンテナンス費用は、管理組合の費用負担。

（ただし、工事完了後1年間のメンテナンス費用は無料）

各戸の電波測定結果、発生するメンテナンス費用も考慮しなければならないが、現段階では②のプランで検討することとする。また、メンテナンスの概算費用について、見積りを出してもらうこととする。

2. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…制御盤内の摩耗粉を清掃

乗場選択器内の各機器を清掃・注油

年次点検実施（A棟：2/5、B棟：1/29）

受変電設備……以前報告の不具合箇所は、4月の定期点検時に改修予定

●特別事項

工事……………2月13日 郵便受交換工事（A・B棟）

苦情……………1月21日 A棟エレベーターで騒音が発生しているとの連絡あり。⇒ 点検業者対応したが、異常なし。

1月23日 B棟3階の廊下にタバコの焼け焦げあり

1月31日 B棟エレベーターが動かなくなり、点検業者が対応。⇒ ドアの奥に軍手が挟まっていた。

●事故、故障、訃報、転出・転入…… なし

●2月2日 防火管理者手当の支給（B605 高田次雄氏）

平成19年8月～平成20年1月分（2,000円×6か月分）

●駐車場変更 バイク1台利用廃止。車1台利用者変更。

●今後の予定

2月27日 各戸の水道メーター交換

水道メーターの使用有効期限が満了になることにもない、メーター取替工事があります。

3. 管理費滞納状況の報告

2, 3か月の未納者が数名おり、長期滞納とならないよう訪問等の対応を行う。現在の管理費未納合計額は1,196,080円であります（前月比185,330円増）。

4. 入居者の調査

緊急時の連絡や災害時の安否確認、および避難の際に補助が必要な方の把握を目的として、入居者家族カードを配布回収します。

- ・ このカードは当議事録とともに全戸に配布し、回収後は管理室でのみ管理されるものです。
- ・ 記入項目は、記入者ご自身が判断して必要な項目をご記入下さい。
- ・ ご自分の個人情報でありますので、取扱いには充分にご注意下さい。

5. 修繕工事の報告

長期検討委員会の長嶋副委員長より下記の報告がありました。

- ・ 1階郵便受の交換（2/13 終了）
- ・ 来期以降の修繕予定
自転車置き場、駐車場の修繕等を検討

6. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長より、以下の活動報告がありました。

- ・ 管理規約の改訂について検討中
改訂内容についてほぼ洗い出しを終了し、4月中に理事会へ報告予定。
その後、理事会で検討。

7. 鬼高自治会より要請

平成19年11月、鬼高自治会より「鬼高地域に交番設置についての署名運動のお願い」が配布されていますが、1月末現在3,600人で予定の8,000人にはまだまだです。署名文書は市川市議会、県議会に提出し1日も早い交番設置を要請することとなります。記入済みの署名用紙は管理室でお預かりしますので、平成20年2月末までにご協力をお願いします。

（6月議会で検討してもらうよう、自治会で考えております。）

以 上

会議記録（第9回理事会）

日時・場所	平成20年 3月15日 18時～19時40分	鬼高公民館
出席者	理事：堀川、村上、高岸、斉藤(A204)、小林、及川、井山、竹村、鈴木	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋 防火管理者：高田	
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻 書記：斎藤(B504)

※椿理事長が欠席のため、堀川副理事長が進行役を務めた。

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…各給油器に潤滑油を補充

電動機の各軸受に潤滑油を給油・B棟左側のみ

（1月31日にB棟エレベーターがドアに軍手が挟まって
両方とも止まってしまったことがありました。

エレベーターは、片方に異常があって停止した場合、
もう片方も安全のため停止するよう設定されています。）

給水設備 ……B棟ポンプ室 電流計不良

受変電設備……年次点検と電気設備の交換工事のため、下記の日時で停電あり

4月9日（水） 10：00～13：00 （雨天延期）

・ 停電は共用部分のみ

（エレベーター・給水ポンプ・照明・テレビ・
インターネットが停止）

●特別事項

工事……………2月27日 水道メーター取替工事（全戸メータボックス内）
県水道局実施

苦情……………① A棟で大きな音量で演奏したり音楽を流したりする部屋
があるとの投書あり

⇒ 注意を掲示板に掲示済み

② A・B棟の臨時駐車場に、毎日のように同じ車が駐車
されているとの苦情が複数あり

⇒ 該当者に直接注意

③ 他の部屋の飼い猫がバルコニーに沿って移動してくるため、
窓を開けておけない。

⇒ 市川ハイツはペットの飼育は禁止されています。

●事故、故障、訃報、駐車場変更、転出・転入…… なし

●駐車場変更 車1台利用者変更。

●今後の予定

3月31日(月) 定期床清掃(今回は、A・B棟 同日に実施)

4月上旬 Bフレッツ・マンションタイプ(NTTのインターネットサービス)の利用者増による設備増設工事。

※ 日程は後日連絡があります。

4月中 消防設備点検

今回は、避難ハッチの点検はありませんが、
11階の部屋は感知器の点検があります。

2. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者2名のうち、1名については、入金があり残額も減少。

もう1名は入金なく残額も増加。2, 3か月の未納者もあり、長期滞納とならないよう訪問等の対応を行う。

現在の管理費未納合計額は1,208,333円です(前月比12,253円増)。

3. 地上デジタル放送の受信について

いちかわケーブルネットワーク(株)の資料確認

(1) 共用部・維持管理プランの検討

引き続き検討。

(2) 専有部・テレビ端子の交換が必要な場合、

1箇所につき作業費が4200円の個人負担が必要との回答あり。

4. 入居者数の調査

(1) 入居者家族カードの回収状況

① 3月14日現在の未提出者

A棟 3名

B棟 7名

② 避難時の要補助者

A棟 4名

B棟 1名

③ 緊急連絡先 未記入者

A棟 9名

B棟 6名

(2) ご意見

「一人暮らしであり、緊急の場合、ボタンで管理室と連絡できるようなシステムを作って欲しい。また、管理室でマスターキーを保管するという方法を考えて欲しい。」といったご意見がありました。

⇒ 現状、各戸に非常ボタンが設置されており、ボタンを押下することにより、部屋の外の赤ランプが点灯し、管理室に異常を知らせることができますが、通話はできません。また、管理室では住戸の鍵のお預かりはできません。このようなご意見をお持ちの方は、理事会にご連絡下さい。

6. 長期計画検討委員会 活動報告

長期検討委員会の石橋委員長、長嶋副委員長より、以下の活動報告がありました。

・ 管理規約の改訂について

理事会諮問への具申書とのかたちで「管理規約」「使用細則」の改訂案を、ご提出頂きました。次回より理事会で検討いたします。

以 上

会議記録（第10回理事会）

日時・場所	平成20年 4月19日 18時～20時	鬼高公民館
出席者	理事：椿、木田、村上、小林、及川、井山	
	長期計画検討委員：長嶋、宮崎	防火管理者：高田
	監事：竹村	美建：星野 書記：（美建・星野）

1. 地上デジタル放送の受信について

地上デジタル放送の受信ができない部屋があるため、前々回の理事会より、共用部の受信設備改修工事を検討してきました。今回もいちかわケーブルネットワーク(株)を理事会に招き、改修工事の説明を受けましたが、事前に宅内の「電波出力レベル測定」を実施し、不良箇所を調査した方が効果的であるとわかりました。そこで、理事会では、ケーブルテレビ会社に全戸の測定・調査を依頼することにしました。

なお、宅内の測定実施期間は5月中旬～下旬を予定し、事前に「宅内工事希望日調査票」が配布されます。

2. 管理状況月次報告

管理会社：美建より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…乗場選択器内の清掃・注油、芳香剤の交換
 制御盤内の磨耗粉を清掃
 電動機の各軸受に潤滑油を給油・A棟左側のみ

受変電設備……年次点検と電気設備の交換工事を実施
 4月9日（水） 10:00～11:50
 上記の日時で、共用部分のみ停電

消防設備……4月15日（火）点検実施
 不良箇所……誘導灯・バッテリー不良→要交換
 火災受信機の通話装置、雑音が多い→設置業者に調査を依頼

●特別事項

工事……4月7日 インターネット・Bフレッツの増設工事（NTT実施）
 4月9日 B棟・ポンプ室の電流計を交換

苦情……① 上の部屋から、夜遅い時間に運動しているような騒音がす

る、との苦情あり。

- ② 1階住戸で、排水が逆流するとの連絡あり。

⇒地盤沈下による排水管の勾配不良。業者による、排水管内の清掃済み。

- ③ 廊下側の窓枠が曲げられた、との連絡あり。

⇒理事会後、業者を手配

なお、4月9日に近隣のマンションより、テレビの受信について問い合わせがありました。

⇒市川ハイツの建築当初、近隣に対する電波障害対策として当ハイツの屋上等に係る機器が設置され、近隣家屋へ配線されています。今後の維持補修費の問題等、近隣と話し合いをしなければならない点が多いため、引き続き検討課題とします。

●事故、故障、訃報、転出・転入…… なし

●駐車場変更 自動二輪・1台新規契約

●今後の予定

5月10日(土) 長期計画検討委員会

17日(土) 理事会

6月 8日(日) 第31期理事・事前打ち合わせ会

14日(土) 第30期会計監査、理事会

21日(土) 理事会(第30・31期理事合同)

7月 6日(日) 第30期定期総会

3. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者2名のうち、1名については今月も入金があり、残額も減少。

もう1名は入金なく残額も増加。

1～3か月の未納者もあり、全体の管理費未納合計額は1,167,534円(全8名)です。

4. 管理規約などの改正案について（長期計画検討委員会より）

長期計画検討委員会より、下記の資料が配布されました。

1. 「市川ハイツ管理規約 現行規約・改正規約（案）」対比表
2. 「市川ハイツ使用細則（案）」
3. 「理事会運営細則（案）」
4. 「修繕等標準手続細則（案）」
5. 市川ハイツ管理組合「防災（消防）計画細則（案）」

長期計画検討委員より、改正の経緯や主な改正点について説明がありました。今後、理事会でも内容を検討し、定期総会での議題に取り上げます。しかし、総会までの日程が限られていますので、理事全員が内容を確認して気付いた点・修正すべき点を提出し、まとめたものを5月の理事会で検討する予定です。

以 上

会議記録（第 11 回理事会）

日時・場所	平成 20 年 5 月 17 日 18 時～20 時 15 分	鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、木田、村上、高岸、及川、小林、井山、竹村	
	長期計画検討委員：石橋、長嶋、鶴田、宮崎、椎崎 防火管理者：高田	
	監事：奈良輪	美建：星野、八巻 書記：斎藤（B504）

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…蛍光灯の交換

表示ランプ切れ箇所交換

受変電設備……異常なし

消防設備 ……誘導灯の予備電池不良（2箇所）

⇒旧型のため、器具交換が必要

通話装置 雑音が多く通話できない（A, B棟）。

⇒昨年、設置工事した業者に調査依頼後修理

●特別事項

工事……………5月12日 上記、火災受信機改修工事（A・B棟）

苦情……………4月16日 廊下側の窓枠が曲げられたとの苦情あり

（前回報告済）4月24日修理実施

5月 8日 駐車場利用者より「連休中、他の車に駐車されていたので、区画のライン、番号を書いてほしい」との連絡あり。

⇒応急措置としてコーンに駐車場番号を明記。

5月11日 洗面所から漏水あり

⇒みやこ環境設備が緊急対応

5月15日 1階専用庭にホウキが落下

⇒上階の方は充分にご注意下さい。

問合せ……………5月14日 駐車場利用者より、「2～3か月、知人に車を貸すことになり駐車場を空けてしまうが、解約しなければならないのか？」との問合せあり。

⇒解約必要なし。

●訃報 …… 1件

●事故、故障…… なし

●転出…… 2件、転入…… なし

●駐車場変更 バイク 1 台空きに新規利用者。

●今後の予定

5月20日 共有部・テレビ機器確認、調整工事

5月22日 宅内・地上デジタル放送、電波状況確認（26日まで）

5月23日 貯水槽清掃（断水 11：00～15：00）

6月 8日 新理事打合せ（役職の決定）

6月14日 第30期会計監査、理事会

6月21日 理事会（第30・31期理事 合同）

7月 6日 第30期定期総会

●ペットの飼育について

現行の規約では原則禁止となっておりますが、現在飼育中のペットを処分するわけにもいきません。今後、「ペット飼育細則」などのルール及び管理が必要と考えますが、今期中には間に合わず、来期への引継ぎ事項といたします。

2. 管理費滞納状況の報告

長期滞納者1名について、入金も連絡もとれず。内容証明郵便にて請求書を送付予定。

現在の管理費未納合計額は1,140,430円であります（前月比27,104円減）。

3. 管理規約などの改定案

理事会からの指摘事項を修正し最終版の規約案、細則案を作成。

5月25～26日頃、全戸に配布し、ご意見を賜りたいと思います。

4. 来期の修繕予定

- ・ 駐車場、駐輪場の整備
- ・ 火災報知機及びメンテナンス

（市川市火災予防条例改正に伴う、住宅用火災警報器の設置義務化による）

また、長期計画検討委員会より、今後20年間の長期修繕計画および資金計画表が提出されました。この計画通りに修繕工事を実施し、住環境を維持するためには、第31期より修繕積立金を毎月3,000円増額する必要があります。この増額案は、第30期の定期総会で議題に取り上げる予定です。

以 上

会議記録（第12回理事会）

日時・場所	平成20年 6月14日 18時～20時15分		鬼高公民館
出席者	理事：椿、堀川、高岸、斉藤(A204)、及川、小林		
	長期計画検討委員：石橋、長嶋、鶴田、宮崎、椎崎、八巻、大竹 防火管理者：高田		
	監事：奈良輪、竹村	美建：星野、八巻	書記：斎藤(B504)

1. 管理状況月次報告

管理会社：美建・星野氏より次の報告がありました。

●設備点検

エレベーター…芳香剤の交換

制御盤内の摩耗粉を清掃

乗場選択器内清掃・注油

ピット内床面の清掃

受変電設備……異常なし

給水設備 ……異常なし

貯水槽の清掃のため、11:00～15:00 断水

●特別事項

故障……………5月17日 B棟の一部の住戸で、テレビの視聴障害が発生
(主にB棟3号室) ⇒翌日、調査と部品交換を実施

調査……………5月20日 共用部、テレビ機器の確認と調整

5月22日 宅内・地上デジタル放送 電波状況確認
(26日まで)

工事……………5月20日 A・B棟共用部のブースターと分配機を交換
(機能低下のため) 業者：市川ケーブルテレビ
なお、共用部の調査や工事に関して、業者からの報告で不明な点が多いため、再度、担当者から説明を受けることになりました。

6月 8日 誘導灯交換工事
(A棟11階、B棟11階 各1箇所)
業者：ハマゾノ消防設備

苦情……………6月 5日 A棟エレベーターで、「降りる時、3階のボタンを押しても通過してしまう」との苦情あり
⇒点検業者を手配、すぐに復旧

6月10日 A棟で、「楽器を演奏する音がうるさい」との
苦情あり

事故、訃報、転入・転出 …… なし

●駐車場変更 1件変更。

●今後の予定

6月20日以降 毛虫の消毒（薬剤散布）

6月21日 理事会（第30・31期理事 合同）

7月 6日 第30期定期総会

2. 管理費滞納状況の報告

- ・ 長期滞納者1名について、内容証明郵便にて「管理費等支払最終通告書」を送付（6月5日）するも、6月14日現在、配達完了の通知なし。
- ・ 5月末時点の管理費未納合計額は990,365円（前月比150,070円減）です。
- ・ 6月12日時点の管理費未納合計額は1,189,204円（前月比198,839円増）です。但し、1回目の自動振替での残高不足11名（219,927円）を含みます。

3. 第30期決算報告。

決算報告書および残高証明書の確認。

4. 管理規約などの改定案について

13件のアンケート回答がありました。アンケート結果に対して検討し、別途、回答する予定です。

また、修繕積立金の増額についてのご質問がありましたが、第25期定期総会では、第30期期首より3000円増額することが決議されています。増額開始時期が変更となりましたが、この決議に合わせた増額案です。

以 上