

第 39 期第 13 回理事会議事録		
日時・場所	平成 29 年 6 月 25 日(日)10:00~12:30/鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	宇佐美 進、藤原 克敏、丹野 和美、松本 直樹、橋本 正一、八巻 勇、児玉 孝子、暮林 マシ子、松永 一乃、塚田 廣吉、宮原 義美、黒川 祐美子、山本 隆大
	監事	長島 洋美、田中 明義
	再生委員会	高田 次雄
	防火管理者	小高 平男
	40 期理事予定	橋本 正一、中谷 美砂子、鶴田 光
	美建	前田、星野、戸田、八巻

※今回理事会は変則開催(6月二度目の開催)のため、(株)美建からの月次報告はありません。

## ■議事

### 1. 光ファイバー増設によるインターネット設備増強工事の事前調査について

過日、NTT 東日本より、「市川ハイツのインターネット設備は旧式の VDSL 方式のため光回線(光ファイバー)方式を増設したい。それに先立ち、共用部の調査を管理組合に承認してほしい」と要請があり、理事会では3月の理事会で審議し、とりあえず共用部調査を承認した。その後 NTT 側からの連絡が無かったが、6月に入りようやく具体的な調査日程の連絡が有り、6月19日(月)より共用部調査を行った。

この調査には丹野副理事長が立ち会い、次のとおり報告があった。

「管理室にある主配線盤(MDF)~各階ごとにある中間配線盤(IDF)~各居宅までに従来設備(電話線)と併設で光ファイバーを通せるかどうかの調査をおこなった。B棟の11F~9Fまで調査をおこなったが、問題なく疎通が確認できた。IDFから各戸の電話コンセントまでの区間はファイバースコープで疎通を確認した。A棟までの調査には2週間ほど必要である。各戸への立ち入りは無い。現行方式から光ファイバー方式に変更する事の利点は多く、工事費用の負担がNTT負担であれば、光ファイバー増設工事をしたほうが良いと思われる。

光契約に変更した場合、主な利点は、

- ・インターネットが大幅に高速化される。
- ・インターネットテレビの視聴が可能になる。→今後予定される4K, 8Kテレビ放送を視聴するためにはインターネットテレビを利用する必要がある。
- ・その他、今後発表されるであろう様々な新サービスが最近の新築マンションと同等に利用可能となる。
- ・利用料金についても、最近の新築マンションと同等になると思われる。
- ・建物全体が光回線になると、市川ハイツの資産価値が向上する。

旧設備はそのまま残されるため、光回線の利用を希望しない住民には影響は無い。この報告を受けて、光方式に更改できれば、市川ハイツのメリットは大きいというこ

とはわかったが、今回の調査はあくまで市川ハイツで新方式の増設工事が可能かどうかを調べるためのものである。NTTからの正式な回答を待って、更改工事可能となれば、次期理事会で工事実施について検討することにした。

## 2. 通常総会議案書（案）について

主に次期予算案について討議した。

### ① 管理費会計予算案について

駐車場等の料金収入を修繕積立金へ移し替えた事により、限られた予算の中で工夫して各項目へ振り分けた。今期予算と変更となる主な項目は以下のとおりとした。

- ・固定費は、ほぼ例年どおりとしたが、「電気料」については、外灯 LED 化を進めたこともあり、今期実績に基づいて圧縮した。

- ・「管理室水道光熱費」については、今回の管理委託契約締結の提案が承認されれば、管理会社負担となり、ゼロとなる。

※この件に関しては、管理委託契約の提案が承認されなければ、予算提案できないので、例年の総会と、議案提案の順番を変えることとした。

- ・「広報印刷費」に、規約集製本代の分を増額した。

- ・「修繕費」については、大規模修繕工事の終了に伴い、雑排水管洗浄清掃（高圧洗浄）の復活や、その他の雑修繕の充実を図るため大幅増額とした。

- ・「予備費」は、過去の使用実績も少なく、大幅に縮小した。

### ② 修繕積立金会計予算案について

- ・長期修繕計画に基づく「防犯カメラ設備」費用を計上した。

- ・今回の大規模修繕工事の際、追加提案工事として検討したが、予算の関係で断念した「玄関扉戸当たりゴム交換工事」と「玄関扉室名札交換工事」の費用を計上した。

### ③ その他

- ・第 39 期経過報告書の中で、事実と違う経過事項があり削除した。（単純な記載ミス）

- ・資料のうち、市川ハイツ長期修繕計画の表中の文字が小さすぎると指摘があり、A3 に拡大印刷したものを別途添付（各戸投函）することとした。

- ・総会開始時刻を 10：00～とし、終了を 12：00 とした。

- ・当日の役割分担を確認した。

## 3. 大規模修繕工事について

### ① 総合完成検査について

6 月 24 日（土）に行われた総合完成検査について、再生委員会高田委員より報告があった。

「昨日 24 日に A 棟屋上と共用部（玄関まわり、共用廊下、エントランスまわりなど）及び B 棟屋上について調査を行った。理事会からは、理事長、藤原副理事長と初めて女性理事も 2 名（松本理事、田中監事）参加してもらった。明日 26 日は、残る B 棟共用部について調査する予定。工事は 95%完成したと思ってもらって良いが、まだ受変電設

備の外壁など、屋外関連に工事未実施、未塗装部位があり、その他塗装もれ、ペンキ飛散付着などの指摘を行った。

これらの指摘箇所については 30 日までに是正措置を行うよう(株)中村塗装店へ要請し、7 月 3 日、是正箇所確認検査を行うこととした。」

#### ② 最終アンケートの実施について

6 月 19 日付 理事会ニュース号外でお知らせした「大規模修繕工事における最終アンケート」について、理事長より報告とお願いがあった。

「施工業者の撤収を前に、各戸における不具合箇所の有無を再点検していただき、より完全な仕上がりとなるよう最終アンケートを実施することとした。理事会に諮らず、急ぎ実施してしまったが、理事の皆さんも協力いただきたい。

23 日(金)に締切ったが、もう少し提出状況を見極めたい。本日(25 日)現在のところ 40 件を超える‘不具合箇所あり’の報告があり、これから内容を精査のうえ対応を取りたい。大半は、手直しなど、施工業者の対応となる見込みだが、数件は理事会からの説明などで対応できるものと思われ、その際は理事の皆さんのご協力をお願いしたい。」

一同、了承とし、工事終了までできる限りの対応をしていくこととした。

### 4. その他

#### ① 犬猫飼育者の会からの報告について

犬猫の飼育状況の報告書と狂犬病予防注射済証、飼育動物終了届などの提出があり、1 年間大きな問題も無かったと報告があった。

#### ② 野村マンション被害者の会からの要請について

7 月 3 日予定の家屋事後調査(A 棟地盤レベル測量)の最終調査(前回、足場組上げにより測量不能箇所だった 5 地点を調査)の結果に異状が無ければ、各戸へ理事長、被害者の会会長の連名による‘被害者の会解散’の報告文書を配布したいと要請があり、出席理事で文書内容を確認。特に異議も無く、了承とした。