

## 第 40 期第 3 回理事会議事録

日時・場所	平成 29 年 9 月 3(日)9:30~12:00/鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	橋本正一、中谷 美砂子、鶴田 光、竹内 米子、大塩 密、岩谷 とみい、長嶋 茂、内藤 政彦、塙 勝男、松永 一乃、黒川 祐美子、山本 隆大
	監事	
	再生委員会	
	防災管理者	西寺喜三郎
	美建	前田、星野、戸田、八巻
	傍聴者	

【1】美建より、管理状況月次報告(平成 29 年 8 月 6 日~平成 29 年 9 月 2 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 8 月 9 日 給水設備点検 (業者: みやこ環境整備) ※異常なし
- ・ 8 月 30 日 共用廊下定期清掃 (30 日 A 棟、31 日 B 棟、業者: アベニュー)
- ・ 9 月 1 日 受変電設備 (業者: 川島電気主任技術者) ※異常なし

(2) 工事の実施

- ・ 8 月 9 日 非常階段鉄部塗装の 1 年目アフター工事 (施工、中村塗装店)
- ・ 8 月 23 日 A 棟 4 階の漏水箇所の復旧工事 (施工、マツカワ住器、24 日まで)  
※39 期から引き継がれた課題。前回の理事会後、工事内容について居住者と合意が得られ、管理組合の修繕費で実施することに。工事費は 17 万円。

(3) 管理費滞納状況報告

- ・ 8 月 31 日現在、合計 7 人 210,993 円。前回理事会より 4 人、106,575 円増えた。  
2 か月分未納者 3 人には電話・対話による督促、1 か月分 4 人には請求書を送付。

(4) その他の連絡事項

- ・ 消防設備点検 10 月 5 日 (木) 共用部の点検、消火器 10 本交換  
10 月 7 日 (土) 専有部分の点検 (ベランダの避難はしご、11 階住戸の感知器)
- ・ 排水管清掃 10 月 23 日 (月)、24 日 (火) —— A 棟  
10 月 25 日 (水)、26 日 (木) —— B 棟  
10 月 27 日 (金) —— 外構

【2】NTTの光ファイバー回線導入について

NTTから、最新の光ファイバー設備の敷設工事について承認申請があった(美建より報告)。この工事により、高画質のTV番組や動画が視聴できる環境が整う。工事は、NTTの負担で行い、管理組合の負担や共用部分の変更は生じないが、各戸が光ファイバー方式を利用する場合は、NTTと新たに契約することになる。利

用料金は、最近の新築マンションと同等の額になる、という。

これについて、契約料金を具体的な金額で示してほしい、工事の趣旨について住民にしていねいに説明すべきだ、という要望が出され、そうした説明や詳しい情報の提供などをうけたうえで工事承認について次回の理事会で判断することにした。

### 【3】管理規約・細則集の編纂について

今期の課題である管理規約・細則集の編纂について、盛り込むリスト（15本、別紙）、形式（A4サイズ、約150ページ）、印刷部数（300部）を確認した。製本にするか、差し替え可能なバインダー方式にするかを審議し、双方の見積もり額にさほど違いがないので、今後の規約等の見直しにも対応しやすいということで、バインダー方式を採用することにした。副理事長2人が中心となり、過去の規約改正などに従事された関係者にも協力いただいて文書のチェックを行い、次回理事会で形式などを最終的に確認したうえで発注することにした。

### 【4】防災訓練について

・11月26日に予定する防災訓練の項目について意見交換を行った。近年の訓練内容を踏まえながらも、ある程度絞り込んだ検討が必要ということになり、理事長・副理事長・防災担当理事、防火管理者のほか協力できる人に呼び掛け、9月17日、訓練の具体的な内容について改めて検討することにした。

・防災備蓄品を点検したところ、食料や水で賞味期限が切れているものがかなりあり、更新すべきとの意見がだされ、今回の防災訓練の機会に実施することにした。あわせて、水や食料などの備蓄品を災害時にどう配分するか、ルールを明確にしておく必要があるとの意見が出され、備蓄のあり方も含めて検討することになった。

### 【5】防犯カメラの整備について

美建より、防犯カメラ整備の目的や意義、留意点などについて、説明を受けた。マンション内の防犯対策の1つであり、トラブル抑止の効果が期待できること、設置台数が多すぎると住民が常に監視されている錯覚に陥ること、警備会社のカメラと設置のみの業者の違いなど導入にあたって留意すべき点などを、他のマンションの事例などもまじえて説明があり、当ハイツでの犯罪例なども出しあいながら意見交換を行った。

この問題については、今後、再生委員会に諮問し、そこでの検討と連携しながら、理事会として審議・具体化していくことを確認した。

### 【6】再生委員会の募集について

当面する修繕工事の具体化、市川ハイツの将来展望などを検討する再生委員会を立ち上げることを確認し、そのために、委員を募集する文書「再生委員会の募集のお願い」を承認、理事会終了後ただちに全戸に配布することにした。（4日に配布）。

### 【7】その他

当ハイツの管理費等の自動引き落とし口座は三井住友銀行に指定されているが、本八幡駅周辺にしか窓口がないため、高齢者などには不便である、近くに窓口のある京葉銀行でも取り扱いできるようにならないか、という要望が出された。

以上

