

第 40 期第 5 回理事会議事録

日時・場所	平成 29 年 11 月 5 (日) 9:30~12:30/ 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	橋本 正一、鶴田 光、朱 勇紅 竹内 米子、山本 隆大 岩谷 とみい、黒川祐美子 長嶋 茂、内藤 政彦、松永 一乃、 宮原 義美
	監事	塚田 廣吉
	再生委員会	中村 久夫、高田 次男、椎崎 博理
	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 10 月 8 日~平成 29 年 11 月 4 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 11 月 2 日 受変電設備 (業者: 川島電気主任技術者) ※異常なし
- ・ 10 月 23~27 日 排水管清掃 (みやこ環境設備)

過去 4 回未実施の住戸が 2 戸あり、建物全体の排水に支障をきたすことになりかねないので、今回は必ず実施するよう文書で申し入れることにした。

- ・ 消防設備(避難はしご)の点検について、過去 5 年間調査をしたところ、平成 25 年 13 戸、26 年 9 戸、27 年 14 戸、28 年 15 戸、29 年 13 戸が未実施であった。連続して未実施の住戸もあり、避難の障害になりかねないので、来年の点検の際には、必ず受け入れるよう、理事会として強く要請することにした。

(2) 外部汚雑排水管・樹の不具合について

- ・ 各住戸の雑排水管清掃の終了後、汚水・雑排水を流す外部排水管にカメラを入れて調査したところ、いくつかの排水樹の間で木の根が繁茂している、排水樹をつなぐ配管の勾配が不良になっている、不具合のみられる排水樹が公民館の敷地内にある、などが判明した。放置すると、マンション全体の排水に障害が生ずる恐れがあるので、早急に詳細な調査を行い、対策を検討することにした。その際、不具合と思われる排水樹が、市役所が管轄する公民館敷地内にあるので、近く市役所との話し合いの場を持ち、対策について協議を進めることも確認した。

(3) 管理費滞納状況報告

- ・ 11 月 2 日現在、合計 4 人 96,884 円。前回より 7,234 円減少した(人数は同じ)。

【2】当面する修繕工事について

保全担当の長嶋理事より以下の修繕工事について提案があり、承認した。

- ・ 玄関扉室名札および玄関扉戸あたりゴムの交換——7 月の総会で 40 期の課題として確認された工事で、予算はあわせて 152 万 7390 円計上されている。2 社に見積りを取り、工事費の安い(株) マツカワ住器に 111 万 4000 円で発注することにしたため、予算を 41 万円ほど下回ることができた。工事は 11 月 13 日から開始し、

約2週間で終える。簡単な工事なので住民の生活に不便や支障が生ずることはない。
・各種看板の付け替え工事——「駐車禁止」「来客用駐車場」などを表示した看板がボロボロになっているため、付け替える。2社に見積もりをとり、相対的に低い(株) マツカワ住器に24万8000円で発注することを確認した。

【3】管理費自動引き落とし口座に関するアンケートの実施について

前回の理事会ニュースで、管理費等の自動引き落とし口座を京葉銀行に移し替える件で、住民にアンケートを実施することを報告した。今回、そのアンケート案を検討する中で、京葉銀行だけの希望を取ることでもいいのか、千葉銀行やゆうちょ銀行を利用したいという人にはどう対応するのか、取引銀行が多くなると事務が煩雑になるだけでなく手数料負担も大きくなる、契約者の減少が予想される三井住友銀行からは手数料増を請求される恐れがある、等の意見が出された。この議論は、三井住友銀行の最寄りの窓口が本八幡のため不便という声を受けて始まったものであるが、実施するとさまざまな問題が発生し、そう単純でないことがあきらかになったため、アンケートの実施を含めて口座の移し替えの検討は見送ることにした。

【4】管理規約・細則集の発行について

管理規約・細則集の編纂について、前回の理事会で、細則等の一部見直しを行ったうえで発行するとしていたが、その見直しに時間がかかりそうなので、字句上の修正に限定して現行の規約・細則のままで発行を急ぐことにした。字句上のチェックはほぼ終わっているので、美建に最終的な仕上げを委託することも確認した。

【5】防犯カメラの設置について

防犯カメラの設置について、美建と再生委員会から出された提案について検討した。再生委員会からは、防犯カメラは防犯対策の一環として考えるべきであり、カメラは非常階段やエントランスホールに設置し、南・東側に樹木がある庭にはカメラでなくセンサーライトを設置する、などの案が説明された。また、ゴミ置き場にカメラを設置するのは、住民を監視していると受け取られかねないので、プライバシーに配慮して、設置しないことにする。美建からも、駐車場を中心に4か所に設置する案が説明された。大筋では再生委員会の検討案の方向で具体化すること、再生委員会が技術的な調査や仕様書の作成に入り、来春には工事実施に入れるよう手続きを進めることを確認した。

【6】11月26日の防災訓練について

- ・訓練当日の手順やイメージ(実施要領)、事前に準備すべき課題などを確認した。
- ・「防災訓練のお知らせ」を各戸に早急に配布するとともに、各人がどう動けばいいのかを説明する「住民へのお願い」も作成し、協力を呼びかけることにした。
- ・今回は、避難誘導訓練で、各階ごとに一旦エレベーター前に集まり、理事が中心に参加者の安否を確認するなど、交流を深めることを重視することも確認した。
- ・避難訓練の際必要となる「無事です」「救助求む!」のマグネットカード(昨年の訓練で配布)を紛失した方、転入者で持っていない方は、管理人に申し出れば配布することにした。

以上