

第 40 期第 8 回理事会議事録

日時・場所	平成 30 年 2 月 4 (日)9:30~11:30/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、大塩 密、岩谷 とみい、長嶋 茂、内藤 政彦、松永 一乃、塙 勝男、朱 勇紅、黒川 祐美子、宮原 義美
	監事	
	再生委員会	高田 次男、椎崎 博理
	防火管理者	西寺 喜三郎
	美建	星野、前田、戸田、八巻
	傍聴者	

【1】美建より、管理状況月次報告(平成 30 年 1 月 5 日~平成 30 年 2 月 3 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 1 月 5 日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者) *異常なし
- ・ 1 月 24 日 エレベーター(業者:日立ビルシステム) *異常なし
- ・ 2 月 2 日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者) *異常なし

(2) 工事

- ・ 1 月 9 日 A 棟歩道脇街灯の電球交換(稲垣電気工業所)
- ・ 1 月 11 日 B 棟駐車場の置き看板の修理(マツカワ住器)

(3) 故障

・ 1 月 25 日、A 棟屋上の消火用補助水槽から 11 階廊下の蛇口につながる配管において、バルブ部分が凍結して故障、水漏れが発生した。部品を交換して早急に修理することを確認した。なお、水漏れ故障等の修理については、緊急事態もありうるなので、理事会の確認を待つのでなく、理事長の承認で執行すべきではないかという指摘があり、今後はそういう方向で対応することにした。

・ 1 月 25 日、A 棟 4 階の住戸で、風呂釜のガス栓本体よりガス漏れが発生した。京葉ガスの報告によれば、ガス栓内部のグリス固着による漏えいと思われ、ガス栓を分解整備する修理を実施した。古いガス釜などを使用している場合、同様の現象が起こりうるので、ガス栓の開閉作業を日常的に行うよう呼びかけることにした。

(4) 管理費滞納状況報告

- ・ 2 月 2 日現在、合計 5 人 182,646 円。前回より 1 人、21,343 円増加した。

(5) 自治会活動

- ・自治会担当の宮原理事から、2 月の防犯パトロールの予定について報告があった。

(6) 中間決算と監査の報告

- ・ 1 月 11 日、40 期の中間決算(平成 29 年 6 月 1 日~29 年 11 月 30 日)について、木村正敏監事、塚田廣吉監事によって監査が行われたことが報告された。

【2】外部汚雑排水管・柵の改修工事について

長嶋理事から、前回理事会の確認にもとづき、3 社から見積もりを取り、最も安いサンエス設備(工事費 40 万 5000 円、税別)に発注したいとの提案があり、承

認した。工事は2月下旬から3月初旬には完了することも確認した。なお、工事費とは別に、植え込みを移動する費用が別途10万円前後かかる予定。

【3】防犯カメラ・ライト設置工事について

再生委員会から2月に現場説明会・見積書提出、3月の臨時総会での承認などの見通しが示された。工事に伴う防犯カメラの運用細則の見直し案について美建から示され、3月の総会で承認を得ることにした。

【4】住民懇談会の報告と今後の課題について

1月の住民懇談会を受けて、今後の課題について話し合った。

(1) 耐震補強工事について——当面の検討課題にするのではなく、あと20年、30年耐震性の維持を含めた建物のメンテナンスをしっかりとやることに力を入れる。その立場から、長期修繕計画を作成し、夏の定期総会に提案することを確認した。

(2) 高齢者の見守り対策——地域の民生委員との連携が重要であるとして、一人暮らしの高齢者に民生委員の活動内容のわかるリーフレットを配布する、また、介護保険制度や市川市などの公的支援制度について、専門家を招いて2月25日(日)に説明会の開催を呼びかけることにした。

(3) 交流の場としての集会施設の建設について——再生委員会の提案を受けて意見交換を行った。提案は、今期理事会が昨秋、再生委員会を立ち上げた際、高齢者対策について検討してほしいと要請していたことへの回答でもある。

再生委員から、高齢者が多くなり、孤独死なども心配される中、住民のコミュニケーションの強化が課題となっているが、現実には住民が気安く集まれる場がないことが決定的な障害になっている。2年前に松戸市の常盤平団地を視察した際に集会所が住民の交流に極めて重要であると感じられた。住民懇談会で出された意見も踏まえ、防災備蓄品の倉庫も兼ねた集会所の建設について本格的な検討を開始したい、できれば、夏の定期総会で承認をえ、41期の修繕工事として実施する、という提案があった。集会所の設置場所(公民館裏)や大きさ、概算の経費など大枠の構想も示された。

これについて、高齢者対策というだけでなく、若者や子育て世代なども気楽に利用できる集会所にしてほしい、建物が出来ればさまざまな企画や行事などが可能になるのではないか、といった期待、建ぺい率はクリアしているのか、公民館を活用することではダメなのかといった疑問や、集会所の建設について住民の意見は求めないのか、などの質問が出された。公民館については、再生委員から、いつでも気軽に集まるというわけにはいかない、という説明があった。また集会所の管理はどうするのか、など今後検討すべき課題があることも明確にされた。

理事会として、再生委員会の提案をうけて、高齢者だけでなく住民が集まりやすい集会施設を建設する方向を確認し、今後、再生委員会の検討作業と連携しながら、夏の定期総会に来期の修繕工事として提案することを確認した。

(4) バリアフリー対策について——高齢者対策の一環としてマンションのバリアフリー化についても、再生委員会で検討を始めており、42期の長期修繕計画で盛り込む方向で検討を進めていることが報告された。

【5】その他

作業を進めてきた管理組合理約・細則集の編纂について、最終的に原稿が完成し、2月中に印刷・配布することを確認した。