

第 41 期第 10 回定例理事会議事録

日時・場所	平成 31 年 4 月 7 日(日) 9:30~12:15 / 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	高比良 巖、竹内 米子、長嶋 茂、内藤 政彦 高岸 廣、岩谷 とみい、小林 正志
	監事	樺 常雄
	防火管理者	西寺 喜三郎
	傍聴者	臼井 功一 (A507)、関口 憲治 (A906)、小高 平男 (A1109) 高田 次雄 (B605)
	美建	前田、星野、八巻

【1】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(平成 31 年 3 月 3 日~31 年 4 月 6 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 3 月 6 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
- ・ 4 月 3 日 エレベーター定期点検(業者：日立ビルシステム) *異常なし
- ・ 4 月 4 日 受変電設備年次点検(共用部停電 10:00~11:40、業者：川島電気主任技術者)

(2) 特別事項

◇故障等

4 月 4 日 受変電設備年次点検で共用部が停電した際、A 棟 8 階廊下の非常灯が不点灯だったため、器具ごと交換することを承認した(見積額 税込 51,948 円)。

停電復旧後には、B 棟のエレベーター 1 台が部品の故障によって停止したが、点検業者が緊急対応し、18:00 頃、部品交換が終了して運転を再開する。また、停電復旧後、A 棟の受水槽から 40 分間ほど水があふれ続ける。この間、警報盤から満水の警報が出ていなかったため、水道の設備業者が水槽内を点検したが異常は認められず。次回の設備点検時に、あらためて調査することとした。

4 月 4 日 B 棟 11 階住戸のリフォーム工事中、テレビ等の配線工事を誤り、階下の住戸でテレビ、電話、インターネットが不通となる。当日中に復旧する。

◇工事

3 月 7 日 A 棟ポンプ室内の腐食していたバルブを交換する(施工：加藤輸機、費用：税込 250,020 円)。

- ・ 昨年の汚水・雨水排水管改修工事の後、専用庭に土を戻したが、雨が降ると小石や貝殻が表面に浮いてくる箇所があるため、対策を検討することとした。

(3) コピー機入替えの提案について

コピー機の取扱業者より入替えの提案があったため、比較表を確認した。その結果、コピーした書類はまだ鮮明に印刷されており、リース契約の期間も 2 年間残っているため、少なくともリース契約満了までは使い続けることとした。

(4) 管理費滞納状況報告

4 月 4 日現在、合計 7 名・297,393 円。管理組合全体では先月理事会での報告時より人数が 1 名減ったが、未納期間が 4 ヶ月に増えた組合員がいるため、滞納が

これ以上増えないよう、管理会社が電話連絡や訪問といった督促を続けていくことを確認した。

【2】炊き出し訓練の報告

3月31日に実施した炊き出し訓練について、理事長および担当理事より下記の報告があった。

- ・今回の訓練では豚汁 240 食分を用意し、来場者用に 171 食、来場できない居住者や近隣配布用などで 69 食が提供された。
- ・食材、菓子、容器等の購入費用は 58,695 円であり、テントやテーブル、椅子は鬼高公民館の協力によって借用することができた。
- ・次回の炊き出し訓練も円滑に進めるため、食材の準備リストを作成した。

【3】防災資材の購入について

西寺防火管理者より、購入を検討していたテントの金額は 12 万円ほどであり、他に炊き出し用の備品も含めて市川市の補助金制度を利用するとの報告があった。

また、非常食や飲料水といった備蓄品を購入しても 5 年ほどで期限切れとなるうえ、非常時に受水槽の水が使えるように改修工事をしているため、採決の結果、備蓄品の購入を見送ることとした。

【4】各種共用設備の報告と改修の検討

・エキスパンションジョイントの劣化

エキスパンションジョイント 3ヶ所（A棟 11階、B棟 7階・5階）の鉄板が剥がれて危険なため、一時的に取り外しているが、他にも膨らんだり傾いている箇所があるとの報告があった。このため、これらの部分も含んだ修理見積書を取り寄せ、次回の理事会であらためて検討することとした。

・管理事務所（A・B棟）のエアコン設置について

管理事務所にエアコンを設置する際、コンクリートの壁に穴を開けなければ施工ができないが、理事長より「外壁のコンクリートは年数相応に傷んでいると想定される。また、コア抜き（壁の穴あけ）によって鉄筋を切断した場合は強度が下がり、重大事故につながる恐れがある。このため、エアコン設置は慎重に調査をしなければならぬ」との説明があった。

これに対し、今回の傍聴者より「壁に穴を開ける時は、調査用の機器を使って鉄筋の位置を事前に調べる。また、この時期であれば、前年度のエアコンを割安で購入でき、エアコンの工事日程についても余裕がある」との意見があり、工事提案書や見積書の内容も説明された。

なお、前回の理事会においてスポットクーラー購入の提案もあったが、機器の排熱のためには、やはり壁に穴を開ける必要があるとわかった。

エアコン設置の可否については方針がまとまらなかったため、まず第三者（一級建築士）の見解を調査し、次回の理事会で検討することとした。

【5】次回の理事会開催日

5月11日（土）、午前9：30より鬼高公民館にて

以上