

第 41 期第 11 回定例理事会議事録

日時・場所	令和元年 5 月 11 日(土) 9:30~11:20 / 鬼高公民館 2 階・研修室	
出席者	理事	高比良 巖、竹内 米子、長嶋 茂、永尾 伸尚、斎藤 志都磨、奈良輪 哲也、及川 かづ子、井山 明、内藤 政彦、高岸 廣岩谷 とみい
	監事	橋本 正一
	防火管理者	西寺 喜三郎
	傍聴者	高田 次雄 (B605)、鷲見 行保 (B1108)
	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(2019年4月7日~2019年5月10日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 4 月 11 日 消防設備点検 (業者:ハマゾノ消防設備) *異常なし
- ・ 4 月 15 日 植栽 (中木剪定、業者:ユアサ園芸)
- ・ 4 月 26 日 エレベーター定期点検 (B棟のみ、A棟は3日に実施。業者:日立ビルシステム) *異常なし
- ・ 5 月 7 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) 特別事項

◇工事

4 月 10 日 非常灯交換工事 (1ヶ所・A棟8階廊下、施工:ショーデン)

◇苦情・投書

4 月 9 日 前日の落雷の影響で、B棟の多数の住戸でテレビ・電話・インターネットが使用できなくなる。当日中に J:COM が対応し、復旧する。
5 月 8 日 B棟にて、エレベーター天井が汚れている、との苦情あり。日立ビルシステムが対応するが、長年しみついているため、汚れが落ちないとのこと。

◇調査 (管理事務所エアコン設置関連)

4 月 22 日 前回の理事会で、コンクリートの壁に穴を開けることの影響について、専門家の見解を聞くこととしていた。このため、4 月 22 日に一級建築士を招き、「最低限の開口で、鉄筋を切断しないように穴開けをすれば問題ない」との説明を受けた。

5 月 8 日 管理事務所周辺の壁面において鉄筋探査を実施し、鉄筋の位置にテープを貼って明示した。(業者:有タバタ、費用:税込 37,800 円)

(3) 管理費滞納状況報告

5 月 10 日現在、合計 6 名・190,380 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 名減り、金額は 107,013 円減った。未納期間が 3 ヶ月となった組合員が 1 名いるため、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】防災資材の購入について

西寺防火管理者より、市川市の補助金制度を利用し、災害や訓練の際に使用する

テントの購入を検討しているが、補助金の額は購入費用の3分の2までとなることが報告された。

購入を予定しているテントは、2間×3間（約3.6m×5.4m）で柱高2000mmの集会用テントであり、周囲には三方幕が付き、天幕には市川ハイツの名前を入れる。テントの費用は127,872円のため、市川市の補助金額は85,000円、当ハイツの負担は42,872円となる。この内容で近日中に申請書を提出することになった。

【3】各種共用設備の報告と改修の検討

・管理事務所（A・B棟）のエアコン設置について

5月8日の鉄筋探査の結果に基づき、A棟はエントランスのガラス壁外側のコンクリートに穴を開け、エントランスに接した中庭（電気室脇）にエアコン室外機を設置することが提案された。

これに対し、B棟については管理事務所内の各種配線やケーブルを考慮し、エアコンの配管は管理員住居（B100号室）の室内を通し、ベランダに室外機を設置する案が出された。しかし、担当理事より、この案については配管の長さや排水、エアコンの容量について問題点があるとの指摘があったため、他の設置方法について意見を交わした。

検討の結果、B棟についても各種配線やケーブルを避けてエアコンの配管を通すことが可能と思われるため、A棟と同様の方法で工事見積書を取り寄せることとした。なお、見積書を取り寄せる前にB棟管理事務所脇の鉄筋探査をおこない、エアコンの設置工事については、次回の理事会で最終検討することとした。

・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ヶ所において鉄板が剥がれて危険なため、一時的に取り外しているが、他にも鉄板が膨らんだり傾いている箇所がある。これらの修理見積書がまだ届いていないため、次回の理事会であらためて検討することとした。

・A棟南側専用庭 貝殻等の露出について

去年の汚水・雨水排水管改修工事の後、専用庭に土を戻したが、雨が降ると貝殻や小石が表面に浮いてくる箇所がある。現在は居住者が貝殻等を除去して表面がきれいになっているが、雨が降るとまた浮いてくるため、降雨後の様子を写真に撮って対策を検討することとした。

なお、この住戸の居住者より、雨が降るとベランダの側溝に水がたまるとの報告を受けていたため、側溝脇に穴を開けて排水することになった。

【4】既存真間川沿い緑地の整備

B棟駐車場脇の真間川沿い緑地の整備について見積書を取り寄せていたが、整備費用は高額（約950,000円）なことがわかったため、この件の検討は中止することとした。

【5】今後の理事会、総会の開催日

定例理事会 6月2日（日）、午前9:30～

臨時理事会 6月16日（日）

第41期通常総会 7月14日（日）

以上