

理事会ニュース

第38期第5号（通算No.375）

平成27年8月24日

市川ハイツ管理組合理事会発行

◆野村不動産マンション建設対策

すでに理事会ニュースでお知らせしましたように、「野村マンションの新築工事について」の説明会が間もなく開催される予定ですので、日程が決まれば連絡致します。

つきましては、今期の理事は12号室と1号室の理事で構成されていますので、騒音・振動・塵埃等の被害の実感が薄く、再生委員も数人しか実態を語る人は居りません。今回、被害者同盟を創立し、理事会、対策委員会と被害者同盟の三者で工事の説明にのぞみ、被害者同盟の方々の実態の生々しい事実をもって対処して参りたいと考えます。

被害者同盟に参加して頂ける方は、併せて参加への勧誘を致しますので、是非ともご参加頂きますよう、ご協力をお願い致します。

◇被害者同盟に参加を希望される方は、下記の調書を

各棟1階の投函箱にご提出ください。

◇ご提出締切 8月27日（木）

----- 切り取り線 -----

野村マンション建設 被害者同盟

参加希望調書

◇私は、野村マンション建設被害者同盟に参加を希望します。

棟 号室 氏名

平成 27 年 8 月 30 日

市川ハイツ管理組合理事会発行

◆ 臨時総会の「出欠票」「委任状」「議決権行使書」について

臨時総会へのご協力、有り難うございました。お蔭さまで、開催することが出来ました。総会の議事録は、追って後日配付いたしますので、ご覧ください。

今回の臨時総会では、一点、困ったことが生起致しました。それは、28日(金) 08:00 現在、臨時総会に参加された方が、区分所有者 260 名のうち 169 名の方のみの参加でした。「出欠票」: 44 名、「委任状」: 73 名、「議決権行使書」: 52 名の計 169 名の方の参加で、全体の 65%の方のみの参加です。

今回は、過半数の議決で決定する議案でしたが、“規約の改正、大修繕”等では、4分の3の180名の方の賛成がなければ議決出来ません。現在の“規約”は国土交通省が平成23年7月に改正したものと内容が違っていて、早晚改定をしなければなりません。勿論、皆さまに興味を持って頂けなかった事は、総会資料を作成した理事会も十分反省致して居りますが、今後とも管理組合の運営にご協力、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

◆ 野村マンション対策委員会開催

野村マンション新築工事説明会を9月1日に控え、8月28日現在「野村マンション被害者の会」の会員が35名に成ったのを機に、対策委員長の案内により第1回野村マンション対策会議が、8月29日鬼高公民館2階研修室で開催されました。

参加者は、理事会: 3名、再生委員会: 7名、被害者の会: 6名、計16名が会議に出席しました。今回の会議は、実際に被害に遭われている方々の会議ですので、生々しい現実の話聞くことが出来ました。以下、会議で出ました対策の要望項目、行動方針です。

“再生委員会と被害者の会”は、何時でも入会を歓迎致します。

- 1 特に、騒音、塵埃が多いと思われる基礎工事期間の防音、防塵対策を確認する。
- 2 重機の発する騒音が大きく、重機に係わる確実な整備の実施を要求する。
- 3 作業時間、現在 08:00~18:30 となっているが、前後 30 分は、準備・後片付けに使用するとされている。実質 07:30~19:00 迄であり、休日作業を行うことも有る等、一年中休みも無く工事を行っている事に成る。

これを、今後一年半以上継続されたら、当ハイツの居住者は連日早朝から夜迄、騒音、塵埃、振動に苦しめられる。工事時間の短縮を要求する。

- 4 住民から騒音のクレームが出た時に、野村側はどのような対応策をとるのか確認する。
- 5 騒音、塵埃から防護のために常時空調機を使用せざるを得ない。この電気料金の増加に対する保証は？
- 6 工事中、工事完了後も含め、不測の事態発生時の処置と責任は？
- 7 施主は野村不動産、施工は長谷工、計画はフォーエバー・サンクス。何を野村が責任を負うのか不明確。しかし、今後発生する問題は、長谷工・フォーエバーサンクスの現場の人間に伝えるが、併せて野村の担当事業部長に文書で申し入れをして解決を図って行く。

※ 経験則

エレベータータワーの横は、騒音が溜まる。粉塵で東棟は洗濯物も外へ干せず、早朝に洗濯をして対応している。これらを、市の開発指導課経由で申し入れたが何等解決されていない。⑦の野村の事業部長に直接交渉が必要と考える。

- 8 地震と錯覚する下から突き上げる振動がある。(頻度はどの位か?) 当ハイツの建物は、大丈夫か？

工程表の中で、騒音、塵埃、振動の頻発する工事及び時期を示して頂きたい。

- 9 騒音と振動について

騒音と振動は、定性的な表現では相手の理解を得るのが困難な面があり、定量的に調べて対応する方が良いのではないか？

過去の実測

4月 3日	16:10	騒音：74 d b	足場を組んで破砕作業中
4月 10日	13:36	騒音：69 d b	振動：46
4月 22日	13:50	騒音：71 d b	振動：35

市の環境部環境保全課では、騒音：85 d b 振動：75 以上であれば、指導に乗り出す。

理事の調査では、環境保全課で“騒音計、震動計”の貸し出しを行っているので、借り出して定量的な資料を作成することを、“被害者の会”にお願いする。

併せて、業者にはデジタル表示の騒音計の設置を要求する。

- 11 地盤の歪調査、建物の地盤の歪による傾斜の確認は、継続して実施する。
- 12 日照権の問題は、具体的な被害者が会合して交渉方法を決め、交渉する。

理事会ニュース

第38期第7号（通算No.377）

平成27年9月2日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 臨時総会について

臨時総会開催に際しましては、ご協力、ご支援有り難うございました。次の2点については、皆さまのご意見を参考にして管理組合の運営を進めて参りたいと思っておりますので、ご意見が有れば理事会へ申し出て下さい。

(1) 規則の用語が難しい

理事会では、常用漢字を使用して規則、細則等を作成いたしておりますが、常用漢字であればそれほど難解ではないと考えております。

(2) 業者の見積りをとって、それを予算額として出すべきである。

この件につきましては、現在当ハイツには、規約に定めてある“長期修繕計画”がありません。長期修繕計画は、数年前の理事会の判断で破棄されてしまいました。

各種の工事は、高額な修繕積立金を使わざるをえません。この予算は、組合員の貴重な財産ですので、公正性と透明性が必須の事項と考えております。

まず、組合員に「これこれの修繕工事をして宜しいでしょうか？」と問いかけ、議決による承認を頂かなくてはなりません。組合員から承認を得ていない時点で、工事を実施する前提で業者から見積もりをとる権能は、理事会に与えられていないと考えております。

当然、予算額は、あらゆる情報を収集して積み上げたものを、予算額として記載し、組合員の方々の判断の参考にして頂いております。この積算には、再生委員会の修繕担当の委員の方々は、非常な努力と労苦をされております。

工事の実施と予算枠の承認を得た後に、業者募集広告をホーム・ページにも記載して、応募して来た業者に仕様書を示して見積額の作成を依頼し、見積もりあわせをして業者を選定いたします。

38期理事会としては、“長期修繕計画”が作成され、組合員の承認を得るまでは、この方法で工事をすすめてまいります。少なくとも、仕様書を作成し、複数の業者から仕様書に合わせた見積もりをとり、無駄な経費を使用しない工事を推進してまいりたいと、考えております。

② 旧日立寮撤去工事完了に伴う当ハイツの被害確認について

9月1日09:41から11:02までの間、(株)大昌都市企画から補償業務管理士 藤生氏ほか1名計2名の方と野村マンション対策委員長及び理事1名計2名の立会のもとに、被害調査が行われました。

撤去工事開始前の1月末に調査をした写真を基に、A棟関係137か所、

B棟関係46か所を調査致しました。

結果としては、クラックの幅が広がったところ、壁が剥がれ落ちたところは皆無で、建物本体の損傷箇所はありませんでした。つづいて、野村マンション建設予定地側のフェンスの支柱9本の傾きの度合いを調査致しましたが、これも以前の数値と変わらず、日立寮の撤去に伴う建物、付属施設に被害は無いことが確認されました。

③ 野村マンション新築工事説明会

9月1日、鬼高公民館2階大会議室で19:00から20:48まで、説明会が行われました。理事長、対策委員長をはじめ、A棟から18名、B棟から5名計25名に美建から2名も加わり、総計27名で説明を聞きました。

当ハイツ側から、騒音、粉じん、震動に関する質問が多く出されました。しかし、相変わらず定性的な説明ばかりで「粉じんの多寡は、ハイツの窓の開け方で計っている。」「経験的には、有りえない。」との回答ばかりでした。今回も野村側の「約束事項」はありますが、以前の約束事項同様に抜け穴だらけであり、騒音、粉じん、震動に対する地域住民への負荷を軽減する具体策は、何もありません。工事時間も、読み方によっては、朝から晩まで年中無休で出来る約束事項です。この約束事項を、より具体的に修正させる方向で考えています。

今回の説明会では、「工事名と期間を明記し、何時頃が騒音が多いのかも月単位で工程線表に併せて表示する。」との約束はしましたが、これだけでは不十分であり、更に定量的に資料を作成して交渉をする必要があります。

また、騒音で難聴に成った、頭痛で医者通いをしているとの話も出てきました

これから、一年六か月の長い闘争ともいうべき事象です。再度、理事会、対策委員会、被害者の会の三者が会合して、要求すべき対策と事象が生起した時の対応方法を検討する必要があります。