

理事会ニュース

第38期第24号（通算No.394）

平成28年3月9日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 3月20日の臨時総会の議案変更について

住民説明会資料に編綴し、説明会も実施致しました「防災名簿作成管理要領細則（案）」に関しまして、住民説明会の後、理事会で再度検討致しました。その結果、次のような意見が出て、今回は見送り7月までに全体計画を十分に練り上げ、全体計画と合わせて7月の普通総会までに、準備し直して出直すことになりました。

理事会の思惑が先行し、準備不十分の案を、住民説明会に提出致しまして申し訳ありません。防災担当理事は勿論、理事会も現在の実態と乖離した訓練のための訓練ではなく、本番で役に立つ訓練、防災機材の整備を図って参ります。引き続き、居住者皆様のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

※ 今回、議案提出を取りやめ、7月に延期した理由

- ・ 防災に係る全体計画が明示されていないために、具体的に何をするために名簿を作成するのか、どの様に名簿を活用するのか、名簿の必要性が居住者は理解できない。
- ・ 防災に係る長中期計画も、今期の防災計画すら作成されていず、今期の防災訓練の主たる訓練項目も明示されていない状況では、居住者は何に使用するのか、理解できないのではないか。
- ・ 全体計画を、居住者へ明示してから、「この項目の訓練をするために、このような名簿が必要なのです。」と説明してからでないかと、理事会の思惑ばかりが先行し、居住者の理解と協力は得られないのではないか。

② タバコの吸い殻の投げ捨てについて

殆ど連日、朝になるとB棟のレンガの通路と建物の間と南側の階段の踊り場にタバコの吸い殻の投げ捨てが認められます。タバコの吸い殻を捨てて良いのは、専有部分以外では、ゴミの集積場にある吸い殻入れの中だけです。タバコを吸われる方は、「火災防止」と「エチケット」だけは守って頂きたいと願っています。

③ 理事会議事録・再生委員会議事録について

2月20日の再生委員会議事録を、お配り致します。本議事録は、理事会の事務処理の遅れから、配布時期が遅れ申し訳ありません。併せて、3月6日の理事会議事録も配布致します。

※ ご意見等があれば、遠慮なく申し出てください。
理事会への出席も、歓迎致します。

『再生委員会 会議議事録』 VOL.19

2016. 2. 20. (土) 於 鬼高公民館 会議室 9時30分～12時30分

出席者 … 敬称略、順不同

再生委員 鶴田、高田、長嶋、斎藤、中村、小高、高比良、和田

理事 椎崎

議題1：各社から収集した管理費見積結果の情報交換

配布資料

- ① 管理委託業務費各社比較表
- ② 各社（3社）見積書
- ③ 警備会社への依頼内容、交渉経過内容のまとめ

（管理費削減に向けて第1段階の情報収集結果であり、今回は具体的な社名および金額を掲載しない

なお、美建はスケジュールが折り合わず欠席となり、次回に改めて出席要請している）

前回の会議を受けて、主担当から配布資料をもとに説明がなされる

その後、フリートーク（以下、骨子）

・金額欄と固有名詞部分を伏せて、現行の「管理委託契約書」一式を渡し、管理会社3社に月額定額管理費の見積をとり、一覧化させたものが配布資料である

各社とも同一条件で依頼をかけたが、更なる情報提供を求められたり、プレゼンの申出があったり、一様に熱心さを感じた

今回は、現状の管理費が果たして適正であるのかを検証するために、取り急ぎ暫定的に行ったものなので、あくまでも最初の情報収集結果としてとらえたい

というのは、各社は、管理に当たり自社の特徴を反映させたいということで、その違いを明確にするためにも現行運営の更なる詳細を求めてきた

例えば、「各設備の点検報告書」を見て、その内容や実施回数などを踏まえた上で自社の提案を説明したいという意向が示されたが、スケジュール上その要請には応えられなかった

今後、継続して議論を重ねるなかで、必要に応じてその機会を作っていくべきと考える

値引きの交渉なり、追加提案なりが今後、順次進展していく

・そうであるなら、独居者の方の万一の事態に備える施策として情報収集していた警備会社からも、実は当社もマンション管理のトータル運営を請け負っているの、ぜひ、交渉の一社に加えてほしいという申し出を受けている

交渉経過をまとめているので参照し、後日、相互に説明の機会を設けてほしい

⇒ 主担当に引継ぎ、来週中（2月末まで）に機会をもつべく調整することとした

・各社の見積比較をすると、「管理員業務費」についてはいずれも現行よりも低額表示されている

人による常勤管理から機械化、システム化を取り入れる視点も今後は必要になるはずだ
今も実は、休日や夜間、早朝などに不測の事態が生じたときには対処しきれない実情があるし、果たして常勤者がいるからといって必ずしも有効な手立てがなされるわけでもない
「24時間 365日のシステム管理」が経費面で負担なく行えるのであれば、導入することによぶさかではない

・今回の「定額管理費用」の見積では対象外となったが、管理費には「その他管理費用」として、EV保守料や植栽保守費、定期清掃費などの費目もある

各社とのヒアリングの中で、例えば当社が管理を請け負うならば比較検討していただけるよう額を提示したいという申し出もあった

当マンションの実情を踏まえ今後の方向性をしっかりと議論しつつ、その種の逆提案は歓迎するべきだろう

・極論を言えば、管理会社を定期的に変更していく選択肢もあるのではないかと
良いところ取りのイメージだ

・いや、そのような節操のない対応は感心しない

基本スタンスを決めて、信頼できる会社を選択するべきだ

・留意しなければならないのは、我々が検討しているのは管理会社の選択ではなく、無駄な管理費をいかに削減するかという視点だ

見直しをすすめるうえで、その混同は避けなければならない

また、前回の会議でも話したが、管理会社に管理費を下げさせてもそれで管理の質が下がるというのでは本末転倒だ

留意しなければならない

・実際、当マンションでは「何も問題がないのだから今まで通りでよい」という声が大半で、管理体制の変更どころか管理費の見直しすら充分には行われていない

仮に、結果的に管理会社を変更するべしという提案になるにしても、住民の皆さんには、手順を踏んで正しく情報提供し、課題の共通認識を図る必要がある

・私たちの永年の懸念として、自前の集会施設がないという事態についても、そのとらえ方には住民間で結構な温度差がある

管理費の問題は特に、複数の解決策を提示し、じっくりと話し合う機会を作って意識の醸成をはかっていく姿勢が大事だと思われる

再生委員会にしても住民懇談会にしても、本来は、そのような狙いのもとの試みなのだ

・住民自治をそういう方向性で考えていくことは大賛成だ

独居者の方が万一の事態に陥ったときの活用手段の一つとして、皆さんに情報提供するために、警備会社のあるシステムの話をして伺っているときに、図らずもマンション管理の話に発展したことは先に述べたが、実は、マンションの共同生活の暮らしは関係が希薄なよう

で思わぬところで相互につながってくる

住民自治に対する考え方は多様であるという前提に立ち、今後の管理をどうしていくか、という面においてしっかりと合意形成をすることが重要だ

その過程を通じて、望むべくコミュニティも形成されてくるはずだ

・理事会としても、全体計画に至るまでに、複数回の説明機会を設ける予定にしている
拙速な結論は避ける所存だ

ただし、来る定期総会の場合での議題にしたい

その旨のスケジュール化を望む

⇒ 管理費対策を総会へ議案として提案するべく、主担当が今後のスケジュール立案をすることとした

(10 : 45)

議題 2 : 修繕工事計画の現状報告と今後の予定

配布資料

- ① 「工事計画」 日程表
- ② 「38, 39 期工事計画」 経費検討

以下、フリートーク (骨子)

・更なる検証を加え、一部の工事について着工時期と工期を修正した

訂正箇所を参照されたい

また、各工事についても、それぞれタイムプラン表を作成したので内容についてご承知願う

・なお、経費についてはあくまでも概算の段階なので目安としていただきたい

おそらくタイミングとしてはぎりぎりになるが、来る臨時総会での提案に間に合うよう、経費の把握については鋭意努力する

・理事会は、この内容で承認している

数値の確定については、無理をかけるが極力、善処してほしい

また、工事が嵩み大変だが、別途追加工事で、水銀灯から LED への変更工事を検討してほしい

・その件は、時期を含めて、調査の上返答する

・前回会議でも話題にしたが、南側 1F 排水管更新工事は前年度に行ったものと仕様が違う今回は工事期間中に「借住まい」を提供しない方法で行うが、品質は同等に確保することを対象住戸の方に説明差し上げた

ご理解いただけたと思うが、今後も誠意をもってご意向を確認していく

(11 : 15)

議題3：園芸整備中期計画についての討論

配布資料

① 市川ハイツ「園芸整備・緑地管理」の3～5カ年計画案

主担当より、配布資料をもとに説明があり、以下、フリートーク（骨子）

- ・この企画案をたたき台にして、討議したい

個人的には、緑の環境は守ることを基本に、憩いの場につながるようにしたいと思う
実のなる木を植えたり、創立40周年記念樹、記念碑の設置が功を奏すのではないかと
緑地管理については、過去の理事会資料が参考になると思い抜粋してきた

- ・原状の状況把握はわかったが、これは観念的な投げかけに過ぎず、中期的な視点からの取り組みが何であるのかが全くつかめない

7月の定期総会に備えてしっかり準備してもらいたい

例えば、この一帯の植樹は寿命で植え替えざるを得ない、このスペースにはこういう木々を植える、害虫駆除が必要なのはこの種類で時期はいつだ、したがって、経費はこれだけ必要になる、というような具体策が必要だ

それらを具体的に年度単位で盛り込み、整理することで中期計画になる

緑地計画についてもそういう視点が欠落している

- ・専門業者に年間保守料を支払い管理を委任している部分と、ボランティアの方々の手当てをいただいている部分もある

それらの調整をして、計画案をまとめることも必要だろう

- ・契約先の園芸業者に教えを請うことで、必要な情報収集をしたらどうか
- ・全体図で、説明してもらえると理解がすすむ

遊歩道をバリアフリー化するという考えがあるなら、面積の把握はいずれにしても必要になる

⇒ 主担当が、次回までに、必要な情報収集をして全体見取図の作成もすすめたうえで、再度、提案し直すこととなった

(11:50)

議題4：野村マンション対策の進捗報告

配布資料

① 会議メモ「野村問題に係る市との調整会合」

以下、報告ならびにフリートーク（骨子）

- ・運営に進展がなく苦慮している

その中で「打開策」のヒントを探るべく、市側と情報交換を行った（＝2／18）

当日は、県議、市議も同席していただき、違う視点からの情報が収集できた

配布資料は、同行していただいた理事に作成してもらったもので、内容について各自参照願う

戦略として、やや拙速に「補償」に言及しすぎたきらいがあり、確かにそこは目指すべき目標なのだが、先方から言い出さざるを得ないような作戦に立て直していこうと考えている

・活動が難しいのは、市川ハイツとしてどのように取り組むべきかという合意が住民間で形成されていないことに起因する

案内文一つを出すにしても、「理事会」「対策委員会」「被害者の会」と三者間で調整をしないでならず、更にはその案内文について住民からの反応が全くない

事務局活動も、継続して行える人材も時間も不足がちである

なかなか一枚岩での活動が出来かねる状態だ

・そうは言っても、再生委員会で取り上げる問題として扱ってきたし、今後もその路線は継承する

各自、知恵と力を貸してほしい

⇒ 新たに、主担当を1名追加し、善後策を探ることとした

(12 : 30)

以 上

【市川ハイツ管理組合】第38期 第8回理事会議事録

1. 開催日：3月6日（日）9：00～12：00 /於：鬼高公民館
2. 出席者：（理事）浦憲之、五月女裕、椎崎博理、澤井亨、大関哲也、佐藤キク子、
石田政之、日向ます、川口永文、成田喜東、小林英俊
（再生委員）オブザーバーとして参加 高田次雄、高比良巖
（防火管理者）小高平男
（管理会社）榊美建：星野・前田・戸田・八巻

3. 議事

（1）管理状況月次報告（2月7日～3月5日分）

① 設備点検等

- ・給水設備（2月9日）定期点検（ストレーナー清掃）
- ・共用廊下（A棟2月16日、B棟2月17日）定期清掃
- ・高木剪定（2月18日～29日）年間樹木管理

② 特別事項

・故障、工事

2月23日 B棟管理室ドアノブ交換

（2月12日、ドアが部品の劣化により開かなくなったため）

3月4日 A・B棟エントランス庇の照明器具（6台）をLEDタイプに交換

・調査

2月9日 屋上給水管現状調査およびA棟109号室の床下排水管調査実施

・事故

3月4日 訪問介護の車がA棟駐車場出入り口の防護柵に衝突し、柵が破損する。当事者の自動車保険で修理する予定。

③その他

・月次収支報告

防災費で防災かまどを購入した。302,551円

・建物点検（外観目視点検）

B棟10階 東側階段モルタルのはがれ

A棟入口外灯の支柱が腐食

置き看板の劣化 などが指摘された。

・マンション総合保険 保険料請求書

保険会社より下記の料金の請求書が届いたため、内容を確認し、支払いを承認した。

(5年契約、地震保険・個人賠償責任特約あり)

A棟 4, 570, 090円

B棟 4, 577, 240円

合計 9, 147, 330円

(2) 自治会活動報告

2月の自治会活動報告

自転車パトロール 4回実施

巡回パトロール(夜回り) 2回実施

公園清掃 なし

3月の自治会活動報告

自転車パトロール 4回実施

巡回パトロール(夜回り) 1回実施

公園清掃 6日

(3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成28年2月分(平成28年3月3日現在)までの管理費滞納状況の報告があった。

滞納状況 管理組合全体で6名 合計金額 252, 693円

内、長期滞納 1名 98, 265円(管理費など5か月分)

3か月滞納 1名 計58, 266円

1か月滞納 4名 計96, 162円

(4) 3月20日の臨時総会の準備

2月21日に行った事前説明会の資料を参照してください。臨時総会資料は

3月11日に配布します。

1号議案 使用細則改定の件

変更なし

- 2号議案 総会運営細則制定の件
議決権行使書の「議長に委任」を「議長に委託」とし、総会出席者の賛否員数の比率に分配する
- 3号議案 防災名簿作成管理細則の件
十分な検討ができなかったので今回の提案は見合わせ、7月の通常総会で再度提案します。
- 4号議案 不要自転車廃棄手続き内規の件
変更なし
- 5号議案 修繕実施計画及び予算承認の件
鉄部の塗装工事、水銀灯の投光器・外灯のLED化の工事を追加して行います。

(5) 防災関連

防災かまど用のガスボンベを購入する。また、炊き出し訓練で使用する炊飯用の袋や安否確認シートも購入予定。

(7) 野村不動産マンション建設関係

市は建築許可を出したので指導できないと回答。今後は県議、市議をたてて交渉する。

(8) 再生委員会報告

38期、39期にかかる工事の準備はできた。総会后、ホームページなどで業者を募集する。

(9) 次回理事会について

4月3日(日) 9:00～