

# 理事会ニュース

第38期第27号（通算No.397）

平成28年4月10日

市川ハイツ管理組合理事会発行

## ① AED講習について

過日ご案内致しましたAED講習は、予定通り4月10日に開催致しました。「参加したいのに、平日ばかりの講習ではなく、休日にやれよ。」との要望が有った事もあり、参加者は前回より3名多い19名でした。その構成は、女性は3名であり、男性は圧倒的に多い16名でした。この参加者の中には、中学生からの参加者もあり、「我々の努力で救える命は、一人でも救って行こう。」という意気込みが感じられ、理事会一同感心するとともに感謝致しております。

約5分遅れて始まった講習は、12:05にピタリと終わる3時間の短い講習でしたが、過去に同じ講習を受けられた方が「忘れていたものを、思い出せてくれて、本当に良い講習だった。」と、感慨深げに申しておりました。中身の濃い講習に、参加者一同和気あいあいの中にも、真剣に取り組み充実した3時間の講習でした。

今後も、AED講習に加え、災害時に救急隊、医師の支援が受けられない時の外傷応急手当（三角巾の使い方、外傷の手当法等）講習等も企画・計画致しております。皆様の参加をお待ちいたしております。

## ② 防災訓練について

今回は、可能な限り実態に近い訓練をすることを考え、企画・計画致しております。

1 安否確認訓練 2 避難誘導訓練 3 応急救護訓練 4 通報訓練、  
5 消火器消火訓練、6 ハイゼックス炊飯法（日赤の指導支援あり）  
を主たる訓練項目として、実施する予定です。

皆様の協力・支援を宜しくお願い致します。

ハイゼックス炊飯作業に、ご協力頂ける方が見つからずに困っています。炊出し作業は、防災訓練よりも30分早い08:30から裏庭で、日赤の方々と準備作業を開始いたします。何時からでも結構です、どの様に炊飯するのか、興味のある方は是非見に来て下さい。皆様のご参加・ご支援を、お待ち致しております。

併せて、4月16日13:30から、防災訓練用天幕を二張り、展張建立する予定です。お手すきの方、特に男性の方が居られましたら、展張・建立にご協力頂けると大変たすかります。

宜しく、お願い致します。

## ③ 来訪者の二輪車の駐車場について

現在のアスファルト舗装は、二輪車に駐車されると二輪車の駐车用スタンドでアスファルトが陥没し、補修しなければならないのが当ハイツの実情です。このため、二輪車の駐車場に指定されているところは、スタンドを立てるスペースはコンクリートで固め、陥没しない様に処置されています。本来、数台程度の二輪車用駐車場を保有すべきかもしれませんが、現在の段階では、来訪者用の二輪車の駐車場は整備されていません。又、正面玄関脇の舗装は、自転車の駐輪には耐えられても、二輪車の重みには耐えられません。

現在、来訪者の二輪車駐車場の整備については、修繕積立金の経費的な余裕は無く、当分の間、整備できる状態にはありません。勝手ながら、来訪者の二輪車の駐車場は裏庭以外に無く、管理員と調整して駐車して頂く様にお願いいたします。

④ お花見の提灯について

天候不順のため、予想外に長く提灯を飾りましたが、桜も盛りを過ぎ葉桜となりました。11日に撤去致します。

⑤ 再生委員会の議事録について

再生委員会の議事録を、添付致します。内容的に、現在の当ハイツの問題について、種々論議している状況が書かれていますので、是非ご一読下さるよう、お願い致します。

※ 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・傍聴も、歓迎致します。

## 【市川ハイツ管理組合】第38期 第9回理事会議事録

1. 開催日：4月3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、佐藤キク子、

大関哲也、井出口育子、成田喜東、小林英俊

(再生委員・IT委員) オブザーバーとして参加 高田次雄、門口要

(防火管理者) 小高平男

(管理会社) ㈱美建：星野・前田・戸田・八巻

### 3. 議事

(1) 管理状況月次報告 (3月5日～4月3日分)

#### ① 設備点検等

・受変電設備 (3月5日) 定期点検 (異常なし)

#### ② 特別事項

・故障、工事

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。

3月25日 上記防護柵の交換工事实施 (当事者の自動車保険で対応)

・調査

2月9日に実施した屋上給水管現状調査の報告書が提出され、回覧した。

給水管の劣化が激しいため更新工事を行う予定です。(臨時総会で承認済み)

#### ③その他

・月次収支報告

2月分の月次収支報告があった。特に臨時の収入・支出はありません。

今期の予算で承認されている管理費会計から修繕積立金会計への5000万円の振替は、今月中に実施します。

・A棟南棟 北側外壁の一部補修工事 (11月4日～7日) を行いましたが、工事前に漏れた雨水でA棟412号室の天井、壁紙が汚損したままとなっています。今後の外壁工事完了後にこの修復工事を行います。(来期理事会への送り事項とします)。

・受変電設備年次点検 (4月20日)

この点検のため、4月20日10：00～12：00に共用部の停電と断水が発生します。詳細につきましては、お知らせを掲示、配布します。

## (2) 自治会活動報告

### 4月の自治会活動報告

自転車パトロール 4月は4回実施

巡回パトロール（夜回り） 4月は1回実施

公園清掃 10日

## (3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成28年3月分（平成28年4月1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5名 合計金額 182,189円

内、長期滞納 1名 98,265円（管理費等5ヶ月分）

1か月滞納 4名 計83,924円

## (4) 防災関連

### ・AED講習会

4月10日に行います。日曜日に設定したので多くの方の参加をお願いします。

### ・防災訓練

4月17日に行います。避難訓練、安否確認行動の後、ハイゼックス袋を使ったご飯の炊き出し訓練を行います。

## (5) 管理費の縮減

管理費が今後不足することを踏まえ、支出の縮減方法を考えています。そのために、現在のマンションを維持、管理するために使われている費用の検討を行っています。管理人の常駐・日勤、清掃員の配置、各種定期点検費用の見直しなど行っています。

## (6) 自治会参加要領

現在、鬼高自治会の自治会費は管理組合の管理費にて支払っていますが、本来、居住者全員の賛成がなければ管理費から支払うことはできません。

自治会の活動は、各イベントだけでなく災害時の避難所（鬼高小学校）の運営

も行うことになり、災害時の物資補給など公助は自治会を通して行われることになります。また、個人で自治会費を支払うとなれば各居住者の負担は大きくなります。そのため、理事会としては市川ハイツ全体として自治会に加入するために居住者全員の賛同を得たいと考えています。

#### (7) 再生委員会報告

臨時総会において承認された工事5件についての応札希望業者が、のべ27社になりました。今後順次、現場説明、見積提出を経て業者を決定いたします。さしあたって、A棟109号室排水管工事と屋上給水管更新工事を先に行います。4月12日に業者への現場説明を行います。

#### (8) 野村不動産マンション建設関係

3月16日の市議会で、議員が「宅地開発条例」に基づいて市のあっせん調停についての質問をした。市からは「行政指導は相手方の任意の協力により実現するものであって、建築基準法等の関連法令に適合していれば相手方が行政指導に従わないことを理由に不利益な取り扱いをすることができず、指導にも限界がある。しかしながら市としては、近隣住民からの要望や相談があればできるだけ粘り強く行政指導を続けていく」と回答があった。

#### (9) 次回理事会について

5月1日(日) 9:00～

#### 【訂正】

前回(3月6日)の理事会議事録で、出席者の欄にIT委員・門口様の記載が漏れていました。大変失礼いたしました。

## 『再生委員会 会議議事録』 VOL. 2 2

2016. 4. 2. (土) 於 鬼高公民館 会議室 10時～12時40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、竹内、大竹、和田

### 1. 管理会社の検討の件

(未だ情報収集の初期段階であり、本議事録においても、具体的な社名は公開を控えることをご了承願います)

以下、フリートーク (骨子)

・先週の土曜日に、今後の当ハイツの管理体制をどうしていくかを研究しようという観点から、マンション管理会社 2 社のプレゼンテーションを受ける機会をもったが、各自どのように考え、どのようにしていくべきかを自由に討論したい

・主担当には、各種調整と運営において尽力をいただいた

当日は、2社から意欲溢れる説明がなされ、質疑応答も活発で有意義な機会が持てた感謝申し上げる

一点、追加情報がある

プレゼン順に A 社、B 社とするが、B 社において質問が集中した管理費収納システムと手数料については、現行よりも負担増となる部分は善処可能であることを、責任者に確認した

しかるべく社内決裁をとるとの事である

また、両社ともに言えることであるが、管理委託契約の内容を具体的に決めた段階で最終的な見積りが作成できるとのことである

・B 社の標準サービスとして、月々の管理費収納にあたり領収書を各戸に配布し、その際に理事会議事録や管理組合活動報告書を同封するというものがあった

支出に対してよりシビアな目が向けられ、マンション管理にも皆が関心を持てるようになり、とても良いシステムだと思う

自分は総合的に B 社が優れていると感じた

・確かに B 社には強い意気込みが感じられたし、優れた部分が多くあった

しかし、どうも風評がよくないことが気にかかる

その点を踏まえ、問題解決力を全面にアピールした A 社が良いと私は思った

デベロッパー系の A 社は、経営基盤もしっかりしている

・B 社は、代表者が建築士であり、その背景から修繕工事について強みがあり、提案や実行力が期待できるように思える

今後の当ハイツにおいて、この側面は特に重要だろう

- ・両社とも、あくまでも営業サイドの売り込みなのだから、実際のところは任せてみないとわからない

しかし、両社とも ISO 規格を有し、その品質を維持し続けている有力会社である  
業界内でも指折りの実績があり、甲乙つけがたい

少なくとも、現行体制よりははるかに好ましい管理が期待できるはずだ

- ・今回の研究の原点を確認したい

それは、現行の管理費支出を検証し、無駄な経費を削減するということであつた

その意味からは、現行ベースの管理委託契約書に基づく限りにおいては、どの管理会社であつても管理費額に大差はないことがわかつた段階にある

ここで、即、管理会社の変更という結論に至る話ではない

- ・美建は、現行の常駐体制のままのプランと、通勤体制に変更するプランを挙げてきたが、この点はどうか

両プランともに、現行よりは経費面で企業努力をしてきているが…、

- ・しかし、美建は今までもこれからも管理面において、期待すべき面がないだろう

現状維持をいくぶんかの経費削減でまかなうという選択肢は、提案としてふさわしくない

- ・そうは言っても、住民の間に、今までの管理をガラッと変えることについては、不安や戸惑いがあるのは確かだろう

今のままでよいという保守的な意見のほうがむしろ大勢なのかもしれない

- ・しかし、少なくとも、常駐という方式から通勤方式に変えることは基本方針とするべきだ

実際には、夜間や早朝は機能していないし、休日も結構ある

17時の勤務時間終了後は、30分後にはもう連絡がつかないことも通常なのだが、常駐という言葉による根拠のない安心感があり、今までは体制の検証すらしてきていない

だが、せいぜい、非常ベルが鳴った場合とご不幸があつた場合に、たまたま管理人が在宅していれば対応するぐらいのニーズしかないはずだ

そして、その機会も 40 年近くの間で数回、記憶にある程度である

そのために、わざわざ常勤手当的な割り増し額を払い続ける必要性はないのではないかももちろん、気心が知れた人物との接点が失われるという感情的なものは理解できるが、

それとて、新たな企業と人物との間で培えない話ではない

- ・過去の会議にて何度も話し合つてきていることだが、我々は 260 世帯の規模にありながら自前の集会施設を持っていない

常駐方式から通勤方式に変えることで、臨時的な手法ではあるが、管理人居宅を代替利用できるようになる

ちょっとした商談や集会に住民が気兼ねなく使えるとなれば、このメリットはとても大きい

さらに経費も削減できるわけだから、管理会社をどこにしようと、再生委員会としてはこの路線で提案したいが、どうか

(一同、異議なし)

・今後の進め方としては、現在の管理会社を含めて、複数社のプレゼンテーションを住民懇談会の場で行い、住民の皆さんの声を集約させてはどうだろうか

ただ、その前に、管理委託内容をどうするのかを確定させなければ、見積も正式なものを依頼できない

今、現在、十分に達成できていない項目や、今後、新たに依頼する項目、将来的に自主的に管理していく項目等に整理検証する作業をする必要があると思う

⇒ 各自、次回会議までに「管理委託契約」の検証をしてくることを宿題とし、討議を経て各社への見積依頼につなげることとした

(10 : 50)

## 2. 見守りサービス／駆けつけサービスの最終報告としての「情報提供会」企画の件

配布資料

①合同説明会に向けての進捗報告

②各社への依頼内容の整理

主担当から主旨説明後、フリートーク（骨子）

・数か月にわたり、高齢者に限らず独居者の方が万一の事態に陥ったときの方策を研究してきた

過去、予算計上しながらも歴代の理事会において、結局、尻切れトンボになってきたテーマであり、その意味ではなんとか方向性を示したかった

当初は、当ハイツ内で助けあう共同組織を作ることを目指したが、マンション特有の人間関係から実行性に乏しいものになりかねず、方針を変えて公的機関の活用と民間サービスの両建てで調査をしてきた

このことは、今までの会議にて報告してきたとおりであるが、公的機関の取り組みで注目に値するものは、この地区においては見当たらず、いきおい民間サービスに触手を伸ばすこととなった

ところが、民間の見守りサービスは、巷に溢れていて、選択には目移りする

そのため、見守りサービスに加え駆けつけサービスを行う企業を主対象としたところ、大手警備会社3社と商談の運びに辿り着いた

各社のサービス内容については、以前に何回かに分けて報告しているのでおわかりだろうが、オプション契約が多岐にわたりきめ細かい



したがって、特定の1社に絞るのではなく、3社を同時に検討できる機会を設定することで、住民の皆さんに役立ててもらえればという想いを強くすることとなった

もちろん、これをもって、高齢者対策の全てというわけではないが、公助、共助、自助の棲み分けの中で現実路線として、自助努力に対する情報提供という貢献を選んだわけだ

これを一步に、今後につながるものがあれば共助の手法につなげていきたいという所存だ  
幸いにして、3社からは合同開催に快諾をもらっている

なかなかこの種の情報を自力で収集するのは骨が折れるし、いざ、個別に業者を呼ぶには各家庭では「ためらい」があるはずなので、潜在的なニーズのある方には特に有益な機会になると思う

理事会にも大筋で了解が得られており理事会ニュースで予告してもらおうことになっている  
明日の定例会で正式に承認をもらえれば、当方でも4/9(土)午後に開催する旨の案内を出したいと思う

- ・新しい試みとして、よいと思う

よく準備をしてくれた

(一同、賛意)

- ・当日の運営は具体的にどうするのか

- ・各社順繰りに、質疑応答込み 30分程度で商品とサービスのプレゼンテーションをしてもらう

その後、各コーナーに分かれ、各社スペースに住民の皆さんが訪れて、個別相談なり詳細確認できるようにする

各社には、当日以前の事前活動や当日後の営業活動に一定の制限をお願いしている

万一のトラブルが起きないように配慮し、不幸にして起きた場合には、対象者の了解を得て仲介に入る

それらの内容をまとめたのが、配布資料②だから他の詳細は確認してほしい

念のために説明しておくが、この企画はあくまでも機会を設定し、住民の皆さんへの情報提供に注力する活動だ

説明会後のことは、当事者間で個別契約に結びつくか、継続検討になるか、情報収集だけで終わるかに分かれるだろうが、それは、あくまでも各家庭のニーズと経済事情次第であって、管理組合は一切介在しない

ただ、管理組合から各社に持ち掛けて段取りを組んだので、経費面で幾分かは定価よりも融通をつけてくれる感触を得ている

例えば、保証金を免除するとか、何パーセントかは割り引くとか…

もっとも、それは成約時の話であるが、その意味では住民の皆さんにとってプラス材料になるから主催の意義はある

なお、言うまでもないが、かといって業者からなにがしかの報酬などは一切ない

繰り返すが、開催目的はあくまでも情報提供機会を設定し皆さんに役立ててもらおうという

一点に尽きる

だから、極力、多くの方が参加するよう動員に協力してほしい

- ・当日運営においては、協力体制を敷き、せっかくの機会を成功に導こう

⇒ 全戸を対象に、住民の皆さんへの広報文を、週明けに配布することとする

(11:10)

※不測の事態が発生し、予定の告知が出来ず、開催期日を延期することとなった

### 3. 野村マンション対策進捗報告

主担当から、3/25に市川市役所開発指導課で行った相談会の内容報告がなされる

以下、フリートーク（骨子）

- ・結局、何がどうなったのか

議事録なり報告書があるなら、配布してもらえないか

内容が把握できない

- ・後で届ける
- ・当方の主張を行政に対して行い、それを業者側に伝えてもらっているということなのか
- ・必ずしも全てがそうということではない
- ・では、どういうことなのか
- ・業者に対して、補償を求めるにあたり行政の指導力を利用しようとしている

しかしながら、金銭補償には行政は介入しないという立場なので、行政側で指導が可能な

「建築変更」を要求し、結果的にそれらの要求が通らないという事実を積み重ねて補償問題を有利に導こうとしている

行政への働きかけなので、市議や県議の協力を得ている

- ・その路線を取り入れることは承知しているが、その間接的な手法だけではなく、業者との直接交渉自体もすすめていくべきで、その動きがなければ交渉が進展しないのは当然なのではないか

行政の動きを見ながらということであれば、直接交渉の時期が後ズレするのは致し方ない部分も確かにあるが、それでも準備はすすめるべきで、その意味から再生委員会から1名主担当を増やすという結論を以前に出したはずだが、どうなっているのか

それと、県議や市議はあくまでも協力者として援助してもらうべきであり、主たる戦略は当方で考案するべきではないのか

この再生委員会の場では、ほぼ毎回、進捗報告がなされるが、常に状況が進展していないという報告に終始する

本来ならば、次なる施策や方向性を討議すべきだと思うが、今後もそのつもりがないならば再生委員会のテーマからはいっそ外したほうがよいのではないか

・県議や市議は、よく協力してくれているが、やはり第三者的な動きにならざるをえない行政一辺倒や議員に頼りすぎる面は改める点ではある

・それと、前回も強調したが、住民の皆さんへの広報はしないのか

昨日、被害者の会と A 棟の住民宅には、今日の報告内容ではなく市議会での関連質疑内容の報告書が配られたようだが、これは求めていた広報とは違う

さらに言えば、この報告書を限定で配る意味もよくわからない

少なくとも再生委員会メンバーには全員配布すべきだと思う

これでは討論のしようがない

・主担当は、何もかも一人でやる必要はない

方針を決めて、この活動にはこのように手助けを求めるとか、方針自体に迷いがあるのならこの場で申し出て皆で知恵を出し合うという運営をしていけばよいのではないか

今の運営スタイルは、住民からも再生委員会からも孤立化する動きになってしまっている

・工事協定書について作成を手掛けているので、後日、報告する

⇒ 第 19 回の会議で新たに追加任命された主担当と 2 名体制で連動し、善処をはかることとする

(12 : 15)

#### 4. 修繕工事進捗報告

配布資料

①大規模修繕工事 応札希望企業 一覧

②標準仕様書 各工事別 全 11 冊

今後のスケジュールについて、主担当から概要説明

・配布した①については、部外秘扱いとし、特に取り扱いに注意してほしい

なお、今回に限らず、具体的な企業名や見積書の類は、事態が確定するまではくれぐれも流出などなきよう留意されたし

・配布した「標準仕様書」は各自、目を通し、お気づきの点があればフィードバックしてほしい

・幸いにも、各工事には複数の企業から応札があった

今後は、各企業別に現状説明をし、見積依頼につなげる

工事別ではなく企業別というのは、1 社で複数の工事に応募してきた企業があるからだ

ただし、宅地内工事については、居住者のご都合に合わせて、負担をかけないよう 1 回で終

わらせるよう工夫する

工事開始時期を意識しつつ、極力、前倒しにして余裕をもった運営ができるよう努力する  
メンバー各位もご協力願う

(12 : 40)

#### 5. その他連絡事項

直近で 4/10(日)は、AED 講習、4/17(日)は防災訓練を開催する  
運営ならびに動員にご協力願う

お花見についても、タイミングをみて開催準備中である  
コミュニティー形成のうえからも実現に向けて努力する

以 上