

理事会ニュース

第39期第2号(通算407号)

平成28年8月5日

ホームページ <http://www.ichikawa-haitsu.jp>

市川ハイツ管理組合理事会発行

1. A棟床下共用排水管更新工事について

7月6日より行われている表記工事につきましては、想定を上回る難工事となりました。排水規制など、多大なご迷惑をお掛けしたことをお詫び申し上げます。また駐車場所の移動にご協力戴き感謝申し上げます。今回の工事は工事時間の無断延長等、工事会社の不手際が目立ち、住民から改善要望が出されました。今後他の工事も予定されており、反省をふまえ工事内容の精査、事前説明の徹底等をより厳重に行い、再発防止をはかります。議事録の末尾に工事の写真を掲載しました。

2. 美建との管理委託契約について

前期理事会から美建に対し申し入れしておりました、定額委託業務費の削減提案に対し、美建から回答がありましたので理事会で審議しました。その結果設備点検費(現行¥20,000/月)について、今期以降支払わないこととしました。また、建物管理業務費についても削減を行い、その他は従来金額のままとする内容で美建に最終回答を要請しました。詳細は添付議事録をご覧ください。また常駐管理員の夜間、休日の業務内容について、今後協議することにしました。定額委託業務費の申し入れの月額内訳の変遷を下記の別表にまとめました。

別表 【定額委託業務費】月額内訳

税抜き（/月）

		現行	7/3 付け 38 期申し入 れ	7/24 付け 美建回答	7/31 付け 39 期申し 入れ	備考
1	管理事務代行料	103,000	103,000	103,000	103,000	従来通り
2	設備点検費	20,000	0	8,000	0	再生委員会答申による
3	管理員業務費	360,000	360,000	360,000	360,000	従来通り
4	清掃業務費	400,000	300,000	400,000	400,000	従来通り
5	給水設備保守料	45,000	36,666	30,666	30,666	再生委員会答申による
6	消防設備保守料	53,000	35,000	35,000	35,000	再生委員会答申による
7	受変電設備保守料	28,000	25,000	25,000	25,000	再生委員会答申による
	税抜き合計額	1,009,000	859,666	961,666	953,666	

3. 喫煙場所厳守のお願い

市川ハイツ内の自宅外の喫煙場所は、ゴミ置き場の入り口の灰皿設置場所のみとなっております。夏場は窓を開けている居宅も多く、煙と臭いが入ってくるとの苦情が届いております。本件同様の苦情が過去にもございました。所定の場所以外での喫煙は、ご遠慮戴きたくお願い申し上げます。

快適な住環境の確保にご協力お願いいたします。

ご意見等があれば、ご遠慮なく申し出てください。

理事会へのご出席、傍聴も歓迎いたします。

議事録 (臨時理事会)

日時、場所	2016/7/31(日) 9:30~12:20 鬼高公民館	
出席者	理事	宇佐美進、藤原克敏、丹野和美、松本直樹、橋本正一、黒川祐美子、津村正志、児玉孝子、暮林マシ子、関口雅之、島村那智子、松永一乃
	監事	長島洋美、田中明義
	再生委員会	高比良巖、中村久夫、高田次雄、大竹博
	防火管理者	小高平男
	美建	前田常務、八巻

■議事

1. 鬼高自治会への任意加入の件

8月1日に理事長、小高さんが鬼高自治会へ出向き、自治会費、その他について協議する予定です。

2. A棟床下排水管更新工事について

工事が手間取っており、住民から工事の不手際について、改善要望書が理事会、再生委員会あてに提出されました。

「内容」(1) 工事時間の延伸の連絡がなく、勝手に工事時間を延ばしている。

(2) 工事期間中常時風の吹き込みがあり、室内の防護シートのない部分に粉塵、土砂が滞積している。

(3) 庭の90%が工事関係物資で覆われ、土壌及び耕作物が破壊されてしまった。これらの回復は居住者の負担とはせずに補償してほしい。

「対応」(1) 工事業者に再度謝罪させる。補償については業者と話し合う。

(2) A109号室の内装工事は8/5完工予定。8/6完成検査を行う。総務担当理事も立ちあう。

今回の反省をふまえ、今後の大規模工事では想定外のことが発生することを前提に、工事計画をたてることにしました。

3. 管理委託契約の締結について

美建との契約は2016年10月31日に終了するため、9月末頃までに臨時総会を開催し、新規契約の承認を得る必要があることを一同確認しました。

(1) 定額委託契約費の見直しの件

① 設備点検費について

大規模修繕のあとは、施工業者による定期点検を1, 3, 5年後に実施する旨工事契約書に記載されているので点検費は不要ではないかとの意見が再生委員からあり。理事会で賛否採決した結果、賛成7, 反対5で設備点検費(現行¥20,000/月)

は支払わないことにしました。

② 清掃業務費について

38期申し入れでは外構（建物の外回り）作業をすべて廃止し、住民ボランティアの手により、草刈り機を購入のうえ実施する計画でしたが、①怪我の発生時の保険加入でも不安 ②熱中症対策 ③ボランティア（6人／月あたり）の募集に応募があるか？継続性に疑問がある等の意見が出され、ボランティア方式への賛否採決した結果賛成0、反対12となり実施困難と判断し、従来方式とすることにしました。

(2) 管理委託契約書 第7条の2項（管理事務所の光熱費、電話代負担）の件

現行はすべて、市川ハイツ管理組合が負担するとなっているが、水道、ガス料金の負担については検討の余地がある。美建と引き続き協議することにしました。

(3) 管理員の夜間、休日の緊急事態発生時の対応について

管理員の勤務形態を、① 管理費の値上げをしても良いので常駐管理を続ける

② 再生委員会答申ベースの通勤管理方式 の2案について住民アンケートを

実施したところ、44対39（回答戸数）で ①案の常駐管理方式が多数回答となり、常駐管理方式を継続することになりました。この回答には住民の高齢化にともなう夜間管理員不在による不安が含有されると思われます。

しかし、常駐管理の内容について明確になっておらず、特に夜間、休日の管理体制を明確にしてほしいという要望や通勤方式よりも常駐管理方式の方が良い点

（メリット）は何なのかを確認したいという発言がありました。特に夜間、休日の緊急対応についても美建に求めたところ、次回の理事会に美建案を回答するとの前田常務からの発言がありました。

4. A棟エレベータ1号機 行先階ボタンパネル板、剥がれの件

7月30日（土）午後、A棟エレベータ1号機 行先階ボタンパネル板が剥がされていることを、住民が発見しエレベータ籠内備え付けの電話で日立ビルシステムへ連絡し修理を依頼しました。悪質ないたずらの可能性もあるため、理事長、副理事長立ち会いの元で防犯ビデオを再生検証したところ、新聞配達員らしい人物がパネルに寄りかかって立ち去るときズボンのベルト等がひっかかったことが判明しました。故意ではなくエレベータの機器類にも不具合がないとの日立の技術員の説明もあり、8/1に当該配達員を特定し、口頭で注意するよう管理員に指示しました。住民各位にも手すりに寄りかからないようお願い申し上げます。



5. A109号室工事写真

湧き水のために防水服を着て地下に入る作業員



壁内の上階からの排水管



酸欠防止のため、送風して作業



塩ビ管とのことであったが、掘り出したところ鉄管だった。腐食がひどい



庭はガレキでうまる



以上

次回理事会 8月7日(日) 10:00~13:00 鬼高公民館 大会議室