

平成 28 年 9 月 4 日

市川ハイツ管理組合

第 39 期第 3 回理事会議事録

| | | |
|-------|--|---|
| 日時・場所 | 平成 28 年 9 月 4 日(日) 14:00~18:00/鬼高公民館 2 階・研修室 | |
| 出席者 | 理事 | 宇佐美 進、丹野 和美、藤原 克敏、橋本 正一、津村 正志、児玉 孝子、関口 雅之、朱 勇紅、八巻 勇、黒川 祐美子、暮林マシ子、島村 那智子、塚田 廣吉、山本 隆大 |
| | 監事 | 田中明義 |
| | 再生委員会 | 大竹博 |
| | 防災管理者 | |
| | 美建 | 前田、星野、八巻 |

■議事

1. 美建管理状況月次報告(平成 28 年 8 月 7 日~9 月 3 日)

工事関連

- ・7 月 25 日 B 棟屋上 エレベーター機械室の鉄扉鍵付け調整(施工:グッド・ワンホーム)

苦情関連

- ・8 月 20 日 上階よりタバコの吸い殻が火の付いた状態で落ちてくるとの注意喚起依頼の投函があった →注意文書はB棟掲示板に掲示中、理事会ニュースにも掲載済み

①点検、事故、故障等

- ・8 月 24 日給水設備、9 月 1 日受変電設備点検実施、 結果:異常無
- ・建物外観の目視点検実施の結果、修繕が必要と思われる箇所が見つかったが、当該箇所は今回の大規模修繕に含まれるため、本工事で対応することとした。
- ・台風で A 棟東の柳の木が倒れかかった。埋め戻しの可否をアザ園芸に調査依頼し埋め戻しできなければ伐採とすることとした。
- ・置き看板の表記が不鮮明になっている件、大規模修繕が終わる頃に、再度検討することとした
- ・火災用地下防火水槽 (B 棟駐車場の地下)のドアの錆、ポンプの腐食が判明した。ここは市川ハイツと近隣の火災対応施設であり、市川市に貸し出している設備のため市川市へ修繕費の一部負担の可否の交渉を美建に依頼した。

②外構清掃員の勤務時間変更

8 月後半雨が続き気温が落ち着いた為、通常の勤務時間 8 : 00 ~ 16 : 00 に戻した。

③管理室の電話切り替えについて

従来の KDDI メタルプラス電話サービス終了に伴い NTT 加入電話へ切替えた。管理組合名義では登録できない為、管理員 八巻氏の名前に変更し登録した。

④連結送水管耐圧試験について

- ・ 10月に連結送水管の耐圧試験実施予定(避難はしごハッチ点検、火災報知機点検等の消防設備点検時に実施予定) ※避難はしごハッチ点検は通常玄関より入り実施するが、留守の場合は大規模修繕足場を利用し実施する。

⑤地震保険の件

- ・ 2017年度から「半損」が「大半損」「小半損」に細分化された。保険料は変更なし

2. 鬼高自治会活動報告

- ・ 9月6日、14日、23日、29日(19:30～) 無灯火自転車防止パトロール
- ・ 9月9日、20日 巡回防犯パトロール(15:00～)
- ・ 9月11日 公園清掃・ソフトボール大会

3. 管理費滞納状況報告

平成28年9月1日現在 管理費合計 4名・88,979円(全て1ヶ月未払い)
(先月理事会より1名減、36,370円減)

4. 臨時総会開催について

日時：平成28年9月25日(日)9:50～鬼高公民館 大会議室

※9:30～9:50 美建による契約条件変更に伴う重要事項説明会実施予定

- ・ 変更、削除部分に関しては、変更点の判る比較表を添付するよう美建に依頼

議案：1号議案 管理委託契約締結の件

2号議案 第39期予算修正の件

①設備点検費削除による点検実施が無くなるが、美建より、巡回は今までどおり行う。
不良箇所は報告するとのこと

② 外構清掃業務費変更について

ボランティア対応による費用低減案があったが、継続性、参加人数、けが等々の懸念から現実的に困難という結論に至った。(39期理事会の結論として総会にて説明予定)

③ 水銀灯の投光器、外灯のLED交換を大規模修繕工事の進捗状況を見ながら実施することとした→修繕積立金会計も予算修正案提出する。

※総会終了後自治会加入に関する募集方法、会費支払方法等、住民のみなさんと話し合い実施予定 →資料は当日配布とする

5. 大規模修繕工事について

①外壁塗装・屋上防水修繕工事の住民説明会後下記事項を確認した

- ・ 工事に伴うお願い、注意事項、連絡方法やクレーム対応体制の再確認
→クレーム対応は理事全員で対応することとした
 - ・ 自動車、自転車駐車場移動等の対応確認 →自転車は原則、自分で移動。高価な自転車は室内へ保管するなど自己責任で対応してほしい
 - ・ 残留自転車は施工業者が移動するとのことだが、写真を撮ってから移動するよう業者に依頼する。→業者へ要確認
- ②専用庭片付け及び作業内容の最終案内文書をを9/5にB棟1階住戸へ配布する。
- ③防水業者が「ツト」の概略工程表の住民への資料配布不足に対して再依頼中
- ④安全祈願 葛飾八幡宮にて 理事長、副理事長、再生委員他有志参加で実施する。

6. その他

①野村マンション問題について(大竹再生委員より)

現状：日照時間、騒音、粉塵に対する再三の要望に返答が無い状況である
この間、県議員、市議員、市役所経由での話し合いを設定するが進展が無い
市は話し合いの仲介、立会はするがそれ以上の介入はできないとのこと
9月11日13:30~/鬼高公民館 野村マンション問題住民対策会議実施予定
9月16日10:00~/市川市役所仮設庁舎南館 野村マンション問題住民対策会議実施予定
※A棟当事者にはできるだけ参加してもらうよう働きかける。
※9月11日/16日の話し合いには丹野副理事長、藤原副理事長参加予定
※理事会は個別の金銭的補償の介入はできないが、沈下、傾斜測定の実施有無は
確認していくこととした

②休日夜間緊急時の対応について

管理室、管理会社の受付時間、緊急時の連絡先などを記した文書を美建より各戸へ配布することとした。

7. 今後の日程

- 臨時総会 9月25日(日) 9:30~
- 通常理事会 10月9日(日) 10:00~