

第 3 9 期 第 4 回 理 事 会 議 事 録

日時・場所	平成 28 年 10 月 9 日(日) 10:00~14:00/鬼高公民館 2 階・大会議室	
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、松永 一乃、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	長島 洋美、田中明義
	再生委員会	大竹博
	防火管理者	小高平男
	美建	前田、星野、戸田、八巻

■ 議 事

1. 管理状況月次報告(平成 28 年 8 月 7 日~9 月 3 日)

① 工事関連

- ・ 9 月 12 日 大規模修繕工事開始(施工:中村塗装店)、仮設事務所設置
- ・ 9 月 15 日 B 棟足場の設置工事開始(足場組立工事 10 月 29 日迄)
- ・ 9 月 20 日 B 棟駐車場に不用品回収コンテナ設置(9 月 26 日迄)
A 棟屋上防水工事開始(施工:ゲット・ワホム)
- ・ 10 月 3 日 B 棟駐車場ラック(No.1~50, No115~156)を駐車場ゼブラゾーンへ移動

② 苦情関連

- ・ 9 月 17 日 近隣住民より『樹木消毒音と工事足場組立音がうるさい』と電話有、
宇佐美理事長対応済

③ 点検、事故、故障等

- ・ 10 月 3 日 川島電気管理技術者による受変電設備定期点検実施 ⇒異常無し
- ・ 10 月 6 日 ハマゾノ消防設備による共用消防設備定期点検実施
(A・B 連結送水管の耐圧試験実施)
- ・ 10 月 8 日 ハマゾノ消防設備による室内・ベランダ 避難器具梯子定期点検実施
⇒避難ハッチ梯子の降下空間に設置される物干竿による降下困難問題がある為、
理事会ニュースで注意喚起予定

④ 月次収支報告

- ・ 管理費会計予算修正分(清掃員業務費、備品費)、A 棟非常灯交換分等の変動分、
修繕積立金会計予算追加分(外灯 LED 化)美建より説明有
- ・ A 棟 1 階共用排水管更新工事と大規模修繕工事の第一回(10%分)請求有

⑤ その他

- ・ 事故、故障、転出、転入無
- ・ B 棟非常階段付近の鉢・ゴミの放置問題有(管理員より住民に対応確認予定)
- ・ 管理員の外構清掃時の雑草の除草処理が一部未実施だったが、グリーンクラブ管理用地
でもあり、今後状況に応じて処理対応することとした

2. 鬼高自治会活動報告

- ・ 10月6日、21日(15:00～) 自転車パトロール
- ・ 9月7日、13日、18日、26日 巡回パトロール(19:00～) 9日 公園清掃
- ・ 9月15日 敬老の祝い品配布(市川ハイツ77歳以上A棟41名+B棟34名75名対象)

3. 管理費滞納状況報告

平成28年10月7日現在 管理費組合合計 3名・74,931円(先月理事会より1名減、14,048円) 平成28年9月分(1ヵ月未払い)→合計74,931円

4. 鬼高自治会継続加入について

- ・ 臨時総会後の出席者の「話し合い」においての意見交換情報の再確認(後日、住民より鬼高自治会支部の規約案等の提案有)
- ・ 自治会への任意加入募集を訴える書面案(ご理解を得やすい加入確認方法、滞納分支払い等)の確認
- ・ 理事会としては自治会費徴収代行を行い、管理費保管口座へ収納後、管理費会計と自治会費会計を明確に分けて管理する方針とした
近日中に全戸へ「加入のお願い」と申込書を配布する事とした
- ・ 自治会案件の専門チームとして理事長の他、宮原理事、橋本理事、八巻理事、長島監事、田中監事がメンバーとなることを確認した

5. 管理委託契約改訂について

先の臨時総会において、契約締結承認に至ったが、質疑の中で、実態に即した管理委託内容のチェックを継続するよう要請があった

これに基づき、

(1) 住み込み管理を継続する。

(2) 7条関連の修正

① 管理室のガス、水道料金の美建負担(管理員負担では無く、会社負担)

② 住居費の一部(3割)の美建負担(同上)

(3) 夜間管理員不在時の火災報知機鳴動等の緊急対応(暗証番号対応ドアに変更)

(4) 清掃、点検頻度の見直し

について、理事長・副理事長より契約内容の更なる見直しを検討する専門チームを編成することを提案したところ、美建前田常務、多くの理事より異論・反論があった為、当面、専門チーム編成について保留とした

6. 防災名簿について

住民への案内文書作成。名簿保管用金庫購入を行う(¥9,000)。専門チームとして、小高防火管理者、丹野副理事長、関口理事、島村理事、山本理事、黒川理事がメンバーとなる

7. 大規模修繕工事について

第1回三者(理事会、再生委員会、中村塗装店)定例会議9月30日(金)13:30～実施三者定例会議の議事録と工事に関するこの間の苦情お問い合わせ内容の確認をした

8. 野村マンション問題について

進捗状況の報告が副理事長、大竹被害者の会会長からなされた。

9/16 市川市役所南仮設庁舎で、市川ハイツ、野村不動産、市川市開発課長の3者で協議を実施した。市川ハイツからは、大竹被害者の会会長、丹野、藤原副理事長ほか被害住民、市川市開発課、市会議員、県会議員の合計9名が出席した。日照権、騒音に関する要求書を野村不動産に対し手渡し、回答を求めた。

本件について理事会で今後の対抗策を審議した。

対抗策案の内容は市川ハイツ自体の評判にも関わる可能性がある為、慎重な対応が必要との意見があり、集団交渉はそろそろ限界ではないか？個別交渉の段階にきているのではないか、との意見が多数となった

被害住民を交えて、早急に打ち合わせを実施することとした

9. 次回理事会開催日

11月6日(日) 10:00～ 鬼高公民館大会議室