

第 39 期第 6 回理事会議事録

日時・場所	平成 28 年 12 月 4 日(日) 10:00～:13:00/鬼高公民館 大会議室	
出席者	理事	宇佐美 進、藤原 克敏、丹野 和美、松本 直樹、朱 勇紅、橋本 正一、津村 正志、児玉 孝子、暮林 マシ子、関口 雅之、島村 那智子、塚田 廣吉、黒川 祐美子、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	星野、八巻

■議事

1. 管理状況月次報告(平成 28 年 11 月 6 日～12 月 3 日)

① 工事関連

- ・ 11 月 28 日 フェイジョア(洋木)1 本 A 棟裏の緑地に植樹(施工・ユアサ園芸)
→日商岩井マンションバルコニーからの視線対策
- ・ 11 月 30 日 B 棟管理室脇にダイヤル式鍵保管ボックス設置
(施工・中村塗装店 品物代金 6,800 円)
- ・ 12 月 3 日 B 棟屋上防水工事終了(施工・グット・ワンホーム)

② 苦情関連

- ・ 11 月 29 日 A 棟隣接住戸から『市川ハイツの桜と松の枝の切断』の要求有(枝が敷地を超えて伸びている為) →当日中にユアサ園芸が枝切実施済
※その他、住民よりエアコン室外機の移動の際の料金徴収について苦情多数(大規模修繕工事関連)

③ 点検、事故、故障等

- ・ 11 月 15 日 アベニューによる A 棟共用廊下の定期床清掃実施
- ・ 11 月 24 日 みやこ環境設備による給水設備の定期点検実施⇒異常無
- ・ 11 月 28 日 ユアサ園芸による高木剪定実施
- ・ 12 月 1 日 川島電気管理技術者による受変電設備の定期点検実施⇒異常無

※10 月 8 日に消防設備(避難ハッチのフタ)の点検実施の結果不良と判明した 8 戸のうちサンプルとして 1 戸を選定し、12 月 17 日実寸計測等現地調査を行い、補修見積を取ることにした

④ その他

- ・ 防災名簿用金庫購入 11月20日 5,743円
- ・ 自治会関連 11月22日 平成29年度成人該当者10名自治会に届出
(A棟6名、B棟4名 1月6日位記念品配布予定)
11月24日 自治会加入214戸となる(A棟107戸、B棟107戸)
- ・ 防犯用非常ベルの検査実施 12月17日(住民向け案内文書配布済)
- ・ 使用していない建物外壁の古いストーブ用吸排気口は、雨水の入水の可能性がある為、塞ぐ方向で中村塗装店(株)と検討中
- ・ 年末年始のお知らせ
管理室・清掃員の年末年始休暇 12月30日(金)午後～1月4日(水)
- ・ 年末年始の臨時駐車利用のお知らせ
工事関連でA・B棟とも来客用駐車場のうちG3は引き続き使用できないが、外部契約中の駐車場(酒吉番隣り)を年末年始に限り来客用駐車場として開放する旨、中村塗装店(株)より提案有り →詳細検討のうえ、後日住民向けに案内することとした

2. 管理費滞納状況報告

平成28年12月1日現在 管理費組合合計 4名・131,830円
(先月理事会より45,399円増、人数は同じ)
2ヵ月未払い 2名 計93,374円(平成28年10・11月分)
1ヵ月未払い 2名 計38,456円(平成28年11月分)

3. 鬼高自治会活動報告

- ・ 12月1日、7日、13日 夜回りパトロール
- ・ 12月8日 自転車巡回パトロール
- ・ 12月11日 公園清掃
- ・ 12月20～22日 火の用心
- ・ 12月26日 東部地区防災訓練 若宮小学校
- ・ 12月29日～1月3日鬼高自治会お正月休み

4. 管理室キーボックス設置について

B棟管理室で緊急時の管理室解錠の為、11月30日キーボックスを設置済。暗証番号を決定し理事全員で共有して解錠することを確認した。

住民が、美建緊急センターへ電話して暗証番号を聞き出す方法は、外部の人間による悪用の可能性もある為、取り止めることとした。

理事会終了後、管理室内の火災警報受信機等の取扱いとキーボックスの使用方法を出席理事全員で確認した。

(※暗証番号は半年毎に変更予定)。

5. 臨時総会の開催について

緊急追加工事としてガラリー交換工事について、前回の理事会で決定したやり方は規約違反であるとの指摘を受けて、臨時総会を開催する方向で、議論をやり直したいと理事長より次のとおり提案があった

- ・ 施工業者との再検討で、2週間程度で結論が出れば工期への影響は最小限にとどめ、最終的に延長にはならないであろう、ということを確認した
- ・ 12月18日(日)に臨時総会を開催したい
- ・ 臨時総会をやるならば「外灯LED化の業者選定」と前回(9/25)の臨時総会で約束した「屋上給水管更新工事における追加工事の件」を議題に追加したい

これを受けて協議したところ

- ・ 工期の遅れは許されないとして出した結論だった
- ・ もともと臨時総会は必要であるという意見は理事の中にもあった
- ・ 再生委員会の緊急提案だったので工期の中断はできないという前提だった
- ・ 理事会と業者でもっと話し合うべきだった
- ・ 規約どおり臨時総会を開催すべきである

などの意見があり、臨時総会開催の賛否採決したところ、出席理事14名中14名全員が賛成し、臨時総会を開催することとした。

12月12日議案書配布、12月18日総会開催の方向でスケジュール、役割分担を確認した。

6. 大規模修繕工事について

①外灯LED化について

前回(9/25)の臨時総会において、予算承認をいただいた外灯LED化実施工事の業者選定について、中村塗装店(株)、稲垣電機工業所、(有)アクティブ、ライズ(株)の業者4社に対して見積実施した結果、稲垣電気工業所の見積内容が屋外仕様用途・耐熱性の条件に加えてガーデンライト10台を含む好条件での価格提示であった。これを受けて理事会として、稲垣電機工業所を選定し臨時総会に提案する事を賛否採決したところ、出席理事14名中賛成13名、棄権1名であり、稲垣電機工業所で議案提案することとした。

②苦情について

ベランダ防水工事について、エアコン室外機の移動に伴う費用発生について多数の住民より苦情を受けており、今後、施工業者と工程も含めて再度検討することとした。

その他の苦情についても、引き続き、全理事で可能な限り住民の声に耳を傾け、情報共有していくこととした。

7. 防災名簿について

防災名簿専門チームより次のとおり報告と要望があった。

- ・現時点で 50 名分の提出があった
- ・提出期限は過ぎているが、少なくとも理事については応援可能者名簿を提出してほしい
- ・防火金庫は購入済
- ・名簿作成にあたっては、個人情報の取り扱いに十分注意して行いたい
- ・12 月 11 日(日)10:00～ 防災名簿専門チームの会議を行い、名簿作成に向けた準備等話し合う予定

8. 鬼高自治会継続加入について

- ・12 月 5 日 加入者向け案内文書発送
- ・12 月 5 日 14:00～ 会費引き落としの為の作業開始

9. 野村マンション問題について

- ・工事協定書を締結捺印予定
- ・協定書締結後も日照権に対する補償の個人交渉は継続

次回理事会開催日

①臨時理事会 12 月 9 日(金) 19:00～

②通常理事会 1 月 8 日(日) 10:00～