

## 第 39 期第 8 回理事会議事録

日時・場所	平成 29 年 2 月 5 日(日) 10:00～:13:00/鬼高公民館 2 階・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、児玉 孝子、暮林 マシ子、島村 那智子、松永 一乃、塚田 廣吉、宮原 義美、黒川 祐美子、山本 隆大
	監事	田中 明義
	再生委員会	
	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 29 年 1 月 8 日～平成 29 年 2 月 4 日)

##### ① 工事関連

- ・ 1 月 10 日 B 棟大規模修繕工事 年明け工事開始(施工:中村塗装店)
- ・ 1 月 23 日 A 棟大規模修繕工事開始
- ・ 1 月 26 日 水銀灯、駐車場投光器、庭園灯の LED 化工事終了(施工:稲垣電機工業所)

##### ② 点検、事故、故障等

- ・ 1 月 30 日 エレベーター定期点検(点検業者:日立ビルシステム)→異常無し
- ・ 2 月 4 日 受変電設備点検実施(点検業者:川島電気管理技術者)→異常無し

##### ③ 苦情・投書

- ・ 1 月 24 日 大規模修繕工事と近隣住民リフォーム工事が重なる事による騒音振動の投書有。近隣住民へのリフォーム案内通知の要求有  
→今までもリフォーム工事承認時に、管理員から業者へ近隣住民への通知要請を実施している。また今後、管理組合掲示板へ工事計画表を掲示する際は、工事実施部屋番号を大きく明示することとした
- ・ 1 月 24 日 野村マンションの 18 時以降の時間外工事による騒音が協約違反と投書有。最新の週間予定表掲示の要求有(年明けより未更新である)。  
→理事長より現場責任者へ改善を要望し、引き続き週間予定表を提出するよう要請した。最終的には月間予定表のみの提出になるとのこと
- ・ 1 月 26 日 大規模修繕工事 中村塗装店の作業と案内文書の不備、対応の遅れに関する投書有 →業者より当人へおわび実施済
- ・ 1 月 27 日 玄関ドア内側を、業者の塗料と道具を有料で借り受けて自分で塗装したい。他にも希望者がいないか募集してはどうか、との投書有。  
→業者と協議のうえ実施は不可能と判断、当人へ説明済
- ・ 1 月 30 日 工事施工会社の不備を管理組合として、事前指摘してほしいとの投書有  
→理事会として引き続き工程会議等の場において、作業内容の確認と業者への提言を行っていくこととした

#### ④ 防犯用非常ベル改修について

前回理事会より検討してきたが、今期予算（管理費会計の修繕費）からの捻出が問題無さそうなので、実施時期を協議した。

- ・居室内へ立ち入っての作業となる為、大規模修繕工事の最中に更なる住民負担となるのではないかと
- ・ボタン保護カバーが破損した住戸だけでなく、旧式のボタンは一斉に新型に変えてはどうか

などの意見もあり、当面、緊急性の高い、廊下側の赤色表示灯の不点灯（2戸）を優先して改修することとした。4月の消防設備点検時に対応できるか確認することとした。

旧式ボタンの一斉交換をした場合と、点検時不在だった住戸への再対応も含めて、点検業者（ハマゾノ消防設備）へ再度見積りを要請することとした。

#### ⑤その他

- ・12月29日 転入1件有り（B1103）
- ・市川市のゴミ収集回数変更（回数が減る）燃やすゴミ週3回→週2回 美建より住民向け周知徹底することとした
- ・12月19日 A棟B棟屋上防水工事、(有)グット・ワンホームへ20,412,000円支出
- ・屋上給水管更新工事追加費用480,600円 管理費会計から修繕積立金会計に2月振替予定
- ・備品費より管理室鍵保管ボックス（6,800円）購入

#### 2. 管理費滞納状況報告

平成29年2月2日現在 管理費組合合計 4名・190,087円

（先月理事会より42,887円増、人数は1名減）

4ヵ月未払い 1名 78,612円（平成28年10月～29年1月分）

※電話手紙通知するも反応無し。長期化しており理事会としても訪問対応などを予定

2ヶ月未払い 1名 計56,888円（平成28年12月・29年1月分）

1ヵ月未払い 2名 計54,987円（平成29年1月分）

#### 3. 鬼高自治会活動報告

- ・2月3日、9日、14日、20日 防犯パトロール
- ・2月7日、24日 巡回パトロール
- ・2月12日 公園清掃

#### 4. 大規模修繕工事について

月次報告の③で記したとおり、A棟での工事開始直後に数件の苦情があった。

理事会では引き続き、施工業者と連携を計り、指摘への迅速な対応をしていくこととした。

また改善すべき点においては、工程会議（三者会議）などを通じて、再生委員会、施工業者と協議のうえ、住民の負担軽減につながるよう検討していくこととした。

#### 5. 防災名簿作成について

12月4日に防災名簿について整理実施した結果、A棟36人B棟31人から名簿提出があり、内訳は要支援者28人、応援可能者39人であった。A棟4人、B棟5人が歩行困難な高齢者で災害時の援助が必要である事が判明した。

#### 6. 防災訓練の実施について

大規模修繕工事実施中の為、工事への影響を考慮し、室内（鬼高公民館）での防災問題学習会と通報訓練を4月23日（日）に実施予定とする計画について、防火管理者より提案があった。

理事会で協議した結果、今期については小規模実施は止む無しと判断し、防火管理者へ実施の方向で関係部署との調整を計るよう要請した。

#### 次回、理事会等開催日

通常理事会 3月5日（日） 10:00～