

第 39 期第 11 回理事会議事録		
日時・場所	平成 29 年 5 月 7 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、橋本 正一、八巻 勇、児玉 孝子、島村 那智子、松永 一乃、山本 隆大、宮原 義美
	監事	長島 洋美、田中 明義
	再生委員会	高比良 巖、高田 次雄、大竹 博
	防火管理者	小高 平男
	40 期理事予定者	橋本 正一、鶴田 光
	美建	前田、星野、戸田、八巻

■議事

1. 管理状況月次報告(平成 29 年 4 月 2 日～平成 29 年 5 月 6 日)

① 工事関連

- ・ A 棟 大規模修繕工事 実施中(施工：中村塗装店)
- ・ 4 月 11 日 非常通報装置の廊下表示灯交換(A1106・B507、税抜 2,800 円)

② 点検、事故、故障等

- ・ 4 月 4 日～5 日 エレベーター定期点検実施(業者：日立ビルシステム) ⇒異常無し
- ・ 4 月 5 日 B 棟のみ共用廊下定期床清掃(業者：アベニュー)
- ・ 4 月 6 日 受変電設備年次点検(業者：川島電気管理技術者)
 - ☆トランス内部の絶縁油の劣化が判明し変圧器の金属を腐食させる可能性がある為、絶縁油の交換が必要となった。
 - ☆非常灯不点灯 5 カ所有
 - ⇒上記共に緊急性が高い為、見積り判断後なるべく早めに、できる限り今期修繕費(管理費会計)にて対応することとした。
- ・ 4 月 11 日 消防設備定期点検(業者：ハマゾノ消防設備)
 - ☆消火器 1 本(A612 前) 使用した跡があった為、再充填済(税抜 4,500 円)
 - ☆誘導灯(A1102 前) ランプと予備電池交換(税抜 12,700 円)が必要であり、早急に今期修繕費(管理費会計)にて対応することとした。
 - ☆消火用ホース系 12 本は来年度交換または耐圧試験が必要となる。次回理事会までに見積書を取り、検討することとした。
- ・ 4 月 24 日～27 日 植栽・中木剪定(業者：ユアサ園芸)
- ・ 5 月 2 日 受変電設備定期点検(川島電気管理技術者)

③ その他

- ・ 訃報 1 件(4 月 15 日 A805)
- ・ 転入 1 件(4 月 23 日付 A205)
- ・ 転出 2 件(4 月 19 日付 A509、4 月 23 日付 A205)

- ・4月3日 野村マンション新築に伴う家屋事後調査（A棟）実施
（調査会社(株)大昌都市企画）
- ・4月21日 B100号室のガラス破損について保険金入金（日新火災のマンション保険より）
金額は¥23,760（内訳：損害保険金＝ガラス修理代として¥21,600、
事故時諸費用保険金＝臨時費用として損害保険金の10%、¥2,160）
現金被害（管理組合の小口現金¥1,563）については、補償対象とはならなかったが、上記の事故時諸費用保険金を管理費会計へ繰り入れることで、理事会として了承した。
- ・4月26日 市川東消防署の立ち入り検査実施、避難ハッチの開閉降下障害について
注意あり（物干しざお、植木鉢など）
- ・5月1日 夜間・休日などの緊急対応の「美建緊急センター」の連絡先変更
フリーダイヤル化（0120-959-548）と、緊急の業者対応について手厚くした。

④今後の予定

- ・5月25日～26日 貯水槽清掃（断水9:00～15:00）
- ・管理員八巻氏入院 5月14日～18日 美建社員などで管理室窓口対応は代行予定

2. 管理費滞納状況報告

平成29年5月2日現在 管理組合合計 6名・154,555円

（先月理事会より174,768円減、2名減）

3ヵ月未払い1名 58,959円（平成29年2月～4月分）

2月21日 請求書と手紙を投函

その後は入金、連絡いずれも無し

3月25日 宇佐美理事長と訪問。請求書と手紙を手渡しする。

「4月に支払う」との回答有。

5月2日 管理室に50,000円を持参する

※平成28年12月、平成29年1月分に充当

1ヵ月未払い 5名 計95,596円（平成29年4月分）

3. 鬼高自治会活動報告

- ・5月9日、26日 巡回パトロール予定
- ・5月11日、17日、23日、29日 防犯パトロール予定
- ・5月14日 公園清掃予定

☆自治会費について

- ・入金状況報告（平成29年4月）

自治会加入者213名（転出者2名あったが、転入者2名の加入有）

入金済 211名（21,100円）

未収2名（200円）

平成29年3月分までの自治会費はすべて入金済

4. 臨時総会の開催について

初めに、再生委員会の高比良委員長と高田委員より大規模修繕工事の進捗状況と、これまでの補修工事の件数、追加工事の件数などの概況について報告があった。

その後、理事長より次のような提案があった。

「最終工程段階に入り再生委員会を中心に業者と仕様補正額の確定作業の中、A棟の地下補修工事が当初の見積額を大幅に超過する実績額となっている。平成28年7月3日の第38期第6回臨時総会で追加・変更工事費として工事見積額¥109,000,000の3%(¥3,270,000)の予算承認を受けていたが、4月22日の工程会議での業者報告(増減金額一覧)によると約¥1,200,000程度予算超過の状況である。今後ある程度減額が可能か、工事内容を精査していくが、予算超過は避けられそうもない為、増額予算の承認の為、下記日時と2点の議案での臨時総会の実施を提案したい。」

6月4日(日)開催

- 予定議案 ① 1号議案 外壁塗装工事に係る仕様補正額改定の件
② 2号議案 第39期予算修正の件

以上、臨時総会開催について賛否採決したところ、出席理事11名のうち賛成9名、反対1名(所用により採決前に退席1名)となり、臨時総会を開催することを決議した。

5. 住民懇談会の実施について

通常総会の前に住民懇談会を実施すべきか討議したが、理事の一人より次のような発言があった。

「だいぶ前だが、同様の懇談会に出席してみたら、一定の主張を持った複数の人達が、同じような発言を繰り返し、反対意見を言いづらくて嫌な思いをした。」

これに対して理事長より、前38期が臨時総会を開いて理事会運営細則に明文化した経緯や、実際に昨年行われた懇談会は民主的で和やかな雰囲気だったことなどを説明したが、「細則には、実施しなければならないとは書いていない」

「実施時期や回数の定めも無いので、必要が無ければ実施しなくてもよいのでは」

「今期は、組合員の意見や提案について、できる限り対応していると思う」

「組合員の意識と著しく離れた組合運営をしているとは思えない」

など、実施することに消極的な意見が多く出た為、実施不要とする理事の挙手を求めたところ、7名の挙手があった為、実施は困難と判断。今期の開催は見送ることとした。

6. 野村マンション問題について

4月3日にA棟で行われた家屋事後調査（沈下測定）の結果について、「被害者の会」大竹会長より次のとおり報告があった。

「5月1日、調査実施会社の株大昌都市企画より「水準測量調査表」の報告があった。測定できた14ヶ所についてはいずれも事前事後の縦較差は±0であり、今のところ問題ない。同日にA棟東面の全網フェンス側の地盤レベル測定も行っており、更に足場組上げにより測定不可の5ヶ所についても6月下旬には測定できると思うので、全ての結果が判明するまでもう少し時間が必要となる。」

この報告を受けて、理事会として家屋調査の結果にほぼ問題無しという印象を受けたが、引き続き最終結果が出るまで見守ることとした。

7. 美建との管理委託契約見直しの件

昨年9月の臨時総会にて今期理事会で検討するように提案された管理委託契約7条（管理室の光熱費負担条項）について、組合員から検討の経過状況を知りたいとの申し入れがあり、検討状況を整理検討した。

10月の理事会において、光熱費は電気、ガス、水道、住居費一括で美建に負担させるかどうかについて各理事に意見を求めたところ

- (1) 一括負担は厳しすぎる
- (2) その必要は無い

との意見がある一方で、

- (3) ガス、水道については負担させるべきではないか

という意見も出ていた。理事会としての意見集約はしていないまま現在に至っている。

本件については、引き続き検討、協議のうえ今期通常総会時までに明確化し、委託契約締結の提案をすることとした。

8. 次回理事会等開催日

- ① 臨時理事会 5月21日(日) 10:00～
- ② 臨時総会 6月4日(日) 9:30～
- ③ 通常理事会 6月4日(日) 臨時総会終了後
- ④ 通常理事会 6月25日(日) 10:00～
- ⑤ 第39期通常総会 7月9日(日) 時間未定