

第 39 期 第 12 回理事会議事録		
日時・場所	平成 29 年 6 月 4 日(日) 11:00～: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、八巻 勇、児玉 孝子、暮林 マシ子、関口 雅之、島村 那智子、松永 一乃、宮原 義美、黒川 祐美子、山本 隆大
	監事	田中 明義
	防火管理者	小高 平男
	40 期理事予定者	橋本 正一、中谷 美砂子、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 5 月 7 日～平成 29 年 6 月 3 日)

#### ① 工事関連

- ・ A 棟大規模修繕工事实施中(施工：中村塗装店)
- ・ 5 月 26 日 A1102 前誘導灯の改修工事  
(ランプと予備電池交換、施工：ハマゾノ消防設備、税込 13,716 円)
- ・ 5 月 30 日 非常灯不良器具(5 台)改修工事(施工：ショーデン、税込 178,956 円)  
(A 棟エントランス・6 階エレベーター前、B 棟 6・9・10 階廊下)

#### ② 点検、事故、故障等

- ・ 5 月 12 日 B 棟 108 号室よりトイレの排水の流れが悪いとの連絡有
- ・ 5 月 13 日 上記について調査したところ南側の外部排水溝を木や草の根が塞いでいた為緊急対応、根を除去し、その後正常な流れを確認  
(施工：みやこ環境設備、税込 8,640 円)

#### ③ その他

- ・ 転出 1 件(5 月 31 日 B408)
- ・ 植栽保守について  
※桜の木の越境部分の剪定について、桜は取扱いが難しい事に加え剪定時期(落葉の時期)も考慮しなければならない為、信頼できるユアサ園芸に一連の対応をお願いすることとした。(株)ユアサ園芸との樹木年間管理作業の契約から桜の木は除外となっている為別途料金発生、税抜 234,000 円)

但し、B 棟住民と外部住民より被害報告のある A 棟南側と B 棟ゴミ集積場奥の桜の木は優先的に対応予定

#### ④ 今後の予定

- ・ 6 月 6 日 受変電設備トランスオイル交換 ※共用部の停電 9:30～10:30
- ・ 6 月 8 日 簡易専用水道検査(千葉県薬剤師会検査センター)
- ・ 6 月 8 日、9 日 専有部電気設備安全点検  
→東京電力から各戸に配布するお知らせの見本を確認した。

## 2. 管理費滞納状況報告

平成 29 年 5 月 31 日現在 管理組合合計 6 名・201,071 円

(先月理事会より 46,516 円増、人数は同じ)

3 ヶ月未払い 1 名 58,959 円(平成 29 年 3 月～5 月分)

1 月末の引き落としより毎月 1 ヶ月分の引き落としは継続されており、滞納月分へ繰り上げて充当してきた(平成 28 年 12 月分まで充当済)

更に、5 月 2 日 管理室に 50,000 円の持参有り(平成 29 年 1 月、2 月分に充当)

2 ヶ月未払い 2 名 計 75,712 円(平成 29 年 4 月・5 月分)

1 ヶ月未払い 3 名 計 66,400 円(平成 29 年 5 月分)

## 3. 鬼高自治会活動報告

・6 月 8 日、23 日 巡回パトロール予定

・6 月 6 日、14 日、22 日、30 日 防犯パトロール予定

・6 月 11 日 公園清掃予定

・6 月 11 日 避難訓練(鬼高自治会館)予定

◎5 月 25 日 鬼高自治会からの防災訓練補助金 21,300 円受領

管理費会計の収入とすることとした。

◎盆踊り協賛金 20,000 円については、地域とのつながりの観点から例年どおり管理費会計からの支出とすることとした。

※上記 2 点については、鬼高自治会費徴収代行委員会会計への収入、同会計からの支出とする意見もあったが、徴収代行委員会は任意の自治会加入者の自治会費の徴収代行に特化することとし、非加入者も含む全住民が対象となる自治会関連費用については、従来どおり管理費会計の収入、支出とすることとした。

☆自治会費について

・入金状況報告(平成 29 年 5 月)

自治会加入者 213 名

入金済 208 名(20,800 円)

未収 5 名(500 円)

## 4. 大規模修繕工事について

6 月 3 日の再生委員会(工程会議)において下記のとおり今後の検査を行うこととなった。

①総合完成検査について

・6 月 24 日(土)10:00～15:00 B 棟 26 日(月)10:00～15:00 A 棟

② 是正箇所確認検査について

6 月 27 日(火)～7 月 5 日(水)中村塗装店による修理指摘箇所是正措置を行った後、

・7 月 6 日(木)10:00～15:00 B 棟 8 日(土)10:00～15:00 A 棟

これについて、是正箇所確認検査を通常総会の前日に行うのは遅すぎるのでは？との意見があった。

確かに通常総会までには住居棟については「工事終了」という形にしたいというのが、多くの住民、理事の思いであり、もう少し繰り上げた日程とするよう再検討することとした。

※ 7月15日(土)中村塗装店現場事務所、仮設トイレ等撤去完了予定

#### 5. 管理委託契約更新について

平成29年11月1日からの管理委託契約更新について、(株)美建より申し入れがあった。

前回の理事会で、委託契約書第7条の見直しについて集中して議論することとし、管理員室の水道料金とガス料金について市川ハイツ管理組合と(株)美建のどちらが負担すべきか、近日中に結論を出すこととしていた。

しかし、今回の更新申し入れでは、管理員室の水道料金とガス料金に加えて、電気料金についても(株)美建の負担とする一歩踏み込んだ更新内容となっており、これに対して出席理事から異議は無く、理事会として今回の更新申し入れを了承することとした。

通常総会において、この更新案で委託契約締結の提案をすることとした。

なお、電気料金については、管理員室と管理事務所で別々に検針メーターが設置されている為、使用料金の区別が明確に可能であることも確認した。

#### 6. 第39期通常総会準備について

通常総会に向けて次期予算案について討議し、以下について確認した。

- ・長期修繕計画に基づく防犯カメラ整備費用について、修繕積立金会計に予算化する。
- ・管理規約・細則集を更新製本する為の予算を、管理費会計広報印刷費に計上する。
- ・非常通報装置押ボタンの改修については、カバー破損の住戸のみとし、今期に発注する。
- ・消火用ホース交換については、次期にて実施(管理費会計修繕費に計上)する。

その他、詳細については次回理事会で集中討議することとした。

#### 7. その他

- ・7月3日 野村マンション工事に係る家屋事後調査予定  
(足場が障害となり未実施だった地点について測定)

#### 8. 次回理事会等開催日

- ① 通常理事会 6月25日(日)10:00～
- ② 第39期通常総会開催日 7月9日(日) 時間未定