

第 40 期第 7 回理事会議事録

日時・場所	平成 30 年 1 月 7 (日) 9:30~12:00/ 鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	橋本 正一、中谷 美砂子、鶴田 光、竹内 米子、山本 隆大、大塩 密、岩谷 とみい、長嶋 茂、内藤 政彦、松永 一乃、塙 勝男、朱 勇紅、黒川 祐美子、宮原 義美
	監事	塚田 廣吉
	再生委員会	中村 久夫、高田 次男、椎崎 博理、小高 平男
	防災管理者	西寺喜三郎
	美建	星野、前田、戸田、八巻
	傍聴者	

【1】美建より、管理状況月次報告(平成 29 年 12 月 4 日~平成 30 年 1 月 5 日)を受けた。

(1) 定期点検等

- ・ 1 2 月 4 日 受変電設備定期点検(業者:川島電気主任技術者) *異常なし
- ・ 1 2 月 5~9 日 サクラ高木剪定(業者:ユアサ園芸)
- ・ 1 2 月 1 5 日 駐車場置き看板交換(施工:マツカワ住器)
- ・ 1 2 月 2 0 日 A・B棟屋上防水点検(グッド・ワンホーム実施) *異常なし

(2) 故障

- ・ 1 2 月 1 2 日 A棟エレベーター押しボタンの不具合で、扉が開閉しなくなる。当日中に日立ビルシステムが対応し、復旧。原因は洗剤が混じっていた。
- ・ 1 月 5 日 B棟車両乗り入れ禁止看板の破損が確認された。看板にタイヤの跡があり、歪んでいる事がわかる。連休明けマツカワ住器へ修理依頼。

(3) 管理費滞納状況報告

- ・ 1 月 5 日現在、合計 4 人 161,303 円。前回より 2 人、47,468 円減少した。

(4) 自治会活動

- ・自治会担当の宮原理事から、1 月の防犯パトロールの予定について報告があった。

【2】外部汚雑排水管・樹の不具合と対策について

- ・ 1 月 5 日、A棟の 1 階住戸で排水不良が発生した。この状況と対応について、保全担当の長嶋理事および管理人・八巻氏から報告があった。各所の外部樹を開けて調査したところ、昨年秋と同様、公民館庭の地下部分にある樹に木の根が入り込み、汚泥や油脂などがからまり、水が流れない状況になっていた。緊急に業者(みやこ環境設備)を呼び、高圧洗浄することで排水は可能になった。
- ・ A棟の排水不良は、昨年 9 月以降、たびたび発生(今回で 4 回目)し、生活に支障をきたしていることから、前回の理事会で、応急措置にとどまらない根本的な対策を急いで検討し、臨時の予算も組んで工事を実施することを確認していた。今回の事態から、その緊急性がいっそう明確になった。
- ・ 長嶋理事から、前回の理事会の確認にもとづき、業者や公民館、市川市との協

議・調査を進めてきたことや工事内容、大枠の予算などについて報告があった。今回の事態うけて、工事の早期実施に向けて準備作業を急ぐことを確認した。

この工事実施にともない、歩道脇の植栽の一部を撤去することが必要になるため、工事後の植栽についてどうするかも検討することにした。

【3】防犯カメラ・ライト設置工事について

防犯カメラ・ライトの設置工事について再生委員会から、1月に業者募集公告・応募、2月に現場説明・見積書提出、3月に臨時総会（住民説明会）の開催、4月に工事契約・実施というスケジュールが示され、承認した。臨時総会を3月18日（日）に開催することを確認した。

【4】住民懇談会の準備について

1月14日（日）の住民懇談会の準備のため、これまでの理事会や総会などでたびたび話題になってきた耐震対策、高齢者対策について意見交換を行った。

（1）耐震工事について、これまでの経過や現実性、考え方や当面の方向などについて、再生委員会の答申をふまえて、橋本理事長が以下の内容の問題提起を行った。

- 1978年建築の市川ハイツは、1981年の新耐震基準を満たしておらず、東日本大震災などを受けて、地震によるリスクへの関心が高まった。

- 2014年に社団法人マンション管理業協会に委託して簡易耐震診断を実施したところ、「安全性が確認できないのでぜひ精密診断を」という結果が報告され、概算で約9億円にのぼる耐震診断・設計・工事の提案を示された。

- 同年11月の住民報告会で、費用が大きく現実的でないという意見が出され、理事会として専門委員会を設置して検討することを確認。→再生委員会の設置に。

- その後、総会などで、「耐震診断を実施したが、対策はどうなっているか」という趣旨の質問がたびたび出されたが、明確な方向は出せないできた。

- この問題は、長期修繕計画のあり方にも影響を及ぼす問題であり、いつまでもあいまいにするわけにはいかず、一定の結論を出すことが求められている。

- 約9億円という金額は1戸当たり平均で約350万円になる。この工事費を現在の修繕積立金（年間3387万円）で対応しようとする、26年3か月分が、別に特別負担金を各戸から100万円集めるとすれば、修繕積立金の18年8か月分が必要になる。

- 9億円を借入金で賄うとすれば、金利5%、30年返済という条件で計算すると、返済総額はほぼ倍（17億円）になり、年間返済総額は5700万円になる。年間の修繕積立金総額のほぼ倍である。このほかに通常の修繕工事費が必要となる。

- これらの金額が、住民のなかで高齢者・年金生活者が多くなっている実態を考えると負担可能だろうか。「やりたくてもやれない」というのが現実ではないか。

- したがって当面、耐震補強工事を検討するのではなく、建物のメンテナンスをしっかりやり、あと20年、30年維持することに力を入れるべきである。将来の方向としては、耐震補強ではなく、建て替えを視野に入れた計画を検討すべきと考える。

討論では、この問題はマンションの将来に関わる問題であり、住民の理解と納得が必要なこと、そのためにいねいな議論と情報の共有が必要なこと、などが出された。

（2）高齢者対策についても、過去の住民アンケートで、高齢者の見守りを求める要望が多数あったことなどを踏まえ、具体的に何ができるのか、どんな対策を求めているのか、など住民懇談会で率直な意見を聞くことを確認した。

1月14日住民懇談会の報告

1月14日 住民懇談会が開かれた。20人が参加して、耐震補強工事や高齢者対策などについて懇談、意見交換をおこなった。

(1) 耐震補強工事については、橋本理事長から、この問題の経過やなぜ議論するのか、今後の方向など、若干の問題提起があった(内容は理事会の報告と同じ)。参加者から出された主な意見は次のとおり。

- マンションの耐用年数(価値がなくなる)は47年、寿命は68年と言われている。耐震補強は金の工面が問題だ。市川ハイツは見た目より丈夫だと思う。耐震補強をやってもすぐ建て替えということになっては意味がない。
- 年金生活者はいま大事な命を守る。大規模な地震があっても命が守れるよう、万全の避難体制や設備が必要ではないか。避難設備をしっかりと整える必要ある。
- 震度9とか、どんな地震にも耐えられる対策などない。目の前の建物の劣化や亀裂、爆裂などにしっかりと対応し、補修をしていくことが、結果として建物の耐震性を維持することにつながる。長期修繕計画の中にそうした工事を入れて着実に実施すれば耐用年数は伸びる。
- 市川ハイツは土台がしっかりしていて安心だと聞いて購入した。だから、通常の補修工事をしっかりやって、建物を長持ちさせることに力を入れるべきだ。
- 仙台でも熊本でも、地震でマンションが倒壊して命を失った例はない。5～6階フロアがつぶれたり、玄関が壊れたりして出られなくなる場合や、建物が半壊したときの対策を考える必要がある。
- 美建の前田氏から、担当していた48世帯、平均年齢82歳、築50年のマンションで10年がかりで議論の末に建て替えに踏み切った例が紹介された。さんざん修繕してきたが建物が古く限界に達していた。10階建が14階建てになり、分譲世帯が48から68に増えた。住民は建て替えの資金を一切負担することなく、新住戸の権利を取得するときに平均で1500万円負担する、等の方法で、2戸を除いて圧倒的に賛成して建て替えが実現したという。

(2) 高齢者対策について、数年前の住民アンケートで何らかの高齢者対策を希望する人が95%、一人暮らしの居宅への定期的安否確認を希望する人が59.8%いたことなどが理事長から紹介された後、懇談では次のような意見が出された。

- 高齢者の孤独死などを防ぐには、日頃からの住民同士のコミュニケーション、フロアごとの交流、仲良しグループの育成が重要になる。
- 安否確認には地域の民生委員との連携や市の安心電話の利用、民間企業の活用なども考えられないか、ヤクルト等の配達員に安否確認を依頼する仕組みはできないか、安否確認のマグネットシート等を玄関に表示する方法は検討できないか、など。
- 一人暮らし居宅の訪問には、何らかの資格を持つ人(民生委員など)を充てざるをえないが、そうした人をどうつくるのか、自治会を作るのか、検討すべき課題になる。
- バリアフリー対策についても質問が出され、市川ハイツの建物の現状や過去の検討の経過などが報告され、意見交換を行った。

以上