

第43期第7回定例理事会議事録

日時・場所	令和3年5月9日(日) 9:30~11:50 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小林 俊佑、吉川 郁乃、飯島 裕平、金井 一恵、水島 竜司、 三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、早坂 笑美、 尾島 一男、飯泉 チカ、和田 哲、高田 次雄 真保 正嗣 (リモート参加)
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	動物飼育者の 会	斎藤 昭彦
	美建	星野、八巻

【1】動物飼育者の会からの要望検討

第7回理事会に於いて動物飼育者の会(犬猫会)の代表と話し合いを行い、今期総会に提出希望の細則の変更は住民の住環境に係わる大きな問題であるため理事会で更に検討を行う事として今期総会での議案提出は見送ることとした。

従来より動物飼育者の会から要請のあった細則変更の主旨は、飼育申請できる有資格者の条件を「65歳以上の独居者及び夫婦ともに居住しておりいずれかが75歳」から、「動物飼育の必要性が特に高いと管理組合が認め、文書による承認を得たうえで動物飼育者の会に入会した者」への変更であるが、理事会より、動物飼育の管理・指導の詳細を加えてほしいと要望した。理事会ではこの件の審議を今後も継続するが、動物飼育者の会から理事会の真意について質問があったため、配布文書に沿って下記のように回答した。

《問題点と課題について》

- ・動物飼育に関する細則の変更提案に至った経緯と理由を文章にする。
- ・会員以外の飼育者に関してできる限り実態を調べる。
- ・なぜ細則に年齢規定が出来たかを明確にして、変更して問題がない事を説明する。
- ・基準を緩めるだけでなく、申請を認める対象をはっきりさせる。
- ・細則改正後の対照文を作成して、何が違って、何が変わらないのかを明確にする。

《出席者の主な意見》

- ・当ハイツは「動物飼育の申請をしていいマンション」だが、「動物飼育をしていいマンション」とは言い難い。あくまでも動物飼育は原則禁止であり、申請について規定があるマンションである。
- ・実際に申請があった場合に飼育を許可するのは理事会であるが、理事によって審査の基準が変わることも考えられる。
- ・今期の理事会では住民懇談会を開催し、動物飼育の件も懇談会のテーマとする予定であったが、コロナ禍によって中止とした。
- ・住民の中には、動物飼育細則の見直しについて何も知らない方がいる。総会では、一から話を聞く住民の方が賛成していただけるような説明が必要である。

意見交換を進めるうえで、「細則には飼育可能な小動物が規定されており、若い方にはこれらの小動物の飼育を勧めたい」との理事会の提案に対し、動物飼育者の会から「我々は犬・猫を飼っているのだから、犬・猫にこだわりたいという回答と、細則の改正には、どのような手続きをすればいいかの質問があった。

今回の意見交換の結果、細則の見直しや細則の矛盾点について話し合うことを確認した。現在、市川ハイツには管理組合の承認を得た動物飼育者の会があり、飼育者がいる。27年度の総会で決議された細則では65歳、75歳以上で動物飼育を希望する者は飼育申請が出来るという事を確認した。

今後、予定されている住民懇談会などでの検討はこの確認に基づき討議を始めてもらいたいとの要望が飼育者の会からあった。

また、理事会より、年数回の会議の議事録等、動物飼育者の会に情報の提供を要望した。

【2】管理状況月次報告

(株)美建より、管理状況月次報告(令和3年4月12日～5月9日)があった。

(1) 定期点検等

- ・ 4月16日 受変電設備年次点検(共用部停電 10:00～11:15、業者：川島電気主任
技術者) *異常なし
- ・ 4月20日 中木剪定(年間契約、21日まで、業者：ユアサ園芸)

(2) 特別事項

◇工事

- 4月10日 B棟203号室 メーターボックス平面ハンドル交換(施工：橋本硝子店、税込13,310円)
- 4月19日 各住戸パイプスペース外部パネル点錆補修工事(施工：中村塗装店、26日まで)

◇故障(給水管詰まり)

- 4月16日 B棟805号室でお湯が出なくなったため、給湯器を調べるとストレーナーに錆が詰まっていることが判明する。当日の共用部停電に伴う断水後、共用給水管から出た錆が詰まったものと思われるため、ストレーナーを清掃する(施工：みやこ環境設備、税込12,100円)

(3) その他連絡事項など

- ・ 第44期役員選任会議を4月25日に開催した。まだ決まっていない役職は選考中との報告あり。
- ・ 貯水槽清掃および給水設備点検をA棟は5月19日、B棟は5月20日に実施する。設備業者に断水時間が短くできるか問い合わせたが、当ハイツの貯水槽は大きく、排水や清掃後の水張りに長時間かかるため、やはり長時間(9:00～15:00を予定)の断水が必要とわかった。
- ・ 植栽保守年間契約の更新契約書(期間：令和3年6月1日～令和4年5月31日)が届いたため、契約書や作業内容を確認した。出席者より、剪定する本数や支払方法、B棟の緑地で傾いている植木の補強、年間契約外のサクラの剪定費用等について質問があったため、まず作業を委託しているユアサ園芸に問い合わせることになった。
- ・ エントランスホールの掲示板表面が劣化し、画びょうが抜けやすくなっているため、管理会社から掲示板の交換について提案があった。掲示板はコンクリートの

柱に固定しているため、交換に要する費用を調べ、第 44 期の予算に計上することとした。

- ・ 第 43 期理事会の出席状況（先月開催分まで）、および役員報酬の支給対象者について確認した。
- ・ A 棟敷地内の屋外トイレは夜間に照明の消し忘れがあるため、注意書き等を貼ることになった。
- ・ A 棟ごみ置場の収集曜日等を表示している看板が破損しているため、市から新しい看板を取り寄せることとした。

（4）管理費滞納状況報告

5 月 6 日現在、管理組合合計で 6 名、202,142 円。4 月の報告時と比べて人数は 1 名増えたものの、3 ヶ月滞納者から入金があったため、合計額は 37,057 円減った。

【3】修繕工事の報告および提案

担当理事より、修繕工事に関して取り組み中の案件として、A 棟南側緑地の排水不良について報告があった。

その報告によれば、遊歩道付近において大雨後に水たまりが発生するため、次期理事会を待たずに梅雨前に着手したい、この水たまりは地盤沈下によって排水溝が周囲の地面より高くなったために発生している、とのことである。緑地部分には一緒に実施したほうが良い工事が沢山あり、すでに見積りを取っているものもあるが、引き続き工事業者からの聞き取り調査や見積書の手配を行うこととした。

なお、B 棟管理事務所のエアコン設置の件は、時間の都合で次回以降の理事会で検討するが、美建には他の管理物件での管理事務所エアコン設置状況（設置率）をまとめるように要請した。

【4】保険料値上げに伴う予算検討

理事長より、共用部の保険料が大幅に値上げとなったことに伴い、今後の管理費会計の収支が単年ごとに赤字となるため、どのように予算の見直しを進めていくか説明があった。

今回は支出項目の見直しについて検討し、まず植栽保守料は、年間管理の業者を競争入札としてはどうかとの意見が出た。管理会社より過去の園芸業者選定の経緯について説明があったが、現在のユアサ園芸は作業の質に問題が無いと判断し、契約を更新する方向で進めることとした。ただし、B 棟において樹木や雑草で荒れている専用庭は、この住戸の所有者による手入れが進んでいないため、ユアサ園芸に協力を交渉することとした。

続いて、定期清掃費について検討し、年 4 回実施している共用部の定期床清掃を年 3 回に減らすことにより、年間 100,000 円の削減を総会で提案することとした。

また、役員報酬（「管理手数料」に計上）を廃止してはどうかとの提案があったが、将来、役員を引き受ける人がいなくならないよう、報酬は残したほうが良いとの意見もあり、報酬廃止は見送ることとした。

【5】臨時総会開催の提案

先月より審議を行った「第 44 期予算案の見直し」「B 棟管理事務所のエアコン設置」について、6 月中に臨時総会を開催することを検討した。臨時総会は、今期の通常総会で見直しを提案した第 44 期予算案が否決された場合、もう一度総会の開催が必要なこ

と、エアコン設置は暑くなる時期の前に決議したほうが良いこと、といった理由により開催する必要があると思われる。

これに対し、総会準備の日程や会場の確保といった問題もあるため、7月に予定している通常総会にまとめてはどうかとの意見も出た。

検討の結果、総会の開催には問題点があるとは言え、臨時総会を開催する方向で議案書の作成等を進めることとした。

【6】次回の定例理事会開催日

6月13日（日）午前9：30より鬼高公民館にて

以上