

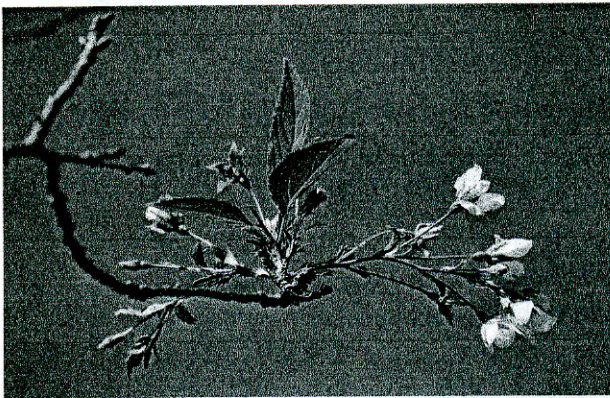
理事会ニュース

第36期第1号 (通算NO. 346)

平成25年 10月13日

市川ハイツ管理組合理事会発行

I. ごあいさつ



鬼高橋沿いにて 2013.10.12.

早朝から、もみじ狩ドライブの混雑を報じる最中10月3連休初日のことです。朝の散歩に出掛けた法華経寺境内では、あぶら蟬が鳴き続けておりました。帰りにふと見上げた鬼高橋沿いの北風に晒された枯れ枝の合間に、さくらの花が咲いておりました(写真)。よく見ないと分からないようにほんの数輪だけ、10月では一番遅い夏日と言われました。これも、流行の異常気象でしょうか? 第36期理事会は初秋の風が吹き始めた9月15日に第一回理事会を開催致しました。よろしく願い申し上げます。

II. 想定外の続くこのごろ

- *この所の異常気象には、驚くことが続いておりますが、夏には関東近辺にも竜巻被害が発生しました。竜巻は遠い地方のこととばかり思っていたことが、市川付近に発生してもおかしくはない状況であることが分かりました。
- *3年以内に70%の確率で、首都直下地震が発生すると言われております。今、首都圏のマンションでは防災対策が大きなテーマになっており、連日の新聞ではこぞって地震対策が報道されております。災害対策に、これで終わりと言うものではありません。しかし災害対策は、その実施した分だけは確実に被害を減じることができます。
- *ご家族の中高生を含めた居住者全員が防災知識を共有し、訓練しその時その場で臨機応変の対応をとることが求められます。
- *東日本大震災で最も注目を浴びたのが釜石の奇跡でした。しかしこれは、

長年の防災教育が実った結果であり、奇跡でも何でもない当然の帰結であるということが分かりました。事前の災害対策により、被害を減じることが出来るということが明白に実証されたこととなります。

*理事会ではまず、市川ハイツ住人600名の命と生活の安全を守らなければならぬと思っております。

今期は、防災対策で世間に追いつきたいと思っております。

Ⅲ. 二つの高齢化

*市川ハイツ理事会も第36期を迎えました。マンションも36年間分老化致しました。当初から入居の組合員の年齢も確実に36才を加えられました。建物と居住者の高齢化・・・二つの高齢化対策は多くのマンションと同様に当ハイツの課題となっております。

*第35期総会では、組合員の高齢化対策の質問がありました。

集落構成員の内65才以上が50%以上を占める集団を限界集落と称して、日常の活動が停滞すると言われております。

当ハイツでは、活動の停滞と同時に高齢組合員の命を守る事も考えなければなりません。

方法があるとなれば、救える命は救うべきと考えます。

*全国のマンションストック数は600万戸に達しており、その内およそ100万戸は昭和56年5月以前の旧耐震マンションです。市川ハイツも旧耐震グループに入ります。どんなに強固に建てたと言っても、法的に耐震性は担保されてはおりません。耐震性について、最小限でも、一度検証する必要があると思っております。壊れてから修復するより、転ばぬ先の杖で身を守る事がより大切なことと言えます。それが結局は、より安い費用で対処する事になるかと思っております。

※理事会の内容は、議事録を参照して下さい。

Ⅳ. お知らせ

排水管清掃のお知らせです。

室内作業日 10月21日(月)～24日(木)

外回作業日 10月25日(金)

※室内の作業では、キッチン・浴室・洗面所・洗濯機置場の排水管を清掃します。

作業前に排水管まわりの片付けにご協力をお願いします。

以上

【市川ハイツ管理組合】理事会議事録・抄

1. 開催日：9月15日（日）9：30～12：00 / 於：鬼高公民館
2. 出席者：（理事）鈴木和也・門口要・新村由美子・前川正・早川二郎・藤井積・
齊藤由美子・芳井文夫・山本和正・木村孝
（監事）野口幸男 （管理会社）高橋・星野・八巻

3. 議 事：

- (1) 各理事の役職を互選した。
- (2) 管理会社より管理状況月次報告（8月～）
 - ① 設備点検結果
 - a. 受変電設備：川島電気管理技術者担当／LBS（高圧交流負荷開閉器）は更新時期との指摘
→ 電子ブレーカーの導入を含めて、更新費用の見積もりを美建に要請。
 - b. 給水設備：みやこ環境設備担当／8月24日B棟5階で減圧弁作動不良があった。修復費用の見積もり下記の通り
B棟のみ実施—¥147,000. A/B棟同時実施—¥176,000.
→ A/B棟同時交換が割安なので、発注のこととする。
 - c. B304号室にて、玄関天井の照明脇から水漏れ発生。
→ 全額保険対応ができるので、修復工事を美建に要請。
 - d. 給水設備：みやこ環境設備担当／B棟屋上高架の水槽の留め具より、漏水の指摘あり。美建が見回りの際の目視では、タンク脚の錆が多く見受けられ、いずれ補修が必要と思われるとの意見。
→ 高架槽について最小限の対応を考慮すれば、オーバーホールとなるが、応急修理の感否めない。すぐ再発しないか？ すぐ交換が必要にならないか？
・高架槽も30数年経っており、今新しく交換する事も考慮の要あり、費用概算は？
・高架槽の水は、屋上に数日間滞留すること、かつて鼠？死骸が発見されたことがあること等を考慮すると、今必ずしも良質の水が供給されている訳ではない。
加えて、タンクの脚が弱いと大きな地震では落下の危険も考えられる。
高架槽方式を止めて、常時新鮮な水が使える増圧直結方式にするのも一案である。
この場合の費用概算は？ 見積もりについて美建に要請。
 - ② 市川ハイツ管理組合 第36期年間予定表 の報告
 - a. 別添資料により説明あり。会議は毎月理事会他・・・
 - b. 受変電設備点検毎月 他・・・
 - ③ 管理費未払い状況報告
 - a. H25年7月末現在 5名／¥309,268.
H25年8月末現在 3名／¥326,602.
 - b. 8月末／長期1名・・・H24年11月～
 - c. 3か月遅延 1名
→ この早い時期に芽を摘むのが重要ですので、特段厳しい請求を美建に要請。
 - ④ 過日の点検で各階に設置の消火器にベルが鳴らない等の不具合があった。
別紙のとおり件数は A棟・B棟 各44件 計88件

→ 消火器設置BOXが30数年経って老朽化もしている。修繕費用につき、BOX交換も含めて、費用見積もりを美建に依頼。

(3) 今期の運営について・・・

① 理事長より別紙によって説明

- a. 今期の主テーマを、対応が遅れている「防災・高齢化対策」とする。
全居住者凡そ600名の命の保全並びに震災後の生活維持対策に注力する。
 - b. 東日本大震災以降、首都直下地震に対する警戒・対策は急務である。
震度6強程度の地震発生確率は3年以内70%。首都圏の住民は自分の命は自分で守ることを念頭に「自助」「共助」を求められている。
 - c. ハード面では、特に昭和56年5月以前の旧耐震建物については、建築基準が異なるので現行の新耐震基準に比較して、法的に安全性は確実に劣後する。旧耐震建物は診断により、建物の弱い箇所を確認し必要な改修工事を行うことは、地震被害による復旧費より安価・安全である。入口として、正式な診断ではないが設計図だけの簡易診断方式がある。安価なので検討してみたい。
今、旧耐震建物で、耐震対応をしていない物件は不動産市場から見放されつつある状況である。
 - d. ソフト面では、地震が発生した時の行動指針を居住者全員で共有する必要がある。特に、室内の家具固定・安否確認・負傷者対応・外出者対応・避難対応・近隣との情報交換・EV閉込め対策・備蓄品の再確認・防災訓練の工夫・・・等を纏めて全居住者に徹底をすることが必要。防災対応とは平常時に如何に努力・工夫・訓練を重ねたかが課題であり、被害はその答えである。
 - e. 高齢化対応
 - ・マンション居住者が、突然心肺停止した場合の救護対策。3分以内に心肺蘇生術を実施すれば蘇生の可能性は高いが、それを過ぎた場合の生存率は極端に低下する、1分を争うことです。救急車は通報後6～8分程度で来ると言うが間に合わない。救うことのできる命は、救う努力をするべきではないか。
 - ・バリアフリー対応の拡大。
 - ・高齢独居者との交流。
- ② その他理事から
- ・消防用水について、水が腐敗していないかどうか確認の要請。

以上