

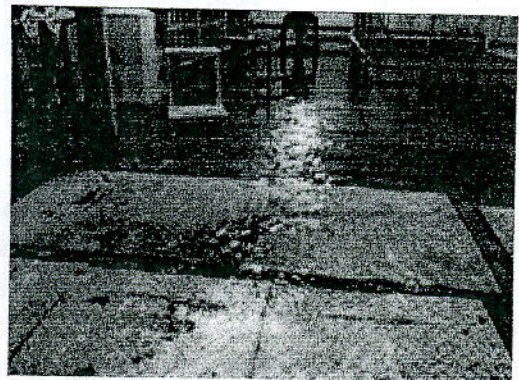
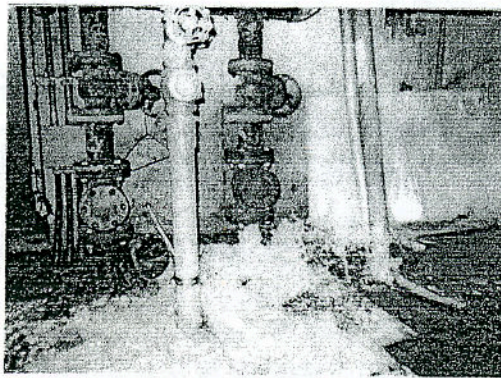
理事会ニュース

第36期第2号 (通算NO. 347)

平成25年10月31日

市川ハイツ管理組合理事会発行

I. 台風26号の影響



- ※・現場はB棟浄化槽設置棟の地下室左側です。
- ・左側写真の排水管から大量の水が逆流している。
- ・右は膝下まで増水した床の様子です。

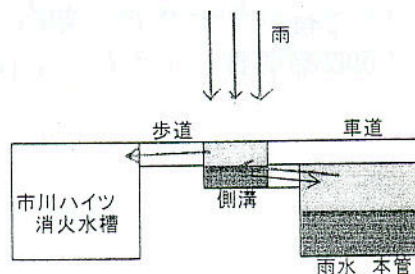
1. 大雨被害をもたらした台風26号に直撃された10月16日(水)朝に、B棟駐車場地下の消火水槽(浄化槽跡)に大量の水が流入するところとなりました。

消防署には排水作業を依頼すると共にみやこ環境設備には緊急の流水遮断措置を依頼しました。

原因は、道路の下に市川市の雨水等の排水路があるが、大量の雨水が集中したためにその本管から市川ハイツ側の排水管に逆流したものでした。

※ (右図)

降った雨水は、本来右向き矢印のように雨水本管に流れますが、16日は降水量が多かった為左向き矢印のように市川ハイツに逆流した。



2. 引き続き、残留水の排水作業が残りましたので、みやこ環境設備に作業を依頼しました。浄化槽跡には、不要の配管が相当数錆びたまま放置されて

II. auより電波塔建設の申出がありました。

過日、携帯電話会社auより、当ハイツA・B棟のいずれかに、中継用の電波塔を建てさせて頂きたいとの申出がありました。

年間賃貸料はMAXで720千円です。

下記事由により、申出は受理しませんでした。

- ① こうした賃貸行為は、当管理組合の本来目的とは言えず規約違反との提訴懸念があること。
 - ② 大きい鉄塔となれば、躯体への影響が考えられること。
 - ③ 決議方法には幾つかの考え方があること。
 - ア. 10年間の賃貸契約は、区分所有法の適用外事項であり（民法602）共有財産の変更・処分として全員の同意（民法251）が必要となる。
 - イ. 共用部分の形状効用の著しい変更とすれば特別決議（区法17）となる。
 - ウ. 単純に規約の定めに従うとすれば普通決議（規約16-2）となる。
- 上記の通り複数の解釈があり争いになりかねないこと。（現に、札幌高裁に決議区分についての裁判例がある）
- ④ 決議に当たっては、特別の影響がある者として、電波障害者から承諾を得られない懸念があること。（規約47-6）
 - ⑤ 賃貸期限となる10年目の現状復帰に、懸念が残ること。
 - ⑥ 本件収入に課税される事となれば、当管理組合会計を税法に則った会計方式に変更の必要があり複雑化する懸念があること。

III. 任期满了に伴う、担当者募集の件

* 6月末に、HP担当者（丹野様）が任期满了で退任。

6月末に、防火管理者（高田様）が任期满了で退任。

* お二人とも長い間のご担当お疲れ様でした。後任を募集しますので、希望者は申出下さい。（1階ポストに投函）

（募集締切日 11月17日）

IV. 防災等のアンケート実施の件

* 第36期で作成予定の防災マニュアル作成や高齢化対策実施の資料とするため、防災・高齢化に関するアンケートを実施致します。

無記名で行いますので、積極的なご協力をお願い申し上げます。

（回収締切日 11月17日）

以上

【市川ハイツ管理組合】理事会議事録（抄）

1. 開催日：9月29日（日）13：30～17：00 / 於：鬼高公民館
2. 出席者：（理事）鈴木和也・門口要・前川正・藤井積・周宝雅朗・山本和正・木村孝
（管理会社）星野・八巻
3. 議 事：
 - （1）前回議事録の確認
 - （2）管理会社報告
添付資料に基づいて説明あり
 - ① 8月31日のB棟漏水事故は、9月25日全額保険対応にて解決済み。
 - ② 9月17日A棟住人より専用庭に汁が入ったカップが落下した、との苦情があった。
 - ③ 訃報連絡・・・今後ご遺族が承諾した場合のみ掲示のこととする。
 - ④ ベルのならない消火器BOX対応
ベルのみの交換一式見積もり額 ￥259,350.
格納箱丸ごと交換一式見積もり額 ￥720,510.・・・今後の対応は要検討。
 - ⑤ 高圧保護継電器及びLBS交換工事 見積もり額￥348,690.
電子ブレーカーの導入は、低圧ではないのでここでは不可との回答。
 - ⑥ 管理費未払い報告
・8月末日現在 3名￥326,602. 9月27日現在 4名￥373,563.
・内一人は元金￥196,530. 損害金￥21,779.・・・損害金は5年以上前から発生。遅延損害金の計算に不詳部分あり、遡っての資料を求める。
 - ⑦ 月次収支報告
・今月より新たに月次報告書提出を要請。
報告様式を予算管理ができるように様式変更を要請。
 - ⑧ 管理委託契約書の期限更新の件
・10月末日期限到来分の新契約書締結の要請あり。重説と総会決議に従った内容であるかを確認のうえ、調印を行う旨を回答。
 - ⑨ a u携帯電話中継基地局設置の申し入れがなされた。
・申出は年間賃貸料720千円で、10年間屋上にアンテナを設置する。
→ 協議の結果、全員一致で受諾しないこととした。
<理由>
ア. 本件賃貸は、管理組合の本来目的ではなく、規約抵触の提訴懸念があること。
イ. 決議方法に争いがあること。a. 民法§251による全員の同意 b. 区分所有法§17による特別決議 c. 規約§16による普通決議、のいずれとするか？
定説はなく判断の分かれる所であること。決議方法について札幌高裁の裁判例紹介。
ウ. 電波障害による、特別の影響ある者の承諾が必要になる懸念があること。
エ. 屋上に設置することで、躯体に影響を及ぼす懸念があること。
オ. 10年後の現状復帰を、確実に履行できるかの懸念があること。
カ. 収入は課税所得になることで、会計方式の変更が必要且つ複雑になる懸念があること。
上記の通り、費用対効果を考慮して受諾しないこととする。

(3) 理事長より、今期主要対応事項の対応説明

① 防災問題対応

ア. 早い内に、防災担当理事を中心に防災対応策検討する。各理事も協力して下さい。

イ. マンション防災対策の枠組みを考える

- ・事前の備えをどうするか? ・発災直後の行動・対応は
- ・発災日から～3日目程度までの対応 ・その後の対応
- ・災害時の対応方法の大枠の確認（自助部分、共助部分・・・）

ウ. 地震で何が起きるかを想定する。

- ・過去の大震災の教訓を共有する。
- ・市川ハイツ・ハザードマップの作成

エ. 市川ハイツの建物・設備や敷地の状況を確認する

オ. 行政・近隣（近隣マンション・学校・自治会など・・・）の対応確認

カ. 管理会社の対応は？

(4) その他理事よりの説明

- ① 保全担当理事より、市川ハイツ建物・設備等の目視結果説明あり・・・。継続
- ② 玄関まわり整理—測定台や目隠し（B棟）等を設置する。

※引継ぎ

理事会開催に先立って、第35期小高理事長より引継ぎがなされた。

1. 現物：①印鑑 ②保険証券 ③現行管理委託契約書 ④重要事項説明書
⑤防災倉庫鍵
2. 6月1日以降9月15日までに個別に支払った案件
①駐車場入り口の鉄柵塗装支払い済み ②A棟水銀灯カバー支払い済み
②その他、植栽業者にどうだんつつじ発注済み
3. その他の事項
①樹木・緑地の管理は業者と契約分以外やっていない。
②階段補修工事は2～3年後実施を検討。
③各委員の任期、IT委員（丹野）、防火管理者（高田）、共に6月末任期切れ。
④A棟南側1階の反射問題は解決済み
⑤A棟南側専用庭に係る排水路の水はけが常態的に悪くなっている。修復工事が必要
と思う。
⑥臨時駐車場を同じ人が繰返し使っている。要対応。

以上