

理事会ニュース

第36期第9号（通算NO. 355）

平成26年 6月10日

市川ハイツ管理組合理事会発行

1. エレベーター・安心ボックス設置へ



1. 日常はEV内の椅子として使用します。
2. 水・軽食等を置けます。
(写真の一部は別売りです)
3. 災害時にはトイレに使用できます。

この度、エレベーターに安心ボックス(EV-BOX)を導入することに致しました。近い内に、エレベーターの中に設置致します。EV-BOXは多目的な使用が出来ます。

- 1) 普段はEV内の椅子になります。ご高齢者にはエレベーターで一休みできます。
- 2) 椅子として使用しない時には、手荷物置き場になります。
- 3) 災害時には、BOXを持ち出して臨時トイレとして外でも使用できます。
- 4) エレベーターに閉じ込められた時には、非常用水・食料品等を設置することで、救出まで安心して待つことが出来ます。
- 5) 閉じ込め時には、中でトイレにも使用できます。 ポリ袋・トイレペーパー・消臭剤・便凝固剤・ブランケット2枚等が在中しております。ブランケットはプライバシーにも配慮されておりますので、女性も安心して使用できます。
今後は、これまでよりも一層エレベーターは安心な乗り物になります。

※ 当EV-BOX購入には、その一部に市川市防災品支援制度を利用しました。

2. A棟南側住戸地下排水管工事について…

- 1) いつの時からか、A棟南側1階居住者より、排水管の状態がおもわしくなく時々詰まって困っているとの申し出がありました。居住者はこの為に排水不良が気になって日常生活にも支障を来しております。
ファイバースコープにて、調査をしたところ、排水管に破損が確認されました。
- 2) 種々話を聞いた所では、2010年(平成22年)3~6月に当ハイツ一斉の給排水管交換工事を行った際に、A・B棟1階の床下排水管部分の交換工事を行っていないことが判明した。1階床下は、コンクリートの床となっており、排水管はそのコンクリートの下にある為に、床下排水管の様子が分からないこと、床下工事は困難で高額な費用を要する事等々からか、全館一斉配管工事の際には全く手を付けられずに、先送りされていたようでした。
- 3) このコンクリート床下工事は、大きく二つの工法に分けられます。
ア. 屋外から床下にトンネルを掘って配管を交換する。(入居のまま工事可能であるが、費用が高い)
イ. 室内側から床を上げ、コンクリートを壊して工事をする。(工事期間中は一時退去が必要だが、比較して費用が安い)
- 4) 今回は、居住者に一時退去をお願いして、室内からの工事を行う予定です。
工事中は、排水管を共用している工事居室の真上になる2階~11階でも数日間排水が出来なくなりますので、上階の方の協力も必要です。(A棟108号室の上/各09号室と1108号室、 同110号室の上/各11号室と1110号室)
- 5) 従前の使用は鉄管ですのでいずれ錆が発生し、今後も1階床下排水管については、同じような状況が考えられます。 工事後は塩ビ管に致します。
今回は現に破損が確認された2住戸について緊急工事として実施予定です。
大規模修繕では、ともすれば見えるところが主体になりますが、建物維持には見えない所も重要であることを教えられました。
本件工事については次の総会で提案し説明致します。
- 6) 床下排水管には居住者全員の排水が集まっておりますので、この問題はいずれ全組合員の問題となります。
今後の対応については、市川ハイツ全体で考える必要があります。

3. 鳩の糞害対策について…

このところ、A棟主体に「鳩」「カラス」の糞害が報告されております。
幾つかの対策があると思いますが、ベランダに餌になるものを置かないことも、重要なこととなります。猫の餌が鳩の餌になるとも言われております。
ベランダに、絶対に餌になるものを置かないでください。 以上