

理事会ニュース

第37期第1号（通算No.357）

平成26年8月20日

市川ハイツ管理組合理事会発行

1. ご挨拶

暑中お見舞い申し上げます。

連日35度を超える猛暑で熱中症が心配される8月です。昔は熱中症といった言葉もあまり聞かず、30度を超えたら「今日は暑いね!」と言ったものでしたが（何十年前の話ですかの声がありそうですが）、今や当たり前の夏になってしまいました。これも地球温暖化の影響なのでしょうか。

さて、37期の第1回目の理事会を7月20日に開催しました。今期は36期総会で承認されたA棟南側1階床下排水管緊急改修工事を実施する事になりますが、市川ハイツも36年を経過して大分老朽化してきており、人間でいえば老年にさしかかり、血管部分に支障がはじめてきたようです。この現象は当該工事部分だけではなく、他の1階部分の状況がどんな具合なのかも心配されるところです。今回の工事に合わせ、他の部分の調査も行い、今後の対策を検討したいと思います。

これからは骨格部分だけではなく、細かい修繕が必要と思われるので、理事会ではハイツ見学、建物点検を管理会社と一緒にいき、必要な個所の補修回復を実施し、建物をより長持ちさせるようにしたいと考えております。

今期理事会は、より長くより住みやすいハイツの運営を目指してまいりますので、組合員の皆様の絶大なるご協力をお願いいたします。

このところ、駐車場に於いて駐車中の車両のボディに傷がつけられるという事案が発生しております。防犯ビデオの設置等も検討したいと思いますが、まずは住民の皆様の協力により、不審な行動がないか見ていただくよう、お願い致します。

（副理事長より）

- ・長屋ぐらしには、お互い笑いながら広く認め合い、時に忍び合うといった「寛容」の心が大切なのではないでしょうか。そんなことを旨として諸事に臨みあいたいと念じております。
- ・朝夕の行き帰り、フェンス際の緑地帯の雑草が刈られ、きれいになっていました。猛暑の中、ご苦労様でした。川べりでは、ひまわりが太陽に向けて元気に咲いています。

37期理事会も活動を始めました。一年間よろしく申し上げます。

【市川ハイツ管理組合】理事会議事録

1. 開催日：7月20日（日）10:00～12:00 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 齋藤昭彦・飯田穰一郎・西寺喜三郎・羽出山吉和・麻生恵・
江澤寛・石橋久代・綿谷定雄・中村寿男・太田充吉・佐藤千恵・
平木和夫・田代一郎・竈橋邦子
(監事) 大坂三佐子 (防火管理者) 小高平男
(管理会社) 星野・高橋・八巻

3. 議 事

(1) 今期定例理事会の開催日について

理事会の都度、次回の開催日を決めることになった（次回の理事会開催日は8月24日）

(2) 管理状況月次報告（平成26年6月22日～7月19日分）

① 設備点検

エレベーター定期点検（7月7日）…異常なし

受変電設備定期点検（7月9日）…LBS（高圧交流負荷開閉器）の交換と高圧ケーブルの張替提案あり

この件は、第36期通常総会（平成26年7月23日開催）時に提案され、審議未了で第37期の継続審議となった案件であるが、早急の対応が必要かどうか再度業者に確認の上、実施の可否を検討することとした。

② 故障

7月14日、A棟管理室内に設置している「エレベーター内防犯カメラの録画装置」が故障。2つの録画用ハードディスクのうち、1台が故障と判明する。

現在は、中古の録画装置を暫定的に設置して対応しているが、いずれは交換（買い替えあるいはリース契約）が必要となる。なお、無料修理のための保証期間（1年間）は既に終了している。

次回理事会で、見積書をもとに対応を検討することとした。

③ 苦情

7月12日、A棟東側1階の専用庭に調理用と思われるハサミが落ちていたとの苦情あり。両棟の掲示板に注意書きを掲示した。

④ その他

・7月12日、エレベーター内に防災対応椅子を設置した。

なお、市川市自主防災組織資器材購入費等補助金の申請が認められ、152,000円の交付が決定されたので、この設置費用（272,160円）に充当することとなった。（これにより、管理費からの実質負担は120,160円に軽減されることとなった。こ

の費用は第 36 期管理費会計に計上済み)

・植栽管理について

第 36 期通常総会時に、植栽管理(ヒバの剪定)が不十分な箇所があるのではないかと質問があったことから、剪定実施状況を植栽管理業者に確認した。

植栽管理業者の資料によると、落葉樹の剪定については冬期に、常緑樹の剪定については夏期に実施することとなっており、総会時に質問のあったヒバについては昨年の 12 月から 1 月に剪定済み、とのこと。ただし、質問の際、具体的に指摘された箇所があったので、この箇所の実施状況について、再度業者に確認することとした。

・ケーブルテレビ会社の変更およびテレビ設備の確認作業の実施について

ケーブルテレビ会社がこれまでの JCN 市川から J:COM 市川(正式社名は(株)ジェイコム市川)に変更(親会社の吸収合併に伴う社名変更)となる。これに伴ってサービス内容も変わるため、共用部のテレビ設備の確認調整や宅内の電波出力測定などを実施したいとの申し出があった。

実施に当たっては、各部屋の中での作業も予定されるとのことであるので、次回の理事会後に直接 J:COM 市川から説明を聞き、確認作業の趣旨、住民説明会の必要性や今後のスケジュールなどについて検討することとした。

・清掃員の勤務時間変更

例年通り、夏期における緑地清掃員(渡辺 高)の勤務時間を変更する。

勤務時間 通常 8:00~16:00 を

夏期 7:00~15:00 に変更(7月23日から9月上旬までの予定)

変更理由 午前中に植栽の散水を終わらせるため。

(3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成 26 年 7 月分(平成 26 年 7 月 18 日現在)までの管理費滞納状況の報告があった。

*滞納状況 組合合計 9 名・金額 512,350 円

うち、長期滞納(12 か月) 1 名 243,581 円(遅延損害金含む。)

→6/9 内容証明郵便送付(本人不在のため未受領)

7/8 特定記録郵便で請求書を発送

4 か月滞納 1 名 90,556 円

2 か月滞納 2 名 計 74,336 円

1 か月滞納 5 名 計 103,877 円

長期滞納者に対しては、今後も解消に向けて取り組むこととした。

(4) 自治会活動報告

自治会担当の中村理事から、平成26年度7月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・防犯パトロール 7月は3回実施（各回、午後7時30分より）
- ・公園清掃 7月13日（日）
- ・巡回パトロール
7月10日（木）午後3時から実施 小学生下校時に自転車で実施
- ・盆踊り 7月26日（土）、27日（日）午後6時から9時まで
- ・評議員会 月1回 第1土曜日に開催
7月 … 7月5日（土） 午後7時30分から実施
8月 … 開催なし

（5）管理費会計予算に係る今期事業の実施について

今期管理費会計予算に計上された修繕事業のうち、下記の実施を承認した（予算額はすべて税抜金額）。

① 消防・防災設備関連

誘導灯…火災発生時に避難口へ誘導するための照明器具であり、A棟およびB棟の11階にだけ設置。このうち2台の予備バッテリーやランプを交換。
予算：22,000円

非常灯…停電時に点灯し、避難誘導するための照明器具であり、両棟の各階廊下およびエレベーター乗場に設置。このうち6台のバッテリーが消耗していたが、廊下の3台は予備バッテリーのみを交換、エレベーター乗場の3台は器具自体の交換も必要となる。
予算 201,380円

② ブロック塀ひび割れ補修

B棟入口脇のブロック塀に大きなひび割れが発生しているため、補修をおこなう。
予算：75,000円

③ 敷地内注意書きプレート交換

劣化により文字が読めない注意書きプレートを交換する。
予算：93,600円

交換箇所 A棟駐車場 置き看板（両面、2か所）
駐車場 ボール遊び禁止等の注意プレート（4か所）
ごみ置場 居住者以外ごみ出し禁止プレート（2か所）

（6）修繕積立金会計予算に係る今期事業の実施について

修繕積立金会計予算に計上された事業のうち、A棟南側1階床下排水管改修については、予算額及び事業計画ともに総会で承認を得たことから、できるだけ早い事業実施に向け、理事会として事業者の説明を受けることとした。

また、簡易耐震診断の実施については、マンション管理業協会へ診断業務を発注し、必要な書類等を準備するよう、管理会社へ指示した。

(7) 次回理事会の開催について

8月24日(日) 午前10時から 於 鬼高公民館

以上