

理事会ニュース

第37期第2号（通算No.358）

平成26年9月6日

市川ハイツ管理組合理事会発行

1. 理事会より

猛暑と集中豪雨の8月が終り、9月に入って朝晩やっと過ごしやすくなって来ました。

37期理事会も2回目を終了し、軌道に乗り始め、今後の活動に一生懸命取り組んでいきたいと思えます。

先般の理事会では、A棟1階床下排水管改修工事について工事業者より内容説明があり、理事会としては速やかな工事と安全を要請しました。工事期間中は当該住居の方はもちろん、工事の影響を被る方も多数おられますが、よろしくご協力をお願い致します。ハイツ初めての1階床下工事のため、どんな問題が起きるか判りませんが、理事会として工事状況に目を配り、今後の参考にしたいと考えております。

10月の4日・5日には鬼高公民館におきまして、公民館で活動をしているサークルが一堂に会しての文化祭が開催されます。当ハイツからもサークルに参加されている方が多数おられると聞いておりますが、掲示板に案内が出ておりますので、他の方も足を運んで地域交流をしてみたいはいかがでしょうか。

せっかく、こんな近くに公民館があって各種のサークルがありますので、活用しない手はないと思えます。私事ですが、ある人から「65才を過ぎたら、これからは教養と教育が必要だぞ」と言われました。「何ですか？」と聞きましたら、「教養」は「今日用」、「教育」は「今日行く」で、今日やる事を用意してないと、これからの人生、家の中でボーっとしているだけになってしまうぞと教えられました。なるほどなあと思ひ、何かサークルへ参加してみようかと考えているところです。

季節も秋を迎え、何かと動きやすくなってきました。理事会も精力的に活動をしたいと思っております。

（副理事長より）

12年ぶりに屋上にのぼって当ハイツの立地と眺望をあらためて確認することができました。その後は一転してA棟床下排水管改修工事の業者説明、私たちの生活を支える目に見えない、文字どおり地中のインフラ構造に目を開かせてくれました。まさに「脚下を看よ」です。空を行く鳥の眼とともに地を這う虫の眼をも見えよということでしょうか。

【市川ハイツ管理組合】第37期 第2回理事会議事録

1. 開催日：8月24日（日）10:00～12:20 /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・
箆橋邦子（防火管理者）小高平男
(管理会社) 星野・前田・八巻

3. 建物見学（9:30～10:00）

会議前に希望理事が建物見学をおこなった。時間の都合により、今回はB棟屋上の防水状況、エレベーター機械室内部、非常階段や外壁の劣化状況のみ調査や見学をおこなった。今期中に各種設備も見学し、今後の修繕計画の参考とする。

4. 議 事

(1) A棟1階床下排水管改修工事について

今期実施予定の表記工事に関して、工事業者であるアローズ設備(株)の担当者から工事内容等の説明を受けた。概要は次のとおりである。

- ① 工期：基本的には、2部屋分で約1か月。着工は、10月に予定している排水管清掃作業実施後、できるだけ早く着手する予定。遅くとも、12月中旬までには終了するよう努める。
- ② 工事に係る仮設事務所は特に設置せず、また、資材に関しても必要最小限のものを専用庭などに置くなど、住民の日常生活にできるだけ支障のないよう努める。専用庭には、床下から掘り出した土も一時的に置くことがある。
- ③ 工事の際、粉じん対策については拡散しないよう措置するが、振動、騒音については他の住戸への影響があるため、あらかじめ注意喚起する。
- ④ 工事中、排水の同一系統の各階の部屋に関して、昼間の時間帯(9時～15時程度を予定)に排水制限することが必要であり、該当住戸の住民には、あらかじめ周知徹底を図る(工事期間中であっても夜間は使用可能)。なお、排水制限は工事期間中に3回(3日)程度を予定しているが、できる限り最少日数となるよう努める。
- ⑤ 工事対象の部屋以外の1階各部屋の排水管の状況についても、個々にヒアリングや簡易な調査を実施し、できる限りの現状把握調査を実施し、今後の改修必要性の有無の検討に繋げる。

※理事会としては、できるだけ10月半ばからの着工、遅くとも11月末までの終了を要望した。

(2) 管理状況月次報告（平成26年7月20日～8月23日分）

① 設備点検等

- ・受変電設備定期点検（8月5日）…異常なし

なお、これまでの定期点検において交換提案のあったLBS（高圧交流負荷開閉器）及び高圧保護継電器と高圧ケーブルの交換について、業者に再確認したところ、どの器具も交換時期を迎えているがあと1年程度の使用には支障なしとの回答があったため、次回理事会で引き続き検討することとした。

- ・給水設備定期点検（8月6日）…揚水ポンプは異常が無いが、A棟高架水槽の留め具（ボルト）1か所からの水漏れを発見、また、B棟揚水ポンプの圧力計が故障していることが判明する。この2ヶ所の補修見積り額は、110,700円（税込）。

- ・樹木の消毒作業（8月12日）

② 修繕工事

- ・非常灯改修工事（8月11日）

 - A棟3, 9, 11各階廊下：バッテリー交換3か所

 - A棟3, 4, 11各階エレベーター前：器具交換3か所

- ・誘導灯改修工事（8月11日）

 - A棟1110号室前：ランプと予備バッテリー交換

 - B棟1102号室前：予備バッテリー交換

- ・B棟入り口脇のブロック塀補修（8月20日）

- ・敷地内注意書きプレート交換

 - 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）

 - ごみ置場の居住者以外ごみ出し禁止プレート（2か所）

 - なお、今回交換しなかったB棟正面玄関脇プレートと駐車場注意書きプレートについても、交換したプレートとのバランスを考慮し、交換することとした。予算額：17,800円（2枚合計、消費税別）

③ 故障

A棟管理室内に設置してある「エレベーター内防犯カメラ録画装置」に係る2つの録画用ハードディスクのうち1台が故障しており、設備業者（日立ビルシステム）から装置交換の見積書を入手。

新品とリサイクル部品採用の装置の2つを比較し、金額がほぼ半額となるリサイクル部品採用装置を購入。（なお、録画装置全体が買取により設置されていることから、リース契約は不可。購入によることとした。）

④ 苦情

7月30日、B棟駐車場に駐車していた車の側面に故意に傷がつけられた、との苦情あり。過去にも同様の被害あり。A・B棟に注意書きを掲示して注意を促す。

⑤ その他

- ・ 訃報1名（A棟）
- ・ 新規の原付バイク駐輪場利用の申し出があったが、申請者は過去に臨時駐車場の規則違反があったため、駐車場・駐輪場の規則を厳守することを条件にこの申請者の利用を許可した。
- ・ 植栽管理業者（ローハスガーデンズ）からの報告
夏期において実施する常緑樹の剪定作業を9月に実施する予定。
なお、暑い季節に切っても支障のない落葉樹についても、枝が伸びている部分を剪定する予定。
- ・ 定期清掃の実施について（例年2、5、8、11月に実施）
清掃業者（アベニュー）が作業員の確保ができなかったため、実施できなかった8月の作業を9月8、9日に実施する予定。
- ・ マンション管理業協会からの簡易耐震診断業務の受託通知
簡易耐震診断実施のため、市川ハイツの図面や写真を送付したところ、8月12日付けでマンション管理業協会から業務受託の通知が届いた。報告書は、受託日から約40日で完成する。
- ・ 市川市からの防災資器材補助金の交付通知
交付決定金額 152,000円（9月4日に入金予定）

（3）管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成26年8月分（平成26年度8月19日現在）までの管理費滞納状況の報告があった。

滞納状況全体 7名 合計金額 517,429円（前月より5,079円増）

うち、長期滞納（12か月以上）1名 243,555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

8/19 請求書を玄関ドアの新聞受けに投函

5か月滞納 1名 113,195円

3か月滞納 1名 57,102円

2か月滞納 1名 36,268円

1か月滞納 3名・計 67,309円

長期滞納者に対しては、今後の支払いについて本人と直接話す機会を設けること等、解消に向けて取り組んでいくこととした。

（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8月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・防犯パトロール 8月は4回実施（午後7時30分または午後9時より）
- ・公園清掃 8月10日（日）
- ・評議員会の開催予定（修正） 毎月5日に実施

（5）ケーブルテレビ設備の確認作業の実施申し出について

J：COM市川（正式社名は（株）ジェイコム市川、市川テレビから社名変更）から共用部のテレビ設備の確認調整や宅内の電波出力測定実施の申し出があり、この作業について検討するため、J：COM市川の担当者から説明を受けた。

しかし現段階で全戸調査実施の必要性が明らかではなかったため、今回の申し出があった作業については実施しないこととした。

なお、各戸からの相談苦情に対しては、迅速に処理するよう依頼した。

（6）次回理事会の開催について

9月21日（日）午前10時から 於 鬼高公民館

なお、今後の理事会は、各月第3日曜日、午前中に開催することとした。

以上