

理事会ニュース

第37期第3号（通算No.359）

平成26年10月6日

市川ハイツ管理組合理事会発行

《今後の行事日程》

	日	月	火	水	木	金	土
10月	19	20	21	22	23	24	25
	26	27	28	29	30	31	1
11月	2	3	4	5	6	7	8
	9	10	11	12	13	14	15
	16	17	18	19	20	21	22
	23	24	25	26	27	28	29
	30						

- ▲排水管清掃 10月20日～21日 …A棟
22日～23日 …B棟
24日 …1階外部排水管調査
(A棟東側、B棟東側・南側)

▲A棟1階床下排水管改修工事

○住民説明会 11月1日(土) 午前10時～

対象：A・B棟1階住戸

A棟209～1009、1108、211～1011、1110号室

○工事：A110号室 11月18日～12月6日

A108号室 11月25日～12月12日

▲理事会 10月19日(日)、11月16日(日)

▲防災訓練 11月29日(土)

～理事会より～

8月に集中豪雨による土石流災害が広島で起きたばかり…。今度は、御嶽山の火山爆発により大勢の犠牲者が出ています。

亡くなられた方のご冥福を祈るとともに、あらためて自然の驚異を感じます。

まずは“自分の身は自分で守る”を基本に、管理組合では11月に防災訓練を計画しています。同じ屋根の下の住民の交流の場としても、多数の参加をお願いします。

【市川ハイツ管理組合】第37期 第3回理事会議事録

1. 開催日：9月21日（日）10:00～12:15 /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・佐藤千恵・平木和夫
田代一郎 (監事) 大坂三佐子
(防火管理者) 小高平男
(管理会社) ㈱美建：星野・高橋・八巻

3. 議 事

(1) 管理状況月次報告（平成26年8月24日～9月20日分）

① 設備点検等

- ・共用廊下定期清掃（A棟9月8日、B棟9月9日）
- ・受変電設備定期点検（9月9日）…異常なし
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を得ていた。この交換工事については第36期通常総会で継続審議の案件となっていることから、理事会で討議した結果、今期中に臨時総会を開催し、あらためて議題として実施提案することとした。
- ・給水設備
A棟高架水槽の留め具（ボルト）1か所からの水漏れ修理、及びB棟揚水ポンプの故障した圧力計の交換について、実施を承認した。見積額は99,900円（税込）であり、前回提出時より10,800円の減額となった。

② 修繕工事

- ・非常灯改修工事（8月11日）…前回の理事会に工事報告書が間に合わなかったため、今回の理事会で作業内容を確認した。
- ・敷地内注意書きプレートの追加交換
前回理事会で承認した追加のプレート交換（B棟正面玄関脇プレートと駐車場注意書きプレート、各1枚）。

③ 故障

- ・A棟道路側の水銀灯（9月8日）
水銀灯本体の中に雨水が入り込み、点灯しなくなったため、9月13日にグローブ（カバー）、ランプ、及び安定器を交換する（修理代 税込49,680円）。
- ・B棟ポンプ室内 消火呼水槽のボールタップ故障（9月17日）
水槽内から水が流れ続ける音が聞こえたため、中を確認したところ、ボールタップの腐食が判明する。ボールタップは水槽内水位を一定に保つための器具である

ため、修繕を承認する（見積額 税込 15,716 円）。

④ 苦情

9月14日、A棟の来客用駐車場を使用している車に対する投書がA棟住民（記名あり）から提出された。

その内容は、来客用駐車場を自家用車の駐車場として使用している例があり、特に来客の多い週末において長い時間駐車している状況があるので、理事会として来客用駐車場の利用の適正化を求める、といったもの。

このため、理事会として、来客用に駐車している住民に改善を申し入れた。

⑤ その他

- ・9月3日 転入1件（A棟）
- ・9月1日 原付駐車場 新規契約1件（B棟）
- ・今後の予定

緑地の草刈り…9月22日（月）

草刈り機を使用するため、騒音の発生に対する注意書きを掲示。

植栽剪定（常緑樹）…9月24日（水）から27日（土）

36期総会時に実施箇所について質問があったため、事前に剪定箇所を確認してから作業を実施する

消防設備点検…10月2日（木、共用部の点検）、4日（土、室内の点検）

排水管清掃…10月20日（月）～24日（金）

⑥ 集合住宅向けの電気料金の一括契約について

管理会社より、東京電力が開始したマンション向けの新しい電力供給サービスに関する提案あり。

その概要は、管理組合がマンション全体の電気を高圧で一括契約し、各住戸には電気を低圧に変圧して供給する、共用部分に関する当組合と東京電力との契約に各住戸が個別に結んでいる電力契約を含む形の一括契約方式とする、というもの。

これにより、各戸の料金はこれまでのままだが、共用部分の電力料金が削減可能となる。なお、導入の際、切り替え工事が必要だが、管理組合での費用負担はなし。

一方で、契約期間は10年間となり、料金滞納に関しては当組合が責任を持つ（料金の立て替え払いの可能性もある模様）こととなる。

理事会でメリット、デメリットを検討するうえで、条件等の詳細について把握する必要があるが、まず導入の可否について電力施設等の現地調査をしなければならない。このため、東京電力に調査を手配することになった（各戸への調査は必要なし）。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成26年9月分（平成26年9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 11名 合計金額 630,445円(前月より113,016円増)
うち、長期滞納(12か月以上)1名 243,529円(遅延損害金含む。)

→9/19 請求書を投函

5か月滞納 1名 113,195円

4か月滞納 1名 76,136円

3か月滞納 1名 54,402円

1か月滞納 7名・計 143,183円(すべて平成26年9月分)

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。

(3) 自治会活動報告

自治会担当の中村理事から、平成26年9月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・防犯パトロール 9月は4回実施(午後7時30分から実施)
- ・巡回パトロール(自転車) 2回実施(午後3時から実施)
- ・公園清掃 9月14日(日)
- ・ソフトボール大会 9月14日(日)、第六中で実施
- ・敬老の日の祝い品配布 9月11日

77歳以上の住民を対象、市川ハイツは67名

(4) A棟1階床下排水管改修工事について

工事請負契約書がまとまり、契約を締結することとした。

工事期間：平成26年11月18日(火)～12月13日(土)

日曜日及び祝日は休み、土曜日は通常通り、

午前8時30分から午後5時30分まで工事实施。

工事請負金額：6,264,000円(税込)

なお、工事实施の概要、騒音等の注意、及び工事实施に伴い排水制限をお願いする部屋などについて、お知らせを各戸に配布することとした。

また、工事対象住戸、排水制限をお願いする住戸、及び同様の工事が発生する可能性のある1階全住戸を対象に、住民説明会を実施する予定。

説明会日時：11月1日(土) 午前10時から

場所：鬼高公民館

説明会の対象住戸には、開催のお知らせを別途通知する予定。

今回の工事实施に関連して、A・B両棟1階床下の排水管老朽化の状況をカメラ調査することとしているが、その概要は以下の通り。

調査日時：10月24日(金)

見積額：74,520円(税込)

実施に当たっては、排水管清掃と併せて実施することとするが、外部桝からカメラを入れて調査するため、各戸に入室することはない。

(5) 市川ハイツ防災訓練の実施について

消防署や鬼高公民館などの協力も得ながら、11月29日(土)午前中に炊き出し等を含めて実施することになった。

詳細は、別途検討し、各戸に伝達する予定。

(6) 臨時総会の開催について

第36期通常総会での継続審議案件など、総会における検討が必要な案件があることから、今期、臨時総会を開催する予定とした。

詳細は別途通知する予定。

(7) 次回理事会の開催について

10月19日(日)午前10時から 於 鬼高公民館

以上