

理事会ニュース

第37期第4号（通算No.360）

平成26年10月31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	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						

▲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

▲簡易耐震診断 報告会 11月16日（日）午前10時～

▲理事会 11月16日（日）午後

▲防災訓練 11月29日（土）

～理事会より～

① 臨時駐車場の使用について

このスペースは、当ハイツへの来訪者が使用するための駐車場であり、夜間も含め住民が使用する場所ではありません。最近、不適切な使用が目立ちますので、ルール（市川ハイツ使用細則）を守ることを心がけてください。

② 防災訓練のお知らせ

11月29日（土）9：30より防災訓練をおこないます。

- ・通報、避難誘導、応急救護、消火の各訓練 … B棟駐車場で実施
- ・炊き出し訓練 … 鬼高公民館 前庭で実施

後日、詳しいお知らせを配布しますので、ご家族みなさんでご参加ください。

【市川ハイツ管理組合】第37期 第4回理事会議事録

1. 開催日：10月19日（日）10:00～12:10 /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・田代一郎
(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9月21日～10月18日分）

① 設備点検等

- ・樹木剪定（9月24日～10月1日、14日～15日）、植栽消毒（9月27日、緑地のみ）
- ・消防設備点検（共用部・10月2日、専有部・10月4日）
消火器10本を交換。
B棟ポンプ室・消火水槽内のチャッキ弁（逆止弁）とボールタップの経年劣化による故障が判明、見積書の作成を手配中。
A棟1110号室前の誘導灯が点灯せず。調査をしても点灯しないため、雨水が入り込んだことも原因と考えられる。器具交換の見積書を手配中。
- ・受変電設備定期点検（10月2日）…異常なし
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の提案あり（継続審議中）
- ・エレベーター定期点検（10月6日）…異常なし

② 修繕工事

- ・給水設備改修工事（10月2日、施工 みやこ環境設備）
A棟高架水槽・ボルトからの水漏れ補修（1ヵ所）、B棟ポンプ室内・揚水ポンプ圧力計と消火呼水槽のボールタップを交換
- ・A棟防犯カメラの録画装置交換（10月16日、施工 日立ビルシステム）

③ 故障

- ・9月30日、B棟108号室のトイレが詰まり、排水されないとの連絡あり。設備業者が専用庭の排水枡を調べたところ、植栽の根が詰まっていたため、これを取り除く。（施工 みやこ環境設備）
- ・A棟エレベーター内の通話装置のカバーが2基ともいたずらされる。ボールペンのようなものでいたずらされた跡あり。部品の交換が可能か調査中。

④ 苦情

先月からA棟の臨時駐車場へ頻繁に駐車している住民の使用がまだ続いているため、理事会として本人と直接話し合う、もしくは理事長名で文書を投函し、改善を申し入れることとした。

⑤ その他

- ・9月29日 組合員変更1件（A棟）
- ・集合住宅向けの電気料金の一括契約について
マンション向けの新しい電力供給サービス導入の可否について、東京電力に対して現地調査を手配した（順番待ちのため、実際の調査は1ヶ月半～2ヶ月後）。
- ・管理委託契約の更新
第36期通常総会で管理委託契約の更新（平成26年11月1日から1年間）が決議されていたため、契約書の更新案を確認した。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理費等10月分の自動振替結果が銀行から届いていなかったため、管理会社より9月分までの滞納状況の経過報告があった。

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、後日、理事数名と直接訪問することになった

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 →全額入金あり

1か月滞納 7名・計 143,183円(すべて平成26年9月分)

10月分の自動振替結果は、到着次第、理事会へ報告することになった。また、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10月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・評議員会 10月5日

9月に実施したソフトボール大会と敬老の日の祝い品について、決算報告があった

- ・防犯パトロール 10月は4回実施
- ・巡回パトロール(自転車) 2回実施
- ・公園清掃 10月12日(日)
- ・自治会防災訓練 10月26日(日)10時より、鬼高小で実施
- ・自治会旅行 10月19日(日) 甲州ぶどう狩り、127名参加予定

(4) 防災訓練の準備

防火管理者の小高氏より、「防災訓練のお知らせ(案)」の配布と説明があった。今期の訓練は、11月29日(土)9:30より消防署や鬼高公民館などの協力も得な

がら、通報、避難誘導、応急救護、消火、炊き出しの各訓練を実施することになった。

訓練のお知らせは全戸にも配布し、次回の理事会で訓練の役割分担などを最終確認することになった。

(5) 簡易耐震診断 結果報告

マンション管理業協会より、簡易耐震診断の報告書が届いたため、診断結果の概要を確認した。

診断結果は理事会だけでなく全住民が知っておく必要があるが、この結果を説明するためには専門的な知識も必要なため、簡易耐震診断の実施機関（マンション管理業協会 技術センター）に報告会の開催を依頼することになった。

(6) A棟1階床下排水管改修工事

工事期間：平成26年11月18日（火）～12月13日（土）

住民説明会：11月1日（土） 午前10時から

工事住戸、排水制限が発生する住戸、及び同様の工事が発生する可能性のある1階全住戸を対象に開催する

今回の理事会では、工事住戸の一時退去費用や、作業車両の駐車場所と資材置き場について確認、承認した。

(7) 理事の選任方法について

次期理事の順番となる12号室は、高齢や賃貸などの理由で理事候補者の人数が例年より少なく、第38期の理事会は運営が困難と予想されている。このため理事候補者より解決策が提案されていたが、理事の選任は高齢化が進む当ハイツでは切実な問題になっていくものと思われる。

このような問題の解決のため、歴代理事長を対象として、10月25日（土）に今後の理事会運営に関する検討会を開催することになった。

(8) 次回理事会の開催日

11月16日（日）午前10時から 於 鬼高公民館

以上