

# 理事会ニュース

第37期第5号（通算No.361）

平成26年12月5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
12月		1	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	31			

▲理事会 12月21日（日）

▲A棟1階床下排水管改修工事

○工事：A110号室 11月18日～12月6日

A108号室 11月25日～12月12日

床下コンクリートの解体時に大きな騒音や粉じんが発生したり、排水制限や作業者の駐車場使用等、A棟の皆様にはご迷惑をおかけしましたが、無事、内装工事を残すのみとなりました。次回の理事会ニュースで工事の完了報告をする予定ですが、工事にご協力いただきまして、ありがとうございます。

～理事会より～

### ① 防災訓練の実施報告

11月29日（土）に防災訓練を実施しました。訓練には151名にご参加いただき、また訓練の準備には多くの皆様のご協力もあり、無事に全訓練を終えることができました。

### ② 臨時駐車場の使用について

駐車票の書式やルールを変更しました。

臨時駐車場の使用者は、駐車票を2枚記入してください。

駐車票2枚のうち、

1枚 … 車のフロントガラスの見やすいところに置いてください。

1枚 … 各棟1階の投函箱に入れてください。

### ③ 簡易耐震診断の報告会について

11月16日（日）、簡易耐震診断の報告会を開催しました。報告会の概要につきましては、次ページをご参照ください。

## 【市川ハイツ管理組合】第37期 第5回理事会議事録

1. 開催日：11月16日（日）14:00～16:20 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 齋藤昭彦・飯田穰一郎・羽出山吉和・麻生恵・江澤寛  
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10月19日～11月15日分）

##### ① 設備点検等

- ・排水管清掃（A棟10月20・21日、B棟22・23日、外部排水管24日）  
定期清掃に加え、1階床下排水管のカメラ調査を実施。調査結果については、今後の修繕計画の参考とする予定。
- ・給水設備定期点検(11月5日)・・・異常なし。A棟高架水槽の水漏れ補修箇所も異常なしを確認。
- ・受変電設備定期点検(11月5日)  
LBS（高圧交流負荷開閉器）、高圧保護継電器及び高圧ケーブルについて、いずれも交換時期を迎えているが、あと1年程度であれば使用可能。  
しかし、故障した場合は市川ハイツのみならず周辺の住戸にも影響が及ぶ可能性があるため、今後臨時総会を開催し、交換を提案する予定。  
見積額：1,082,440円（消費税別途）
- ・消防設備（10月の定期点検で不良が判明した設備に関する修繕工事の提案）  
B棟ポンプ室・消火水槽内のフート弁（ポンプ内の水が水槽に抜け落ちないようにするための逆止弁）及びボールタップ（水槽内の水位を一定に保つよう、給水用の弁を開閉する器具）の故障  
…見積書をもとに工事実施を検討し、改修を承認した。なお、A棟の上記器具は故障が発生していないが、B棟と同じ年数が経過しているため、同時に改修を実施することになった。 見積額：205,000円（消費税別途）  
A棟11階・誘導灯の故障  
…雨水が内部に入ったことが故障の原因と想定されるので、LED防雨型への交換を検討し、改修を承認。見積額：65,000円（消費税別途）

##### ② 投書・提案

- ・11月9日付けで、来客用駐車場の使用に関する投書あり。  
適正な利用に向けて、理事会として対処してもらいたい旨の提案があった。  
理事会では節度ある利用の呼びかけ、駐車票や注意書きの変更を実施し、他の提案については検討を続けることとした。
- ・11月12月付けで、耐震診断や防災対策に関する投書（質問書）があった。  
質問については今後の理事会ニュース等で回答することとした。

##### ③ その他

- ・A棟エレベーター内の通話装置表面カバーが傷つけられたため、交換するととも

に、注意書きを掲示して再発防止を図ることとした。

所要額は6,500円程度の見込み。

## (2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成26年10月分（平成26年度10月31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 4名 合計金額 362,055円（前月より268,390円減）

うち、長期滞納（12か月以上） 1名 243,258円（遅延損害金含む。）

→10/21本人に会って事情を聴取。来年の3月にまとめて全額を支払うとの釈明があったので、その内容を文書で提出するよう要請した。併せて請求書を投函。

5か月滞納 1名 76,136円

1か月滞納 2名（すべて平成26年10月分） 計 42,661円

6か月以上の滞納については、理事会で対処方法を検討することとなっていることから、今後長期滞納者に対して、支払督促（訴訟を起こす前の簡便な法的手段）や少額訴訟（60万円以下の金銭支払い請求に限り利用できる訴訟制度）といった法的手段の活用も必要となる。

上記の長期滞納者については、期限（12月理事会の直前）までに滞納額の入金または書面での回答が無かった場合、これらの法的手段を検討することとした。

## (3) 自治会活動報告

自治会担当の中村理事から、平成26年度11月分の鬼高自治会活動報告があった。

・評議員会開催・・・11月5日

市川市内での犯罪発生は前年比190件減であるが、空き巣や自転車盗難などが増加傾向との報告があった。

・防犯パトロール・・・11月は4回実施。

・巡回パトロール（自転車）・・・2回実施

・公園清掃・・・11月9日（日）

・鬼高自治会会館防災訓練・・・11月9日（日）

・東部地区防災訓練・・・11月29日（土）

## (4) 簡易耐震診断の結果について

理事会当日の午前中、マンション管理業協会による簡易耐震診断の報告会を開催した。この報告会や資料によれば、耐震化の検討は数年にわたるものであり、単年の理事会だけで解決できる問題ではない。このため、今期の理事会の方針として、専門委員会を新設して検討を委嘱することと、災害時の生活費用だけでも備えるために地震保険をかけることを決め、臨時総会で提案することになった。

## (5) A棟1階床下排水管改修工事について

工事住戸：A棟108,110号室（室内の床下部分）

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。

作業時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分まで。

なお、浴室の床下排水管の改修方法について不明な点があったため、工事前日の 11 月 17 日に施工業者と最終確認をおこなう。

（6）理事の選任方法について

来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ため、10 月 25 日（土）に理事長経験者による理事会運営検討会を開催した。

理事会運営細則には人数不足の場合に対処するための規定があり、来々期の順番となる 1 号室から補充して人数を定足させる方法もあるが、4 巡目を前に次期には根本的な改定も検討が必要との意見も出た。

（7）ペット飼育について

「動物飼育の特例承認に関する内規」は見直し時期にきている。今期理事会では、9 月の第 3 回理事会にて「動物飼育者の会」会長より飼育の現状の報告を得た《飼育状況－犬 8（A 棟 4・B 棟 4）、猫 10（A 棟 6・B 棟 4）、飼育終了－犬 2・猫 2》。

また、11 月 15 日には「動物飼育者の会」の臨時総会が開催され、同会による「自主管理」を定めた「内規」や同会「会則」の継続運用を望む、との意見がまとまった。

今期理事会としても、「内規」の原則や基準を尊重して従来の運用を継続しつつ、問題があればその都度対応することとした。

（8）防災訓練の実施について

防火管理者の小高氏より、11 月 29 日（土）に予定している防災訓練の実施要項や役割分担について説明があった。

今回の訓練では通報、避難誘導、応急救護（AED 及び三角巾の使用）、消火訓練を実施。その後、公民館で炊き出し訓練を行い、参加者に保存食を使った食事を提供する。

（9）次回理事会の開催について

12 月 21 日（日）午前 10 時から 於 鬼高公民館

以上