

理事会ニュース

第37期第9号（通算No.365）

平成27年3月25日

市川ハイツ管理組合理事会発行

今週末は大忙し！

3月28日（土）野村マンション第3回建設説明会

PM6：30～ 鬼高公民館

3月29日（日）市川ハイツお花見会

PM1：00～ 公民館裏緑地

3月28日（土）PM6：30より、鬼高公民館にて旧日立中山寮の跡地に建設予定の野村マンションの市川ハイツ住民に対しての説明会が開催されます。

既に第1回目の説明会が2月9日に鬼高自治会館にて開催され、市川ハイツからは13名の住民の方が出席されました。第2回目の説明会は3月1日に公民館にて開催され、24名の方が出席されました。

今回、第3回目の説明会が開催される事になりますが、野村マンションの建設に伴っては、隣に9階建140世帯500名程度の方が住む新たな町が出現する事になる訳で、市川ハイツへの日当たり、風の流れ、人の動き等、当ハイツの住環境に大きく影響を及ぼす事が想定されます。

野村マンションの建設によって実際の影響を被る方たちだけではなく、市川ハイツ全体の住環境が大きく変化する事が予想されますので、多数の住民の方の説明会への出席をお願い致します。

建設が終ってしまった後では要望は通りません。

3月29日（日）午後、公民館裏の緑地にて市川ハイツのお花見会を開催します。

桜を見ながらの住民交流を深めたいと思いますので、是非ともお越し下さい。子供さんにはお菓子の用意もあります。大人の方には飲み物（実費販売）用意してあります。



【市川ハイツ管理組合】第37期 第9回理事会議事録

1. 開催日：3月15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・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27年2月15日～3月14日分）

① 設備点検等

- ・植栽剪定（落葉樹、2月28日）
- ・共用廊下 定期床清掃（A棟・3月5日、B棟・3月6日）
- ・受変電設備定期点検（3月6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は、臨時総会の決議通り改修交換を行う。
- ・エレベーター（A棟）
通話装置のカバーを2月27日に交換する予定だったが、3月16日に延期となった。
- ・給水設備点検
先月の理事会で、B棟高架水槽のパネルから少量の水漏れが発生との報告があり、修理見積書を確認した。この修理は断水を伴うため、貯水槽清掃と同時に実施することで修理費用が節減されることを確認、承認した（修理費・税込 209,520円、施工・みやこ環境設備）。
なお、例年5月に実施している貯水槽清掃を4月に繰り上げて実施し、4月に予定している消防設備点検を5月に順延する。

② 特別事項

- ・工事 AED収納ボックスをA・B棟のエントランス（管理室の窓口脇）に設置し（2月23日）、AED本体を3月2日に収納した（施工・セコム）。
- ・転出転入 2件、駐車場変更 1件

③その他

- ・旧日立中山寮解体及びマンションの建設計画について
3月1日 第2回マンション新築計画説明会（鬼高公民館）
- ・2月の理事会での報告事項について
 1. 受変電設備改修
4月に工事が実施できるよう準備を進めている。工事当日は、受変電設備の脇に発電機を設置するため、発電機の積み下ろしや作業が円滑にできるよう、駐車場No.35～37の車については来客用駐車場への移動を要請する予定。
 2. 地震保険
2月23日より、保険期間を1年とする契約が開始。
 3. 植栽の年間管理
現在、年間にわたって剪定や薬剤散布をおこなう植栽業者を選考中。
- ・その他の連絡事項
 1. 資源物の収集委託について

空きビンの収集運搬について、3月6日に㈱ミヤウチと委託契約を締結した。今後、市川市清掃事業課より、資源物1kgにつき3円の奨励金が交付される。

2. 建物点検

管理会社より、外観目視点検の報告書と参考写真が配布された。目視での点検では、特に屋上の防水層や高架水槽架台の劣化が進行していることがわかったため、7月の通常総会でこれらの改修を提案してはどうか、といった意見が出た。

3. 防火管理者手当の支給について

2月8日の臨時総会において、防火管理者手当の明文化と支給が承認されたが、現防火管理者に対して第36期に就任していた7ヶ月分の手当が支給されていなかった。このため、この期間中の手当支給について検討した結果、今期の管理手数料に計上し、支給することになった。

4. マンション一括受電契約について

先月の理事会で、東京電力の担当者よりスマートマンションサポートサービス（管理組合による一括受電契約）の概要について説明を受けたが、今回はサービス導入の可否を検討した。来年の電力自由化が開始されれば他社からの提案も予想され、それまで導入を待ってもいいとの意見が多かったため、今期理事会での調査や提案は見送ることになった。

5. 第38期理事の選任について

3月8日、12号室の組合員（第38期理事予定者）が集まって選任会議を開催し、理事長等の役職を内定した。しかし、2月8日の臨時総会での報告事項の通り、12号室の組合員だけでは理事会の開催に必要な人数が不足するため、3月29日に2回目の選任会議を行い、1号室の組合員にも参加を呼びかけることになった。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年2月分（平成27年3月10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 3名 合計金額 342,482円

うち、長期滞納（12ヶ月以上）

1名 287,180円（14ヶ月分、遅延損害金含む。）

→支払督促の必要書類を揃え、3月中に裁判所で手続きを取ることになった。

2ヶ月滞納 1名 36,268円（平成27年1月～2月分）

1ヶ月滞納 1名 19,034円（平成27年2月分）

(3) 自治会活動報告

自治会担当の中村理事から、平成27年度3月分の鬼高自治会活動報告があった。

・評議員会 3月5日（木）開催

1. 学校施設開放管理指導員の募集

鬼高小学校より、指導員の欠員が出たため、緊急募集するとの要請あり。学校施設の鍵の開閉が主な職務となる。

2. 平成 27 年通常総会

平成 27 年 5 月 10 日（日）13：50～、鬼高小学校体育館にて開催。

これに先立ち、評議員や組長の届出は 3 月 13 日までに提出、会計監査は 4 月 3 日に実施される。

【訂正】前回の理事会議事録で、鬼高自治会の総会開催地を「鬼高公民館」と記載しましたが、上記の通り「鬼高小学校体育館」の誤りです。

3. 行事報告

- ・防犯パトロール……地域を 2 班に分け、3 月は 4 回実施。
- ・巡回パトロール……小学校の下校時間に合わせて 1 回実施
- ・防犯協会より、青色パトロールカーの乗務員講習会参加者募集
- ・市川警察署主催、振込詐欺対策講習会の開催（2 月）
- ・健康音楽体操教室……3 月 26 日（木）13：30 より、自治会館 2 階のほほ笑みサロン鬼高にて開催

4. 自治会館事務局の購入品

1・2 階のテレビの買い替えと 2 階ホールの蛍光灯を LED に取り替えることを決議する。また、パソコンを購入した。

5. 市川ハイツ A・B 棟に AED の設置が完了したことを報告する。

今後、この件を広報おにたかに掲載し、地域住民への周知に努める。

(4) 市川ハイツ再生委員会について

再生委員会について検討した結果、当面は屋上防水等の緊急を要する修繕の内容等を検討する委員会のほか、生活環境の改善策等を検討する委員会について委員を募集する方向でさらに検討を進めることとした。

(5) 次回理事会の開催について

4 月 19 日（日）午前 10 時から 於 鬼高公民館

その他

小高防火管理者より、来期の予算案には防災費用も計上してほしいとの要望があったため、新たに防災に関連した科目を作って計上することになった。

以上