

# 理事会ニュース

第37期第13号（通算No.369）

平成27年5月30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
6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				

- ▲理事会 6月14日（日）10：00～  
28日（日）10：00～
- ▲第37期通常総会 7月12日（日）10：00～

## ～理事会より～

◇5月10日、再生委員会や来期理事の皆さんとともに建物見学を実施しました。  
今後、下記の写真の部分について、調査や修繕を検討していきます。



↑屋上全景



↑屋上防水層の劣化が目立つようになりました



↑屋上・高架水槽



↑高架水槽の架台に錆が発生しています



↑鉄骨階段  
手すりの根元が腐食しているところもあります

## 【市川ハイツ管理組合】第37期 第11回理事会議事録

1. 開催日：5月17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・麻生恵  
石橋久代・綿谷定雄・中村寿男・太田充吉・佐藤千恵・田代一郎  
(監事) 大坂三佐子  
(次期理事会役員候補) 今回よりオブザーバーとして参加  
浦憲之・五月女裕・椎崎博理  
(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4月19日～5月16日分）

##### ① 設備点検等

- ・エレベーター定期点検（4月20日）  
異常なし。
- ・共用廊下定期清掃（A棟11日、B棟12日）
- ・受変電設備（5月15日）  
年次点検と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の改修工事を実施。これに伴い、当日9時～9時35分及び15時55分～16時15分の2回にわたって停電が発生。  
年次点検の結果、外灯(庭園灯)の配線に劣化が見られたほかは異常なし。  
なお、改修工事に伴い、交換した高圧ケーブル(中心部は銅製)について、リサイクル業者への処理委託と業者による引取を比較して、新たな費用負担が発生しない業者引取とした。

##### ② 特別事項

- ・A棟5階廊下天井の非常灯が予備バッテリー不良と判明。（5月15日）  
非常灯は停電時に内部のバッテリーにより点灯し、住民の避難誘導に資することを目的に各階2か所ずつ設置。受変電設備の年次点検の際の停電時に点検を実施してきたもの。  
経年劣化によるものと考えられ、交換することとし、業者に見積を依頼。
- ・血圧計の故障修理について  
先月報告のあったA棟玄関スペースの血圧計の故障について、業者から修理見積書が提出されたので、マンション保険で対応できるか確認の上、今後の対応を検討することとした。
- ・自転車駐輪ラック No. 110 の歪み修理について  
先月報告のあったA棟自転車駐輪ラック No. 110 の歪みの修理見積書が提出されたので、修理を行うこととした。  
なお、修理費用はマンション保険の保険金で対応可能の見込み。  
見積額：80,000円(消費税を含まず。)
- ・高架水槽内の金具の腐食について  
先月報告のとおり、B棟高架水槽については、パネルからの水漏れを補修する

ため、金具部品の交換を実施した。A棟については、これまでも部分的に補修してきており、新たな対応は必要ないと考えていたが、今回、金具の腐食状況を精査したところ、新たな腐食等もあることが判明。

現在水漏れはないことから、A棟高架水槽内の金具の交換については来季以降の課題とした。

- ・ 訃報 1件

### ③その他

- ・ 植栽管理の業者選定について

新たな業者選定に向けて、すでに提出のあった見積額の引き下げについて調整してきたが今回新たな見積書が提出された。新たな見積金額はこれまでとほぼ同水準の額であったため、年間契約をすることとした。

見積もり依頼業者：(株)ユアサ園芸(市川市北方町)

第1回見積もり： 1,104,408 円 (消費税込、年間管理料)

第2回見積もり： 982,368 円(同上)

## (2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年4月分(平成27年5月13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 6名 合計金額 270,336円

うち、長期滞納1名 131,022円(遅延損害金含む。)

これまでの対応：

3月31日 市川簡易裁判所から支払督促が発付。

4月15日 本人不在等により受け取りがされず、留置期間経過により送達不能の通知が届いた。

5月1日 本人から160,000円の入金があった。

5月2日 本人から、5月末と6月末に分けて残りを全額支払うとの連絡あり。

今後の対応

簡易裁判所からは再送達を含め今後の対応を早急に決定してほしい旨の依頼がある一方で、一部入金があった場合の支払督促の内容変更の必要性の有無の確認も必要なことから、必要な検討を行いつつ、支払期限とされる6月末まで、本人の対応を見守ることとした。

4ヶ月滞納 1名 72,536円(平成27年1月～4月分)

1ヶ月滞納 3名 66,778円(平成27年4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5月分の鬼高自治会活動報告があった。

### ① 平成27年通常総会

平成27年5月10日(日)13:00～、鬼高小学校体育館にて開催。

出席会員 75名

議題 平成26年度事業報告・会計決算報告

平成27年度事業計画(案)・予算(案)

新役員承認

審議質疑応答の上、承認。議事録は「広報おにたか」に掲載予定。

② 行事報告

- ・防犯パトロール……5月は3回実施。
- ・巡回パトロール……小学校の下校時間に合わせて2回実施。
- ・公園清掃……5月17日実施。
- ・ごみゼロ運動の実施……5月21日、27日の両日実施予定。

③ その他

- ・平成27年度国勢調査の実施

調査日 平成27年10月1日(木)

調査員募集 6月10日(水)まで

調査員任命 7月中旬

調査員説明会 8月上旬から

なお、5月の評議員会は開催されなかった。

(4) 市川ハイツ再生委員会について

- ①再生委員会についてはこれまでに、修繕工事委員会、生活環境改善委員会各4名の応募があったことから、このメンバーで活動を開始することとし、5月10日(日)に建物見学会及び両委員会合同会議を開催した。

なお、委員については、引き続き募集することとした。

◇再生委員会メンバー(平成27年5月17日現在、敬称略)

修繕工事委員会

大竹 博 (A608)      小高 平男 (A1109)

長嶋 茂 (B203)      高田 次雄 (B605)

生活環境改善委員会

和田 哲 (A806)      竹内 米子 (A903)

高比良 巖 (A904)      小高 平男 (A1109)

- ② 郵便受け及び新聞受けへのチラシ投函に関する対策提案

生活環境改善委員から標記提案があったのを受けて、理事会として住民に対して、アンケート調査を実施することとした。その結果等を参考にしながら、同委員会であらためて検討される。

なお、アンケート調査用紙には、チラシ関連の意向調査の他、今後検討すべき課題についての管理組合への意見公募も併せて実施できるよう、企画することとした。

(5) 次回理事会の開催について

6月14日(日) 午前10時から 於 鬼高公民館

第37期通常総会 開催日

7月12日(日) 午前10時から 於 鬼高公民館

以上

## 再生委員会の活動報告(修繕工事委員会、生活環境改善委員会)

日時:平成27年5月10日(日) 午後1時から

参加者・出席者:再生委員、今期理事、来期理事

### 1 建物見学会(参加者 12名)

### 2 両委員会合同会議(出席者 11名)

・建物見学の結果を受けて、以下の修繕項目を検討。

#### ① 玄関ドア

・劣化が特に進行しているのは両棟合わせて10戸ほど。

このため、全戸一斉に塗装する時期まで、劣化箇所の塗装を見送ることとする。

#### ② 屋上防水

・現状の把握(修繕の必要性、どのくらいもつのか)に向けた調査が必要。

#### ③ 高架水槽

・水槽を支えている架台の腐食が進んでいるが、部分補修で対応可能か調査が必要。

#### ④ 鉄骨階段

・手摺りの根元等、部分補修の必要性があるが、費用を抑える意味からも足場を設置しないでどこまで対応可能か、などの調査が必要。

・全面塗装は外壁塗装と同時に実施するのが効率的。

#### ⑤ その他

・今後の対応として、必要な調査費用を来期当初予算に計上する。その結果を受けて、臨時総会を経たうえで来期中の工事実施をめざす。

・各委員会は、今後も募集し、委員の拡充を目指す。

・各委員会の活動報告を理事会ニュースに掲載する。