

理事会ニュース

第37期第14号（通算No.370）

平成27年6月25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
7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 6月28日（日）10：00～
- ▲第37期通常総会 7月12日（日）10：00～
- ▲新旧理事懇親会 7月12日（日）通常総会終了後

～理事会より～

1. 市川ハイツ再生委員会の第2回合同会議が開催されました。

開催日 6月14日（日）14：00～16：00

・修繕に関して

現在、検討を進めている修繕箇所は、非常階段、屋上の高架水槽の架台、屋上防水です。

非常階段の劣化は大分進んでおり、外観からも錆、腐食による傷みが見てとれます。緊急時の避難経路を確保するために早急に補修が必要と考えます。高架水槽の架台については、地震時の水槽転落を防止し、給水確保のために補修工事が必要と考えています。現在と異なる給水方法についても検討しています。

理事会としましては、非常階段、高架水槽架台の2つの工事を最優先とし、修繕工事委員会に検討と提案を依頼しました。屋上防水、要望のあった住戸玄関ドアの塗装につきましては、順次行う予定にしています。

・チラシの投函に関して

5月にチラシの投函に関するアンケートを実施しましたが、チラシの情報を必要としている人も多く、管理組合ではチラシの投函を全面禁止とする予定はありません。

しかし、夜間に1階正面玄関のドアを開放していると住民以外も建物に入りやすいこと、各住戸の玄関ドアにもチラシを投函されることがあるこ

と、といった問題点がありますので、生活環境改善委員会に対して当ハイッの防犯対策を含めた検討の依頼をしました。

2. 公民館使用料の値上げについて

市川市では、10月より公民館使用料の約2倍の値上げを予定しています。さらに28年10月には約3倍の値上げを予定しています。今後、使用料の値上げをする際に、反対の署名運動の要望があった場合は、当管理組合としても協力することにしたいと考えております。

3. ごみ袋の使用徹底について

最近、A・B両棟のごみ置場には、市川市の指定ごみ袋を使用していないごみが多数出されています。市のルールに従い、必ず収集日に指定ごみ袋を使ってごみを出してください。

住民マナーの徹底にご協力下さい。

4. 第37期通常総会の開催について

開催日時 7月12日(日) 10:00から

場 所 鬼高公民館 大会議室

【市川ハイツ管理組合】第37期 第12回理事会議事録

1. 開催日：6月14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
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
(次期理事会役員候補) 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5月17日～6月13日分）

① 設備点検等

- ・消防設備定期点検（5月19日）
誘導灯（A1109前）のランプ交換が必要。
消火器10本の交換も実施。
- ・受変電設備定期点検（6月1日）
異常なし。
- ・簡易専用水道定期検査（6月3日）
給水設備の管理状態、施錠、保管書類の検査を実施（法定点検）。
指摘事項：水槽内の支持金具に錆の発生あり。水質は異常なし。
- ・樹木管理（6月10日）
樹木の消毒作業を実施。

② 特別事項

- ・血圧計の故障修理について
A棟玄関ホールに設置してある血圧計の修理完了。修理費3,500円。
- ・投書、苦情
 - 1) A棟住民からの投書（5月25日）
内容は「昨年管理組合の費用でリフォームした箇所（天井・壁紙）にシミが発生した。」とのこと。
昨年、外壁のひび割れからの雨水の浸水を防止するため、外壁の一部補修と室内のリフォームを実施した部屋に関する苦情であったので、施工業者が6月9日に現場の状況を確認。今回も外壁からの雨漏りと考えられるので、後日、天井に点検口を取り付け、降雨時に浸水箇所を調査することとした。
 - 2) A棟住民からの連絡（6月6日）
内容は、「何度もインターホンを鳴らされるので、エレベーターの防犯カメラの映像で不審者を確認してほしい。」とのこと。インターホンを鳴らされるのが、昼間だけでなく、夜の3時にもあったとのことであるので、今後も深夜帯にそれが続くようなら検討の必要があろうと考える。
- ・転入・転出 B棟1件

③ その他

- ・A棟駐輪ラックの一部修理

設置業者に修理を依頼中。

修理費用 86,400 円は、マンション保険による保険金で全額補てん。

・ 監事による監査

6月1日、監事2名が管理室の小口現金を確認。

なお、第37期会計監査は6月17日実施予定。

・ 受変電設備改修工事 工事業者からの請求額について

5月15日に実施した同工事の請求額について、内訳を確認した。

・ 植栽の年間管理契約について

6月1日付けで㈱ユアサ園芸と植栽の年間管理契約を結んだため、契約書の内容を確認した。

契約期間 平成27年6月1日～平成28年5月31日

料金 982,368円（内訳：作業費909,600円、消費税72,768円）

・ 第37期役員手当の支給

今期の理事会出席状況をもとに、役員手当の支給対象者や金額を確認した。

支給対象：13名 計31,000円

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年5月分（平成27年5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 管理組合全体で3名 合計金額 184,273円

うち、長期滞納1名 137,817円（管理費等7ヶ月分、遅延損害金含む。）

5月1日に過去の滞納分のうち16万円の入金があり、支払督促申し立て当時と債権額が変わったため、6月10日、市川簡易裁判所に支払督促の申し立てを取り下げた。

1ヶ月滞納 2名 46,456円（平成27年5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6月分の鬼高自治会活動報告があった。

① 評議員会

6月5日（金）開催

② 盆踊り大会開催について

日時：平成27年7月25日（土）、26日（日）午後6時～9時

場所：第六中学校グラウンド

③ 行事報告

・ 防犯パトロール……6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2回実施。

・ 公園清掃……6月14日実施。

・ 自治会館避難訓練…6月14日（公園清掃後）実施

④ その他

- ・市川警察署長並びに市川市防犯協会より、日頃の防犯活動に対する感謝状を受領
- ・改正道路交通法の施行に伴う自転車運転ルール・マナー講習会を開催予定
(警察署員が出張対応)

(4) 市川ハイツ再生委員会について

本日の理事会後(6月14日 午後2時から)、両委員会合同で開催予定。

① 修繕工事委員会

非常階段、高架水槽架台の塗装、屋上防水について、4業者から調査費の見積書を徴したので、委員会に比較検討を依頼。

② 生活環境改善委員会

生活環境改善委員から標記提案があった、郵便受け及び新聞受けへのチラシ投函について実施したアンケート調査の集計結果がまとまったので、委員会に提出し、今後の対策の検討を依頼。(下記のアンケート結果を参照)

《アンケート結果》

・回答 91名 (A棟 50名、B棟 41名)

質問① 投函されているチラシの中には、必要なものはありますか。

ある 31名、ない 60名

必要なチラシの種類と回答人数：不動産 8、宅配・出前 19、地域新聞 7
車検 1、新店舗情報 1、リフォーム 1、選挙公報 1、求人 1
家電製品無料回収 1、すべて必要 3

質問② チラシの投函は、どこまで許されると考えますか。

1階郵便受のみ可 49名、住戸の玄関ドアも可 5名、すべて不可 36名

質問③ 1階郵便受の下にある不要チラシ用ごみ箱は、今後も必要ですか。

必要 67名、不要 22名

(5) 管理委託契約の更新について

市川ハイツとマンション管理委託契約を締結し、管理業務を実施している(株)美建から、これまでと同一条件での契約更新について申し入れがあったが、理事会として了解し、同社との管理委託契約更新を総会議案として上程することとした。

(6) 動物飼育者の会 総会報告

動物飼育者の会の尾島氏(A1006)から総会の報告があった。

その主な内容を以下のとおり。

- ・会員は全 22名(犬 7、猫 10、賛助会員 5)と、会の発足からこれまで同じ会員数であり、クレームのない状況。
- ・名簿も管理しており、年 1回総会を実施するとともに、理事会に運営状況を報告するなど、会として適正な運営に努めている。

(7) 次回理事会の開催について

6月28日(日) 午前10時から 於 鬼高公民館

◇第37期通常総会

7月12日(日) 午前10時から 於 鬼高公民館

以上