

理事会ニュース

第38期第1号（通算No.371）

平成27年7月25日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 住民説明会の開催について

第38期では「非常階段補修・塗装工事」と「給水設備工事」を予定していますが、これらの修繕工事の説明会を開催します。

◇日時 8月9日（日）10:00～

◇場所 鬼高公民館

② 第38期臨時総会の開催について

下記の日時で第38期臨時総会を開催しますので、ぜひご出席ください。

◇日時 8月30日（日）10:00～

◇場所 鬼高公民館

◇予定議題
・上記修繕工事予算
・動物飼育細則の制定

◇報告事項
・再生委員会規則 委員の任務分担

③ 野村不動産マンション建設問題

隣地で計画されている野村不動産のマンション建設に対し、「野村マンション対策委員会」を発足し、現理事及び再生委員会委員を“市川ハイツ 野村マンション対策委員”とします。

今後は、野村不動産が主催する建設説明会に向けた準備を行い、文書は理事長と野村マンション対策委員長の名義で発簡します。

委員として活動されたい方は、理事会に申し出てください。

④ コミュニティーの活性化について

各グループの翌月の活動は理事会ニュースでお知らせしますので、ぜひ皆様でご参加ください。

⑤ コミュニティーの活性化について

管理組合の運営や活動にご意見のある方は、毎月の定例理事会にご出席ください。

次回の理事会は、8月2日（日）午前9:00から鬼高公民館で開催します。

⑥ 緑地清掃員の勤務時間変更

夏期の暑さが厳しい期間のみ、植栽の水まき作業を午前中に終わらせるため、緑地清掃員の勤務時間を下記のように変更いたします。

緑地清掃員 勤務時間

7:00～15:00（月～金曜）

7:00～11:00（土曜）

変更する期間 7月27日～9月上旬（予定）

※雨天の日は、通常どおり8:00～16:00に勤務いたします。

【市川ハイツ管理組合】第38期 第1回理事会議事録

1. 開催日：8月2日（日）9：00～12：00 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 浦憲之、五月女裕、椎崎博理、橘雅人、佐々木俊、小林英俊、日向ます、澤井亨、大関哲也、井手口育子、田辺陽一、佐藤キク子、石田政之、鴨野勝介
(監事) 川口永文
(再生委員：オブザーバーとして参加) 鶴田光
(防火管理者) 小高平男 (管理会社) 株美建：星野・高橋・八巻

3. 議事

(1) 管理状況月次報告（6月14日～8月1日分）

① 設備点検等

- ・受変電設備定期点検（7月7日） 異常なし。
- ・エレベーター定期点検（7月21日） 異常なし。
- ・樹木低木選定（7月27日）

② 特別事項

- ・工事（7月3日）
A棟駐輪ラック修理（車がぶつかったものと思われ、保険で対応）
- ・故障（7月30日）
A棟緑地・給水管点検口のふた（鉄板）が腐食しているため修理交換を手配する
- ・調査（6月19日）
A412室の天井に水漏れ調査のための点検口を取り付ける
- ・調査（7月28・29日）
給水管の耐圧試験実施
- ・投書、苦情（6月17日）
A棟ごみ置き場に市の指定袋に入れていないごみがたくさん置かれている。
→ごみ置き場の壁や掲示板に注意書きを掲出
- ・駐車場変更 1件（B棟）
- ・事故・訃報・転入・転出
なし

③ その他

- ・B棟新清掃員の金澤昭治が勤務開始（7月16日）
- ・外勤清掃員の勤務時間変更（7月27日）
平日7：00～15：00 土曜7：00～11：00（9月上旬までの予定）
- ・管理員、清掃員の夏期休暇 8月12日（水）～8月16日（日）
- ・NTT 東日本より土地使用の申し出あり
A棟南東隅の電話線の電柱をワイヤーで補強するため、フェンスの内側を使用したい。土地の賃貸借に関わるため、8月30日の臨時総会に提案し承認を受けることとする。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成 27 年 7 月分（平成 27 年 7 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 5 名 合計金額 280,045 円

うち、長期滞納 1 名 157,961 円（管理費等 8 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。

「残りは 5 月末と 6 月末に全額支払う」と管理人へ話したが、入金なし

2 か月滞納 1 名 54,844 円（平成 27 年 6 月～7 月分）

1 ヶ月滞納 3 名 計 67,240 円（平成 27 年 7 月分）

長期滞納者に対して、理事会でどのような方針で臨むか話し合った。

平成 15 年頃から滞納を繰り返しているため、裁判を含めた強い態度で臨む、名前を掲示板に公表するなどの意見が出されたが、名前の公表は人権上問題があるという指摘もあった。検討の結果、まず理事が長期滞納者に会って事情を聴き、過去の滞納分の支払いが無ければ裁判を含めた強い態度で臨むといった方針を伝えることになった。

なお、滞納者全員の氏名は、管理会社から理事長、副理事長、総務には報告することになった。

（3）自治会活動報告

自治会担当の鴨野理事から、平成 27 年度 7 月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・防犯パトロール……7 月は 4 回実施。
- ・巡回パトロール……7 月は 1 回実施。
- ・公園清掃……7 月 12 日実施。
- ・盆踊り……7 月 25、26 日実施

（4）住民説明会準備

説明会：8 月 9 日（日）10：00～

内容① 非常階段補修・塗装工事

② 給水設備工事

説明は再生委員が行う。地上圧力タンク方式と高架水槽方式の両方を説明する。

両方の見積もりを 16 日までにとって総会の準備をする。見積もりが間に合わないときは、総会を延期する。

総会は予算の獲得、見積もりによる業者決定の 2 回開催するほうがよい、という意見も出された。しかし、2 回開催では工期が遅くなる、予算措置は前期の総会で決めるはずができなかったのが見積もりをもとに予算を決める、といったことから 1 回開催に決まった。どちらの方式を採用するかは総会で決定することになった。

給水管耐圧検査の結果、配管に問題はなかった。

懇談会：8月9日（日）13：00～

理事会と再生委員会とで意見交換を行う

(5) 臨時総会準備

臨時総会：8月30日（日）10：00～

議題1. 修繕工事の実施と予算修正

議題2. 動物飼育細則の制定

- ・飼育禁止を強く打ち出せないか、という意見に対して、現在飼育している動物を認める方向でいる、という考えが示された。
- ・「何号室で何を飼っている」という情報を理事会ニュースなどで報告するのに対して、報告はするがどこまで報告するかは理事長判断とする。

議題3. NTTへの敷地の一部貸し出し

報告事項 再生委員会規則 委員の役割分担

規則に目的と再生委員会からの提案を入れ、「全ての過去のしがらみを捨て」を削除する。

(6) 防災関連事項

① 防災（防火）細則の改正

組織図、係分担など実情に合わない点があるので変更する。

② 防災訓練

非常階段の補修工事後に実施。

③ 救急・救命訓練講習（AED）

10名以上参加すれば講師を派遣してもらえる。受講書がもらえる。

④ 防災予算の執行

多方面で活用できるものを選定して執行（購入）する

⑤ 防火管理者講習への参加費用

受講費用を管理組合で負担する。

(7) 野村不動産マンション建設問題

① 野村マンション建設対策委員会の発足

1人1人が対応するのではなく、窓口を1本化する。理事会、再生委員会のメンバーで構成する。再生委員会の鶴田委員長（B702）が代表になる。

② 文書の発簡形式

野村マンションの建設に関して、市川ハイツから正規に発簡する文書には、理事長、野村マンション対策委員長の連名とする。

③ 今後の野村不動産の動き

全戸にマンションの建設資料が配布された。説明会の開催はお盆明けの土日を予定している。

④ 名刺の作成

事業者と交渉するために、委員長と理事長の名刺を作成する。

(8) 送水管・給水管の耐圧試験について

耐圧試験の結果、問題はない。B棟屋上の送水管の継ぎ目のボルトがゆるんでいて、水が漏れていたため、補修した。また、A棟の住戸でトイレタンクの水が流れなくなったが、錆がフィルターに詰まったもので、今回の検査とは関係なかった。

(9) 再生委員会からの連絡・調整事項

特になし

(10) 次回理事会の開催について

8月16日(日) 9:00～

8月19日(水) 19:00～

8月23日(日) 9:00～

以上