

理事会ニュース

第38期第13号（通算No.383）

平成27年10月29日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 臨時駐車場（G1～G3）使用中止のお知らせ

非常階段塗装工事および給水設備工事の期間中は、工事にご協力いただく車が臨時駐車場を使用します。このため、下記の期間中は臨時駐車場を一般車両が使用できなくなりますが、工事へのご協力をお願いします。

なお、お車でのご来訪者には、近隣の有料駐車場をご案内いただきますよう、よろしく申し上げます。

◇臨時駐車場（G1～G3） 使用中止期間

10月13日（水）～11月27日（金・予定）

◇仮設事務所の搬出日は、A棟のゼブラゾーンとB棟の空きスペースも工事協力車両が駐車します。

仮設事務所 搬出日 11月27日（金）午前・予定

② 給水設備工事に伴う断水のお知らせ

給水設備の工事期間中、下記の日時で断水が発生します。

A棟 11月13日（金）、11月19日（木）

両日とも9:00～17:30

◇飲み水などの必要な水は、あらかじめご用意ください。

◇B棟の断水を伴う作業は、10月29日で終了しています。

③ 防災だより発行のお知らせ

防火管理者の小高氏（A1109）、防災担当の佐藤理事（A412）、前期副理事長の西寺氏（B211）の3名が、江戸川区南葛西の大規模マンションで実施した防災訓練を視察しました。当ハイツで行う防災訓練の参考にもなりますので、ぜひ「ハイツ防災だより」をご覧ください。

◇理事会議事録（10月11日開催分）を添付しますので、ご参照ください。

理事会議事録の次に「ハイツ防災だより」を添付しています。

【市川ハイツ管理組合】第38期 第3回理事会議事録

1. 開催日：10月11日（日）9：00～12：20 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 浦憲之、五月女裕、椎崎博理、橋雅人、澤井亨、日向ます、
田辺陽一、大関哲也、佐藤キク子、石田政之、川口永文、小林英俊
(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) ㈱美建：星野・高橋・八巻

3. 議事

(1) 管理状況月次報告（9月6日～10月11日分）

① 設備点検等

- ・エレベーター定期点検（9月29日）
異常なし。
- ・受変電設備定期点検（10月1日）
異常なし。
- ・樹木（10月5日）
消毒作業。
- ・消防設備点検（10月8日共用部、10日室内）
異常なし。

② 特別事項

・工事

（9月25日）A棟入口 車両駐車禁止柵を交換（保険対応）

（10月1日）A・B棟ポンプ室 消火栓起動盤内「フロートなしスイッチ」を交換

（10月8日）消火栓交換（3本）と誘導灯ランプ交換（A1109前）

・故障

（10月7日）A棟5階南側廊下 非常灯の予備バッテリーを交換したが、点灯せず。本体の老朽化と思われるので、他も調査したところA棟4階も故障が判明したので、本体2台交換の見積書を依頼した。

（10月8日）A棟のエレベーターの扉が閉まらなくなったため、日立ビルシステムを手配。乗り場の呼び出しボタンに埃がたまって誤作動したことがわかり、新しい部品と交換した。

③ その他

・管理室の電話料金について

2016年6月30日でKDDIの事業所用電話サービス（メタルプラス電話サービス）が終了する。その後については、KDDIとNTTのサービスを検討して契約会社を決める。

- ・ケーブルテレビ会社 J : COMからの提案
テレビ用のブースター (A棟 15台、B棟 15台) は、10年に1度交換する必要があり、交換費用は300万かかるが、ケーブルテレビ会社 (J : COM) がこれを負担するという提案があった。契約内容を精査するため、次回の理事会に呼んで説明を受けることになった。
- ・建物点検・検査 (外観目視点検) 報告 (9月29日、10月8日)
目視点検の結果、屋上、廊下、階段、内壁、外壁などで腐食、ひび割れ、欠損があること、駐車場の置き看板に劣化が目立つことなどが報告された。
- ・月次収支報告
管理組合会計の8月分実績内訳が報告された。また、給水設備保守料として年間540,000円が予算化されているが、今後、給水設備工事を行うことによって業務や金額の変更が発生する。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年9月分 (平成27年10月9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195,129円

内、長期滞納 1名 157,961円 (管理費等8か月分、遅延損害金含む。)

1か月滞納 2名 計37,168円 (平成27年9月分)

長期滞納者に対して理事長、管理会社担当が面会して、「残りは年内に全額払う」と口頭で回答があった。

(3) 自治会活動報告

10月分の鬼高自治会活動報告があった。

- ・巡回パトロール……10月は4回実施。
- ・公園清掃……10月4日実施。
- ・自転車パトロール…10月は2回実施
- ・防災訓練 (第六中学校) 10月25日

(4) 修繕工事関係等

- ・外部駐車場の契約 (10月2日)
3台分 114,600円
- ・非常階段、給水設備工事の安全祈願 (理事会と再生委員会共催)
10月12日 (月) 9:45~11:00 於 八幡神社
- ・A棟南棟の一部外壁補修工事
A棟412号室で雨漏りが発生した件で、一部外壁の工事を行うことになった。日程等は決まり次第、掲示などでお知らせする。

(5) 野村不動産マンション建設関係

9月13日 (日) に行った「野村不動産マンション対策会」の討議、要望内容

を受け、9月18日に改善要望書を㈱フォーエバーサンクスの葛西、那波両氏に手渡し、10月5日までに回答を求めた。

内容は説明会での説明と大きな変更は見られないが、「最終配慮させていただきました、計画変更図面を改めてご案内させていただきます」という回答を得ることができた。

なお、10月24日(土)に野村不動産マンション対策委員会を開催し、日照の被害にあう方にも出席をお願いすること、また㈱フォーエバーサンクスも呼んで話し合いをすること、といった報告もあった。

(6) 松戸常盤平団地研修報告

高齢者対策として、先進的な実践を行っている松戸常盤平団地での研修報告があった。

(7) 管理規約・理事会運営細則の改正案

今回の理事会では、事前に配布されていた管理規約・理事会運営細則の一部改正案について討議した。これらを改正するためには総会決議が必要であるが、まず理事が改正案を精査し、10月20日までに意見を出し合うことになった。

(8) 次回理事会の開催について

11月1日(日) 9:00～

以上

隣近所づきあい、助け合いがいのちを守る

コミュニティづくりで「ハイツ防災訓練を」

市川ハイツ管理組合
防火管理者 小高 平男

〈ハイツ防災だより〉 (2015・10・13)

季節の変わり目、体調はいかがですか、みなさんお元気ですか。

先日、江戸川区南葛西の「なぎさニュータウン」(1323世帯、7棟)の大規模マンションに総合防災訓練の視察に行きました。佐藤さん(防災担当理事)、西寺さん(前副理事長)と小高さん(防火管理者)の3人が体験と研修をしました。朝6時50分ハイツ出発、ハイツ帰宅は午後4時という強行日程でした。

◎阪神・淡路大震災を契機に「なぎさ」・自主防災会結成

江戸川河口の風光明媚(び)なマンションで、対岸には東京ディズニーランドが向きあう町です。38年の歴史(1977年・昭和52年入居)をもつ、市川ハイツとほぼ同じ年齢を重ねています。1995年の阪神・淡路大震災(1月17日)を契機に自主防災会(なぎさ防災会)を結成。その精神は「自分たちのマンション、町は自分たちで守ろう」とのことです。今回の視察の目的は、この自主防災会の活動を体験することでした。その特徴、感想を2、3点にわたり報告いたします。

① 「安否確認活動」、「無事です!シート」の貼りだし

午前9時の訓練開始の防災放送のあと、各住戸では玄関ドアの外側に「無事です!シート」を貼りだします。それを、各フロア委員(各階)が小走りに確認。私たち3人もフロア委員といっしょに、各戸をまわり各棟1階の集計場所に急ぎました。担当者は若い女性、年配者などさまざまでした。それぞれ、在宅人数、特記条項などを集計し災害対策本部に連絡し、ボードに記入していきました。この間、約45分です。これらの中心になったのは自主防災会の会員です。とくに、主婦、女性のみなさんの活躍が目立ちました。



② 隣り近所づきあいの必要性、避難者名簿の作成

なんといっても、ふだんからの近所づきあいが大地震、火災、水害、津波などの発生時に頼りになります。各フロアでの助け合いが住民の不安を減らします。避難者名簿の作成が進み、一緒に行動、待機が機敏におこなえます。今回のなぎさ防災訓練で、住民ひとり一人が旧知からの知り合いのように、「普段着のあいさつ」を交わしていました。外部からの参加者や見学者も笑みが出てくるくらいの親密な関係でした。埼玉県さいたま市大宮から研修にきたマンション関係者（2人）も敏速な行動に驚いていました。

③ 「避難」から「籠城（ろうじょう）・在宅避難」へ

震度6前後では建物の安全性が確認されたこと。近隣の避難所・小学校に収容能力不足で入れないことから「在宅避難」が課題になってきました。また、過去の大地震でエレベーターが停止して上下階への移動が困難になったことが教訓になっています。「在宅避難」は、市川ハイツでは今後の検討課題になると思います。

◎3人で訓練の感想・反省会開く

私たち3人は、午前10時からの各種防災訓練（防災士コーナー・消火訓練・AED模擬訓練・通報、無線機訓練）にそれぞれ参加しました。「なぎさ」住民のみなさんは、各棟にあるコミュニティホールや集会室で炊き出し訓練の美味しいカレーを食べながら、談笑・反省会を開いていました。この点は、集会室のないハイツとしてはうらやましい限りです。

市川ハイツの3人は視察を続け、災害時での貯水槽の緊急給水設備、江戸川堤防の状況なども見てまわり帰路につきました。私たちも東西線・葛西駅前のカフェで、訓練の感想を出しあい、反省会を行いました。また、斎藤なぎさ防災会会長、高原さん（カリスマ防災会会長・顧問）、旧知の「なぎさ管理組合」事務局の永田さん、自治会関係者から、今後の激励をうけました。

<今後のスケジュール・予定>

- ◎10月12～13日 非常階段・給水設備工事の安全祈願、室内用放水設備の点検
- ◎11月初旬、防災カマドの選定、購入。避難者名簿作成へ
- ◎11月 各棟のフロア委員（仮称）の検討、理事会を先頭に
- ◎12月4日（金） AED操作・救急救命講習会（鬼高公民館）午前9時～12時
- ◎12月11日（金）給水設備工事の終了後、貯水槽の緊急給水設備の体験
- ◎12月臨時総会でハイツ自主防災会の検討、呼びかけ（ボランティア）
- ◎1月～2月 3月の防災訓練・炊き出し訓練に向け準備
- ◎3月 東日本大震災5年、その前後に「安否確認訓練」、「防災・炊き出し訓練」

（以上）

2015

なぎさ総合防災訓練

「なぎさ防災システム」に基づき、総合防災訓練を第1部・第2部に分けて実施します。

第1部

- ① 9時に訓練開始の放送があったら、各住戸では「無事です！シート」を玄関外側に貼り出し。エレベーターホールの安否確認シートに在宅状況を記入。
- ② 代議員・幹事は青のビブスを着用してフロアの安否確認。代表理事・号棟幹事長が設置した1階の号棟連絡所に報告。災害対策本部に連絡・集計。

第2部

一般の方は9時45分の案内放送に従い、10時までに中央広場へ集合。各種防災訓練(防災士コーナー・消火訓練・AED模擬訓練・通報/無線機訓練)に参加してください。終了後は炊き出し訓練のカレーを食べての解散(正午頃)となります。

長時間の訓練となります。熱中症には十分ご注意ください。ペットの同伴はご遠慮願います。

9月27日(日)

午前9時・安否確認訓練開始

防災士コーナーでは、『東京防災』の詳しい解説も行います。

●管理組合理事・代議員・長期修繕計画委員/自治会役員・フロア幹事/なぎさ防災会員は8:00に管理棟前へ集合!

訓練内容についてのおしらせを事前に全戸配布しますので、よくお読みのうえご参加ください!!

主催： **なぎさ防災会**
なぎさ防災システム検討委員会

後援：なぎさニュータウン管理組合/なぎさニュータウン自治会

協力：葛西消防署・南葛西出張所/葛西消防団第5分団/江戸川区危機管理室

7号棟 13階 フロア用安否確認シート

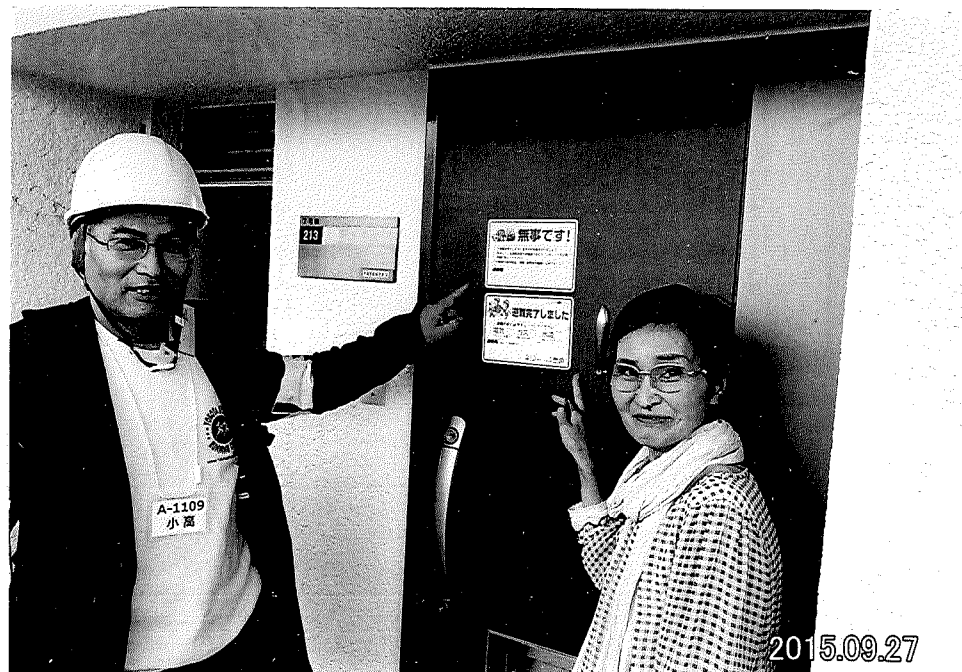
災害時に記入

災害発生時には、以下のことを記入してください。

①情報を書き込んだ時刻、②現在、在宅している方の人数（来客者も含めず）。

部屋番号	①記入時刻	②現在、在宅している人数	備 考
記入例	7:56	2	
1301			
1302			
1303			
1304			
1305			
1306			
1307			
1308			
1309			
1311			
1311			
1312			
合計			

① 「安否確認活動」、「無事です！シート」

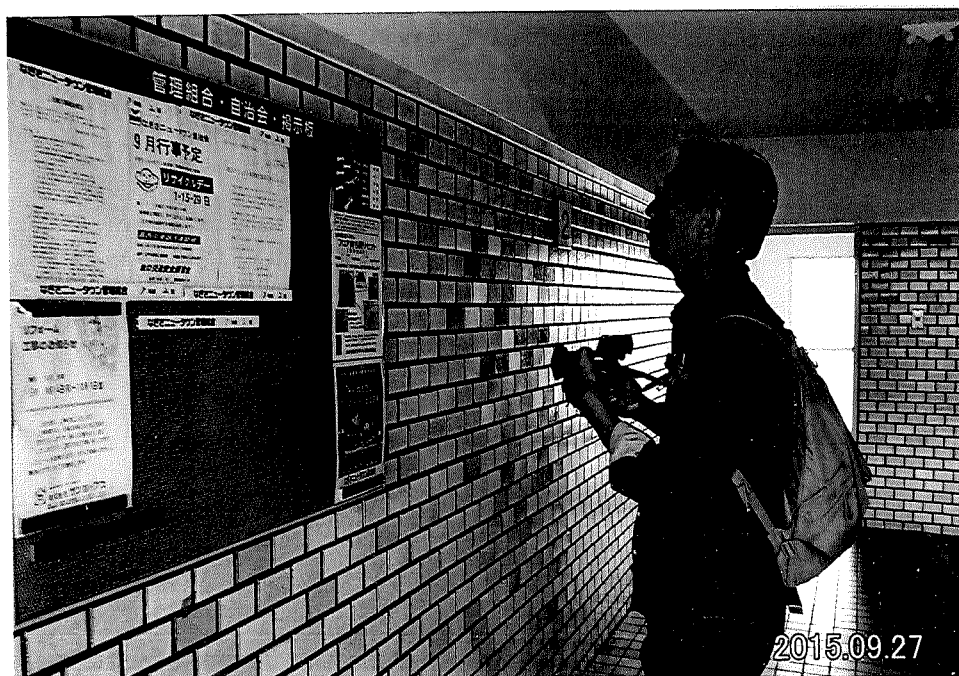


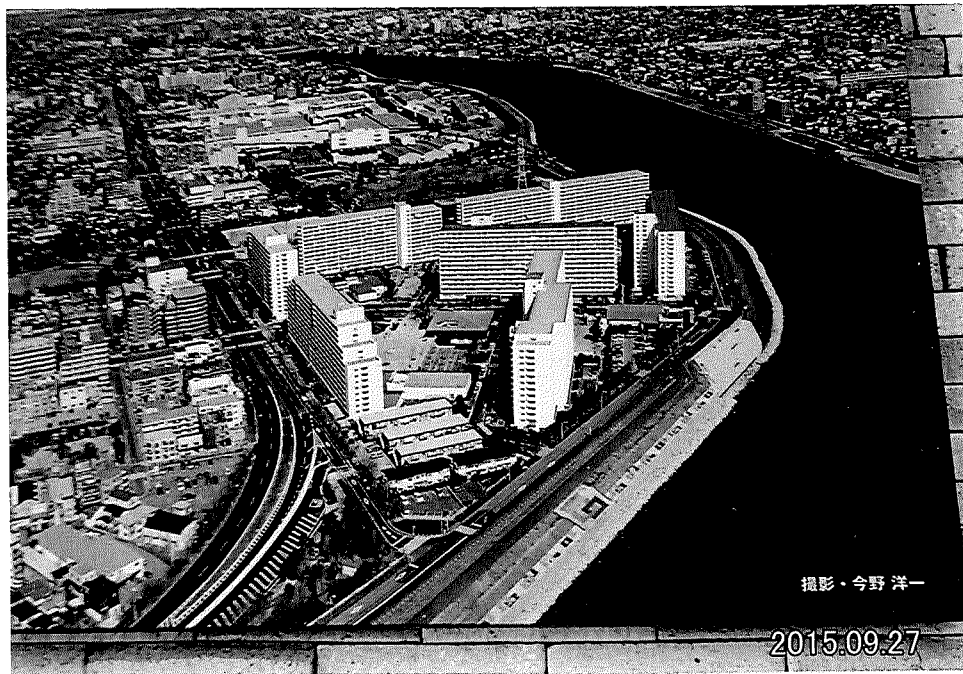


江戸川区南葛西の「なぎさニュータウン」

階	1号棟		2号棟		3号棟		4号棟		5号棟		6号棟		7号棟	
	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分
14F	4						17		14		13		11	14F
13F	9		19		32		20 18		6		35		10	13F
12F	7		19		13		21		11		11		24	12F
11F	8		12		27		17		26		16		20	11F
10F	18		13		14		30		23		31		8	10F
9F	9		19		26		22		13		23		16	9F
8F	13		11		21		18		7		27		24	8F
7F	15		23		29		28		15		17		10	7F
6F	13		15		18		20		21		16		21	6F
5F	12		17		18		26		17		20		16	5F
4F	9		20		22		29		13		17		6	4F
3F	17		20		25		29		12		37		27	3F
2F	23		11		23		21		13		24		13	2F
1F														1F
計	160		199		268		278		191				206	計

2015.09.27





「自分たちのマンション、町は自分たちで守ろう」



災害時での貯水槽の緊急給水設備

