

理事会ニュース

第38期第14号（通算No.384）

平成27年11月11日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 規約・理事会運営細則の改正案について

今期の課題として、検討して居りました規約と理事会運営細則の改正案は、11月8日（日）に纏めることができました。この案は、マンション管理を専門にされている方々にも教えて頂き、その案を再生委員会、理事会で検討・討論を重ねて作成したものです。

今後の予定としましては、11月22日（日）に住民説明会を開催して皆様のご意見を伺う予定です。その後、12月13日に臨時総会を開催して、長期修繕計画、資金計画等を併せて、議決を求める予定です。よろしく、お願い致します。

② 給水施設、非常用階段の工事

非常階段の工事は、あまりにも階段の鉄材の腐蝕が酷いため若干遅れています。現在の工事できちんと修理をしておかないと、いざと云う時に非常階段の用をなさなく成ってしまいますし、また、以後の維持のための修理費が増額しますので、時間を掛けても劣化した処は全て修理してゆく所存です。居住者の方々には、ご迷惑をお掛け致しますがご理解のうえご協力を、お願い致します。

給水施設整備工事は、順調に進んでおります。ご注意願いたいのは、過去の断水の時は、屋上のタンクに水が残っていたので、断水後も30分程度は断水と云っても給水できましたが、今回からはその時間から即断水になります。汲み置きの水のご用意を、忘れないようにして下さい。

③ 救急救命処置講習会（主としてAEDの使用法講習）の実施

当ハイツは、救急・救命用に立派なAEDがA棟、B棟に装備されていますが、これを使いこなせないと救急救命はできません。心筋梗塞を始め、心肺停止は昼夜を問わず老若、男女を問わずに襲って参ります。AEDを、単なる飾りにするのではなく、居住者の小学生の高学年以上の方々には、気楽に、容易に使用できるようにして頂かなければ、宝の持ち腐れです。

来る12月4日（金）に防災担当理事A-412佐藤理事、B-812石田理事、防火管理者小高氏の三名で講習会を企画いたしました。主として、日中在宅されることの多い女性と高齢者を対象にした救急救命の講習会です。理事は、二名共女性です。女性の視点で講習会を企画し、講習を修了された方は、以後自信をもって救急救命にあたって頂く為に、“救急救命講習終了証”を消防署から渡される計画です。

12月に入り、何かと気忙しい毎日でしょうが、御主人を初めご家族、近

隣の方々のためにも、ぜひ講習を受講し、自信を持ってAEDを活用して下さることを、願って居ります。

理事一同、お待ち致しております。

④ 塗装中の非常階段における喫煙

B棟南側の非常階段は、現在塗装工事の真最中です。この非常階段の踊り場と足場に、11日の朝十数本のタバコの吸い殻があるのを中村塗装の現場責任者の方が発見致しました。現場責任者の方は、「ここで、タバコを吸うと火災になるので、注意喚起をお願い致します。」と管理組合へ申し出てまいりました。

非常階段の防護ネットの中での喫煙ですので、市川ハイツの居住者と言われても抗弁できない、極めて非常識・悪質な事象が発生いたしております。

現在の工事で、一番恐ろしいのは火災です。階段塗装も生乾きですし、階段の下には塗料も置いてあります。火気があれば、直ぐに火災が発生致します。管理組合でも、十分注意いたしますが、見つけられた方、もしくはご存じの方は、管理組合へご連絡ください。

【市川ハイツ管理組合】第38期 第4回理事会議事録

1. 開催日：11月1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、澤井亨、日向ます、田辺陽一、
大関哲也、佐藤キク子、石田政之、鴨野勝介、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、高田次雄
（防火管理者）小高平男
（管理会社）榊美建：星野・高橋・戸田・八巻

3. 議事

（1）テレビ視聴設備の維持管理について

ケーブルテレビ会社J：COMから、別紙にある「保守特別プランご契約条件」の説明がありました。これは、増幅器やテレビ端子といったテレビ関連施設の保守費用をJ：COMが負担する契約のため、市川ハイツにとってはお得なプランですが、それには下記3項目の契約条件があります。

① 過半数の住戸のテレビ電波受信状況の調査をする。

これはTV信号不良などでテレビが映らなくなった場合、J：COMの責任になるので事前に調査したい、とのことです。この場合、過半数の住戸に入り、テレビの端子やテレビ電波受信状況を調査します。

② 2年に1度、定期電波測定を受検する。

これは希望する住戸のみです。

③ 希望者には有料サービスの説明をする。

①の条件は過半数の住戸で調査が実施できなければ成立しないため、契約の覚書を含め、理事会で検討したいと思います。

（2）管理状況月次報告（10月11日～10月31日分）

① 設備点検等

- ・エレベーター（10月19日異常なし）
- ・排水管清掃（A棟10月19、20日、B棟21、22日、外部排水管23日）
未実施住戸が A棟6戸、B棟7戸 ありました。

② 特別事項

・工事

- （10月13日）非常階段塗装工事開始
- （10月19日）B棟給水設備工事開始
- （10月23日）1階住戸床下排水管カメラ調査
- （10月26日）NTT支線新設工事実施（A棟南東側敷地内）
8月30日の臨時総会で承認された件

・故障

- （10月27日）A棟2号機エレベーター（右側）が、2階でドアが閉まらなくなる。日立ビルシステムが緊急出動し、押しボタンの交換によって復旧する。

・ 苦情

管理会社・美建に「10月23日の断水は、事前にお知らせの配布や掲示がなかった。管理体制を疑う。」との連絡あり。

お知らせは事前に配布や掲示を行い、放送による案内もしていますので、確認をお願いします。工事の状況や連絡事項は1階ロビーに掲示してあるのでご覧ください。よろしくお願いいたします。

③ その他

- ・ B棟・新清掃員 石正 江美子 10月19日勤務開始
- ・ A棟南棟 北側外壁の一部補修工事(11月4日～7日)を行います。
- ・ 月次収支報告

管理費の9月分実績内訳が報告されました。

9月25日に行ったA棟入口車両駐車禁止柵交換工事で保険金が10月6日入金されました。工事費183,600円で、保険金は232,848円でした。

差額(お見舞い費用)49,248円は10月分の雑収入に計上。

(3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年10月分(平成27年10月29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6名 合計金額 234,448円

内、長期滞納 1名 117,918円(管理費等6か月分)

2か月滞納 1名 36,868円

1か月滞納 4名 計79,662円

(4) 修繕工事関係

- ・ B棟の高架水槽を11月4日に撤去する。これでB棟の給水設備工事が完了となる。
- ・ 非常階段工事で現在の塗装を削り落としたら腐食部分が予定面積の3倍以上あった。工事費用が増額の可能性もある。階段の劣化状況を展示するのでご覧ください。(管理人室前)

(5) 野村不動産マンション建設関係

10月24日に(株)フォーエバーサンクスの葛西、那波両氏と話し合った。

大きな進展はなかった。参加者は10名だが、マンション建設によって日照等の被害を受ける人は4名だった。話し合いには被害を受ける方々の参加をお願いしたい。

(6) 防災かまどの購入について

今期の防災予算で防災かまどを購入する予定だが、どの機種にするか検討している。収納スペースの問題もあり、実物を見て検討する。

収納スペース確保のため市川ハイツの防災倉庫の在庫を確認したら、水・非常食で賞味期限の切れているものがあるため、不足する備蓄品を調べ、今後は管理を

徹底する。

(7) 管理規約・理事会運営細則の改正案

現在の管理規約・理事会運営細則は、今の市川ハイツの状況に合わないところもあり、改正の必要があると考え、改正案を検討しています。11月8日に臨時理事会を開催し、その後、詳細について報告します。規約・細則改正のための臨時総会も開催する予定でいます。

(8) 次回定例理事会の開催日

12月6日(日) 9:00～

以上

保守特別プランご契約条件

管理組合様の費用負担はございません。
TV関連施設の保守にかかる無駄な出費を抑えられ
管理費の使用用途の幅が広がります。

◆料金プラン

| | 従来契約タイプ | 新契約タイプ |
|--------|---------|---------|
| ①出張/調査 | 5,000円 | J:GOM負担 |
| ②作業 | 10,000円 | |
| ③増幅器 | 50,000円 | J:GOM負担 |
| ④分配器 | 3,000円 | |
| ⑤テレビ端子 | 3,000円 | |
| ⑥再引込 | 別途見積もり | |

※価格表示は税抜です。

◆その他ご契約条件

- 保守特別プラン契約締結時点におけるTV信号不良の有無確認のため、過半数の住戸のテレビ電波受信状況の調査(電波測定)をさせていただくこと。
- 2年に1度の各住戸の定期電波測定を受検いただくこと。
- ご希望者には弊社有料サービスのご説明をさせていただくこと。