

理事会ニュース

第38期第23号（通算No.393）

平成28年2月12日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 電力料金の自由化について

昨年の規約改正で、使用料は全て修繕積立金に組み入れられることになりました。管理費会計、修繕積立金会計それぞれの資金計画表を作成し、その収支を推測して行きますと、修繕の関係は過去から整備されていない修繕を実施できることになりました。一方、管理費会計は、消費税の8%から10%への上昇もあり、平成35年から約380万円から400万円の赤字になり、管理費の縮減をせざるを得なくなりました。加えて、保険料の値上がりで平成32年には赤字に転落致します。

理事会としては、規約改正発案の時点から管理費を縮減しても、建物、付属施設の修繕は、計画的に実施し組合員の不安の源となっていると推測されるハイツの存続を優先すべきであるとの考えで、進んで参りました。併せて、40年来変わらず増加し続ける管理費の縮減を図るべく、“縮減策”を再生委員会に諮問をして研究して頂いております。単純に考えれば、年間15,000円/戸の値上げに成りますが、値上げすることなく解決したいと考えています。

当然、電気（共有部分約200万）水道（管理室・共用部分使用料約20万）料金もその縮減対象です。電気料金については、東京電力の大口受電に致しますと共用部分の料金の40%（80万円）安くなりますが、全家庭の同意が必要であり、各家庭は今までと変わらず、管理組合のメリットはありませんが自由化の恩恵を各家庭が受けられません。理事会では、何か良い案はないかと模索致しております。良い案をご存知の方は、知恵をお貸し頂けるようお願い致します。

② 住民説明会、臨時総会について

3月20日（日）に計画されています臨時総会の議題に関わる案件の住民説明会を、2月21日（日）09:30～12:00の間実施致します。皆様のご意見を反映した細則、内規、整備計画に致したいので、ご参集頂きご意見を賜りたいと思います。皆様の意見を聞いて、皆様が納得されたうえで、細則、内規を定めて参りたいと考えています。しかし、別の面では、本番の臨時総会開催時の公民館の利用時間が2時間30分に制約されていますので、可能な限り事前に皆様の意見を拝聴し、それを取り入れることにより、本番の臨時総会の時間が少しでも節減できればと考えています。

③ 38・39期の修繕計画について

工事関係につきましては、事業及び事業に関わる予算の承認を得てから、各種の準備作業を完了し契約、工事の開始まで最低6か月、大規模工事では

最低1年の準備期間が無ければ、工事開始へ辿りつけません。そのため、この3月に承認を得て準備作業に掛かろうとするものです。

この中で、次の二件の工事は、緊急に実施致したいと思います。

・ A棟1階109号室の排水管更新工事

昨年12月の排水管清掃に続く排水管の現状調査では、「異常は、ありません。」とのことでしたが、パイプの中が満水になっていることが年末に来た報告書で解り、排水管が途中で撓んでいることが判明しました。「もし何らかの理由で、この撓みが原因で排水出来なくなった時は、居住に適さなくなるし、復旧する工期も長期間を要する。」との判断で、再生委員会へ早急に修繕することを要望しました。再生委員会は、早速工事仕様書を12月から検討を開始し、11日に仕様書が出来上がったので、工事の準備が整いました。この間、工事仕様書の作成が出来るのか、否かが着工出来るか否かに直結しますので、そちらばかりに注意が向き肝心の修理をされる方への連絡が遅くなり、ご迷惑をお掛けいたしました。

・ 屋上給水管の更新工事

給水施設整備工事を実施しました時に、屋上の給水用横管及び各家庭に給水するパイプが、パイプ保護材の過飽和の湿度と材質の異なるパイプの連結でイオン化傾向が促進され、給水管は赤錆に深部まで浸食され、少し大きな地震の横揺れでパイプが何時折損してもおかしくない状況にあります。折損した場合には、各戸への給水は不能となり、復旧に長期間の工期を必要とします。

この二つを緊急工事として、可能な範囲で早期に修理を開始させて頂きます。後の8種類の工事は、長期修繕計画に基づく計画修繕工事です。

3月20日の臨時総会終了後から、緊急工事二件を含め、十件の工事の概要を市川ハイツのホーム・ページに掲載して、入札応募する受注業者の募集を致します。居住者の方で、これら工事を受注できる業者をご存知でしたら、理事会、理事もしくは管理事務所へ教えて下さい。

④ 防災関係の整備計画について

防災関係については、現在のハイツの実情とやや乖離しています。これを、実情に合ったものに近づけるために、必要な資料を収集し検討・討論をしながら、作成致しております。

- ・ その1は、今期の予算で購入し、今期の防災訓練に使用する釜が15日(月)にハイツに搬入されます。
- ・ その2は、臨時総会に議案として出される「防災名簿作成管理細則」です。これは、居住者総員の力で、乳幼児・高齢者の救護・搬出態勢を整備し、皆様の応援を仰いで可能ならば、負傷された方の初期の応急手当までしようとする目的で作成したものです。
- ・ その3は、4月17日の防災訓練を可能な限り実態に近い状態の訓練内容として、何が不足しているのか、検証をしてみたい希望もあります。訓練内容、炊き出し等は、今までと異なるものとなりますが、ご理解ください。
- ・ その他に、不足する各種用具・機材、備蓄品等の整備の必要性もあると思

いますが、それらは収納場所を含めて検討中です。

⑤ 今後の予定について

- ・ 3月 6日 (日) 定例理事会
- ・ 3月13日 (日) 臨時理事会
- ・ 3月20日 (日) 臨時総会
- ・ 4月10日 (日) AED講習 (鬼高公民館2階大会議室)

前回の風評を聞いて、「俺達も参加したいから、日曜日に開催してくれないか。」との要望を受けて、開催致します。お手すきの方は、是非ご参加ください。

- ・ 4月17日 (日) 防災訓練

⑥ 自治会活動への参加について

自治会活動への参加については、個人の自由意思で参加するものであり、管理費から一括して支払うのは不適切との判例が出て、来年度からは、自治会への加入は、各組合員の自由意思に成ります。当然、自治会へ町会費として支弁していた2万円/月、計24万円/年は、管理費から支弁できなくなります。市川ハイツの居住者と鬼高の町内会との関係等、どの様に対応して行くか、自治会担当理事を中心に検討を開始しました。

⑦ 野村マンション建設に係る諸問題について

2月12日19時から21時まで、対策委員会が開催されました。

参加者は、対策委員長、被害者の会会長、会員：4名、理事：1名、計7名でした。途中から、岡田県会議員も加わり、時間一杯、日照問題、その他の問題を熱心に論議し、今後の方向が決定されました。

何時もこれらの方々は一貫して真剣に討論し、真摯に野村マンション対策に対応されていますが、他に被害者の方はいらっしゃらないのであろうか？という疑問です。他の方々は、「私は被害者に成っていません。」という認識なのでしょうか。当初のあのエネルギーは、何処へ行ってしまったのでしょうか？

会議が終わり、「県議迄態々出席して下さったのに、これでは岡田県議に申し訳ないな。」と感じました。

審議内容とは別に、こんな認識も併せて持ち帰りました。

⑧ 理事会議事録・再生委員会議事録について

2月6日の再生委員会議事録、同月7日の理事会議事録を、お配り致します。

※ ご意見等があれば、遠慮なく申し出てください。
理事会への出席も、歓迎致します。

【市川ハイツ管理組合】第38期 第7回理事会議事録

1. 開催日：2月7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、佐藤キク子、井出口育子、
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、高田次雄、和田哲
(防火管理者) 小高平男 (管理会社) ㈱美建：星野・高橋・戸田・八巻

3. 議事

(1) 管理状況月次報告（1月8日～2月6日分）

① 設備点検等

- ・受変電設備（1月8日、2月4日）定期点検（異常なし）
- ・エレベーター（1月18日）定期点検（異常なし）

② 特別事項

・調査

1月26日 屋上給水管予備調査実施（2月9日日本調査実施）

・故障

A棟エントランス外側の照明器具1台が安定器の故障により不点灯。器具内部の部品のみを交換したり1台だけLED照明器具へ交換すると割高になるため、同じタイプの器具をまとめてLED照明器具へ交換することになった。

・その他

2月2日 B棟ごみ置き場にカーペットが多数捨てられる。

持ち主が特定できたため注意をし、回収してもらう。

2月4日 B棟駐車場の車に白い塗料のようなものが大量にかかっていた。

警察が調査したところムクドリのフンと判明した。

廊下の焦げ跡 B棟の廊下3ヶ所にタバコの焦げ跡があるとの報告があった。

③ その他

・月次収支報告

管理費の12月分実績内訳が報告された。特別な支出はありません。

第3回臨時総会で承認された通り、専用庭、駐車・駐輪場の使用料収入は1月分から管理費会計から修繕積立会計に計上されます。

・電力小売り自由化

東京電力に問い合わせたところ、市川ハイツのように業務用電力については共用部の電力を削減できる料金プランがまだ無いため、今後は他社の料金プランを検討する。

専有部の電力事業者変更については専有部の電力メータの変更が必要になりますが、専有部ですので居住者の判断で変更してください。

・電話料金の見直し

管理室の電話は、KDDIのメタルプラス電話サービス（事業所用）を利用していますが、このサービスは6月30日で終了します。今後、どの電話会社のどのサービスと契約するか理事会で検討します。

(2) 自治会活動報告

2月5日（金）に評議員会が開かれたが6日（土）に自治会事務所と連絡が取れなかったため、後日連絡します。

(3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成28年1月分（平成28年1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 224,140円

内、長期滞納 1名 98,265円（管理費など5か月分）

3か月滞納 1名 計58,266円

1か月滞納 3名 計67,609円

(4) マンション総合保険の更新

先日の理事会ニュースでもお知らせしましたが、マンション総合保険は、日新火災の個人賠償責任特約・地震保険あり、平成28年2月23日より5年間、保険料9,147,330円の内容で契約します。

(5) 3月臨時総会の議題

3月20日（日）に第4回臨時総会を行い、次の議案を提案する予定です。

これに先立って、**臨時総会議案の事前説明会を2月21日(日)9:30から鬼高**

公民館で行います。多くの居住者に参加いただき多くのご意見を申し上げます。

- ・市川ハイツ使用細則の変更

民泊の禁止、自転車シールの管理についてルールを定めます。

- ・総会運営細則の制定

総会の運営が適正で迅速に行われるように、議決権行使と委任の方法の見直し、修正案の事前提出、質疑についてのルール、審議時間の制限、などを検討しています。

- ・防災名簿管理細則の制定

災害時の乳幼児、高齢者の要救助対策の一環として名簿の作成を考えています。そのために個人情報管理の細則を検討しています。

- ・不要自転車廃棄手続きの内規の制定

昨年実施した非常階段塗装工事の際、自動車、自転車の移動をお願いしました。このとき、同時期に不要自転車の廃棄も行いましたが、必要な自転車も誤って処分していることがわかりました。このようなトラブルを起こさないためにも、不要自転車処分の手続きを明確にしたいと考えます。

- ・修繕実施計画

今後2年間にわたって、外壁塗装、ベランダ防水、共用廊下防水、共用廊下塗装、屋上・受水槽屋上防水、屋上給水管更新、A B棟南側排水管・排水管勾配整備の各種工事を予定しています。1度に全部の工事はできないので工事の承認、予算、業者選定、計画、工事説明などについて順次、臨時総会を開いていきます。ご協力をお願いいたします。

(6) 防災関連

当初の予定を変更して、AED救急救命講習を4月10日(日)に、防災訓練を4月17日(日)に行います。また、災害時に使用するかまどを注文しました。今後はガスボンベやホースなども揃えていきます。

(7) 野村不動産マンション建設関係

市川市長、野村不動産社長に直接手紙を出す予定。現在文章を検討中です。

(8) 再生委員会報告

臨時総会で提案する 38 期、39 期にかかる工事計画作成している。また、理事会から諮問された管理費の支出削減について検討しており、年間 400 万円の縮減策を策定している。具体的には、定額管理委託費の見直し（管理会社の変更、自主管理も視野に入れる）、電気料金や水道料金といった管理費用の安価な方策を検討していく。

(9) 次回理事会について

3月7日（日）9：00～

以 上