

理事会ニュース

第38期第25号（通算No.395）

平成28年3月20日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 3月20日の臨時総会の修繕関連事項について

皆様の理解と支援のお蔭で、無事臨時総会も終了し、第1から第4号の議案のすべてが可決されました。大変有難うございました。詳細は、議事録が出来次第配布いたします。

4号議案の修繕工事につきましては、可能な限り多くの応募企業を求め、その企業の競争入札により当ハイツに最もメリットのある企業に修繕をお願い致したいと思っております。

理事会としては、企業に修繕工事の案内をいたしますが、居住者の方で修繕工事内容を実施できる企業をご存知の方は、是非とも理事会もしくは再生委員会へ紹介して頂きたいと思っております。当ハイツのホーム・ページに掲載する修繕工事の広告と同一の内容のものを添付致しますので、宜しく、お願いいたします。

理事会では、以下の企業に案内致します。

- ・ 当ハイツのホーム・ページへの修繕工事広告の掲載
- ・ 過去に当該修繕工事を実施した企業
- ・ 過去に応札した企業

② 当ハイツの裏庭のお花見について

今年も、桜を愛でるお花見の時期になりました。提灯だけの飾りつけですが、25日までには完了いたしますので、楽しんで頂ければ幸いです。

③ AED 講習について

4月10日（日）08：30～13：00の間に、平日の講習では、受講できない方のご希望を受けて、AED講習を実施致します。

この講習は、平日では受講できない方だけを対象としたものではありません。ご都合のつく方は、どなたでも是非とも参加され、救急技能レベルの向上にご協力ください。

今後は、「AED講習」のみならず、「救急処置法」、「三角巾の使用法」等の講習も計画いたします。

④ 防災訓練について

防災訓練を、4月17日（日）に開催致します。

主要訓練項目は、次のとおりです。

- ・ 安否確認
- ・ 上位の階からの、要救護者の搬出
- ・ 今期購入した釜を使用しての、ハイゼックス炊飯法の試行

(この訓練には、市川市赤十字奉仕団からの支援が受けられます。)

・ その他

詳細については、別途ご連絡致します。

⑤ 住民懇談会について

第1回の住民懇談会を、鬼高公民館 2階 大会議室で4月24日(日) 13:00~16:30迄の間、開催いたします。

38期理事会としては、・防災問題、・管理費の縮減問題、・自治会への参加問題、・防災倉庫の必要性の問題等住民各位のご意見を聞き、今後の作業へ反映したい願望があります。又、住民各位からは、理事会へ申ししたいことが、多々あると思います。これらのご意見を、来期の39期の理事方々と共にお聞きし、以後の管理組合の運営に生かして参りたいと考えております。

なお、5月22日、6月12日にも開催を予定致しております。ただ、鬼高公民館の使用申し込み状況により、時間的には夕刻から夜間にかけての(17:00~21:00)になる予定です、

⑥ 再生委員会の議事録について

再生委員会の議事録を、添付致します。

※ 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。

平成28年3月20日

当ハイツに係わる修繕工事広告

下記により修繕工事を実施しますので、修繕工事の受注を希望する企業を募集します。

市川ハイツ第38期理事長

浦 憲 之

1 見積りを募集する事項

(1) 塗装工事

- ア 工事内容 : ① 外壁塗装工事
② ベランダ防水工事
③ メーター・ボックス扉、塵埃ボックス扉塗装
④ 玄関ドア塗装工事
⑤ 共用廊下手摺塗装工事
⑥ 鉄部（アンテナ、避雷針関連、電柱等）
⑦ ブロック塀塗装工事（一部下地補修を含む。）

イ 履行期限 : 平成28年7月～平成29年6月

ウ 履行場所 : 市川市鬼高二丁目12番23号、同二丁目12番5号

(2) 防水工事

- ア 工事内容 : ① 屋上防水工事
② 受水槽、玄関庇、下水処理場、エレベーター機械室各屋上防水工事

イ 履行期限 : 平成28年9月～28年12月

ウ 履行場所 : 市川市鬼高二丁目12番23号、同二丁目12番5号

(3) 屋上給水管更新工事

ア 履行期限 : 平成28年5月6月中旬

イ 履行場所 : 市川市鬼高二丁目12番23号、同二丁目12番5号

(4) 玄関ドア・パッキンの交換工事

ア 履行期限 : 平成28年5月～7月

イ 履行場所 : 市川市鬼高二丁目12番23号、同二丁目12番5号

(5) 1階（109号室）排水管更新工事

ア 履行期限 : 平成28年5月～28年6月

イ 履行場所 : 市川市鬼高二丁目12番23号

2 受注業者募集手続き

(1) 参加者の登録

平成28年3月20日から4月1日15:00までに、下記の場所へ資料を持参もしくは郵送で申し込んで下さい。郵送の場合は、当日必着と致します。

ア 持参もしくは郵送先

〒272-0015

市川市鬼高2丁目12番5号 市川ハイツ管理事務所

電話 047-336-4933

イ 持参書類

(ア) 会社概要

(イ) 過去三年間の「貸借対照表」及び「損益計算書」

(ウ) 過去三年間の「契約実績」

ウ 仕様書の交付

仕様書は、申し込みをされた方へ現場説明時にお渡しします。

(2) 現場説明

6月1日(水) 09:30~16:00迄: 塗装工事

9月2日(金) 09:30~16:00迄: 防水工事

4月25日(月) 09:30~16:00迄: 屋上給水管更新工事

5月9日(月) 09:30~16:00迄: 玄関ドア・パッキン交換工事

4月25日(月) 09:30~16:00迄: 1階排水管更新工事

現場説明は、鬼高公民館2階会議室において、各社とも説明時間を一社当り約30分を予定致しております。

(3) 見積書作成及び送付期限

ア 送付期限

6月14日(火) 15:00迄: 塗装工事

9月13日(火) 15:00迄: 防水工事

4月29日(金) 15:00迄: 屋上給水管更新工事

5月13日(金) 15:00迄: 玄関ドア・パッキン交換工事

4月29日(金) 15:00迄: 1階排水管更新工事

郵送の場合は、当日必着と致します。

イ 見積書に記載する金額は、消費税抜き価格とし消費税額は別途計上で記載するようにお願いします。

ウ 見積書には、見積り金額の内訳を記載した書類(以下「内訳書」という。)を添付してください。

(4) 見積書の審査及び受注業者の決定

ア 見積書の審査、決定

6月19日(日): 外壁塗装工事

9月18日(日): 防水工事

5月 6日（金）： 屋上給水管更新工事

5月22日（日）： 玄関ドア・パッキン更新工事

5月 6日（金）： 1階排水管更新工事

イ 提出された見積書の内訳書の内容確認が完了しない場合は、「受注業者の決定の保留」を宣言し、受注業者を後日決定し結果については書面をもって通知します。

3 申込参加不適合者

- (1) 未成年者、被保佐人又は被補助者であって、契約締結のために必要な同意を得て居ない者。
- (2) 都道府県警察から暴力団関係者として指定され、現在も当該状態が継続している者。

2016. 03. 05(土曜) 於:鬼高公民館
09:30~12:30

出席者: 敬称略、順不動
再生委員: 鶴田、高田、中村、長嶋、大竹、小高、竹内、高比良
38期理事会: 椎崎、石田、佐藤

1. 園芸植栽関係報告:小高委員

市川ハイツ周囲に植栽されている樹木は最近建設されるマンションとは違い、マンション周囲を囲むように種々の樹木が植えられており、四季折々に住民の目を楽しませるのみならずエンビロメント(自然環境)の観点からも非常に重要なものです。
今後の整備、計画プランとして
住民が豊かな自然環境で、快適な生活を送れる場所を作る事が重要、且つお年寄りが多い事、そして若い世代の方々も入居しており、子供たちの育つ場としての庭園、お年寄りが気楽に、例えば車椅子でも庭園内の樹木の下で憩える散歩道の整備等が望まれます。

現状のハイツ東側、南側に植栽されている樹木の位置、名前、本数、生育状況、散歩道等につきましては添付図ご参照ください。

今後の整備計画プランとしては

- * 樹木の手入れ、枯れた樹木の補充、樹木の名前付け。
- * 住民に庭園について関心をもってもらう取組、行事、散歩道の整備と共に夏場の緑影、グリーントンネルとしても期待されます。

園芸整備のポイントとして

- * 既存の樹木の他に四季を感じる樹木を植える
 - * 四季折々の果実も楽しめる樹木も有って良い
 - * これまでの目隠しの樹木から住民の生活のうるおいを作る庭園に転換。
- 等々のプランの説明有るも、その前に検討しなければならない事はまず、

* 庭園は日本庭園にするのか? 洋式庭園にするのか?
庭園専門業者(例えば湯浅園芸)等の意見も拝聴、

又
樹木について果実のなる木は熟した果実に野鳥が飛来し、ベランダに干してある洗濯物、布団等に糞を落とす可能性有るので推奨出来ない等の意見も有り、4月中旬頃までに園芸整備、緑地管理案を具体的に整備する。

2. 管理会社見積りの件: 齊藤委員

現在数社から管理委託業務費の見積りを取っているが、見積り内容が全社とも市川ハイツの要望に沿ったもので有るか、見積り提出している会社毎に呼んで見積り内容に間違い無いか話し合う必要有る。又
現在管理会社として使用している美建との管理委託業務では管理員業務費は住込み方式で週5日8時間一名、週一日4時間一名方式であるが
通勤管理員方式にした場合の、メリット、デメリットについても討議、はっきりしているのは現在管理人が住んでいる居住区をハイツの会議場として使用できるので現在鬼高公民館に支払っている会議場

使用料をセーブ出来る。

更に、清掃業務については現行、内勤週6日、4時間一名、外勤週5日7時間一名、週一日4時間一名方式を採用しているが、清掃業務、特に外勤業務はマンション周辺の清掃業務が毎日必要なのか？

外注の清掃専門会社と週何日清掃するという契約する事可能かどうか等について討議。

3. ホームセキュリティの件:和田委員

担当されている和田委員緊急所要の為、本日の会議欠席。

同氏から提出されているセコム ホームセキュリティ見積書添付致しますので参考としてください。

内容拝見しますと

本システムは、不審者侵入や火災発生、体調不良等の万一の緊急事態に備え、居間に取り付けた壁掛け式タッチパネル(センサー)で統合コントロールする仕組み。

非常に便利ですが契約者は家の合鍵をセコムに預けて置く事に不安は？

4. 防災管理の件:石田理事、佐藤理事、日高再生委員

理事会から石田理事、佐藤理事、再生委員から小高委員諸氏が現状説明。

石田理事から市川ハイツ防災名簿作成対応で苦慮している旨の説明有り、

名簿作成の基本的な考え方は

- * 病気等で、自力で部屋から避難出来ない人の支援
- * 耐力で弱っている方、被災により身体に損傷負った方への救急車が来るまでの救急応急措置
- * 被災により身体に損傷を受けた方、高齢者の被災時の、テント内での休養場所の提供。
- * 被災家屋からの非難を支援する者の確保等、名簿作成の基本的な考え方は理事会、臨時総会議案内容から抜粋。

等で有ろうと思われる。

又上部階で怪我人であった場合、通常は担架使用して怪我人を安全な所まで移動するが、エレベーターが使用できない場合、おのずと非常階段使用しての搬出となるが、その搬出手段は？

実際のレスキュー(救出)手段のマニュアルを作成する必要有り。

5. 修繕委員会報告:高田委員、長嶋委員

現在工事区分は

- * 塗装工事
- * 防水工事
- * 屋上給水管更新
- * A棟109号室排水管更新
- * 玄関扉、パッキング交換の5大工事に分別され、既に工事仕様書作成は終了している。

4月中旬の理事会の承認を得た後、業者募集、契約をへて早い工事は5月中旬から始まる予定です。

以上の工事の中、塗装工事で鉄部アンテナ避雷針周辺の塗装工事更に防水工事でエレベーター機械室屋上防水工事が追加されます。

この他

マンション照明用の街灯を既存灯火からLED灯火に変更する案件
(100W 15ケ、200W 4ケ)も理事会から発表されています。

6. 野村マンション関係:大竹委員

野村マンション建設にかかる騒音、日照問題クレームについては
これまでも野村と交渉し、市川市開発指導課等にも相談し
鋭意市川ハイツの要望貫徹の為頑張っておりますが、かなり
苦慮しているのはご承知の通りです。

去る2月27日野村問題勉強会として講師として一級建築士
高橋、上野両氏と市川ハイツ側から桜井市議、鶴田再生委員会
会長、大竹、関口、竹内参加のもと

* 講師に大竹宅かの窓から工事現場を見てもらった。

* 日陰図、天井の高さを低くした場合の日陰図を書いてほしい。

解答:基本図のしっかりしたものが無いと書けない。

* 工事協定

必ず結ぶべき、市の斡旋で

* 野村側と被害者間で建物完成後の協定を結んだことを、新しく
入居する人にもきっちり伝えるよう作成する。

* 桜井市議は3月16日の市議会で野村マンション他で質問予定。
多くの皆様の傍聴を呼びかける。

尚野村マンション問題対策会議の開催が

28年3月12日(土曜)10:00~12:00 鬼高公民館で行われ
ます。

7. 市川ハイツ管理会社美建常務?前田氏から

まず冒頭で美建の管理業務不届きが有った事についての
謝罪有り。

その後現状の美建の管理委託契約内容について説明。

管理人の業務内容並びに清掃業務内容については1ページ

管理会社見積りの件で説明したのと同じ解答。

通勤管理方式並びに外注者による隔日外勤業務にした場合の

見積り等についても早急に検討、回答する。

ただ管理人を通勤管理方式にするにしても半年間の猶予もらいたい。

又ホームセキュリティーの問題にしても美建でもやっており、要請

有れば対応可能との事。

以上ご報告申し上げます

Reporter:高比良

市川ハイツ敷地内樹木並びに樹木内歩道状況調査

24th Feb 2016

Reporter: 小高

高比良

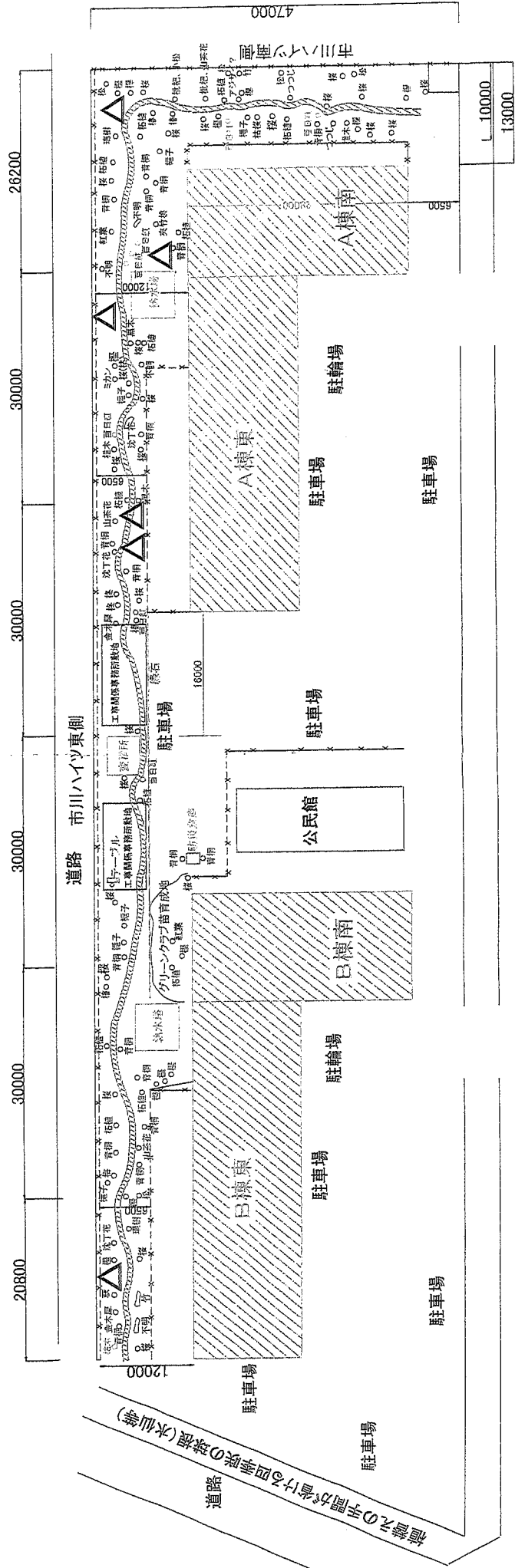
下図は現状の市川ハイツ東並びに南側敷地の植林状況です。但し東側フェンス際に植えられている樹の図示は省略。樹木を縫って歩道(0.7m幅)が通っていますが凹凸が有る為車イスでの走行は現状ではかなり困難です。

又、歩道(B棟側)は水はけが悪い箇所有り、降雨の場合、路面冠水する箇所も有るとか？

現状の植木の他に子供達が遊ぶ有る果実を植えるとした場合の候補地を△印で表示致しました。

対照となる果実は

1. 柑橘類
2. 柿
3. 桜んぼ
4. イチジク
5. ザクロ等



道路