

# 理事会ニュース

第38期第30号（通算No.400）

平成28年5月11日

市川ハイツ管理組合理事会発行

## ① 臨時総会、住民懇談会について

5月22日（日）に、緊急工事として皆様の承認を得ました、

- ・ A棟1階共用排水管更新工事
- ・ 屋上給水管更新工事

に係る工事実施業者の選定が終わりましたので、その承認を得る臨時総会を、鬼高公民館 2F 大会議室で、09:30～11:15の間、開催致します。

住民懇談会は、臨時総会終了後から13:00まで、先月の積み残しの・自販機問題、・日商岩井マンションとの見合いからの植樹要望等の問題をはじめ、皆様の要望をお聞き致したいと考えております。

両会合ともに、皆様のご参加をお待ち致しております。ご支援、ご協力をお願いいたします。

## ② 工事に係る住民説明会について

上記、臨時総会を開催して、皆様の賛同が得られ議決されれば、当該工事の住民への工事説明会を、同じ22日の17:00～21:00の間、開催致します。

22日に臨時総会、住民懇談会、工事に係る住民説明会の三種類の会議を計画せざるを得なくなり、申し訳けない日程となりました。3月当初から会場確保に努めましたが、5月の連休もからみこの様な結果に成ってしまいました。

会場の確保は、一番の泣き所です。

## ③ 既実施工事の嬉しいアフター・ケア

平成19年から準備をして、平成22年に実施されました「市川ハイツ給水、給湯、雑排水管整備工事」の大規模工事に係る「配管図」、「完成図」、「仕様」等及び工事完成後の各種報告書、資料は、時の理事会が錯覚して、ゴミとして廃棄処分の処理をしてしまいました。

以後は、各専有部分の配管図、材質などの資料が無く、専有部分の改修工事に不便をお掛けしましたが、今回、再生委員会の修繕部の方々の努力により、無償で復刻版を入手することが出来ました。

これには、施工者の「三機テクノサポート」の当該工事の実施責任者であった南氏の絶大な協力、支援を受けました。

今後は、各専有部分の配管図等は、手持ちでありますので存分に活用して下さい。

理事会としては、再生委員会修繕部委員、三機テクノサポートの南氏に感謝致しております。

④ 理事会議事録について

遅くなりましたが、5月1日の理事会議事録が出来ましたので、別添資料として、配布致します。

※ 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・傍聴も、歓迎致します。

## 【市川ハイツ管理組合】第38期 第10回理事会議事録

1. 開催日：5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、佐藤キク子、  
井出口育子、日向ます、田辺陽一、石田政之、小林英俊  
（再生委員・IT委員）オブザーバーとして参加 高田次雄  
（防火管理者）小高平男  
（39期理事予定者）宇佐美進、藤原克敏、丹野和美  
（管理会社）（株）美建：星野・前田・戸田・八巻

### 3. 議事

#### （1）管理状況月次報告（4月4日～4月30日分）

##### ① 設備点検等

- ・エレベーター（4月8日）年次点検A棟、（4月14日）年次点検B棟
- ・消防設備（4月12日）定期点検（機器点検）
- ・受変電設備（4月20日）年次点検
- ・植栽（4月22日）中木選定（27日まで）

点検の結果、異常ありません

##### ② 特別事項

###### ・故障、工事

4月13日 B1110号室メーターボックス扉の鍵交換

4月20日 A棟9階・11階、B棟8階廊下天井の非常灯、及びA棟2階エレベーター前天井の非常灯が予備バッテリー不良と判明しました。見積もりを検討した結果、交換工事を行います。

4月30日 A棟駐車場の水銀灯の球切れ。見積もりを手配し交換します。

###### ・苦情

4月6日 A棟来客用駐輪ラック横に50ccのバイクが頻繁に止められているので注意してほしいとの苦情。理事長が対応しました。

4月7日 B棟南側、特に7～9階付近に大量のタバコが落ちていた。

4月16日 A棟ゼブラゾーンに22：15ごろ車が止められていた、との投書あり。翌日の防災訓練のために移動をお願いした車でした。

4月27日 近隣の方から市川ハイツの非常放送についての苦情がありました。

今後は非常ベルを含めて、非常放送は必要最小限の使用にとどめます。

### ③その他

#### ・月次収支報告

3月分の月次支報告があった。管理費会計から修繕積立金会計へ5,000万円の振替を4月18日に行った。(総会にて承認済)

#### ・貯水槽清掃(5月19、20日実施予定)

このため、A棟は5月19日、B棟は5月20日の9:00~15:00に断水が発生します。詳細につきましては後日連絡します。

## (2) 自治会活動報告

### 5月の自治会活動

自転車パトロール 5月は3回実施

巡回パトロール(夜回り) 5月は2回実施

公園清掃 15日

ゴミゼロ運動 29日

鬼高自治会総会 5月8日開催

## (3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成28年4月分(平成28年4月27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7名 合計金額 181,958円

内、3か月滞納 1名 58,959円

1か月滞納 6名 計122,999円

## (4) 防災関連

### ・AED講習会

4月10日に行いました。19名が受講し修了証が授与されました。

### ・防災訓練

4月17日に行いました。安否確認のステッカーは165名が協力してくれました。各階の安否確認担当者の皆様、ご協力ありがとうございました。

(5) 5月22日の臨時総会、住民懇談会、工事住民説明会

屋上給水管更新工事とA棟109号室排水管工事の業者選定、工事予算について5月22日に臨時総会を開き、引き続き住民懇談会を開催します。また、夕刻17:00から共用排水管工事、屋上給水管更新工事の住民説明会を行います。詳細は後日連絡します。

(6) 自治会費の問題

何回か、この議題について連絡しています。

鬼高自治会の自治会費は管理組合の管理費より支払っているが、居住者全員の賛成がなければ管理費から支払うことはできません。

自治会の活動は、各イベントだけでなく災害時の避難所（鬼高小学校）の運営も行うことになり、災害時の物資補給など公助は自治会を通して行われることとなります。また、個人で自治会費を支払うとなれば各居住者の負担は大きくなります。

理事会としては市川ハイツ全体として自治会に加入するために居住者全員の賛同を得たいと考えています。そのために、全居住者を対象にアンケートを実施し、市川ハイツとしての意見をまとめたいと考えています。

(7) 管理費の縮減

現在、管理費収入より経常管理費支出が上回っており、今は前期繰越金で補填している状態です。このままでは平成35年（46期）には管理費会計が赤字になります。管理費に見合った管理が行われているか、また、サービスの質を落とさず、もっと安くメンテナンスを行っている業者はないか、今、検討しています。

7月の通常総会に諮りたいと準備しています。

(8) 野村不動産マンション建設関係

4月24日の住民懇談会で、工事現場での自動販売機設置についての意見が出されました。治安の悪化、利用者のモラル低下など考えると工事終了後の撤去が望ましいので、今後交渉します。工事についての話し合いは現在膠着状態が続いています。

(9) 高齢者対策

4月23日、再生委員会が主催した高齢者向けのセキュリティ会社による説明会が開催されました。理事から市川市によるサービスや他の民間企業によるサービスもあると紹介がありましたので、今後、情報提供を行います。

(10) 次回理事会について

6月5日(日) 9:00～