

理事会ニュース

第38期第33号（通算No.403）

平成28年6月14日

市川ハイツ管理組合理事会発行

- ① 11回理事会議事録について
第11回理事会の議事録が出来ましたので、配布致します。
- ② 住民懇談会について
6月12日の住民懇談会は、理事会の日時の設定が悪かったので、参加者は極端に少なく8名でした。特に解決すべき問題の提起も無く、約2時間で終了いたしました。
- ③ 大規模修繕工事（外壁塗装工事、防水工事）について
入札企業も、略出揃い15、16日で請負企業の選定作業に入ります。その結果は、7月3日に皆様に審議して頂きます。総会会場を公民館に設定できず、やや、距離的に、又、場所的に不便な自治会館2階になります。
皆様のご理解とご協力を、お願い致します。
- ④ 自転車の盗難事故
6月12日に、B棟のゴミ集積場の裏側の駐輪場に駐輪していた、購入して2年経過をしていない比較的新しい自転車が盗難事故にあいました。勿論、鍵をかけて駐輪しておりました。
皆様には、鍵を二重にかけるとか、駐輪架台にワイヤーロックで固定する等盗難にあわれません様に、十分注意して下さい。
- ⑤ ハトの糞害について
A棟のベランダにハトが侵入し、糞害が酷いとの話が理事会へ来ております。ハトは、昼間の人不在の時に侵入するらしく、糞害を止める手段は限られて参ります。
何れにしましても、ベランダの整理・整頓が宜しければハトも営巣を諦めますので、各住戸のベランダの整理・整頓を宜しくお願い致します。
- ⑥ 自治会加入問題について
6月12日に、理事長と理事1名が自治会の活動内容、当ハイツとの関係について、鬼高自治会会長と副会長へ、面談に行って参りました。
活動内容
・ 防災関係が、一番大きな業務で8月28日に市、自衛隊を含め鬼高小学校、第6中学校を使用して大々的な防災訓練（公助）を実施するそうです。

自治会に入会している、していないで避難所内での差別はいたしません
が、可能な限り入会して下さいと頼まれました。

市長は、各管理組合へ自治会への加入を推奨していますが、具体的に
個々の管理組合への話は、未だしていない状況です。

- ・ 二番目に大きな業務は、ゴミ処理問題で10月2日に鬼高小学校で市
から説明が有るそうです。市の経費の節減のため、燃えるゴミ、資源ゴ
ミの収集日が大幅に縮減されるようです。
- ・ 民生委員の推薦・選出
- ・ バス旅行
- ・ 防犯パトロール
- ・ 高齢者、成人対策：お祝い品の贈呈、成人祝い品の贈呈
- ・ 公園の草刈
- ・ 防犯灯の整備、夜間のパトロール
- ・ 盆踊り
- ・ 防災訓練の推奨：防災助成金の給付（本年は、27,000円頂きました。
来年からは、無くなります。）

種々活動をしておられますが、我々の眼に見えるものは少なく、なか
か入会して貰う広報活動が出来ないのが実情のようです。ちなみに、「当ハ
イツの個人が入会すると、会費は幾らくらいに成るのか」と聞きましたら、
「市川ハイツさんは、40年近く以前から入会されているので、安く成っ
ていますが、新規ですと2,400円／年をお願いしたい。」との事でした。

「当ハイツとして、独立して自治会を作ることは如何なものでるか？」
との質問には、「市から、防災の公助は、なるべく纏まって下さい。と言わ
れているので、難しいですね。」との回答でした。

今回は、事業の内容の教示を受けに行きましたので、自治会加入問題は
解決しておりませんが、今後どのように進めるか、住民懇談会の大きなテ
ーマであろうとの認識を持っています。

⑦ 管理費縮減策のアンケートについて

理事会から諮問を受け、昨年12月から再生委員会で検討していた答申を
6月5日に頂きました。早速、理事会で検討を開始致しましたが、検討の中
途で再生委員会の議事録等から再生委員会へ固定観念や偏見が有るのでは
ないかという、意見も耳に致しております。

一気に、議案として上程するのではなく、組合員の皆様の意向を確認致し
たくアンケート調査を実施致したいと思っております。このアンケート調査を基本
に、管理費縮減案を作成して参ります。

お手数を、お掛けいたしますが宜しく、ご協力下さい。

※ 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11回理事会議事録

1. 開催日：6月5日（日）9：00～12：45 /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、井出口育子、日向ます、
川口永文、大関哲也、石田政之、小林英俊
（再生委員）オブザーバーとして参加 高比良巖、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）㈱美建：星野・前田・八巻

3. 議事

（1）管理状況月次報告（5月2日～6月5日分）

① 設備点検等

- ・受変電設備（5月2日、6月2日）定期点検
- ・定期床清掃（5月19日、20日）
- ・給水設備（5月19日、20日）貯水槽清掃

点検の結果、異常ありません

② 特別事項

・工事

5月24日 屋上給水管更新工事及びA109室・床下排水管更新工事開始

・故障

5月3日 B棟共用部照明の自動点滅器（センサースイッチ）の不具合により
B棟の南棟廊下、駐車場の投光器が点灯しなくなる。

5月10日 自動点滅器交換

5月17日 A棟10階、南側の廊下で天井から雨漏り。大雨で11階のエキスパ
ンションジョイント（東棟と南棟の境）から浸水した。

5月27日 緑地に設置している自治会の防犯灯が点灯しなくなった。防犯灯の
ブレーカーが落ちていた。

5月の理事会で報告したA棟廊下の非常灯予備バッテリー交換は器具が旧式
のため在庫が足りません。ただいま業者が調達中です。また、A棟駐車場の
水銀灯交換ですが、その後正常に点灯しているので交換は見合わせています。

・苦情

5月28日 近隣の方から、B棟の断水延期のお知らせのため非常放送を使用し
たら苦情がありました。

・その他

5月21日 毛虫が発生したため樹木に薬剤散布を行う。

(ユアサ園芸、税込 48,600 円)

5月31日 ユアサ園芸と樹木の年間管理契約を更新した。

③ その他

・管理室コピー機更新

現在使用しているコピー機のリース契約が8月で切れます。次のコピー機についてどの機種にするか検討します。

・建物点検報告

外観目視点検報告がありました。B棟10階・外壁と階段の間でモルタルの破損がありますが、外壁塗装工事の際に補修する事で業者へ説明済みです。

・月次収支報告

4月分の月次支報告があった。4月17日に行った防災訓練費用12,7142円の支出報告もありました。

・役員報酬報告

今期第3回臨時総会で承認された今期役員の報酬の中間報告がありました。

(2) 自治会活動報告

6月の自治会活動

自転車パトロール 1回実施

パトルール 4回実施

公園清掃 15日

(3) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成28年5月分(平成28年5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7名 合計金額 242,429円

内、3か月未払い 1名 58,959円

2か月未払い 2名 計92,912円

1か月滞納 4名 計90,558円

(4) 自治会費の問題

自治会費についてのアンケートを行いました。結果は258所帯のうち自治会加入希望135所帯、不希望2所帯でした。121所帯からは提出がありませんでした。この結果から全所帯から賛成を得ることはできず、管理費から自治会費を払うことはできないので自治会加入は各個人で行うことになります。

(5) 修繕工事の報告

今後、外壁塗装工事、屋上防水工事、玄関ドア・パッキン換装工事を予定しています。外壁4社、防水6社、パッキン5社の応札がありました。見積書は

6月14日締め切りで、その後、業者選定を行います。これらの工事に伴う臨時総会を7月3日（日）に鬼高自治会館で行います。

(6) 防災関連

震災時の対応を中心に現在防災計画を作成しています。これに伴い、災害時の名簿作成、備蓄倉庫新設、震災時に対応できるように管理規約の改正を考えています。

(7) 7月10日通常総会の予定議題（詳細は後日お知らせします）

・規約改正

震災時に対応できるように規約の改正を考えています。

・防災名簿作成管理

震災時に援護が必要な方々の名簿を作成するのに必要な細則を制定します。

・防災用倉庫新設

地震、水害を想定し必要備品の備蓄のため、二階建て倉庫の新設を考えています。

(8) 管理費縮減

5月理事会議事録で報告しましたが、現在、管理費収入より経常管理費支出が上回っており、今後は前期の繰越金で補填する状態になります。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。管理費縮減のため理事会は再生委員会に対策案を諮問し、再生委員会では5ヶ月間検討しました。その結果、6月2日に答申があり、「管理員を通勤、㈱美建による設備点検費は項目ごと取り止め」という案が提出されました。これでも毎月1世帯当たり520円の値上げが必要となります。管理員が常駐することに慣れている居住者にこの案が受け入れられるか、今後理事会で検討していきます。

(8) 次回臨時理事会について

6月19日（日）9：00～