

理事会ニュース

第38期第34号（通算No.404）

平成28年6月28日

市川ハイツ管理組合理事会発行

- ① 臨時理事会（28・6・26）議事録について
臨時理事会の議事録が出来ましたので、配布致します。

- ② 管理費縮減アンケートについて

アンケートにご協力頂き、有難うございました。この調査は、美建側からの強い要請があり、また、理事会としても居住者の意向を知る必要があるとの視点から実施致しました。結果は、次のとおりです。

- ・ 回答者数
総戸数：260戸、 回答者数：90戸、 回答率：35%
- ・ 管理費を、値上げしても現態勢の管理 : 44戸
- ・ 再生委員会答申をベースにした縮減案 : 39戸
- ・ その他
値上げ案、縮減案の選択が難しく選択困難 : 4戸
値上げ反対。現状の管理を継続する様に、支出内容の再検討 : 1戸
何れの案にも反対、管理員住み込みで縮減策の検討 : 1戸
アンケートそのものが、理解できない : 1戸

理事会としては、35%の回答率であるが、急な問題提起でもあり止むを得ないと判断しています。このアンケートから次の点が読み取れると判断しています。

- ・ 半数の組合員は、値上げをしないで現状の管理をして欲しい。
- ・ 半数の組合員は、値上げをしても管理員の住み込み管理を希望している
- ・ 他の管理費の縮減策は、無いのか。

理事会としては、来期予算について上記の組合員の意向を受け、値上げを検討する前に、管理費の事項毎の支出内容を再検討し、徹底的に管理費の縮減を図ることが、現在やるべき作業と認識しています。

詳細は、次期予算案の中で、説明させて頂きます。粗い内容は、理事会議事録の中にも記載致しております。

- ・ 再生委員会の答申のうち、管理員業務費を除く定額支払い項目の削減計数の導入。併せて、減額の契約更新申し入れを、行います。
- ・ 現行管理費の支出に係る効果の少ない慣例的経費・不急経費の削除。
新旧理事懇親会の削減等
- ・ 再生委員会の活動実態に合わせ、修繕関係委員のみとし新規プロジェクトが生じた場合に増員。最大員数を、7名とする。
- ・ 管理費支弁の修理工事の見直し。

- ・ 組合員の管理業務への積極的参加
例 草刈作業等、

③ ハトの糞害について

前回、ハトの糞害が酷いと申し入れがあり、「ベランダの整理・整頓をお願いします。」と書きましたが、「何も置いていないのに、ハトの糞害に連日悩まされている。何とかして欲しい。」との申し入れがありました。ハトの糞害で恐ろしいのは、糞自体の中に各種の細菌を持っているという事だと思えます。糞が乾燥して、空中に飛散したものを吸い込んで、病気に成ることもあります。特に、乳幼児には危険です。糞の掃除は、身体に付着しないようゴム手袋を装着して、マスクを着けて水を流しながら処理をされることが、衛生上望ましい処理方法です。

この様に、糞害がA棟の一定区画で生起するのは、何処かのベランダにハトが営巣している可能性が有ります。理事会としては、経費を掛けて処置する問題なのか、個人で処理する問題なのか、期末、臨時総会、総会の時期でもあり、検討できていません。当分は、手が出ません。

まずは、隣近所にハトの棲みそうな場所がないか調べて頂き、ハトの排除が最優先となります。ベランダへの産卵は、危険信号ですので直ぐに排除して下さい。

④ 通常総会について

7月10日に通常総会が開催されます。内容的には、以下のとおりです。

- ・ 管理費予算（縮減案）の提示
- ・ 防災関係

防災関係は、主として震災時の防災に対する提案です。

- a 震災時とは言え、許可なく専有部分への侵入は、不法侵入、無断侵入となります。返事が無ければ、専有部分に入り未避難者の確認、救助、屋内で漏水等が有っても入れず、隣近所、共有部分へ被害がおよぶことが予測されても手が出せません。この規約の不備を改正するものです。
- b 3月の臨時総会に出す予定で取りやめた災害時の要支援者、支援者名簿の作成管理細則です。
- c 震災時の防災マニュアルのたたき台の審議です。このたたき台をベースに実際の訓練を通じて、3年程度を掛けその中から不備、改良点を見出し、使えるマニュアルを作成致したいと考えています。
- d 上記の他に、防災倉庫、防災機材・備品、備蓄品などがありますが、整備しても収納する場所が無く、来期以降から防災倉庫から検討して頂きたいと考えております
- e 38期は、長期修繕計画が無いためと、年度初頭に組合員の強い要望で一つの修繕工事の実施に対して、事業実施の承認と契約の承認との2回の臨時総会を実施して、計6回の臨時総会をして参りました。
今後も2回臨時総会を開催するのは、労度も大変ですが不要不急の

経費も必要です。

来期以降は、長期修繕計画に掲載されている工事は、既に承認を得ている工事ですので、当該工事の予算の計数が変わらない限り、契約承認のみの1回の臨時総会で事業を推進できる様をお願いするものです。

- ※ 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 臨時理事会議事録

1. 開催日：6月26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、大関哲也、佐藤キク子、日向ます、小林英俊

（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

3. 議事

（1）第39期予算案について

管理会社は引き続き美建にお願いし、管理人も今まで通り常駐します。管理費縮減策として清掃業務を縮小し、保守点検料の見直しを行います。そのうえで来季の予算案を作成しました。

管理事務代行料	現行通り 1,236,000円とし管理会社は美建
設備点検費	点検方法を見直し来季は 0円
管理員業務費	現行通り 4,320,000円とし、管理人が常駐する
清掃業務費	内勤清掃（月20万）は今まで通り行い、外回り清掃（月20万）は6か月間だけ今まで通り行いますが、その後は草刈ボランティアを募集して行う。ボランティアの機材費その他として15万円を計上する (外勤20万+内勤20万)×6か月+(内勤20万×6か月) +ボランティア15万=375万円
給水設備保守料	30,666×12=367,992円
消防設備保守料	35,000×12=420,000円
受変電設備保守料	25,000×12=300,000円
EV保守料	現行通り 2,400,000円
広報印刷費	400,000円（今期は臨時総会を5回行ったため77万使いましたが来季はそんなに臨時総会を行う予定はないので40万にしました）
町会費	0円 お知らせしたように全員の了解が得られなかったため管理費からの支出ができません。市川ハイツは鬼高自治会から脱会しました。今後は各自入会し会費を払うこととなります。
植栽保守料	現行通り 909,600円

修繕費	1,000,000 円	(20 万を超える修理は臨時総会にかけて修繕積立金で修理する。年間 5 件以内の修理を行う予定)
定期清掃費	現行通り	
予備費	1,000,000 円	緊急時の対応費です。今期も前期も執行していません。
親睦会費	50,000 円	新旧理事会懇親会をやめ、盆踊り協賛費などにおさえる。
管理手数料	800,000 円	役員手当を入れるとこのくらいが必要になる。
防災費	200,000 円	防災倉庫に置くところがないので備品の購入はしない。防災訓練を 2 回やるとするとこのくらい必要になる。

(2) 第 38 回通常総会議題について、次の議題を予定しています。

1 号議案	第 38 期経過報告・承認の件
2 号議案	第 38 期決算報告・承認の件
3 号議案	第 39 期予算案説明・承認の件
4 号議案	市川ハイツ防災マニュアル(震災の部)(案)の件
5 号議案	管理規約改定(案)の件
6 号議案	防災名簿作成管理規則(案)制定の件
7 号議案	管理委託契約締結の件
8 号議案	第 39 期役員選任の件について
報告事項	長期修繕計画掲載工事は、契約承認の臨時総会 1 回で事業を推進

7 号議案については美建と管理費縮減策についての確認をするので、暫定契約を結びその上で改めて契約したいと考えています。