

平成 28 年 6 月 30 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合  
理事長 浦 憲之

## 第 38 期通常総会開催のお知らせ

この度、第 38 期通常総会を開催いたしますので、下記の通りご案内いたします。

### 記

1. 日 時 平成 28 年 7 月 10 日 (日) 9:30~13:00
2. 場 所 鬼高公民館 (大会議室)
3. 議 案 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 震災時の防災マニュアルの試行 (案) 承認の件  
5号議案 管理規約改定 (案) の件  
6号議案 防災名簿作成管理細則 (案) 制定の件  
7号議案 第 39 期役員選任の件  
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
4. 持 参 物 本議案書、管理規約・細則集
5. 注 記 『出欠票』は、出席の方も欠席の方も必ず提出してください。  
欠席の方は、必ず『委任状』または『議決権行使書』のいずれかに  
記名・捺印して提出してください。  
『委任状』および『議決権行使書』に重複してご記入された場合は、  
『議決権行使書』で議決権を行使したものとして取り扱わせてい  
たきます。  
提出期限 : 7月7日 (木)  
提出先 : 各棟 1 階管理用ポストまで

※5号議案は管理規約の変更に関する議案ですので、管理規約第 49 条第 3 項に基づき、  
組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で議決されます。  
総会に出席できない場合は、必ず『委任状』または『議決権行使書』をご提出いた  
だきますよう、ご協力をお願いします。

出 欠 票 (出席の方も欠席の方も提出願います)

市川ハイツ管理組合  
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 28 年 7 月 10 日 (日) 開催の第 38 期通常総会に

( 出席 ・ 欠席 ) します。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 .....

欠席の場合、委任状または議決権行使書のどちらかを提出してください。

委 任 状

市川ハイツ管理組合  
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 28 年 7 月 10 日 (日) 開催の第 38 期通常総会に欠席しますので、

各議案の議決に関して一切の権限を ( 棟 号室 ) に

委任します。

なお、空欄の場合は、議長に総会運営細則第 7 条 3 項による議決権の執行を委託したものとみなします。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 .....

印

議 決 権 行 使 書

市川ハイツ管理組合  
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 28 年 7 月 10 日 (日) 開催の第 38 期通常総会に欠席しますので、

各議案について、本書をもって下記の通り議決権を行使します。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 .....

印

◇賛成または反対に、○印を記入してください。

- |       |                         |        |        |
|-------|-------------------------|--------|--------|
| 1 号議案 | 第 38 期経過報告・承認の件         | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 2 号議案 | 第 38 期決算報告・承認の件         | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 3 号議案 | 第 39 期予算案説明・承認の件        | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 4 号議案 | 震災時の防災マニュアルの試行 (案) 承認の件 | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 5 号議案 | 管理規約改定 (案) の件           | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 6 号議案 | 防災名簿作成管理細則 (案) 制定の件     | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |
| 7 号議案 | 第 39 期役員選任の件            | ( ) 賛成 | ( ) 反対 |

市川ハイツ管理組合  
第38期 通常総会資料

平成28年7月10日



1号議案 第38期経過報告・承認の件

市川ハイツ管理組合 第38期経過報告書

平成27年6月1日～平成28年5月31日

年	月	日	主な経過事項
27	6	1	植栽年間管理業者(ユアサ園芸)業務開始
		1	受変電設備定期点検
		3	簡易専用水道検査
		10	樹木薬剤散布
		14	理事会
		17	第37期会計監査実施
		28	理事会
	7	7	受変電設備定期点検
		12	第37期通常総会、新旧理事懇親会
		20	理事会
		21	エレベーター定期点検
		27	低木剪定
		28	給水管耐圧試験実施(A棟・28日、B棟29日)
	8	2	理事会
		3	受変電設備定期点検
		10	A棟南側緑地内 給水管点検口フタ交換
		14	A棟入口 車両禁止柵破損(後日、保険対応)
		16	臨時理事会
		18	給水設備点検
		19	臨時理事会
		20	開放廊下定期清掃(A棟20日、B棟21日)
		23	臨時理事会
		30	第1回臨時総会
	9	2	受変電設備定期点検
		6	理事会
		16	臨時理事会
		25	A棟入口 車両禁止柵交換(保険対応)
29		エレベーター定期点検	
10	1	受変電設備定期点検	
	1	A・B棟ポンプ室 消火栓起動盤内のスイッチ交換	
	4	第2回臨時総会	
	5	樹木薬剤散布	
	8	消防設備点検(共用部)、消火器10本・A棟11階誘導灯ランプ交換	
	10	消防設備点検(専有部)	
	11	理事会、住民説明会(非常階段塗装工事、給水設備工事)	
	13	非常階段塗装工事開始	
	19	エレベーター定期点検	
	19	給水設備工事開始	
	19	排水管清掃(A棟19・20日、B棟21・22日、外部23日)	
23	1階住戸床下排水管カメラ調査実施		
26	NTT支線新設工事(A棟南東側敷地内)		
11	1	理事会	
	4	A棟南棟 北側外壁一部補修工事(7日まで)	
	4	B棟高架水槽撤去	
	6	受変電設備定期点検	
	14	高木剪定(20日まで)	
	22	住民説明会(管理規約・細則改正案)	
	24	開放廊下定期清掃(B棟24日、A棟25日)	
24	A棟高架水槽撤去		
12	1	給水設備工事完了	
	1	受変電設備定期点検	
	6	理事会	

		13	第3回臨時総会
		17	J:COMによる宅内電波調査実施
		18	非常階段塗装工事完了
		28	非常灯交換工事(A棟2ヶ所)

年	月	日	主な経過事項
28	1	8	受変電設備定期点検
		10	理事会
		18	エレベーター定期点検
		26	屋上給水管 予備調査実施
	2	4	受変電設備定期点検
		7	理事会
		9	給水設備点検(ストレーナー清掃のみ)
		9	屋上給水管現状調査、A棟109号室床下排水管調査
		16	開放廊下定期清掃(A棟16日、B棟17日)
		17	高木剪定(29日まで)
		21	住民説明会(細則改定)
	23	B棟管理室ドアノブ交換	
	3	4	A棟駐車場出入口防護柵破損(当事者の自動車保険で交換)
		4	A・B棟エントランス庇 照明器具交換工事
		5	受変電設備定期点検
		6	理事会
		13	臨時理事会
		20	第4回臨時総会
	4	26	第39期理事打合せ
		3	理事会
		3	第39期理事打合せ
		8	エレベーター定期点検(法定点検 A棟8日、B棟14日)
		10	AED・救命講習
		12	消防設備点検
		17	防災・炊き出し訓練
		20	受変電設備年次点検
		22	中木剪定(27日まで)
		23	ホームセキュリティ会社合同説明会
24	第1回住民懇談会		
5	1	理事会	
	2	受変電設備定期点検	
	3	B棟共用部照明の自動点滅器故障、10日に交換	
	8	臨時理事会	
	19	給水設備点検・貯水槽清掃(A棟19日、B棟20日)	
	19	開放廊下定期清掃(B棟19日、A棟20日)	
	22	第5回臨時総会、第2回住民懇談会、住民説明会(給水管・排水管工事)	
	24	屋上給水管更新工事・A棟109号室床下排水管更新工事 開始	

- ◎給水設備保守点検 年 4回(給水ポンプ入替のため、38期は3回のみ)
- ◎貯水槽清掃・水質検査 年 1回
- ◎簡易専用水道検査 年 1回
- ◎排水管清掃 年 1回
- ◎受変電設備保守点検 月 1回
- 同 年次点検 年 1回
- ◎消防設備保守点検 (機器点検) 年 2回
- (総合点検) 年 1回
- ◎開放廊下定期清掃 年 4回
- ◎エレベーター保守点検 年 4回
- …リモートメンテナンス(遠隔監視による点検)は月1回
- ◎ 同 法定点検 年 1回

第38期 決算報告書

平成27年6月1日～28年5月31日

[管理費会計]

〈収支報告〉

支 出		予算比	収 入		予算比
定額管理費用	11,839,000	△ 269,000	前期繰越金	70,675,781	
* 管理事務代行料	1,236,000	0	管理費収入	31,928,110	△ 3,801,050
** 設備点検費	240,000	0	管理費	26,567,040	0
** 管理員業務費	4,320,000	0	専用庭使用料	94,570	△ 67,550
** 清掃員業務費	4,800,000	0	駐車場使用料	5,152,000	△ 3,680,000
** 給水設備保守料	271,000	△ 269,000	自動二輪使用料	40,500	△ 31,500
** 消防設備保守料	636,000	0	原付使用料	74,000	△ 22,000
** 受変電設備保守料	336,000	0			
** その他管理費用	14,944,966	△ 1,817,106			
* E V 保守料	2,400,000	0	※使用料は平成28年1月分より修繕積立金会計へ積立 (管理費会計での計上期間 平成27年6月1日～12月31日)		
保険料	1,869,066	△ 31,278	その他収入	539,590	443,590
電気料	1,739,183	△ 260,817	受取利息	316	316
水道料	84,432	△ 15,568	京葉ガス受取地代	96,000	0
管理室水道光熱費	118,825	△ 11,175	インターネット設備電気使用料	223,346	223,346
備用品費	509,746	△ 20,254	管理費不納付遅延損害金	3,685	3,685
消耗品費	81,975	△ 18,025	雑収入	216,243	216,243
事務用品費	49,734	19,734			
広報印刷費	775,444	275,444			
通印信費	176,745	△ 3,255			
町会議費	240,000	0			
会費	89,300	49,300			
雑植栽保守料	349,499	△ 50,501			
** 定期清掃費	954,600	45,000			
** 予備費	2,698,011	△ 801,989			
親睦費	400,000	0			
簡易専用水道検査料	0	△ 1,000,000			
管理手数料	107,000	△ 93,000			
防災費	36,720	0			
消費税	353,133	233,133			
	448,225	△ 51,775			
	1,463,328	△ 82,080			
修繕積立金会計へ振替	50,000,000				
次期繰越金	26,359,515				
合 計	103,143,481	△ 2,086,106	合 計	103,143,481	△ 3,357,460

\*印 消費税対象科目

〈貸借対照表〉

借 方		貸 方	
現金	8,678	前受金	2,877,870
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	27,809,805	未払金	714,673
(三菱東京UFJ・神田駅前)	15,194,016 *1	電気 5月分(共用部分)	131,019
(みずほ銀行・神田)	1,927,928 *2	電気 5月分(管理室分)	4,065
(三井住友銀行・船橋)	414 *3	ガス 5月分	1,946
	10,687,447 *4	電話 5月分	5,307
		E V 保守料5月分	200,000
未入金	104,440	B棟照明自動点滅器交換	6,700
管理費等		樹木薬剤散布追加作業	45,000
前払金	8,537,480	消費税合計	20,136
前払保険料(A棟)	4,265,408	第38期役員等報酬	300,500
前払保険料(B棟)	4,272,072	預り金	214,739
(平成33年2月23日まで)		管理費、口座振替手数料	
		修繕積立金会計預り金	6,293,606
		修繕積立金 未振替分	5,440,996
		使用料合計 未振替分	852,610
合 計	36,460,403	次期繰越金	26,359,515
		合 計	36,460,403

※残高証明書 \*1・9ページ \*2・10ページ \*3・11ページ \*4・9ページ

[修繕積立金会計]

〈収支報告〉

支 出			予算比	収 入			予算比
当期修繕支出	32,290,200	△ 191,880	前期繰越金	121,473,504			
非常階段塗装工事	15,600,000	△ 276,000	当期修繕積立収入	33,874,728	0		
給水設備工事	14,200,000	0	A棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0		
消費税	2,384,000	△ 22,080	B棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0		
外部駐車場代(税込)	106,200	106,200	その他収入	54,751,097	△ 26,700		
その他支出	0	0	管理費会計より振替	50,000,000	0		
			①駐輪場使用料	926,400	△ 26,700		
			②専用庭使用料	67,550	—		
			③駐車場使用料	3,680,000	—		
次期繰越金	177,809,129		④自動二輪使用料	30,000	—		
A棟 繰越金	88,904,565		⑤原付使用料	45,000	—		
B棟 繰越金	88,904,564		受取利息	2,147	2,147		
合 計	210,099,329	△ 191,880	合 計	210,099,329	△ 26,700		

使用料①…全期間修繕積立金会計に計上

(期間 平成27年6月1日～平成28年5月31日)

使用料②～⑤…平成28年1月分より修繕積立金会計に計上

(期間 平成28年1月1日～平成28年5月31日)

〈貸借対照表〉

借 方			貸 方		
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	163,943,078 *1	163,943,078	前受金 修繕積立金6月分	2,639,108	2,639,108
定期預金 (三井住友銀行・神田)	10,115,556 *2	10,115,556	未払金	0	0
未入金 修繕積立金	95,997	95,997	次期繰越金	177,809,129	177,809,129
管理費会計預け金 修繕積立金 未振替分	5,440,996	6,293,606	A棟 繰越金	88,904,565	
使用料合計 未振替分	852,610		B棟 繰越金	88,904,564	
合 計		180,448,237	合 計		180,448,237

残高証明書 \*1・9ページ \*2・12ページ

[総合計]

〈収支報告〉

支 出			予算比	収 入			予算比
当期総支出	109,074,166	△ 2,277,986	前期繰越金	192,149,285			
管理費会計	76,783,966	△ 2,086,106	当期総収入	121,093,525	△ 3,384,160		
修繕積立金会計	32,290,200	△ 191,880	当期積立金	65,802,838	△ 3,801,050		
次期繰越金	204,168,644		その他収入	55,290,687	416,890		
合 計	313,242,810	△ 2,277,986	合 計	313,242,810	△ 3,384,160		

〈貸借対照表〉

借 方			貸 方		
◇流動資産		210,615,034	◇流動負債		6,446,390
現金	8,678		前受金	5,516,978	
預金	201,868,439		未払金	714,673	
未入金	200,437		預り金	214,739	
前払金	8,537,480		◇繰越金		204,168,644
◇固定資産		0	管理費会計	26,359,515	
積立保険	0		修繕積立金会計	177,809,129	
合 計		210,615,034	合 計		210,615,034



(単位:円)

勘定科目	第38期実績	内 訳 概 要
* 管理費	26,567,040	2,213,920/月×12ヶ月
* 専用庭使用料	94,570	13,510/月×7ヶ月 (平成28年1月分以降は修繕積立金会計へ)
* 駐車場使用料	5,152,000	8,000/月×92台×7ヶ月 ( " )
* 自動二輪使用料	40,500	月額 1台・1,500円 ( " )
* 原付使用料	74,000	月額 1台・1,000円 ( " )
* その他収入	539,590	インターネット設備電気使用料 資源リサイクル代金 自転車シール代等
* 管理事務代行料	1,236,000	103,000/月×12ヶ月
* 設備点検費	240,000	20,000/月×12ヶ月
* 管理員業務費	4,320,000	360,000/月×12ヶ月
* 清掃員業務費	4,800,000	400,000/月×12ヶ月
* 給水設備保守料	271,000	ポンプ点検1回、ストレーナー清掃1回、受水槽清掃1回
* 消防設備保守料	636,000	53,000/月×12ヶ月
* 受変電設備保守料	336,000	28,000/月×12ヶ月
* EV保守料	2,400,000	200,000/月×12ヶ月
* 保険料	1,869,066	主契約・施設賠償責任・個人賠償包括・地震保険 (H27.6.1～H28.2.23 … 1,259,216円) (H28.2.23～H28.5.31 … 609,850円)
* 電気料	1,739,183	電灯・電力
* 水道料	84,432	水道・下水道
* 管理室水道光熱費	118,825	電気・水道・ガス
* 備品費	509,746	コピー機リース料 29,190×12ヶ月・AEDレンタル料等
* 消耗品費	81,975	ダスキンモップ・蛍光灯・清掃用具・ゴミ袋・消臭剤・消毒剤等
* 事務用品費	49,734	文房具・ファイル・封筒・ゴム印等
* 広報印刷費	775,444	コピー代・コピー用紙
* 通信費	176,745	電話料金・インターネット代 5,389/月×12ヶ月・郵便料金
* 町会費	240,000	鬼高自治会費 20,000/月×12ヶ月
* 会議費	89,300	公民館使用料
* 雑費	349,499	飲物・園芸用品・香典・安全祈願料・自転車シール製作料等
* 植栽保守料	954,600	年間契約、薬剤散布1回追加
* 修繕費	2,698,011	A、B棟雑排水管清掃 1,235,000 ・給水管耐圧試験 503,300 A棟南側北側外壁一部補修工事 300,000 ・屋上給水管調査費 180,000 A棟緑地給水設備点検口蓋交換 120,371 他11件
* 定期清掃費	400,000	100,000×年4回
* 予備費	0	
* 親睦費	107,000	盆踊り協賛金・新旧理事懇親会・再生委員会慰労費
* 簡易専用水道検査料	36,720	年1回実施
* 管理手数料	353,133	口座振替手数料・残高証明書手数料・レンタルサーバー代・役員報酬等
* 防災費	448,225	防災訓練用品及び訓練時傷害保険
* 消費税	1,463,328	
* 未入金	104,440	管理費等
* 前払金	8,537,480	前払保険料 A棟4,265,408(76,168円×56ヶ月分) " B棟4,272,072(76,287円×56ヶ月分)
* 預り金	214,739	口座振替手数料・管理費過入金預り 等

第38期市川ハイツ管理組合 変動費明細

<雑収入>

自転車シール代	1,500
拾得金	2,150
電柱土地使用料	12,525
資源リサイクル	85,840
(損害保険)事故時諸費用	88,128
防災訓練補助金	26,100

216,243

<備品費>

コピー機リース料	350,280
(29,190×12ヶ月)	
AEDレンタル料	152,928
(12,744×12ヶ月)	
処分自転車用チェーン	4,118
電気コード	2,420

509,746

<消耗品費>

ダスキンモップ	36,288
ゴミ袋・洗剤	20,471
清掃用具	9,900
トイレトペーパー	546
消臭剤・消毒剤	4,602
LED電球・蛍光灯	8,841
電池	1,327

81,975

<事務用品費>

文房具	5,136
封筒・インク代	13,588
USBメモリー	3,266
ファイル	23,564
ゴム印	2,020
会計用事務用品	2,160

49,734

<広報印刷費>

コピー代	667,876
コピー用紙	107,568

775,444

<通信費>

電話料金	59,048
インターネット代	64,668
切手・郵送料	53,029

176,745

<雑費>

お茶代	143,059
グリーンクラブ費用	66,012
剪定ハサミ・蚊取線香	3,091
香典(8名分)	40,000
自転車シール製作料	41,472
自転車空気入れ	2,396
お酒・安全祈願料	44,886
防災訓練視察タクシー代	1,630
防災訓練視察写真代	1,902
お礼(常盤平団地)	2,160
再生委員会名刺	450
再生委員会交通費	1,160
お菓子(懇親会用)	1,281

349,499

<修繕費>

※8ページに記載

<親睦費>

盆踊り協賛金	20,000
新旧理事懇親会	77,000
再生委員会慰労費	10,000

107,000

<管理手数料>

振替手数料(三井住友銀行)	7,398
振込手数料	6,480
残高証明書手数料	1,296
第38期役員報酬	94,500
専門委員報酬	206,000
防火管理者講習	4,300
防火管理者修了証再交付	500
レンタルサーバー代	32,659

353,133

## 第38期 防災費 明細

支払日	品物名	数量	金額	備考
1/26	かまど・付属品	1	302,551	
3/20	プロパンガス、ホース	1	18,532	プロパンガス8kg
4/18	プロパンガス	1	18,964	プロパンガス8kg
4/11	マグネットシート	300	79,704	
4/3	紙皿、コップ、キッチンタオル	1	1,245	
4/14	ハイゼックス炊飯袋	1	1,000	100袋
4/26	ハイゼックス炊飯袋	1	1,404	100袋
4/15	無洗米、しょうゆ、塩	1	9,993	
4/15	ロープ、ふきん、ウェットティッシュ	1	3,258	
4/15	テント使用料	2	1,000	
4/20	写真代	1	1,974	
4/12	傷害保険	1	8,600	50名分
	<b>合計額</b>		<b>448,225</b>	

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第38期実績	金額	第38期実績	金額
雑排水管洗浄清掃	1,235,000	非常階段塗装工事	15,600,000
1階住戸 排水横主管カメラ調査	69,000		
消防設備			
消火器交換 (3本)	24,000	給水設備工事	14,200,000
誘導灯ランプ交換 (1台)	8,000		
《小計》	1,336,000	外部駐車場代 (税込)	106,200
雑修繕	1,362,011		
【雑修繕内訳】			
給水管耐圧試験	503,300		
A棟緑地給水設備点検口蓋交換	120,371		
A棟水銀灯交換1本	26,200		
A・B棟消火栓ポンプスイッチ交換	28,300		
A棟南棟 北側外壁一部補修工事	300,000		
非常灯交換工事	77,500		
屋上給水管調査費	180,000		
A・B棟玄関照明器具交換工事	74,940		
A棟散水栓ハンドル部交換	8,700		
パイプスペース ドアハンドル交換 (1ヵ所)	11,000		
B棟管理室ドアノブ交換	25,000		
B棟共用照明 自動点滅器交換	6,700		
		小計	29,906,200
		消費税	2,384,000
修繕費合計 (税抜)	2,698,011	修繕費合計	32,290,200
第38期予算 (税抜)	3,500,000	(第38期予算 税込)	32,482,080





# 残高証明書

市川ハイツ管理組合 様

平成 28年 5月 31日 現在

金額合計	¥ 4 1 4 ※
------	-----------

種類	番号	金額 (円)	摘要
普通預金	8010814	414 以下余白	

貴ご名義勘定の残高は上記の通りでございます。

平成 28年 6月 1日

(注) この証明書の金額は訂正いたしません。

預金の残高には他店券によるご入金分も含まれております。

株式会社みずほ銀行  
神田支店  
000921



## 残高証明書内訳表

272-0015

千葉県 市川市 鬼高 2-12

市川ハイツ管理組合 様

平成 28年 5月 31日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

電話 03-3292-3731

科 目	口座番号	金 額 (内未決済他手による入金額)	満期日			備 考 #入金指定科目等	期 間	
			年	月	日		年	月
定期預金	552980	*10,115,556 ( *0)						
		以下余白						

### 預 金 残 高 証 明 書

市川ハイツ管理組合 様

科 目	金 額	摘 要 内未決済他手によるご入金金額
当 座 預 金	円 **	円 **
普 通 預 金	円 **	円 **
貯 蓄 預 金	円 **	円 **
通 知 預 金	円 **	円 **
積 立 預 金	円 **	円 **
定 期 預 金	円 *10,115,556	円 *0
別 段 預 金	円 **	円 **
納 税 準 備 預 金	円 **	円 **
自 由 円 預 金	円 **	円 **

平成 28年 5月 31日現在の  
貴方ご名義の左記科目の預金残高に  
相違ないことを証明いたします。  
この証明書は上記預金に対する  
担保設定状況や差押命令の  
送達状況等を証明するものでは  
ありません。

平成 28年 6月 13日

株式会社 三井住友銀行

神田

電話 03-3292-3731



金額に訂正あるものは無効です。



# 監査報告書

市川ハイツ管理組合第38期（平成27年6月1日～平成28年5月31日）会計年度の決算報告について監査した結果、管理費等収支報告書は管理組合の財産及び収支の状況を正しく示しているものと認めます。

平成28年 6月25日

A棟監事 川口 永文 

B棟監事 成田 喜康 

3号議案 第39期予算案説明・承認の件

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第38期予算	第38期実績	第39期予算案	備考
1 管理費	26,567,040	26,567,040	26,567,040	2,213,920円×12ヶ月
2 専用庭使用料	162,120	94,570	—	※修繕積立金会計へ
3 駐車場使用料	8,832,000	5,152,000	—	※修繕積立金会計へ
4 自動二輪使用料	72,000	40,500	—	※修繕積立金会計へ
5 原付使用料	96,000	74,000	—	※修繕積立金会計へ
6 受取利息	0	316	0	
7 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
8 雑収入	0	443,274	0	インターネット設備電気使用料、遅延損害金等
収入合計	35,825,160	32,467,700	26,663,040	
1 管理事務代行料*	1,236,000	1,236,000	1,236,000	103,000円×12ヶ月
2 設備点検費*	240,000	240,000	100,000	20,000円×5ヶ月、10月で終了
3 管理員業務費*	4,320,000	4,320,000	4,320,000	360,000円×12ヶ月
4 清掃員業務費*	4,800,000	4,800,000	3,600,000	400,000円×6ヶ月、200,000円×6ヶ月(外構なし)
5 給水設備保守料*	540,000	271,000	247,662	スレーナー清掃1回・33,000円、30,666円×7ヶ月
6 消防設備保守料*	636,000	636,000	510,000	53,000円×5ヶ月、35,000円×7ヶ月
7 受変電設備保守料*	336,000	336,000	315,000	28,000円×5ヶ月、25,000円×7ヶ月
8 E V 保守料*	2,400,000	2,400,000	2,400,000	200,000円×12ヶ月
9 保険料	1,900,344	1,869,066	1,829,460	主契約、地震保険
10 電気料	2,000,000	1,739,183	2,000,000	電灯・電力
11 水道料	100,000	84,432	100,000	水道・下水道
12 管理室水道光熱費	130,000	118,825	130,000	電気・水道・ガス
13 備品費	530,000	509,746	610,000	コピー機リース料、AEDレンタル料、草刈機
14 消耗品費	100,000	81,975	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯等
15 事務用品費	30,000	49,734	30,000	文房具
16 広報印刷費	500,000	775,444	400,000	コピー代、コピー用紙
17 通信費	180,000	176,745	180,000	電話・インターネット・郵便
18 町会費	240,000	240,000	—	※鬼高自治会脱会
19 会議費	40,000	89,300	60,000	公民館使用料
20 雑費	400,000	349,499	400,000	飲物代、園芸用品等
21 植栽保守料*	909,600	954,600	909,600	緑地管理
22 修繕費*	3,500,000	2,698,011	1,000,000	※20万円超の工事は修繕積立金会計に計上
23 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
24 予備費	1,000,000	0	1,000,000	
25 親睦費	200,000	107,000	50,000	盆踊り協賛費、コミュニケーション等
26 簡易専用水道検査料	36,720	36,720	36,720	給水設備検査料
27 管理手数料	120,000	353,133	700,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
28 防災費	500,000	448,225	200,000	防災訓練費用等
29 消費税	1,545,408	1,463,328	1,203,061	
支出合計	28,870,072	26,783,966	24,067,503	
年間収支	6,955,088	5,683,734	2,595,537	
前期より繰越	70,675,781	70,675,781	26,359,515	
修繕積立金会計へ振替	50,000,000	50,000,000	0	
次期繰越	27,630,869	26,359,515	28,955,052	年間収支+前期繰越-修繕積立金振替

(単位=円 \*印消費税算出対象科目)

[修繕積立金会計 予算案]

	第38期予算	第38期実績		第39期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	121,473,504	121,473,504	前期繰越金	177,809,129
A棟		(60,736,752)	A棟	(88,904,565)
B棟		(60,736,752)	B棟	(88,904,564)
今期積立金	33,874,728	33,874,728	今期積立金	33,874,728
A棟		(16,937,364)	A棟	(16,937,364)
B棟		(16,937,364)	B棟	(16,937,364)
駐輪場使用料	928,800	926,400	駐輪場使用料	926,400
専用庭使用料	—	67,550	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	—	3,680,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	—	30,000	自動二輪使用料	72,000
原付使用料	—	45,000	原付使用料	108,000
受取利息	0	2,147	受取利息	0
管理費会計より振替	50,000,000	50,000,000	管理費会計より振替	0
合計	206,277,032	210,099,329	合計	221,784,377
<支出>			<支出>	
非常階段塗装工事	15,876,000	15,600,000	A棟1階排水管更新工事	2,900,000
給水設備工事	14,200,000	14,200,000	屋上給水管更新工事	16,600,000
外部駐車場代(税込)		106,200	外壁塗装工事	112,270,000
			屋上防水工事	18,900,000
			玄関扉ドアパッキン換装工事	1,300,000
小計	30,076,000	29,906,200	小計	151,970,000
消費税	2,406,080	2,384,000	消費税	12,157,600
合計(税込)	32,482,080	32,290,200	合計(税込)	164,127,600
繰越金	173,794,952	177,809,129	繰越金	57,656,777

[予算案 総合計]

	第38期予算	第38期実績		第39期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	192,149,285	192,149,285	前期繰越金	204,168,644
管理費	(70,675,781)	(70,675,781)	管理費	(26,359,515)
修繕積立金	(121,473,504)	(121,473,504)	修繕積立金	(177,809,129)
今期積立金	69,603,888	65,802,838	今期積立金	60,441,768
管理費	(35,729,160)	(31,928,110)	管理費	(26,567,040)
修繕積立金	(33,874,728)	(33,874,728)	修繕積立金	(33,874,728)
受取利息	0	2,463	受取利息	0
(修繕積立金会計)使用料合計	928,800	4,748,950	(修繕積立金会計)使用料合計	10,100,520
その他	96,000	539,274	その他	96,000
振替(管理費会計より)	50,000,000	50,000,000	振替(管理費会計より)	0
合計	312,777,973	313,242,810	合計	274,806,932
<支出>			<支出>	
管理費	28,870,072	26,783,966	管理費	24,067,503
振替(修繕積立金会計へ)	50,000,000	50,000,000	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	32,482,080	32,290,200	修繕積立金	164,127,600
合計	111,352,152	109,074,166	合計	188,195,103
繰越金	201,425,821	204,168,644	繰越金	86,611,829
管理費会計	(27,630,869)	(26,359,515)	管理費会計	(28,955,052)
修繕積立金会計	(173,794,952)	(177,809,129)	修繕積立金会計	(57,656,777)

## 第4号議案 震災時の防災マニュアルの試行（案）承認の件

震災時の防災対策試行(案)について提案いたします。

### 震災時の防災に関する当ハイツの取り組み

#### 1 現在までの経緯

「市川ハイツ管理組合防災（消防）計画」は、平成20年に細則として制定されていますが、これは消防法による「自衛消防組織」の結成が義務付けられているため、防火を主として対象としています。勿論、震災時も火災は発生しますので、震災対策として、各個人・家庭で自らを守るために行う防災活動（以下、「自助」という。）は、含まれていますが、この計画では対応できません。

36期理事会は「防災マニュアル(暫定版2014)」を作成・配布して呉れましたので、このマニュアルを十分に活用して防災（震災）案を作成して参りたいと考えています。

神戸・淡路大震災、平成23年には“東日本大震災”で大きな被害が出て、本年は熊本大震災と続き、最近の茨城県北部の地震の発生が相次いで起こりました。

現在は、各プレートの歪が溜まり、何時地震が発生しても可笑しくないと、マスコミでも騒がれ地震災害マップも最近公表され、市川市は震度6強の中に入り、千葉県は当該地震が、一番高い確率で起こる県と紹介されました。

#### 2 理事会における検討

理事会では、この様な情勢下にある管理組合として、現状のまま何も対策を採らずに居住者の生存、安全を守れるのかとの疑問が生まれ、それぞれの地震の反省から出た教訓、主として宮城県仙台市の作成した資料「分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」を取り寄せ、36期作成の「防災マニュアル(暫定版2014)」、市川市の「地域防災計画（震災編）」、「減災マップ」とを重ね合わせ、これらを参考に「防災マニュアル（震災の部）(案)」を作成して、それを叩き台として訓練を重ね、訓練を通じて不備な点、欠落している点を見出し2～3年かけて耐震防災マニュアルを創り上げたいと考えました。これらの情勢認識の下に、研究・検討した結果、現在の状況下での不備事項、是正・改善すべき事項を含めると、5件の議案となり、これらを議案として、提示させて頂きました。

##### (1) 「市川ハイツ防災マニュアル（震災の部）」(案)

この案を、防災（震災）のたたき台として3年～5年をかけて、防災訓練を通じて不備、欠落事項を見出し、補備修正された新たな「市川ハイツ管理組合防災（消防・震災）計画」を作成致したい。

##### (2) 規約の改正

現在は、理事会は、安全確認、災害事故（水道、ガス、電気）の修復に専有部分には、許可なく入ることは出来ません。この被害がもとで、共用部分、他の専有部分に被害が及んでも、勿論、応急措置も出来ません。これらの解決です。

(3) 防災機材備品・防災備蓄品の整備

第31期理事会の努力により整備されたものがありますが、2棟分には不足し、主要機材（発電機、バール、生活必需品等）は絶対数が足らず、非常時の食料は、ほんの僅か備蓄しているのみで、殆ど備蓄されていないと言っても過言ではありません。不足機材は、税抜で約166万円程度ですが、食料の備蓄については、備蓄品目、内容、保存期限等を再検討し、整備計画を立案して逐年で整備する

必要があります。しかし、収納する倉庫が無く、防災倉庫が出来てからの計画の推進になります。

(4) 防災名簿作成管理細則

要救助者を、早期に確実に避難して頂くために、必要です。

(5) 防災用倉庫建設の必要性

現在の防災倉庫は、家庭用の小さな物置一つのみで、防災用機材・備品類は勿論、食料、水等の備蓄品を収納する倉庫は有りません。可能な限り早期に、防災倉庫の建設が望まれます。

## 「市川ハイツ防災マニュアル（震災の部）」（案）

### 防災整備に係る基本方針

1 予測される災害のうち、最悪の事態を想定して可能限りの準備をし、居住者総員の生存と安全を図る。

2 必要とする防災機材・備品、所要を満たす備蓄品の保有量の算定期間

#### (1) 自助期間

各家庭で、自助の期間2日～3日に必要な備蓄品、機材を備蓄する。

特に、水については、原則3日分、最低2日分（所望量＝人数×30リットル×2日）の量だけは、確保しておく必要があります。

各家庭での自助の期間の食料と水の備蓄が、防災（震災）対策の基本です。

#### (2) 共助期間

##### ア 備蓄品

管理組合は、560人、3日分の必要な備蓄品、必要な機材を備蓄する。

共助用備蓄品を備蓄していても、被災から2日以上経過しないと、津波による浸水がひかず、備蓄品を利活用することは、出来ないおそれがある。

被災後、三日目から備蓄品の全面活用が可能と推測する。

##### イ 防災用備品及び機材

防災用備品・機材は、2組を準備しA棟、B棟単独で安否確認、防火、避難誘導等災害に対応する活動能力を備える。

#### (2) 公助期待

7日目(市側の見解は、7日経過後、実質8日以降と言われている。)以降は、公助に期待する。

2 津波が予測される震災に係る防災対策関連事項の特異事項

#### (1) 安否確認の集合場所

津波による浸水が無い場合は、各棟の駐車場とするが、予測される場合は、各階毎に安否確認をするものとし、集合場所は各階のエレベーター扉の前及び南西側非常階段の踊り場とする。

#### (2) 防災本部等設置場所

ア 防災本部は、B棟2階東側非常階段の踊り場とする。浸水がひいた後、1階ロビーに移設する。防災倉庫が建設された場合は、防災倉庫1階に変更する。

イ 各棟防災副本部は、浸水のある場合は各棟2階東側非常階段の踊り場とする。浸水がひいた後、1階ロビーに移設する。

### 3 防災本部

#### (1) 防災本部の立ち上げ

- ア 大規模な地震、概ね震度5強以上が発生した場合は、自動的に市川ハイツ管理組合防災本部、各棟防災副本部及び各棟・各階共助班を、立ち上げる。
- イ 防災本部、各棟防災副本部、各棟各階の共助班の組織・編成は、別紙第1及び別紙第2のとおりとする。
- ウ この震度の地震に在宅で遭遇した理事は、連絡有る無しに拘わらず、揺れが止んで周囲の安全確認後、直ちにB棟玄関ロビーに集合する。
- エ 組織の編成に必要な班員の確保に努め、直ちに活動出来る準備を完成する。

#### (2) 防災本部の組織

- ア A棟、B棟を統合した「市川ハイツ管理組合防災本部」は、浸水している状況下では本格共助作業開始の準備を完成させる。
- イ 被災直後に編成した各棟の「各棟防災副本部」は、被災直後から安否確認、防火・防水、避難誘導、救護まで、各棟単位の「防災副本部」の組織で対応実施する。
- ウ 津波による浸水が無くなった段階で、「A棟副本部」及び「B棟副本部」は合流し、「市川ハイツ管理組合防災本部」として本格的な活動を開始する。  
各棟、各階の共助班は、任務を完了する。

#### (3) 防災本部の編成

- ア 防災本部に本部長を置く。防災本部長は、理事長とし本部の業務を統括し、各班活動への指示をする。
- イ 各棟に副本部長を置く。副本部長は、副理事長とし自助から本格的共助へ移行するまでの間、各棟の業務を統括する。
- ウ 本部長、副本部長の下に情報班、防火安全班、避難誘導班、救護班、及び物資班を置く。
- エ 情報班
  - ・ 班長以下4名とし、2人1組で「居住者名簿」で安否（負傷者、不在者）の確認を実施。
  - ・ ドアが壊れて開かない場合は、防火安全班、避難誘導班及び救護班に連絡し、ドアを開扉して確認。
  - ・ 帰宅者の安否及び未帰宅者の状況を確認・把握。
  - ・ 現時点の状況の掲示（未帰宅者、負傷者の状況等）
  - ・ 外部渉外担当者（市川市危機管理課、社会福祉協議会、消防署、鬼高公民館・自治会、近隣マンション、マスコミ等）との連携。
- オ 防火安全班
  - ・ 火災状況の確認。初期消火。火災消火。
  - ・ 躯体・施設の水漏れ、ガス漏れの確認。

- ・ 躯体・施設の破損個所の調査、同所への応急処置又は手当。
- ・ 居住者の安全通行経路の確保、設定。

#### カ 避難誘導班

- ・ 避難困難者の搬出
- ・ 要救護者の救援
- ・ 避難状況の確認
- ・ 避難所入居者の確認、自治体との連絡・調整

#### キ 救護班

- ・ 負傷者の応急救護。
- ・ 安全の確保。天幕、仮設トイレの設営
- ・ 自治体救命・救急部署との連携、調整。
- ・ 居住者の避難支援。

#### ケ 物資班

- ・ 備蓄物資の管理
- ・ 備蓄物資の炊出し、配布。
- ・ 給水の指導、実施。
- ・ ゴミの集積指導。
- ・ 公助開始時以降の物資の受け渡し及び配布。

#### (4) 被災時の共助の最小活動単位：各棟の各階単位の共助班

地震災害、引き続いて浸水があった場合は、共助の最小単位は自助の発展的共助である各階単位のみが、活動が期待できる唯一の最小活動単位である。震災による津波の浸水がひくまでの間は、各棟の各階毎の単位で共助班を編成し、この班の活動により生命の維持及び安全を図るものとする。

※ 各階に、一日分程度の備蓄品の必要性があると思われるが、スペースの問題から不可能に近い。ハイゼックス炊飯法であれば、二から三日程度の生命の維持は可能と考える。基本は、米と水であり、水の確保が大きな問題となる。これも各家庭で、自助分として3日分の水を備蓄すれば十分耐えられる。問題は、医薬品であるが、最悪の場合、被災直後から2日間は各家庭で所持・備蓄しているもので、対処する以外に方法は無い。

#### (5) 被災時から浸水がひくまでの自助と共助の関係

震災に被災後2日間は、各家庭の自助と各階の共助で生命の維持と安全を図る。重大な被害を受けた階は、当面、防災倉庫から備蓄品が取り出せるまでは、他の最寄りの階、若しくは各棟の副本部長の指定する階からの共助を受けて、生命の維持及び安全を図る。

#### 4 防災本部、副本部、班長、班員等の選任

下部組織たる班の確認、編成、班員の確保に努め、浸水がひくと同時に活動



を開始できる準備を完成して置くものとする。

(1) 理事長、副理事長、理事等は、不在の場合

正規の理事長、副理事長、理事等が帰宅して、それぞれの職務を遂行できるまでの間は、次の順位で指揮権の継承をする。ただし、理事、役員にこだわることなく、就任して呉れる居住者が居る時は、交代して差支えない。

ア 本部長

A棟副理事長、不在の場合はB棟副理事長、二人とも不在の場合はA棟1階の理事、不在の場合はB棟1階の理事、不在の場合とは、順次階を上げて就任する。

イ 副本部長

各棟の副理事長不在の場合は、各棟1階の理事、本部長等に就任している場合は2階の理事、以降順次階を繰り上げて理事が就任する。

ウ 班長

班長も、2階以上の理事で順次就任する。

例 3階の理事：情報班長。 4階の理事：防火安全班長。5階の理事：避難誘導班長。6階の理事：救護班長等と就任する。

エ 班員

班員は、希望者を前提とするが、希望者がいない時は班長が居住者を指名して、班員に成って頂く。

オ 本部長、副本部長、班長等は、該当者がいない場合は、在宅居住者の互選により、選出する。

5 各棟の各階単位の共助班

各階の共助班に班長、情報係、救護係、物資係を置く。班長、班員は、原則として以下の号室居住者とするが、各階の状況により話し合いで、適宜、変更して差支えない。

(1) 各階単位の共助班の長

ア 各階単位の共助班の長は、各階の8号室の居住者とする。

イ 担当業務

- ・ 各階の1号室から、12号室までの安否確認及び所属棟副本部への通知。
- ・ 状況又は必要に応じ、各階単位の炊出し、相互扶助の実施。

(2) 情報係

各1号室、12号室居住者は、安否確認係として、以下の業務に当る。  
安否確認、現状報告、班長経由副本部へ安否状況・現況の報告。

(3) 救護係

各2号室、11号室居住者は救護係として、以下の業務に当る。

- ・ 初期消火、被害確認、立入り禁止区域の設定

- ・ 室内、エレベーターに閉じこめられた居住者の救助
- ・ 災害時要援護者、負傷者の救護・救援

#### (4) 物資係

- ア 1、2、11、12号室以外の居住者で、各階単位での被災者間の共助による自給体制の確保を図る。
- イ 各階単位で、対応処置が出来ない時は、各棟の対策本部の支援を仰いで、最低2日間の自給自足体制を確保する。

#### (5) 各係への人員の配分

各階の状況に応じて、可能な限り総員で対応する様に業務を担当する。

### 6 避難所への入所

#### (1) 避難所への入所

市川ハイツが震災に遇い、専有部分の損壊、倒壊等で生活出来なくなった場合に、指定された避難所へ入ります。市川ハイツの地域の避難所は、鬼高小学校です。第六中学校は、予備とされています（自治会幹部談）。

#### (2) 避難所の運営

避難所への入所は、自治体からの連絡があって入ります。この避難所を運営するのは、市川市から派出された職員と自治会で運営委員会を構成して運営します。

#### (3) 市川ハイツ管理組合防災本部との関係

防災本部は、居住者への避難所への入所案内、連絡、運営委員会との調整（入所者及びハイツ生活者の問題等）及び決定事項を居住者全員に広報致します。

#### (4) 地域団体との緊密な連携の必要性

緊密な連携は、一朝一夕にできるものではなく、年月をかけて育成、醸成するものです。現状は、付き合い程度であり、極めて希薄な関係にあります。

### 7 市川ハイツの留意すべき事項

#### 近隣との関係

市川ハイツ周辺の住居は、平屋、2階建てが多く、震災に遭遇すれば近隣の住民は、当ハイツを津波の浸水からの避難場所として利活用すると考えておく必要があります。中には、「何処でも良いから寝かせて欲しい。」という方が居ても不思議ではありません。被災後は、玄関で氏名、住居を確認して、基本的には居住者以外はハイツ内に入ることを断るのが原則です。これらの人々への対応を、如何にするか問題が有り研究課題です。

### 8 今後の防災訓練計画、講習開催実施計画

#### (1) 防災訓練計画

来年から3年から4年をかけて、本マニュアルをたたき台に防災訓練を実施し、この訓練を通じて欠落事項、欠陥事項を見出し、補備修正を加えて防災マニュアル（震災）の整備に努めて参ります。

(2) 講習開催計画

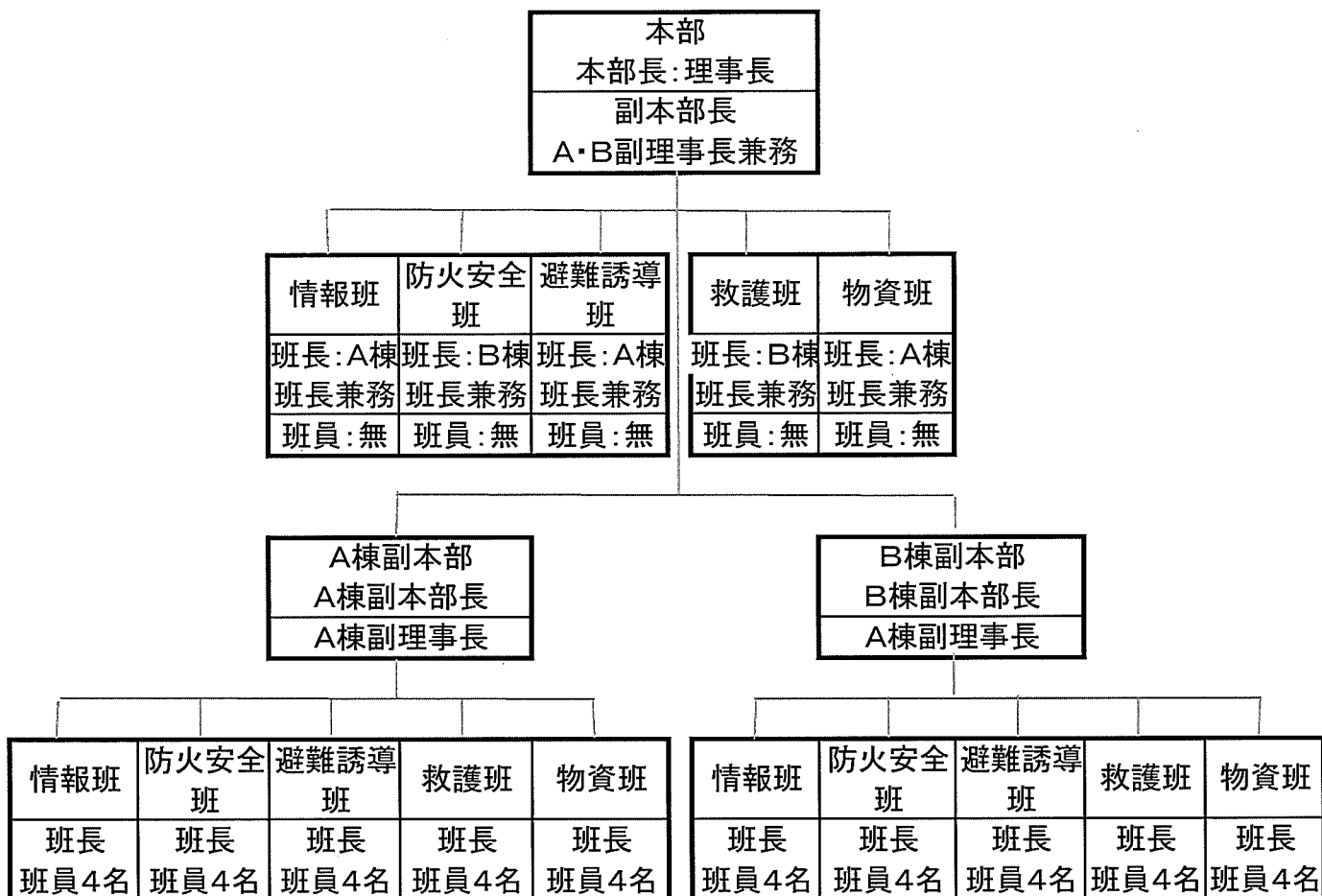
講習については、各種の講習が必要であり、以下の講習を可能な限り年度当初に計画・案内をして、実施して参ります。

- ① AED講習：1回／年。
- ② 外傷応急手当講習：1回／年
- ③ 段ボールによるトイレ作成講習：1回／年
- ④ ハイゼックス炊飯法：1回／年

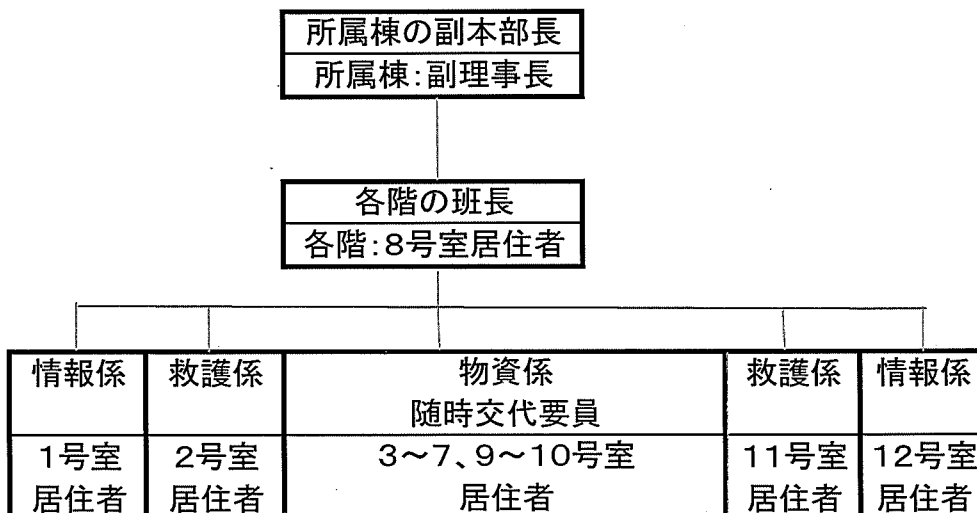
9 不足する施設、機材、備品、備蓄品等の整備の必要性

現在、これらのものは、整備されていません。早急に整備する必要があると考えます。

市川ハイツ防災組織(震災)の体制  
(震災時から震災による浸水がひくまで)

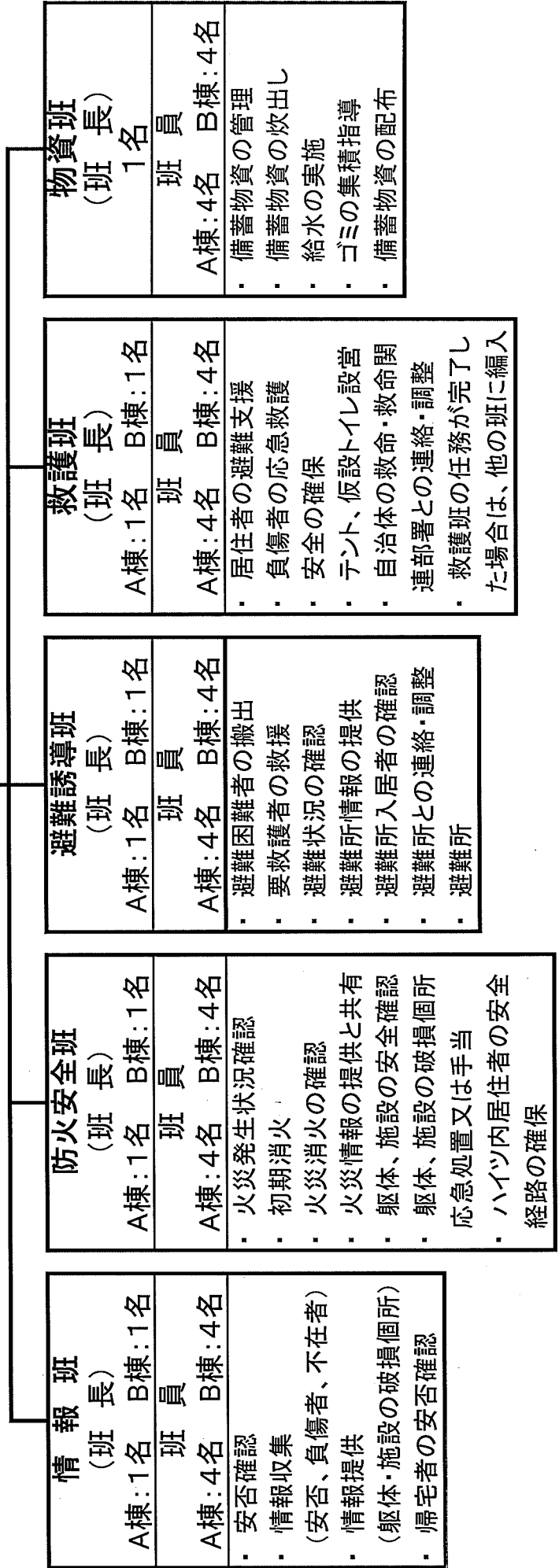


各棟各階の共助組織体制



**防災組織(震災)時の態勢(案)**  
(震災による浸水がひいた以後)

<b>本部</b> (本部長)
(副本部長)
A棟: 1名 B棟: 1名
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体統括</li> <li>・ 各班活動の指示</li> <li>・ 自治会との連携・調整</li> <li>・ その他、各班の任務に該当しない事項</li> </ul>



## 第5号議案 管理規約改定(案)の件

市川ハイツ管理規約を、災害、事故等が発生した場合の緊急時の避難措置、対応措置に係る部分の規約の改定を、提案いたします。

### 改正の基本的な考え方

- 1 防災（震災）計画見直し作業実施した結果、現状の不備に係る改正をする。
- 2 災害・事故等の緊急処置、対応に関連する関係法令及び国土交通省指導の平成28年改正“マンション管理規約(団地型)”に追随できていない条項を反映する。
- 3 災害・事故等の発生時等の緊急時に限定して、区分所有者が不在でも理事長の権限で専有部分に立ち入ることが出来、無断侵入、不法侵入に該当することなく、救命、救難、最低限度の補修等の保存行為等を可能にする。
- 4 これらの改定を通じ、可能な限り居住者の生存及び最低限度の躯体の維持保全を図る。

### 改定しない場合の、市川ハイツの生存者の救助・躯体維持の制約

- 1 災害・事故等発生時等の緊急時、在室者が居るのか、居ないのか、安否確認が不明の場合は、その確認のために専有部分へ立入り、要救援者が救助を待っている場合でも返事が無ければ、専有部分への侵入は許可を得ずに立入ることは出来ません。
- 2 災害・事故等発生時等の緊急時、共用部分に係る緊急的な工事に伴い立入りが必要な場合、又は専有部分における大規模な水漏れ、ガス漏れ等があり、そのまま放置すれば他の専有部分もしくは共用部分に対して物理的に又は機能的に重大な損害発生のおそれがある場合でも、専有部分への侵入、立入りは出来ず、当該損傷に対して、措置、対応策が取れません。

### 管理組合・理事会の災害・事故等の緊急時の対応方針

- 1 理事会は、平成28年度「マンション管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の震災（防災）改正事項にならい、規約を改定してその対応処置がとれるように致したいと考えます。
- 2 管理組合、理事会の対応
  - ① 災害・事故等が発生した場合に限定して、緊急時避難措置として理事長は専有部分へ区分所有者の許可を得なくても、立入りできることとしました。

- ② 災害や事故が発生した場合の緊急時の避難措置に限定して、総会の決議を経ずに補修等の保存行為は理事長が単独で判断し実行、緊急時の応急修繕は理事会で決定することとしました。

## ※ 改正条項

### 1 第21条（土地及び挙用部分の管理）

災害等の緊急時には、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施も必要な場合もあります。団地総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができます（56条第1項第十号）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では理事会の開催も困難であることから、この様な場合には、保存行為は理事長単独で判断し実施できることとしました。

ここで言う「災害等」は、第56条の「災害等」の文言であり、その範囲の「災害」は、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火が考えられ、「等」の範疇には、単独で発生した火災、爆発、物の落下が該当致します。

### 2 第23条（必要箇所への立入り）

第4項の緊急立ち入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ、漏電による火災等、そのまま放置すれば他の専有部分や共用部分に対して物理的に又機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限って立入りが出来ます。

### 3 第56条（議決事項）

① 「災害等」の範囲は、前1の解釈のとおりです。

② 「団地総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通途絶により、組合員の団地総会への出席が困難である場合です。

③ 「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活維持のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為（変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフ・ライン等の応急的な更新、エレベーター付属施設の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的修繕」に該当します。又、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用法の決定等が該当します。

なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第21条（土地及び共用部分等の管理）第6項に同じです。

- ④ 第2項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩しについては、第50条の規定により団地総会決議事項ですが、1項第十号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができます。

#### 参 考

保存行為

代理目的に成っている財産の現状を維持する行為を言います。



(總會資料)

# 市川ハイツ管理規約改正(案)対照表

平成27年7月10日

市川ハイツ管理組合

# 市川ハイツ管理規約新旧対照表

改 正 案	現 行 規 約
<p style="text-align: center;">市川ハイツ管理規約</p> <p style="text-align: center;">第5章 管 理</p> <p style="text-align: center;">第1節 総 則</p> <p>(土地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 同 右</p> <p>3 同 右</p> <p>4 同 右</p>	<p style="text-align: center;">市川ハイツ管理規約</p> <p style="text-align: center;">第5章 管 理</p> <p style="text-align: center;">第1節 総 則</p> <p>(土地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要のあるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りではない。</p> <p>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</p>

- 5 同 右  
(新 規)
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらず土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
- (必要箇所への立入り)
- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専用部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 同 右
- 3 同 右
- (新 設)
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなると共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響をあたえるおそれのあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 同 右

第6章 管理組合

第5節 理事会

(議決事項)

- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。

6 (新 規)

(必要箇所への立入り)

- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専用部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由なしにこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 (新 規)

- 5 立入りした者は、速やかに立入りした箇所を現状に復さなければならぬ。

第6章 管理組合

第5節 理事会

(議決事項)

<p>第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約の変更(第72条第1号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他総会提出議案</p> <p>五 当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う事業計画の修正又は変更</p> <p>六 第17条、第18条2項に定める承認又は不承認</p> <p>七 第60条3項に定める承認又は不承認</p> <p>八 第62条3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟、その他の法的措置の追行</p> <p>九 第77条に定める勧告又は指示等</p> <p>十 (新 設)</p> <p>2 (新 設)</p>	<p>第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 同 右</p> <p>三 同 右</p> <p>四 同 右</p> <p>五 同 右</p> <p>六 同 右</p> <p>七 同 右</p> <p>八 同 右</p> <p>九 同 右</p> <p>(新 設)</p> <p>十 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等(新 設)</p> <p>2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取り崩しについて決議することができる。</p>	<p>第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約の変更(第72条第1号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他総会提出議案</p> <p>五 当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う事業計画の修正又は変更</p> <p>六 第17条、第18条2項に定める承認又は不承認</p> <p>七 第60条3項に定める承認又は不承認</p> <p>八 第62条3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟、その他の法的措置の追行</p> <p>九 第77条に定める勧告又は指示等</p> <p>十 (新 設)</p> <p>2 (新 設)</p>
---	---	---

## 第6号議案 防災名簿作成管理細則（案）制定の件

市川ハイツ防災名簿作成管理細則を、制定することを提案致します。

### 名簿細則作成に至った経緯

#### 1 市川ハイツの現状

現在の市川ハイツ管理組合の防災（消防）計画細則は、一般基本原則を明示したものであり、災害が生じた時の具体策に欠ける面が有ると考えます。今回提案の名簿細則は、実態に適合した防災計画策定のために提案をするものです。

#### 2 災害発生時の作業の優先順位

小さな災害の場合は、要支援者名簿、支援者名簿は必要ないかもしれません。大災害が発生した場合、可能な限り速やかに居住者の救助を基本に考えてゆく必要があります。過去の実績では、72時間経過後は自治体もしくは国の支援が有ることを前提に考えました。

##### (1) 災害発生時、在宅する居住者の生命、身体确保安全確保

災害が何時発生しても、逃げ遅れて残置された居住者、特に乳幼児及び高齢者の退避の確認、救出は必要最低限度の必要条件です。この救出作業は、自治体、国の支援を得られる迄継続すべきであると考えています。

##### (2) 災害による負傷者の救出・応急手当

災害による怪我、火傷による負傷者への応急手当は、最低限度のもので不十分ですが、これも最低限度の必要事項です。

負傷者、乳幼児、高齢者を休息所（テント、ベット等）への収容・休息も必要です。負傷者の手当ても、災害（震災）発生時に直ちに自治体の公的な救援を受けることは期待できず、二日間は自力のみで対応する準備が必要です。

##### (3) 災害者への水、食料の配布

災害（震災）により、自宅の潰れた居住者への水・食料の配布、それ以外の居住者は、基本的に自宅にある食料・水で自活できると考えますが、飲料水は浸水さえひけば、昨年給水施設の改修で20L/一人/日計算で五日弱の飲用の水を確保できるように成りました。各家庭は、三日分の水と、食料の備蓄が必要と考えます。

#### 3 防災名簿の必要性

これらの災害発生時に、各種対策作業を実施するうえで一番重要なのは弱者の存在場所を確認し居住者が総員で出来る範囲内の共助、援助をすることから始めなければなりません。それには、弱者、要支援者を確認することが必要ですが、支援をしてくれる方の名簿も、極めて重要です。災害弱者、要支援者の居場所を

確認し、何をどのように支援すべきか、支援出来る人はいるのか、要支援者、支援者名簿作成の原点は、ここから始まりました。

特に、災害弱者の名簿には、他人に知られたくない多くの個人情報が含まれるため、その防護策として名簿の作成、管理細則を提案いたします。

### 名簿制定（案）の基本的な考え方

- 1 名簿の作成と名簿の管理のみに限定して作成
- 2 作成した名簿の使用目的
  - (1) 病気等又は複数の乳幼児を抱えて、自力で部屋から避難困難な方の支援。
  - (2) 体力の弱っている方、被災により身体に損傷を負った方への、救急車が来るまでの初期の救急応急措置
  - (3) 被災により身体に損傷を受けた方、高齢の方の被災（主として、震災等で被災生活が長くなるケースを想定）時の、テント内での休養（簡易ベット）場所の必要な方
  - (4) 被災家屋からの避難を、支援をしてくれる方の確保
  - (5) 身体へ損傷を受けた方の、応急措置を施すことのできる支援者の確認
  - (6) テント・応急施設の設営、維持、整備をしてくれる方の確認
  - (7) 避難所へ入居された方、公助物品の配布時の仕分け、配布の協力支援者の確認
- 3 個人情報漏洩の防止

個人情報に係るものですので、細則作成のうえで情報の漏洩防止を一番に考えましたが十分とは言えず、皆様の知恵をお借り致したいと考えております。

#### (1) 名簿の記入要領

名簿は、「要支援者名簿」と「災害時救急応援可能者名簿」の二種類を作成し災害に対応しようと考えていますが、この記入欄だけは、知られたくない欄は記入しなくて良いこととしました。

#### (2) 名簿保有者の限定

- ・ 理事長（防火管理権原者）、副理事長（理事長不在時の代行者）： 2名
- ・ 防災担当理事（防災計画の策定、準備、実施担当者）： 2名
- ・ 防火管理者（火災、地震発生時の現場指揮官）： 1名 計6名

名簿保持者が6名は、災害発生時に6名の方が常時在宅することは考えられず、平日の通常の勤務時間帯に被災した場合、6名が持っていたとしても1名の確保が限度であろうと考え、6名としました。又、封書のまま保管し、「災害が発生した時点で、金庫から取り出し開封して見れば、用が足りるのではないか。」との意見も有りましたが、保管している場所が倒壊した場合は、何もできなくなる恐れもあり、6名が個別に持つ事に落ち着きました。

この6名の持つ名簿は、封筒に封緘した状態で保持し、災害発生時に開封することに致しました。

(3) 受領名簿の管理

- ・ 守秘義務を課せられる者  
名簿保有者 : 6名  
名簿作成作業従事者 : 管理員及び美建で作業に従事した者
- ・ 名簿の有効期限 : 3年
- ・ 名簿の廃棄  
本人へ返却  
処分を依頼された場合は、細断後焼却処分  
処分時の立会人は、名簿保有者の中から2名が立ち会う
- ・ 他への閲覧  
原則禁止  
消防機関、警察からの閲覧希望の場合 : 閲覧記録を作成し、記入。  
貸し出しの場合 : 理事会の承認及び文書による利用目的、借受機関名、  
利用制限、返却に係るそれぞれの方法の提出
- ・ 名簿の防護策  
年2回の監事による保全監査  
資料の電子媒体化の禁止  
メール、インターネットによる情報交換の禁止  
漏洩者の判断が容易にできる軽便措置
- ・ 現在鍵のかかる金庫は、管理室には無く購入整備する必要がある。

4 その他 防災訓練、防災機材整備への反映

- (1) 防災訓練は、実情に合わせ各棟の各階単位で避難訓練及び総員の避難確認に活用する。
- (2) 実際の火災、震災時は、火傷、怪我、骨折等の負傷者が多数出ることも推測され、現在のAED講習のみではなく、三角巾の用法講習、救急講習、アルファーム及びハイゼックス炊飯法の給食等、実態に沿った防災訓練を通じて、当ハイツの弱点を見出し、資格保有者及び経験者の育成、欠落・不足機材の整備をして参ります。
- (3) 当ハイツは、防災（震災）面では極めて脆弱であり、当面は居住者総員が生き残ることを主眼に防災計画全般を検討し直し、現状の不備是正を進めて参ります。

# 防災名簿作成管理要領細則(案)

平成28年7月10日

市川ハイツ管理組合



# 市川ハイツ防災名簿作成管理要領細則（案）

## 目 次

第1条（趣 旨）	1
第2条（使用目的）	1
第3条（記載対象者）	1
第4条（記載の判断基準）	1
第5条（管理方法）	1
第6条（名簿の防護策）	2
第7条（作成要領）	2
第8条（記載不希望者の責務）	2
第9条（保有者の指定及び関連作業実施者の責務）	2
第10条（管理状況の監査）	3
第11条（不要資料の廃棄）	3
第12条（名簿の閲覧）	3
第13条（閲覧手続き）	4
第14条（名簿の提供）	4
第15条（規定外の事項）	4
第16条（細則の改廃）	4
第17条（細則の原本）	4
附 則	
第1条（内規の発効）	5
別記様式第1 要支援者名簿	6
別記様式第2 災害時の救急応援可能者名簿	7

## 防災名簿作成管理要領細則（案）

### （趣 旨）

第1条 この細則は、市川ハイツ管理規約（以下「規約」という。）第80条に基づき、市川ハイツに防火・防災事象等の災害発生に際して、居住者の救出・安否確認、救急・救命等の事象発生時に本人確認、救急応援可能者のための名簿作成管理要領を定める。

### （使用目的）

第2条 名簿の使用は、管理組合の業務運営、防火・地震・津波発生等による災害発生時の居住者の安否確認、災害に関連して救急・救命手当て必要時の救急・救命手当ての参考資料以外には、使用してはならない。

### （各名簿登録記載対象者）

- 第3条 「要支援者名簿」登録記載対象者は、火災、災害等発生時に管理組合からの支援を希望する者とする。名簿記載用紙の形式は、別記様式第1のとおりとする。
- 2 組合員総員を登録対象として、火災、災害発生時に管理組合と共同して要支援者の救急・応援にあたることが可能な組合員は、「災害時の救急応援可能者名簿」に登録し、可能な範囲で要支援者の支援をするものとする。名簿登録記載用紙の形式は、別記様式第2のとおりとする。
  - 3 「要支援者名簿」及び「災害時の救急応援可能者名簿」の記載用紙の各欄は、全ての項目を記入することを原則とするが、他人の眼に触れることを忌避する項目があるときは、割愛することが出来るものとする。

### （名簿記載判断基準及び記入要領）

第4条 名簿記載の希望・不希望の判断は、各居住者の意思決定に基づく、自己責任において決定するものとする。

### （名簿管理方法）

- 第5条 各居住者から送付された名簿原本の管理者は、理事長とし、保管責任者は、管理員とする。理事長不在の場合は、副理事長が職務を代行する。
- 2 各名簿原本の保管場所は、管理事務所内の鍵のかかる金庫内に保管するものとする。
  - 3 各名簿は、理事長、防災担当理事立会のうえ6部複写作成し、第6条に定める名簿の防護策の手段等を実施した後、封緘をした封筒に入れ、以下の6名の役員

及び委員に配布する。

- |                |         |       |
|----------------|---------|-------|
| 一 理事長及び副理事長    | : 各 1 部 | 計 3 部 |
| 二 防災担当理事 A・B 棟 | : 各 1 部 | 計 2 部 |
| 三 防火管理者        | : 1 部   | 計 1 部 |
- 4 名簿の封緘の開封は、災害発生時に限るものとする。

(名簿の防護策)

第 6 条 各名簿保有者に、以下の名簿の情報漏えい防護手段を実施するものとする。

- 一 情報漏洩が、容易に判明する措置
- 二 インター・ネットによる情報交換の禁止
- 三 資料の電子媒体化の禁止
- 四 半期に一度の監事による保全状況監査

(作成要領)

第 7 条 各名簿の作成要領は、次による。

- 1 作成基準日を、6月1日とし、記載希望者には5月20日までに記入用紙を配布するものとする。
- 2 収集された記載希望者の資料は、第6条の防護策を施した後、2名以上の名簿保有役員により6部の個別名簿を作成し、原本を格納した後、配布基準に基づき処理を実施する。
- 3 新たに記載を希望する居住者には、防災担当理事が随時記入用紙を配布するものとする。配布した理事は、速やかに理事長へ報告するとともに、記入された資料は配布を受ける役員2名以上で、前2項の処理要領に準じて、その処理にあたるものとする。
- 4 作成された資料は、名簿記載者が当ハイツから退去しない限り3年間は保管して、活用する。
- 5 資料受領後、三年を経過した居住者の資料は、原則として原本を本人へ返却するとともに継続して記載するか否かの意思を確認し、継続の意思がある場合は前1項、2項の手続きに準じて処理し、新規の名簿を作成するものとする。

(記載不希望者の責務)

第 8 条 要支援者名簿記載不希望の居住者は、管理組合及び理事会ともに災害発生時等の緊急時の対応の遅れ、最悪の場合は不可能になる可能性もあり、災害時の行動、特に高齢者の場合には各種の支援等を自らの責任において、自らの方策を立案・計画して実施するものとする。

- 2 災害時の救急応援可能者名簿記載不希望者は、善隣友好、相互扶助の精神に基づき管理組合への可能な限りの協力を、願います。

(名簿作成者、保有者及び作業実施関係者の義務)

第9条 各名簿作成者、保有者及び関連作業実施者は、以下の義務を負う。

- 一 第5条に基づく、名簿保有者は、善良な管理者の注意をもって、名簿の管理を行うものとする。
- 二 各名簿保有者は、災害時を除き第三者にその記載内容を漏らしてはならない。
- 三 警察又は公的機関から情報提供を求められたときは、理事長が対応する。不在の場合は、副理事長がその任に当たる。
- 四 管理員及び管理会社の社員は、所属する会社の定める守秘義務の他、本細則に定める守秘義務を負う。

(管理状況の監査)

第10条 名簿管理者、名簿保管責任者は、毎年1回、3月の第1日曜日に名簿の管理・保管状況並びに廃棄記録簿、閲覧記録簿及び貸出記録簿の監事による監査を受けなければならない。

- 2 名簿保有者の6名は、毎年2回、10月及び3月の第1日曜日に監事による名簿の管理状況の監査を受けなければならない。
- 3 監事は、監査結果を理事会に報告するとともに、本細則に違反する事象が発生した場合は、直ちに総会を招集し監査状況及び結果を居住者総員に報告するものとする。
- 4 居住者が、名簿の情報が洩れていることを感知した場合は、直ちに理事長又は監事に通報するものとする。通報を受けた理事長又は監事は、前項に準じて居住者総員に報告し、その対応措置を実施するものとする。

(不要資料の廃棄)

第11条 転居、その他の事由で不要となった資料は、理事長と名簿保有者から立会人を選び、立会人と二人以上で、本人もしくは家族に返却するものとする。

- 2 本人または家族へ返却不能もしくは本人又は家族から処分依頼を受けた資料は、理事長および防災担当理事立会のもとに細断処分のうえ廃棄処分をした記録を、廃棄記録簿に立会人と連名で記名・押印するものとする。
- 3 前項の廃棄記録簿の保管期限は、3年とする。

(名簿の閲覧)

第12条 名簿の閲覧は、居住者、役員の如何を問わず、何人にも認めないものとする。ただし、次の各号に掲げる場合に限り、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、閲覧実施後速やかに理事会へ報告しなければならない。

- 一 犯罪行為
- 二 犯罪発生等により、警察等捜査機関から要請があった場合
- 三 火災、災害発生により、消防・防災機関から要請があった場合
- 四 その他、理事会が必要と認めた場合

(名簿の閲覧手続き)

第13条 前条の各号に掲げる場合に該当し、名簿の閲覧を希望する者は、所定の申請書をもって理事長に申請しなければならない。

- 2 名簿の閲覧は、名簿保有役員2名の立会いのもとに実施するものとする。
- 3 管理組合は、名簿を閲覧した場合、閲覧の年月日及び時刻並びに閲覧者の氏名、目的を閲覧記録簿に記録しなければならない。
- 4 前項の記録簿の保管期限は、3年とする。

(名簿の提供)

第14条 管理組合は、警察及び消防関係機関から法律の定めるところにより名簿の提供を求められた場合は、理事会の承認を得て提供することが出来る。

- 2 前項の場合において、管理組合は、提供の相手方に対し、名簿の利用目的、提供機関、第三者の利用制限、返却方法等を書面により提出するよう求めるものとする。
- 3 前2項の方法によって名簿を提供した場合、名簿貸出記録簿に記録しなければならない。
- 4 前項の名簿貸出記録簿の保管期限は、3年とする。

(規定外事項)

第15条 この細則に定めのない事項については、規約又は使用細則等の定めるところによる。

(細則の改廃)

第16条 この細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければならない。

(細則の原本)

第17条 この細則を証するため、理事長および理事長の指定する2名の団地建物所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し、団地建物所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲

覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

#### 附 則

第1条 この細則は、平成28年3月20日から効力を発する。

# 要支援者名簿

平成 年 月 日現在

代 表 者	部屋番号	A・B棟	氏名	フリガナ	
	電話番号			携帯電話	
	緊急連絡先 氏名				
	緊急連絡先 電話番号				
要 支 援 者 情 報	支援の必要な方の 氏名				
	障害や要介護の 状況等				
	階段の昇降		可 ・ 不可		
要 支 援 者 情 報	支援の必要な方の 氏名				
	障害や要介護の 状況等				
	階段の昇降		可 ・ 不可		
災 害 時 の 要 望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害発生時、特に要望する事項</li> <li>・ 参考事項等</li> </ul>				

## 災害時の救急応援可能者名簿

平成 年 月 日現在

災害時の救急・応急応援可能者	部屋番号	A・B棟	氏名	フリガナ	性別	
					男・女	
	電話番号			携帯電話		
	緊急連絡先氏名					(続柄: )
	緊急連絡先電話番号					
	氏名	フリガナ			性別	
					男・女	
電話番号			携帯電話			
緊急連絡先氏名					(続柄: )	
緊急連絡先電話番号						
支援可能項目又は事項	<p>参考記入例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同じ階の要支援者の災害時の搬出には、協力できると思います。</li> <li>・ 同じ階なら、乳幼児の搬出なら、協力できると思います。</li> <li>・ 炊出しなら、協力できると思います。</li> </ul> <p>支援可能項目の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 救急救命作業支援、</li> <li>・ テント等の設置作業支援、</li> <li>・ 医療関係支援、</li> <li>・ 介護関係支援、</li> <li>・ その他、何でも結構です。支援可能な項目を記入して頂くと助かります。</li> </ul>					
支援可能特技	<p>参考 記入例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療関係特技</li> <li>・ 福祉関係特技</li> <li>・ 救急救命</li> <li>・ AED講習受講済者</li> <li>・ 電気関係特技</li> <li>・ 水道関係特技</li> <li>・ 登山家</li> <li>・ ロープの取扱い関係</li> <li>・ 体育関係等、何でも結構です。</li> <li>・ 登山家</li> <li>・ ロープ取扱い関係特技</li> <li>・ 体育関係特技等</li> </ul> <p>何でも結構です。何か特技をお持ちでしょうか、書いていただければ、助かります。</p>					



7号議案 第39期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第39期役員 (案)

(任期：平成28年6月1日～平成29年5月31日 敬称略)

第39期役員は下記の皆様となりますので、ご承認をお願いいたします。

理事長 宇佐美 進 (A棟 401号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	801	藤原 克敏	副理事長	901	丹野 和美
理事 (総務)	701	松本 直樹	理事 (総務)	402	朱 勇紅
理事 (会計)	302	橋本 正一	理事 (会計)	701	八巻 勇
理事 (書記)	602	山本 隆大	理事 (書記)	302	黒川 祐美子
理事 (保全)	301	津村 正志	理事 (保全)	902	高橋 仁子
理事 (環境)	601	児玉 彰彦	理事 (環境)	A202	暮林 マシ子
理事 (防災)	901	関口 雅之	理事 (防災)	1102	島村 那智子
理事	1102	松永 一乃	理事	802	塚田 廣吉
監事	501	長島 洋美	監事	201	田中 明義
理事 (自治会)	B棟 102号室 宮原 義美				

防火管理者 A棟 1109号室 小高 平男

## 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

長期修繕計画掲載工事は、契約承認のための一回の臨時総会で事業が実施できる様に承認して頂き、臨時総会の削減に努めて参りたいと思います。

#### 1 「長期修繕計画」不在と 38 期の特異性

38 期として申し継ぎを受けた段階では、長期修繕計画は廃止の議決をしていないので、存在する筈ですが有りませんでした。申し継ぎの中では、非常階段の補修工事に関して実施する様にとの話が有りました。

一方、理事就任予定者に決定してから、理事予定者として躯体を見学すると「非常階段」は 2～3 期前から調査工事のみを完了しているものを、引き継いだものでした。調査をすると、上の塗装を剥がすとその下は錆であり、その錆を指で押すと下の階の床の鉄板が見えるほどに腐食が進んでいました。屋上給水施設の架台は、架台自体がペイントを剥がすと腐食していて、穴があいていることが解り、これでは何時屋上給水タンクが玄関に落ちるか屋上に落ちて二次災害を起こすことも想像されました。ライフ・ラインと救急救命設備の整備は急がねば居住者の安全・安心は確保できないと、理事に任命された後、理事会として早速再生委員会に諮問をして、早急に補修・改善工事をする準備を致しました。

#### 2 「長期修繕計画」と「計画外工事」の「臨時総会」との関係

「非常階段塗装工事」は、長期修繕計画に計上されていた修繕工事との認識は有りましたが、肝心の「長期修繕計画」が有りません。「屋上給水施設工事」は、長期修繕計画に計上されていない工事です。

当初は、屋上給水施設工事のみ臨時総会を開催して、この工事の契約権能を組合員から付与して貰う予定を立てて居りましたが、組合員の方から「この二つの工事は、二つとも臨時総会に掛けて組合員から工事実施について議決を採り承認を得るべきである。」との文書と口頭による申し入れが有りました。組合員の一部にでも、この様な認識が存在するのであれば臨時総会を開催しようと、臨時総会を開き議決を経て承認して頂きました。

#### 3 二件目の緊急工事の発生

二件目は、屋上給水施設の整備工事の際、屋上給水管のラッキング部分から水が垂れていましたので、ラッキングの一部を剥がしてみると、屋上給水管特にエルボー部分（腕の様に管が接続している部分）のパイプは、雨水により完全に錆に侵され僅かにパイプの内壁のコウティングで接続されている状態でした。この

劣化対策工事は、長期計画に計画されていませんでしたが、このまま放置すれば地震による横揺れでパイプの破断・断水は十分予測され、緊急工事として再生委員会に諮問し実施することに致しました。

#### 4 今期工事の特殊事情

長期修繕計画で、39期で予定されている大規模修繕工事は、39期迄待つと失礼ながら39期の理事各位が修繕工事の内容を理解し、計画を推進すると工事開始は29年の4月以降の工事開始に成りかねず、現状、412号室の水漏れ、A棟のコンクリートの爆裂、ひび割れ巾の拡大等があり、いずれ工事をするのであれば、早く着手し躯体の損傷が少しでも少ないうちに工事を開始しようと、3月20日に計画変更と新規工事の屋上給水管の更新工事の臨時総会を開催し、議決を経て承認を頂き工事を推進させて頂きました。

#### 5 今後の各種工事への対応要領

##### (1) 新規工事への対応要領

40年を経た躯体は、これから種々の箇所が傷んで緊急補修工事が発生することは十分予測されます。この場合は、全く新規の工事であれば臨時総会を開催して組合員の皆様に工事に係る契約権能の付与、債務を負担して宜しいかの承認を得なければならないと考えます。これに工事契約・実施承認の臨時総会を加えると、二回の臨時総会が必要と考えます。

##### (2) 長期修繕計画計掲載の工事への対応要領

長期修繕計画に計上されている修繕工事については、既に計画自体を承認されていますので、契約権能、債務を負担して宜しいかの臨時総会は開催せず、仕様書に基づき施行業者から見積もりを取り、業者選定を終わった段階で臨時総会を開催し、業者を選定した理由並びに見積もり金額及び積算内訳を組合員に提示して、契約をして良いか否かの承認をとれば良いと考えます。長期修繕計画に計上されている修繕工事は、1回の臨時総会で十分組合員の納得は得られるものと考えます。

ただし、長期修繕計画に計上されているものであっても、消費税は別にして計画金額と実際の見積もりと試算段階において所要経費が計画額を超える修繕工事は、新規に債務負担額の変更の臨時総会、契約可否の臨時総会と計2回の臨時総会を開催する要があると考えます。

#### 6 参考事項

最初の段階で、「全ての工事は二度の臨時総会を開催して、組合員に知らしめてから工事を推進すべきである。」と申し入れをされた組合員の方も、「二度の臨時総会は、要らない。」と感想を漏らされています。