

理事会ニュース

第39期第10号(通算415号)

平成28年11月11日

ホームページ <http://www.ichikawa-haitsu.jp>

市川ハイツ管理組合理事会発行

1. A棟屋上防水工事終了について

(有)グット・ワンホームによる屋上防水工事は、皆様のご協力により、A棟につきましては11月6日(日)に終了いたしました。7日(月)の午前中、理事会・再生委員会立ち合いのもと、完成検査も終了したことをご報告いたします。

すでにB棟の作業へ移っておりますが、ご案内のとおり9月の悪天候により工程が遅れ気味です。今後は日曜・祝祭日の作業も予定されておりますので、B棟の皆様にはご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

2. 緊急追加工事について

今回の外壁塗装工事に関連して再生委員会より追加工事として廊下内ガラリ(換気口)＝写真参照の交換工事(追加予算、780箇所、税抜き¥3,030,000)の提案がありました。

※「ガラリ」とは各戸の玄関ドアの外側上部に3つある換気口で、それぞれ、玄関・キッチン・バスの換気通風の為に設置されています。

提案理由については

- ①当初、ガラリについては、ケレン作業(錆落とし、旧塗膜の除去などを行う作業)の実施後、防錆処理し、周囲の外壁を塗装する流れになっていたが、多数のガラリにおいて劣化が激しく、ケレン作業による破損・折損の恐れがあることが判明した。(現状のガラリは鉄製)
- ②ガラリについてはハイツ竣工時より一度も交換した実績が無く、40年近く経て台所からの排気による油分の付着が多くあり、防火の観点からも新規交換が望ましい(交換後はステンレス製)。
- ③交換作業は塗装工事に入る前に行わないと塗装色ズレが生じ、仮に今回工事終了後に別途実施すると、作業用養生を行う等の作業が再び必要になり、予算は倍ほど(中村塗装店の見積りで税抜き¥5,670,000)になってしまう。

ということです。

これを受けて、理事会としては、追加工事であり本来臨時総会を開催し、追加予算の承認を受ける必要があるとの意見があり、理事会で検討した結果、

- ①臨時総会開催すると、現在の工事の中断が必要であり、工期の大幅な遅延を招く。
- ②あくまで、今回の大規模修繕工事の関連工事である。
- ③全戸について交換することで、建物全体の防火対策につながり、ハイツ全体

の利益になる。

- ④今回の工事終了後にあらためて交換工事だけ実施すると、通路の養生等の作業が再び必要になり予算が倍ほどになるばかりか、せっかくの新塗装面を再度削ってしまい、交換設置後の再塗装の色合わせが難しく美観的に問題がある。

- ⑤修繕積立金残額の範囲内で、十分賄える追加工事である。

等の理由により、理事会において、緊急に追加予算承認決議を行いました。採決の結果、出席理事全員の賛成により承認されました。組合員の皆様には次回総会において事後承認を求める予定ですので、事情ご賢察のうえ、ご理解のほどよろしくお願い致します。

3. ベランダ手すり鉄部腐食状況調査アンケートについて

緊急アンケートには142戸からのご回答がありました（回収率54.6%）。ご協力ありがとうございました。ご回答のなかったお部屋も含めて、引き続き業者による詳細な調査を行っていますので、お気づきの点がありましたらお申し出下さい。

4. 鬼高自治会継続加入について

鬼高自治会加入申込書の募集につきまして、11月7日現在、210戸からの加入申込がありました。更に11月14日まで申込のない方々へ加入意思の有無の確認を続け、最終文書に返答が無ければ、加入の意思は無いものと判断させていただきます。

今後は、理事会内に「鬼高自治会費徴収代行委員会」を設置し、会費の徴収、及び納付を行います。また、運営要領を定めて、厳正に会計処理をまいりますのでよろしくお願い致します。

ご加入いただいた皆様には、11月下旬頃に会費決定額を通知し、運営要領を配布したいと考えております。

5. 災害時の防災名簿作成のお願いについて

先の定期総会において決議された、防災名簿の作成に向けて、皆様に「要支援者名簿」と「災害時の救急応援可能者名簿」の提出のお願いを近日中に全戸宛て配布いたします。火災、大規模地震発生時の住民の皆様の救助に必要な名簿ですので、作成にご協力お願い申し上げます。なお本名簿の提出は任意です。

6. 管理員不在時の管理室解錠について

管理員不在時に火災報知器が鳴動するなど、緊急にB棟管理室を解錠する必要がある時のために、管理室ドア付近にキーボックスを設置することとしました。

このボックスを開けるための暗証番号は、各理事が承知します。また住民の方々にはボックスに美建緊急センターの電話番号を明示しておきますので、電話にて暗証番号を確認して解錠して戴く方法とする予定です。なお暗証番号は定期的に変更します。

断水のお知らせ

給水設備定期点検のため断水します。

A棟 11月24日(木) 午前9:00～10:30

B棟 11月24日(木) 午前10:30～12:00

※お詫びと訂正

前回理事会ニュース(第9号)の外壁塗装色決定の記事の中で、アンケートの回収率が60.4%となっておりますが、正しくは64.6%です。お詫びして訂正いたします。



2. 緊急追加工事 ガラリの写真