

理事会ニュース

第39期第13号(通算418号)

平成29年1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

日頃より理事会運営にご協力いただきありがとうございます。本年もどうぞよろしく
お願いいたします。 第39期 理事会一同

1. A棟住民向け大規模修繕工事（外壁塗装工事） 住民説明会の再開催について

間もなくA棟につきましても工事が始まります。工事中は、円滑な作業推進のためにも、住民の皆様の様々なご協力が不可欠となりますので、よろしくごお願い申し上げます。

また、前号のニュースでもお知らせしましたが、前回の説明会から約4ヶ月が経過しており、主にA棟の皆様を対象に再度、住民説明会を開催いたしますので、ぜひご出席下さいませようお願いいたします。

なお、B棟の工事につきましては、工程の終盤に差しかかっておりますが、全ての工程が終わったわけではありません。B棟の皆様におかれましても、どうぞご遠慮なくご出席下さい。

A棟住民向け外壁塗装工事 住民説明会（再開催）

日時 1月15日(日) 10:00～

場所 鬼高公民館 2階 大会議室

※すでに配布済みの「工事説明会資料」（カラー印刷）を持参して下さい。
市川ハイツHP（ホームページ）にも掲載済みです。こちらから印刷も可能です。 掲載場所は下記

（理事会ニュース）—（39期理事会ニュース）—

（2016-09-04 修繕工事説明会資料）

2. 外灯のLED化について

先の総会においてご承認いただきました、外灯・投光器などのLED化工事が始まり、外灯の電球につきましては、LED電球となりました。

投資額に見合う効果が出るのはまだ先ですが、電気代の縮減が大いに期待され、いず

れは管理費の縮減に結びつくものと考えられます。水銀灯投光器・裏庭の庭園灯も近日中に交換予定です。

3. 防犯・非常ベル点検終了の件

去る12月17日に全戸一斉点検を実施致しました。37戸の方が不在等で点検実施できませんでしたが、点検を実施した居宅のボタン押下時の管理室の非常ボタン押下表示灯の点灯が確認できました。

火災発生時、急病人発生時等の緊急通報手段はこの非常ベルはとても有効ですので、ご承知おき戴きたく存じます。(11階住居は室内設置の火災感知器が管理室に連動しています。10階以下の火災感知器は連動していません)。この非常ベルボタンが押下された場合は、常駐管理人または理事が管理室の解錠を行い、部屋番号を特定し24時間体制で緊急対応をとります。

ボタンカバー破損、12/17に不在だった居宅等の再チェック、修理につきましては、修繕費用の確保ができた時点で、広報いたします。

第 39 期第 7 回理事会議事録

日時・場所	平成 29 年 1 月 8 日(日) 10:00~12:30/鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	宇佐美 進、藤原 克敏、丹野 和美、松本 直樹、橋本 正一、 八巻 勇、児玉 孝子、暮林 マシ子、島村 那智子、松永 一乃、 宮原 義美、黒川 祐美子、山本 隆大
	監事	長島 洋美、田中 明義
	再生委員会	—
	防火管理者	—
	美建	前田、星野、戸田、八巻

■議事

1. 管理状況月次報告(平成 28 年 12 月 4 日~平成 29 年 1 月 7 日)

① 工事関連

- ・ 1 月 24 日 水銀灯、駐車場投光器、庭園灯 LED 化工事開始
(施工：稲垣電機工業所、工期 2~3 週間)
- ・ 1 月 28 日 B 棟大規模修繕工事 年内の工事終了 1 月 10 日より工事再開

② 点検、事故、故障等

- ・ 12 月 17 日 防犯用非常ボタン点検実施(点検業者：ハマゾノ消防設備)
点検未実施 37 個(A 棟 22 戸、B 棟 15 戸)
点検時にボタン保護カバー破損 24 戸
玄関前の表示灯が不点灯 2 戸(A1006、B507)
→上記ボタンの改修(24 戸)と表示灯の改修(2 戸)の見積合計金額は
107,000 円(税抜き)となる。今期、または次期の管理費会計の修繕費
から支出して改修を検討することとした。
- ・ 12 月 17 日 開閉不良(開くには支障が無いが閉まりづらくなる)の避難ハッチ(B401)
調査と採寸実施、改修見積金額は 1 戸あたり 105,000 円(税抜き)となる
→開閉不良のある他の 7 戸と併せて、改修を検討するが、今期の管理費会
計の修繕費では残額不足である。当面、非常時の避難には支障が無いため、
次期予算案の管理費会計の修繕費、または修繕積立金会計に計上するか、
総会までに検討することとした。
- ・ 1 月 6 日 受変電設備点検実施(業者：川島電気)⇒異常無し

③ その他

- ・ 事故、故障、苦情・投書、訃報、駐車場変更、転出・転入無し
- ・ 1 月 14 日 9:30~11:00 21 日 9:30~12:00 公民館での AED 講習会について公民館から
協力要請有
- ・ 12 月 19 日 修繕積立金会計より A 棟 B 棟屋上防水工事 20,412,000 円を(有)グット・ワ
ンホームへ支払う

2. 管理費滞納状況報告

平成 29 年 1 月 5 日現在 管理費組合合計 5 名・147,200 円
(先月理事会より 1 名増、15,370 円増)

3 ヶ月未払い 1 名 計 58,959 円(平成 28 年 10~12 月分)

1 ヶ月未払い 4 名 計 88,241 円(平成 28 年 12 月分)

3. 鬼高自治会活動報告

- ・12 月 11 日 公園清掃
- ・1 月 13 日、19 日、24 日 防犯パトロール
- ・1 月 17 日、27 日 巡回パトロール

4. 大規模修繕工事について

①エアコン室外機取外しに対する費用請求と今後の対応について

バルコニー床の長尺シート張り工事にあたり、室外機の取外しが必要となる一部の住戸で、取外し費用の負担について見解の相違があり、施行継続が困難となった。

これを受けて、理事会・再生委員会・業者の 3 者により協議を重ね、今後は室外機の移動が困難な住戸では取外しを行わず、長尺シートの張り方を工夫して(一枚張りにこだわらず)対応していくこととした。(この際、外見や防水特性に問題は無いことを確認済み)

また、既に室外機取外し費用が発生した住戸に関しては、他の住民と公平になるよう、費用請求を行わず、(株)中村塗装店にて費用負担することで合意した(対象住戸には業者が戸別説明する)。

②A 棟住民向け工事説明会の開催について

今後、工事が始まる A 棟の住民は、当初 9 月に行った工事説明会から相当な期間が経過しており、工法の修正もあり再度工事説明会を開催することとした。

1 月 15 日(日)10:00~鬼高公民館 2 階大会議室において開催することとした。

5. 防災名簿作成、防災訓練について

- ・12 月に専門チームにより名簿の仕分け後に、管理人室の金庫に管理保管中
名簿作成については専門チームにより推進中である。
- ・防災訓練の実施については、消防署へ 3 ヶ月前に申込が必要であり、大規模修繕工事の進捗状況にもよるが、どの程度の規模で実施できるか今後検討することとした。

6. 鬼高自治会の継続加入について

- ・口座引き落としの準備完了を確認した
- ・新規転入入居者に対しての案内について検討することとした

次回、理事会開催日

通常理事会 2 月 5 日(日) 10:00~ 鬼高公民館