

平成 30 年 3 月 8 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 橋本 正一

第 40 期臨時総会開催のお知らせ

この度、第 40 期臨時総会を開催しますので、下記の通りご案内いたします。

記

1. 総会日時 平成 30 年 3 月 18 日 (日) 9 : 30～
2. 場 所 鬼高公民館 大会議室
3. 議 案 1 号議案 排水管・桧不良の改修工事承認の件
2 号議案 防犯カメラ・防犯ライト整備工事承認の件
3 号議案 防犯カメラ運用細則改定の件
4 号議案 第 40 期予算修正の件
意見交換 集会施設の建設について
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だきます。
提出期限 : 3 月 15 日 (木)
提 出 先 : 各棟 1 階管理用ポストまで

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 橋本 正一 殿

私は、平成 30 年 3 月 18 日 (日) 開催の第 40 期臨時総会に

(出席 ・ 欠席) します。

平成 30 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 橋本 正一 殿

私は、平成 30 年 3 月 18 日 (日) 開催の第 40 期臨時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 30 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 橋本 正一 殿

私は、平成 30 年 3 月 18 日 (日) 開催の第 40 期臨時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 30 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 | 排水管・樹不良の改修工事承認の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 2号議案 | 防犯カメラ・防犯ライト整備工事承認の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 3号議案 | 防犯カメラ運用細則改定の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 4号議案 | 第 40 期予算修正の件 | () | 賛成 | () | 反対 |

市川ハイツ管理組合
第40期 臨時総会資料

平成30年3月18日

1号議案 排水管・樹不良の改修工事承認の件

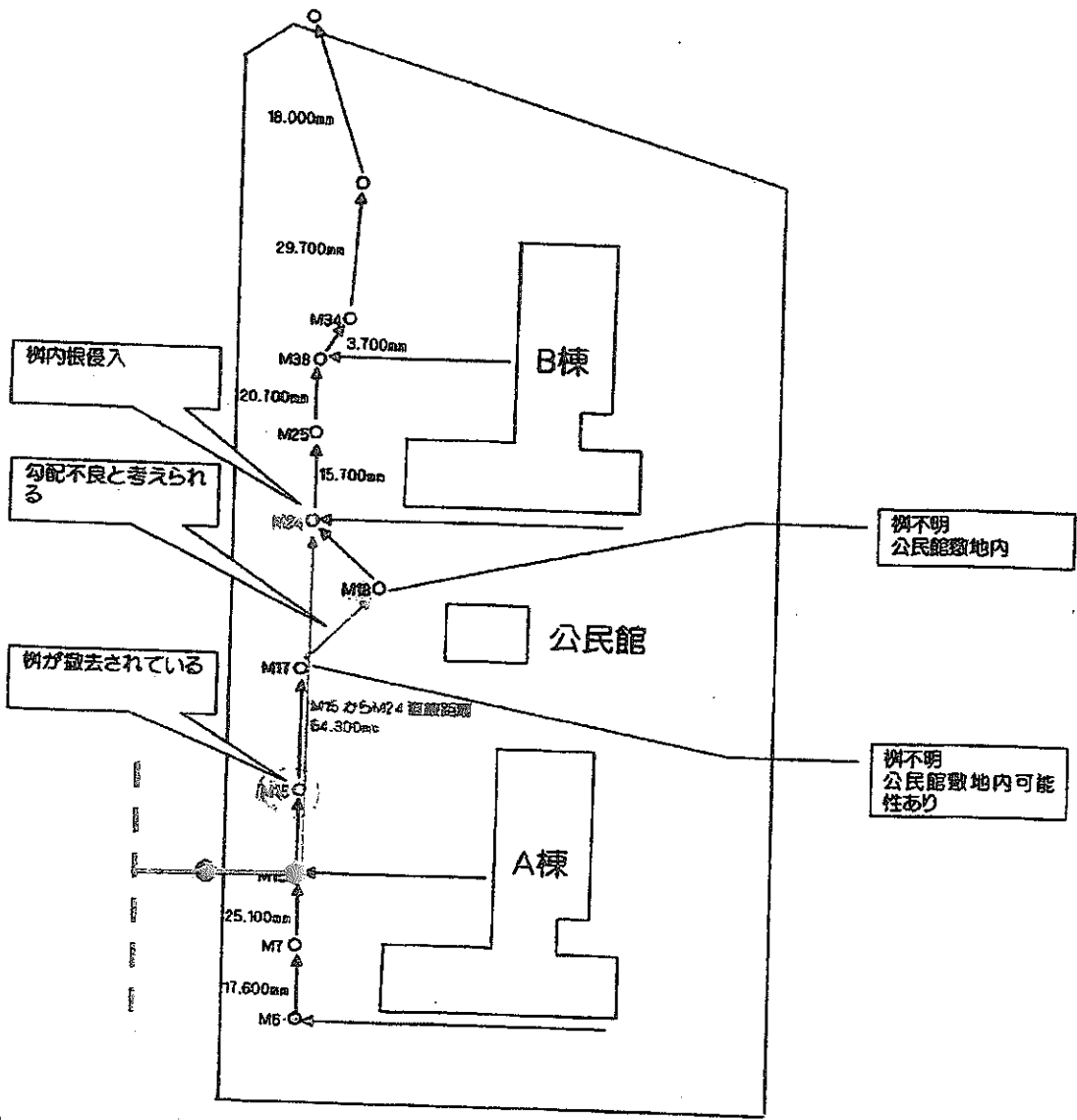
昨年9月以降、A棟1階南側住戸でたびたび排水不良が発生（今年1月で4回目）し、そのたびに業者を呼んで応急措置を講じてきた。排水樹に木の根が繁茂していることが原因であったため、抜本的な対策を求められた。今期の修繕予算には計上していなかったが、臨時の予算も組んで緊急に工事を実施することにした。

工事内容は、A棟西側の歩道沿いにある排水樹（別紙P.2 排水経路図のM15）から直接市川市の下水管につなぐ工事である。

なお、緊急性が求められたので、理事会の責任で下記のように業者を選定し、発注することにした（別紙P.3～4）。本総会では事後になるが承認を求めたい。

- ・施工業者——株式会社サンエス設備
- ・工事金額——43万7400円（税込）
- ・付帯工事として——椿・ツツジの移植（約10万円）
- ・工事実施時期3月12日～17日

市川ハイツ 汚雑排水経路図



凡例

- 新設管 Vuφ150
- 新設公共汚水樹 150-200
- 新設敷地内樹 200-200
- == 既設公共下水管 Vuφ200

2017-12/22.

平成29年12月15日

御見積書

市川ハイツ管理組合 殿

下記の通り御見積申し上げます

金額 **¥437,400**

工事名 市川市鬼高2-12 市川ハイツA棟 汚水管修繕工事



TEL 0473-35-3021(代) FAX 0473-35-3020

e-mail s_s_s@jcom.zaq.ne.jp

名	称	呼称	数量	単価	金額	摘要
		式	1	405000	405000	
	※既存埋設物の状況(構造物・ガスパ管等)により、見積が変更となる場合がございます					
	※施工時に建物のトイレ及び、水廻りの利用を制限させていただきます					
	※本工事により切り離れた下流の既存汚水管は残置となります					
	※本見積に施工時に支障となる植栽の撤去・戻し工事は含まれていません					
	小計				405000	
	消費税				32400	
	合計				437400	

御見積書

市川ハイツ管理組合 御中

御照会を賜りました件、下記の通り御見積致します。

何卒御用命下さいます様、お願い申し上げます。

工事名 市川ハイツA棟道路側移植・伐採・新植工事
工事場所 〒272-0015 市川市鬼高2丁目12
連絡先 管理室(八巻様) TEL&FAX 047-336-4933
支払条件 打合せにより決定
工期 H30・3月～5月ごろ
本見積書有効期限 1ヶ月

振込先: 東京ペイ信用金庫 大野支店 普通預金口座
口座番号: 2009133
口座名: (株) ユアサ園芸

平成29年12月27日	
 株式会社 ユアサ園芸	
代表取締役 湯浅 浩	
〒272-0811	
千葉県市川市北方町4丁目2088番地	
TEL 047-339-2444	
FAX 047-338-4311	
担当印	最終印

総額 ¥108,000- (税込)

品名(仕様)	数量	呼称	単価	金額	摘要
ツバキ伐採抜根工 H=2~3m	2.0	本	20,000	40,000	処分共
ドウダンツツジ移植工 H=0.6m	4.0	本	2,500	10,000	
常緑樹 H=2.0m	2.0	本	25,000	50,000	
小計				100,000	
消費税	8.0	%		8,000	
合計				108,000	

2号議案 防犯カメラ・防犯ライトの整備工事承認の件

本件は昨年の定期総会で40期の修繕工事として決定したことの具体化である。

防犯カメラは、防犯機能の強化とプライバシーへの配慮を重視し、A・B棟ともに非常階段2カ所とエントランスホールに設置（別紙1 P.7）する。ゴミ置き場にも検討したが、住民を監視していると受け取られかねないので、プライバシーに配慮して、設置しないことにした。なお防犯カメラの再生・モニター等については、現在エレベータの防犯カメラで使用している機材をそのまま使うことにした。

南・東側に樹木がある庭には、カメラは有効ではなく、暗い部分を照らすセンサーライトを設置することで防犯効果が発揮されると判断し、センサーライト8基（別紙2 P.8）を設置することにした。

工事の施工業者、事業費を以下のように提案する（別紙P.6）。

- ・防犯カメラの施工業者 オーシマ、同事業費59万円（税抜）
- ・防犯ライトの施工業者 稲垣電気工業、同事業費95万円（税抜）

平成30年2月28日

第40期 理事長 橋本 正一 殿

再生委員会々長 中村 久夫

防犯カメラ・ライト 業者選定 (案) について (報告)

<判断基準>

1 安価

2 システム品質確保の技術力

(1) 工事内容

ア 本工事は特別な技術力は必要としない

イ システムの品質は構成品の品質に左右される

低級メーカーでない限り心配はない (メーカーの納品成績表を確認)

ウ 立候補する以上、契約履行の技術力と自信があるからと考える

(2) 各社の技術力には然程差はない

3 アフターケア対応

*業者価格比較

<カメラ>

業者	価格	備考	判定
日立	1,318,000 円	自社製品 (レコーダ等) 活用のため熟知・経験大	2
セコム	1,193,200 円	全て新規・仕様書に適合せず	×
オーシマ	590,000 円	防犯カメラ専門業者で経験大	1
ショウデン	410,160 円	普通・仕様書に適合せず	×

<ライト>

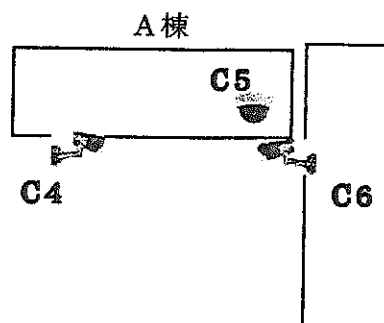
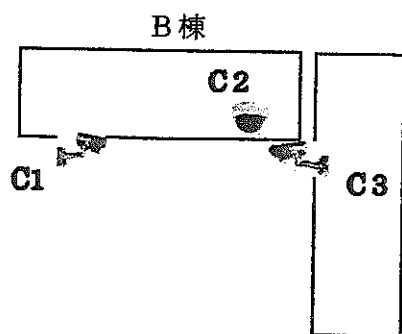
業者	価格	備考	判定
日立	—	普通・未提出	×
稲垣	950,000 円	近い・対応が早い・人間熟知している	1
ショウデン	933,590 円	普通	2

*価格は消費税抜き

再生委員会として上記比較表の判定欄「1」の業者を推薦する。

添付資料：防犯カメラ設置場所概要 (別紙1)・防犯ライト設置場所概要 (別紙2)

カメラ配置図



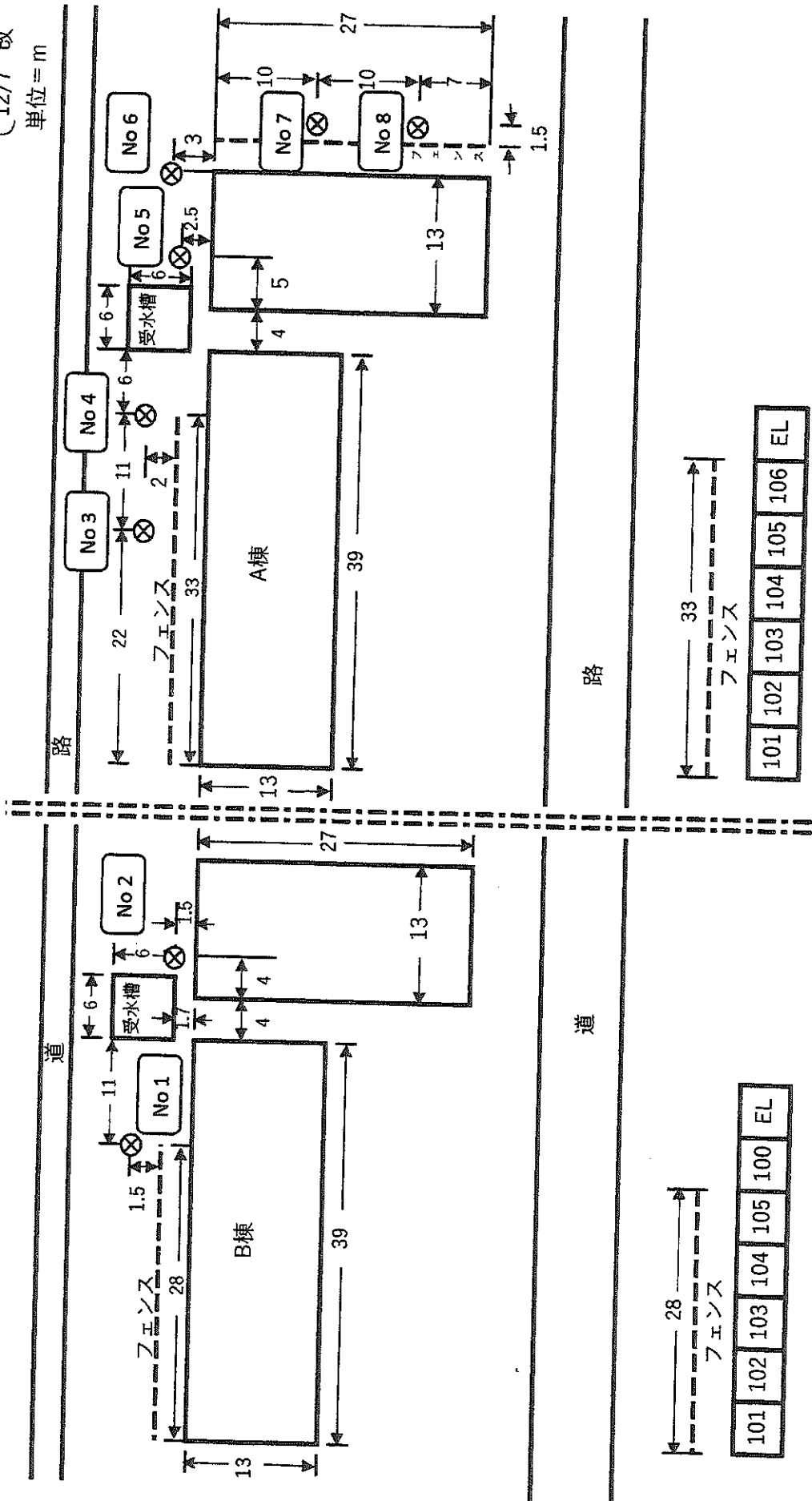
カメラ・・・屋外用×2 (非常階段)
屋内用×1 (エントランスホール)

新規防犯ライト設置図 (8基)

別紙 2

12/5 検証
12/6 改
12/7

単位 = m



3号議案 防犯カメラ運用細則改定の件

2号議案で防犯カメラの台数を変更することに伴い、防犯カメラ運用細則を下記の通り改定します。

《改正条項》

(機器構成および設置場所)

第3条1項 カメラの台数を10台に変更します。
(現在、4基のエレベーター内に各1台)

同 2項 各棟のカメラは下記の台数を追加します。

A棟	非常階段	2台
	エントランスホール	1台
B棟	非常階段	2台
	エントランスホール	1台

《添付資料》

防犯カメラ運用細則 (改定案)

防犯カメラ運用細則

(改定案)

市川ハイツ管理組合

目 次

平成24年7月22日 制 定

平成30年3月18日 一部改正

第1条（趣 旨）	1
第2条（設置の目的）	1
第3条（機器構成および設置場所）	1
第4条（録画と保管）	1
第5条（記録映像の閲覧）	2
第6条（記録映像閲覧の手続き）	2
第7条（記録映像の提供）	2
第8条（守秘義務）	2
第9条（規定外事項）	2
第10条（細則の改廃）	3
第11条（細則の原本）	3

附 則

別記様式 防犯カメラ記録映像閲覧申請書

防犯カメラ運用細則（改正案）

（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、市川ハイツ内に設置する防犯カメラの管理、運用について必要な事項を定めるものとする。

（設置の目的）

第2条 防犯カメラの設置は、組合員および占有者の防犯、犯罪の予防および管理組合財産の維持保全に資することを目的とし、防犯カメラの管理・運用にあたっては、プライバシーに十分配慮するものとする。

（機器構成および設置場所）

第3条 防犯カメラの機器構成は、10台のカメラと2台の記録装置および4台のモニター装置によって構成する。

2 カメラは、次に掲げる場所に設置する。

一 A棟エレベーター内 2台（エレベーター1基につきカメラ1台）

非常階段 2台

エントランスホール 1台

二 B棟エレベーター内 2台（エレベーター1基につきカメラ1台）

非常階段 2台

エントランスホール 1台

3 管理組合は、防犯カメラが作動中であることについて、ステッカー等の掲示により周知を図ることとする。

（録画と保管）

第4条 管理組合は、防犯カメラの機器、録画済記録を適正に保管し、管理するものとする。

2 防犯カメラの操作、録画済記録の保管および廃棄ならびにこれらに付随する行為は理事長が行う。ただし、これらの行為は防犯カメラの設置業者またはマンション管理業者等の第三者に委託することができる。

3 管理組合は、録画済記録を14日間保存するものとし、この期間が経過したときは消去するものとする。

(記録映像の閲覧)

第5条 記録映像は、原則として居住や役職の如何を問わず、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ものとする。この場合、理事長は閲覧後速やかに理事会に報告しなければならない。

- (1) 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- (2) 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- (3) 犯罪発生等により、警察等の捜査機関から要請があった場合
- (4) その他理事会が必要と認めた場合

(記録映像閲覧の手続き)

第6条 前条に掲げる場合に該当し、記録映像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 記録映像の閲覧は、複数の理事(またはマンション管理業者)、捜査機関の関係者(要請があった場合に限る。)または事件もしくは事故の関係者が立ち会うことにより行うことができる。
- 3 管理組合は、記録映像を閲覧した場合、閲覧の年月日および時刻ならびに閲覧者の氏名、閲覧の目的を防犯カメラ閲覧記録簿に記録しなければならない。
- 4 前項の防犯カメラ閲覧記録簿は、少なくとも3年間保管しなければならない。

(記録映像の提供)

第7条 管理組合は、警察および公的機関から法律の定めるところにより記録映像の提供を求められた場合は、理事会の承認を経て提供することができる。

- 2 前項の場合において、管理組合は、提供の相手方に対し、記録映像の利用目的、提供機関、第三者利用の制限、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項の方法によって記録映像を提供した場合、管理組合は提供した記録映像と同じものを保管するものとする。

(守秘義務)

第8条 防犯カメラで録画した内容を閲覧した者は、守秘義務を負う。

(規定外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約または使用細則等の定めるところによる。

(細則の改廃)

第10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11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名の区分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、区分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、場所等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24年7月22日から効力を発する。

第2条 平成30年3月18日 一部改正

[改正条項 第3条 (機器構成および設置場所)]

防犯カメラ記録映像閲覧申請書

市川ハイツ管理組合

理事長

殿

申請者 _____ 印

防犯カメラ運用細則第6条に基づき、防犯カメラ記録映像の閲覧を申請します。

1. 閲覧を希望する記録日時

平成 年 月 日 () 時頃から

平成 年 月 日 () 時頃まで

2. 閲覧理由

4号議案 第40期予算修正の件

1号・2号議案の説明の通り、第40期予算を下記の通り修正します。

現在の第40期予算 → 第40期修正予算案

《修繕積立金会計》

① 支出の部

A棟排水管・樹不良改修工事	—	405,000円
防犯カメラ整備	8,000,000円	590,000円
防犯ライト整備	—	950,000円
玄関扉戸当たりゴム交換工事	374,000円	374,000円(変更なし)
玄関扉室名札交換工事	1,153,390円	1,153,390円(変更なし)

② 支出合計および繰越金

支出小計	9,527,390円	3,472,390円
消費税	762,191円	277,791円
支出合計	10,289,581円	3,750,181円
繰越金	85,348,000円	91,887,400円

※管理費会計の修正はありません。

以上

[修繕積立金会計 第40期修正予算案]

	第39期予算	第39期実績		第40期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	177,809,129	177,809,129	前期繰越金	51,737,933
A棟		(88,904,565)	A棟	(25,868,967)
B棟		(88,904,564)	B棟	(25,868,966)
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	926,400	888,000	駐輪場使用料	856,800
専用庭使用料	162,120	162,120	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	8,832,000	8,832,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	72,000	69,000	自動二輪使用料	54,000
原付使用料	108,000	111,000	原付使用料	120,000
受取利息	0	857	受取利息	0
管理費会計より振替	0	0	管理費会計より振替	0
合計	221,784,377	221,746,834	合計	95,637,581
<支出>			<支出>	
A棟1階排水管更新工事	2,900,000	2,900,000	A棟排水管・樹不良改修工事	405,000
屋上給水管更新工事	16,600,000	16,600,000	防犯カメラ整備	590,000
屋上給水管更新仕様追加分	445,000	445,000	防犯ライト整備	950,000
屋上防水工事	18,900,000	18,900,000	玄関扉戸当たりゴム交換工事	374,000
投光器、外灯のLED化	1,011,800	1,010,000	玄関扉室名札交換工事	1,153,390
外壁塗装工事	112,270,000	112,270,000		
外壁塗装 仕様補正追加分	261,000	260,649		
玄関扉ドアパッキン換装工事	1,300,000	1,300,000		
ガラリ交換	3,030,000	3,030,000		
民間駐車場借り上げ経費	980,000	700,000		
小計	157,697,800	157,415,649	小計	3,472,390
消費税	12,615,824	12,593,252	消費税	277,791
合計(税込)	170,313,624	170,008,901	合計(税込)	3,750,181
繰越金	51,470,753	51,737,933	繰越金	91,887,400

[第40期修正予算案 総合計]

	第39期予算	第39期実績		第40期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	204,168,644	204,168,644	前期繰越金	82,626,286
管理費	(26,359,515)	(26,359,515)	管理費	(30,888,353)
修繕積立金	(177,809,129)	(177,809,129)	修繕積立金	(51,737,933)
今期積立金	60,441,768	60,441,768	今期積立金	60,441,768
管理費	(26,567,040)	(26,567,040)	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	873	受取利息	0
使用料合計	10,100,520	10,062,120	使用料合計	10,024,920
その他	96,000	651,768	その他	96,000
振替(管理費会計より)	0	0	振替(管理費会計より)	0
合計	274,806,932	275,325,173	合計	153,188,974
<支出>			<支出>	
管理費	25,213,503	22,689,986	管理費	26,634,779
振替(修繕積立金会計へ)	0	0	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	170,313,624	170,008,901	修繕積立金	3,750,181
合計	195,527,127	192,698,887	合計	30,384,960
繰越金	79,279,805	82,626,286	繰越金	122,804,014
管理費会計	(27,809,052)	(30,888,353)	管理費会計	(30,916,614)
修繕積立金会計	(51,470,753)	(51,737,933)	修繕積立金会計	(91,887,400)

【意見交換】 集会施設の建設について

7月の定期総会で、41期の修繕計画として、高齢者・住民の交流の場としての集会所の建設を提案したいと考えている。これについて率直なご意見を求めたい。

〈なぜ集会施設を提案するのか〉

- ・市川ハイツが40年を経過し、住民の高齢化が進み、一人暮らし（約50人）の高齢者も増えている。高齢者の見守りや災害時の安否確認など高齢者対策が重要な課題になっている。
- ・その対策が円滑にできるかどうかは、日ごろの住民同士のコミュニケーションにかかっている。管理組合や住民グループのさまざまな取り組みが求められるが、それらを促進するうえでも、住民が気軽に集まり、お茶を飲んだり、おしゃべりしたり、ミーティングのできる場が必要になっている。
- ・周辺のマンションでもほとんどが集会所をもっており、住民の交流の場として活用されている。3年前に松戸市常盤平団地の集会所を視察したときも、高齢者の方たちが集まって、談笑している場面を見て市川ハイツでもそういう場があったらいいねという意見も出されていた。
- ・鬼高公民館の利用も考えられるが、かなり前から予約しなければならない、気楽に立ち寄る場としては難しい、飲食ができないなどのため、求められている役割を発揮するのは困難である。
- ・今回の提案は、1月の住民懇談会で出された高齢者対策について意見交換を踏まえて来期の修繕計画の課題として検討を始めたものである。

〈集会施設の目的〉

- ・集会所の最大の目的は、高齢者・住民が気軽に出入りでき、おしゃべりしたり、休憩したり、交流・コミュニケーションを深めることにある。
- ・同時に、高齢者を中心としながらも、子育て・若い世代も含めて住民全体のコミュニティを形成する場、年齢にかかわらずサークル活動できる場としても活用できるようにする。子どもたちが学校から帰ったとき、親が不在の場合、立ち寄れる場としても考えてもいいのではないか。
- ・集会所の一部（2階）を防災備蓄品の倉庫としても活用する。
- ・入り口をバリアフリー化し、障害者なども出入り、利用できるようにする。

〈具体的なイメージとしては〉

- 居住者による使用〔I〕――相互親睦を図るための会合（高齢者交流、小児を持つ母親同士の交流などの同世代の交流、異なる世代の交流など）
- 居住者間による使用――①居住者主催の講習・サークル活動(料理、お茶、手芸、生け花、語学など)、②児童の学習目的（英語、お習字など）、③働く両親を持つ小学生が過ごす場所として提供
- 居住者による使用〔II〕――上記①②その他、お稽古事に対し、外部講師を呼んでの会合
- 理事会・管理組合の使用――①理事会関連の会合、②管理に関する会合

- 供給公社(電気、ガス、IT 含む電話、水道など)が居住者へのサービスを説明する会合
- 諸官公署(消防署など)による使用――①研修・講習(AEDの使用方法など)

〈集会施設の運営について〉

運営ルールは、他のマンションを参考にしながら具体化する。

・上記の具体的な例でいえば、(II)の③を除き、理事会が適当と認めた場合にのみ使用が許可される。判断基準は政治、思想、宗教活動、ハイツに不利益をもたらすものなどには供さないものとする。

・使用の優先順位は理事会、管理組合の会合を優先し、その他は原則として申し込み順位による。但し、(II)の③の小学生については、常に受け入れることとする。部屋が予約されている場合は、パーティションを使用して受け入れる。

・使用時間は午前9時より午後7時までとする。延長の必要性に対しては、理事会が判断する。

・定期的な使用時間の固定は認めない。
などとしてはどうか。

〈検討すべき・クリアすべき課題〉

・住民の合意形成、最終的には規約改正のために4分の3の同意が必要

・建築場所は公民館裏・二階建てを想定。周辺環境との関連で、建築確認の許可、登記など法手続き上の問題など検討すべき課題は多い。

以 上