

平成 30 年 9 月 6 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 高比良 巖

第 41 期臨時総会開催のお知らせ

この度、第 41 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. 株式会社美建による、管理委託契約更新に関する重要事項説明会
平成 30 年 9 月 16 日（日） 9：30～9：50
（マンション管理適正化法第 72 条に基づき、総会とは別に開催するもの）
2. 総会日時 平成 30 年 9 月 16 日（日） 9：50～
3. 場 所 鬼高公民館 大会議室
4. 議 案 1号議案 汚水・雨水排水管改修整備ならびにフェンス交換の件
2号議案 エントランス入口ドアの自動化（タイル、電気工事含む）
の件
3号議案 管理委託契約締結の件
4号議案 第 41 期予算修正の件
5. 持 参 物 本議案書、管理規約・細則集
6. 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 : 9 月 13 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 高比良 巖 殿

私は、平成30年9月16日(日)開催の第41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 高比良 巖 殿

私は、平成30年9月16日(日)開催の第41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 高比良 巖 殿

私は、平成30年9月16日(日)開催の第41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 汚水・雨水排水管改修整備ならびにフェンス交換の件

() 賛成 () 反対

2号議案 エントランス入口ドアの自動化(タイル、電気工事含む)の件

() 賛成 () 反対

3号議案 管理委託契約締結の件

() 賛成 () 反対

4号議案 第41期予算修正の件

() 賛成 () 反対

市川ハイツ管理組合
第41期 臨時総会資料

平成30年9月16日

1号議案 汚水・雨水排水管改修整備ならびにフェンス交換の件

A棟、B棟の南棟住戸の汚水・雨水等の排水管（専用庭に敷設）が、勾配が逆（別紙）になっていることや、コンクリート柵に木の根が入り込んでいるため、放置しておくとも排水が困難になります。昨年来のA棟1階の排水不良に伴う調査や、今年3月には市の下水本管への接続工事も行ってきましたが、A棟、B棟の南棟住戸の排水管改修整備の緊急性はいよいよ明白になりました。

これは住民のライフラインに関わる課題であり、第40期通常総会で議案に取り上げましたが、手続き上の不備があったため審議を先送りとしていました。

このたび、あらためて第41期の修繕工事として提案しますので、ご承認をお願いします。

《工事概要》

1. 工事内容

A棟・B棟の南棟住戸の専用庭に敷設してある汚水・雨水管の排水柵および排水管を交換、勾配の修正を実施する。付帯工事として専用庭のフェンスも交換する。

2. 見積額（税抜、単位：円）

① 汚水、雨水排水管改修整備工事（A・B棟の南棟）

㈱加藤輸機	10,399,000
A社	10,608,000
B社	10,877,000

② 専用庭ネットフェンス交換工事（A・B棟の南棟）

㈱加藤輸機	2,269,600
C社	2,297,222
D社	3,454,000

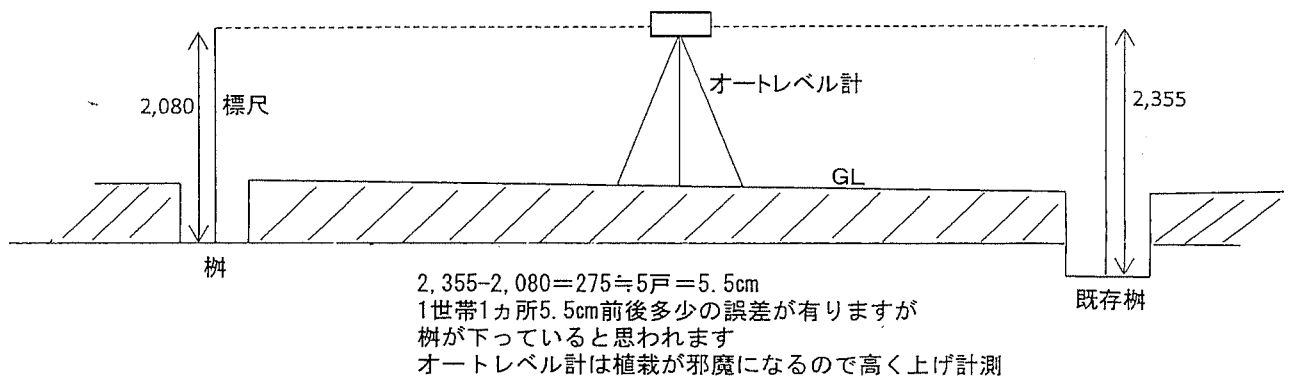
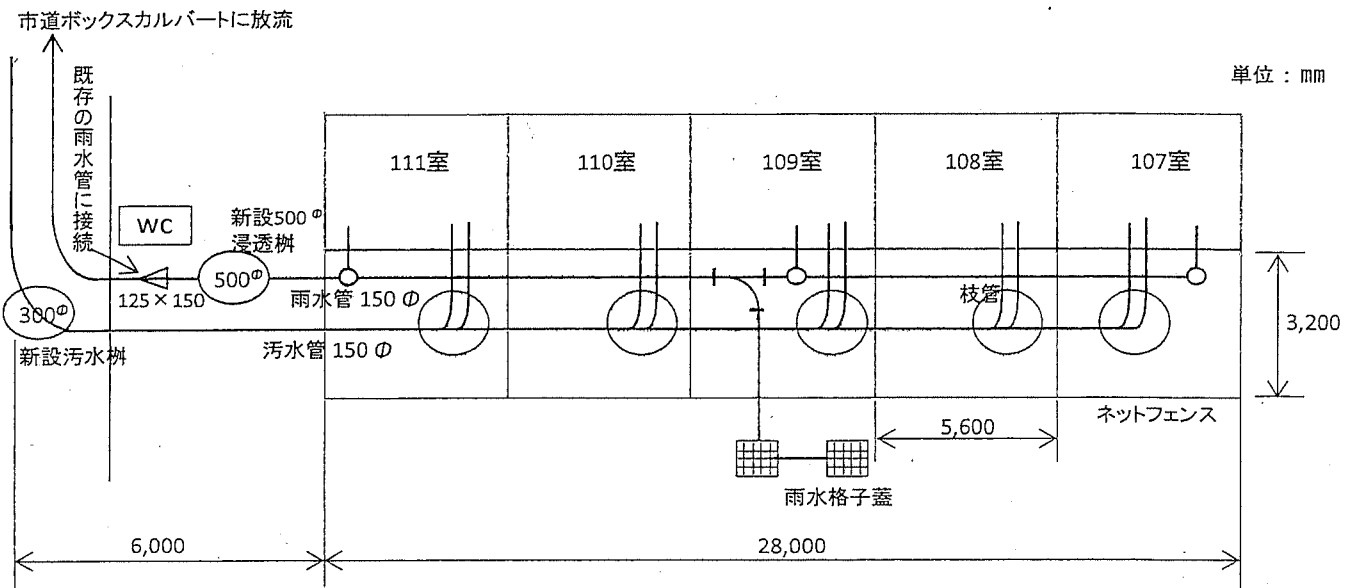
3. 施工会社

上記2の通り、いずれの工事も見積額が安価である㈱加藤輸機を施工会社とする。

4. 添付資料

- ・汚水、雨水排水管改修整備工事 図面および見積書
- ・専用庭ネットフェンス交換工事 図面および見積書

A棟 汚水・雨水管更新調査



<現状>

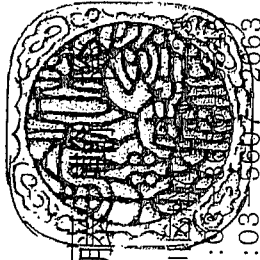
逆勾配に依り管内に水が溜まり、共用縦管の落差に依り溜まった水を押し出しています。一度に流れ出すので詰りが出ると思われます。
 C樹(111室)からB樹(107室)までの勾配 1/100を目処に調整配管が望ましい。
 既存のコンクリート樹には植栽されている木の根っこ入り込んで排水の流れを阻害しているのを見受けられる。

<仕様>

既存樹を撤去前、横に新規塩ビ樹、排管設置上流側より樹と接続
 既存樹を撤去して枝管と新規樹を接続。但しその時はその系統の断水をお願い致します。
 新規汚水管下には碎石を敷き転圧する。
 新規樹下には捨てコンを敷きます。

御見積書

2018年3月15日



市川ハイツ 管理組合 御中

株式会社 加藤

下記の通りお見積りいたします。
 ご検討の程よろしくお願ひ申しあげます。
 取引条件 別途お打ち合わせ
 有効期限 御見積後30日以内

〒132-0025 東京都江戸川区
 TEL: 03-5667-2663
 FAX: 03-5667-2663

件名: 市川ハイツ 汚水、雨水、雨水管改修工事

合計金額	消費税抜き ¥10,399,000
------	----------------------

No.	名 称	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	A棟 汚水、雨水管改修工事	1	式		5,156,400	
2	B棟 汚水、雨水管改修工事	1	式		5,242,600	
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>《 見積条件 》</p> <p>① 専有庭の植栽移植は、別途となります。</p> <p>② 専有庭掘削、埋め戻し後は多少の噴出砂利が出ます。</p> <p>③ 工事前トイレ、駐車スペースを貸与願ひます。</p> <p>④ 工事前電力・用水を無償にて御支給願ひます。</p> <p>⑤ 諸官庁の指導による変更は、別途となります。</p> <p>⑥ 見積なき事項は、別途見積りとなります。</p> <p>⑦ 消費税率等の税率が変更された場合は、その税率に準ずる事となります。</p> </div>						
					¥10,399,000	
合 計						

見積り条件等:

内 訳 書

株式会社 加藤輸機

No.1

No.	名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	市川ハイツ A棟						
	汚水、雨水管改修工事	A棟					
	掘削(手掘り)	屋外の汚水管樹まで含む	72	m	12,000	864,000	
	既設パイプ撤去	汚水管、雨水管	64	m	5,000	320,000	
	既設樹撤去		8	ヶ	40,000	320,000	
	同産廃		1	式		200,000	
	150φ新設配管費	継手材共	72	m	13,000	936,000	
	新設汚水樹200φ(塩ビ)	立管、フタ共	5	ヶ	40,000	200,000	
	新設雨水樹200φ(塩ビ)	立管、フタ共	3	ヶ	40,000	120,000	
	新設500φ浸透枋	新設配管共	2	ヶ	25,000	50,000	
	格子蓋及びびパッキン500φ		2	セット	30,000	60,000	
	浸透シート砕石他		2	箇所	15,000	30,000	
	埋め戻し		72	m	5,000	360,000	
	バルコニー土砂掘削養生	B棟から養生材解体移動	1	式		80,000	
	舗装剥がしカッター共		12	m ²	11,000	132,000	
	舗装復旧下地共		12	m ²	12,000	144,000	
	清掃片付け		1	式		300,000	
	新設雨水浸透枋500φ	深樹	1	箇所		64,000	
	格子蓋及びびパッキン500φ		1	セット		30,000	
	浸透シート、砕石他		1	箇所		30,000	
	雨水管接続150φ×125φにてボックスカルバート配管に接続		1	式		80,000	
	汚水枋600□撤去		1	式		30,000	
	新設汚水樹300φ		1	式		64,000	

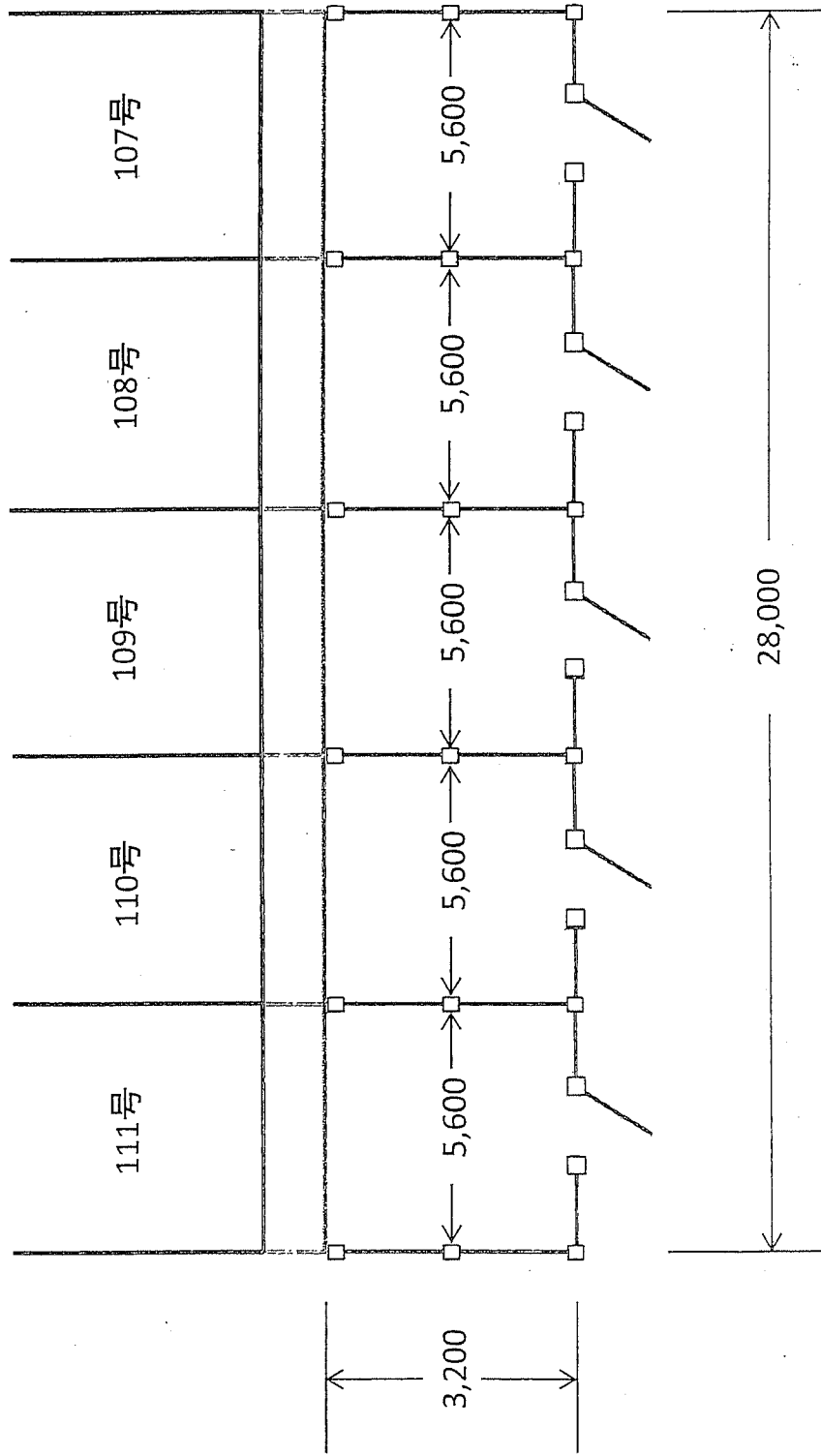
内 訳 書

株式会社 加藤輸機

No.3

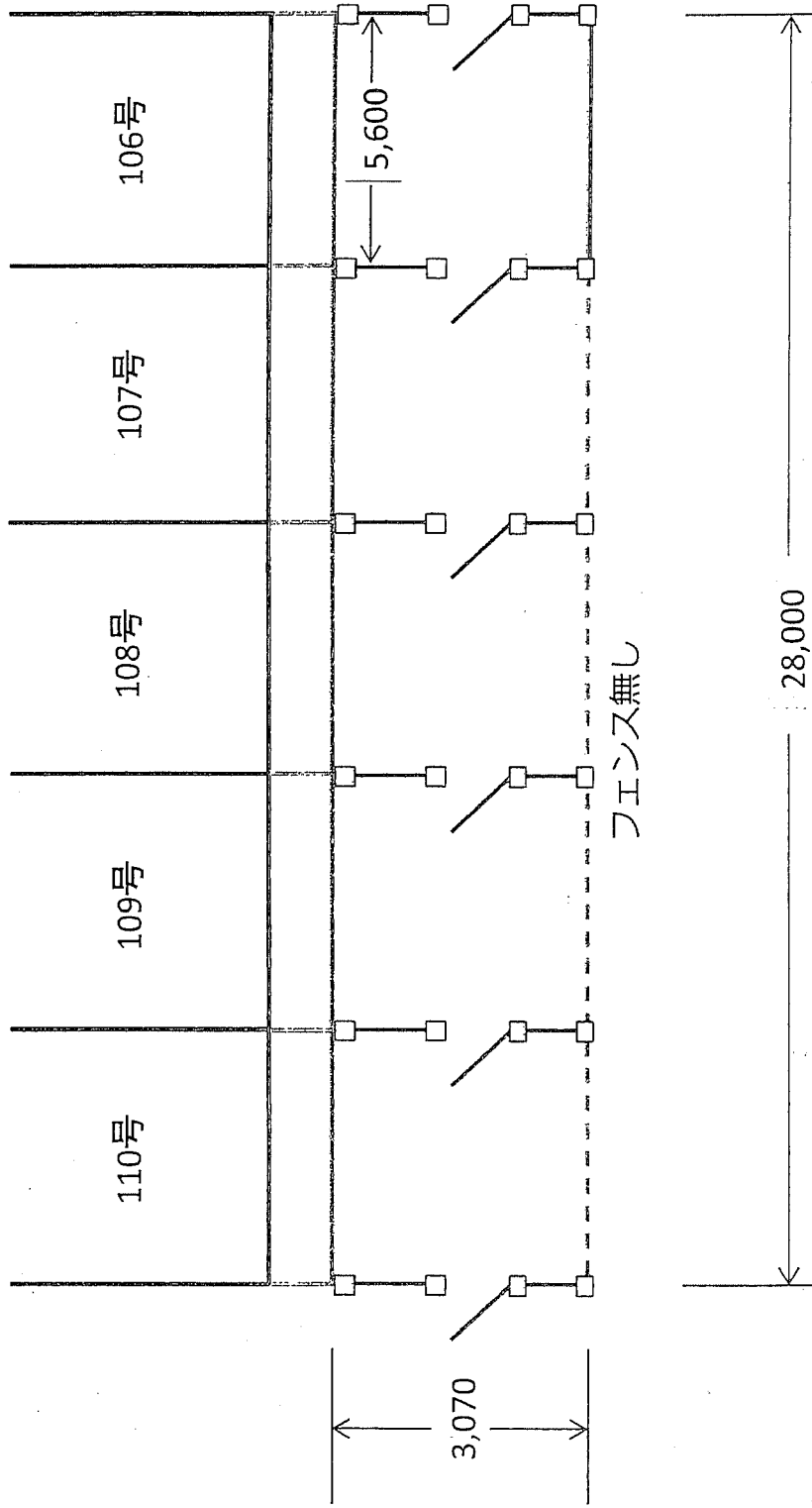
No.	品 名	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	市川ハイツ B棟						
	汚水、雨水管改修工事	B棟					
	掘削(手掘り)		72	m	12,000	864,000	
	既設パイプ撤去	汚水管、雨水管	64	m	4,000	256,000	
	既設柵撤去	汚水管、雨水管	8	ヶ	40,000	320,000	
	同産廃		1	式		250,000	
	150φ新設配管費		72	m	13,000	936,000	
	新設汚水柵200φ(塩ビ)	立管、フタ共	5	ヶ	40,000	200,000	
	新設雨水柵200φ(塩ビ)	立管、フタ共	3	ヶ	40,000	120,000	
	埋め戻し		72	m	5,000	360,000	
	バルコニー土砂掘削養生	軽木、ベニヤ、バルコニー前養生	1	式		260,000	工事終了後A棟に移動
	舗装剥がしカッター共		10	m ²	11,000	110,000	
	舗装復旧下地共		10	m ²	12,000	120,000	
	清掃片付け		1	式		300,000	
	コンボ損料		1	式		130,000	
	仮設トイレ	搬入、回収共	1	式		50,000	
	仮設トイレ排水配管	材共	1	式		50,000	
	給水配管	材共	1	式		60,000	
	新設 雨水浸透柵500φ	深柵	1	箇所		64,000	
	格子蓋及びパッキン500φ		1	セット		30,000	
	浸透シート、砕石他		1	箇所		30,000	
	雨水管接続150φ×125φにてボックスカルバート配管に接続		1	式		30,000	
	汚水柵600□撤去		1	式		30,000	
	新設汚水柵300φ		1	式		64,000	

市川ハイツ A棟 ネットフェンス交換工事



H 1,200

市川ハイツ B棟 ネットフェンス交換工事



H 1,200

2号議案

エントランス入口ドアの自動化（タイル、電気工事含む）の件

- 1 エントランス入口ドアの自動化について、次の考え方で実施する。
 - ・建物の現状を、大きく変更することなく改修を実施する。
 - ・現状の寸法をほぼ維持し、物品の搬出、搬入の開口部の大きさは確保する。
 - ・利便性もさることながら、安全性第一に考える。特に、高齢者、児童、幼児による不慮の事故に配慮し、防止に努める。
 - ・整備性、堅牢性を確保し、なおかつ、低廉性を追求する。
- 2 自動ドアの形式——片引き2枚ドアかもし露出型を採用する。
- 3 寸法（ドアの高さ、幅）——現在の寸法をほぼ維持する。高さ：2000 mm、幅：1600 mmとなる。（別図添付）
- 4 安全性の確保——赤外線補助センサー（挟まれ防止装置）を取り付けるほか、幼児、児童を保護するために、事故発生危険区域に侵入防止柵を設置する。
- 5 所要経費（税抜、単位：円）

① 自動ドア工事（A・B棟）	4,950,000
② 付帯工事（タイル、電気工事 A・B棟）	560,000

参考 「エントランス入口 自動ドアに関するアンケート」集計結果

◇9月1日現在

- ・必要である 52名
- ・必要でない 21名
- ・その他 3名

<添付資料>

- ① 市川ハイツ玄関自動ドア外観図
- ② 見積書 ・自動ドア工事
・付帯工事（タイル、電気工事）

以上

市川ハイツ玄関自動ドア外観図

図1(正面図)

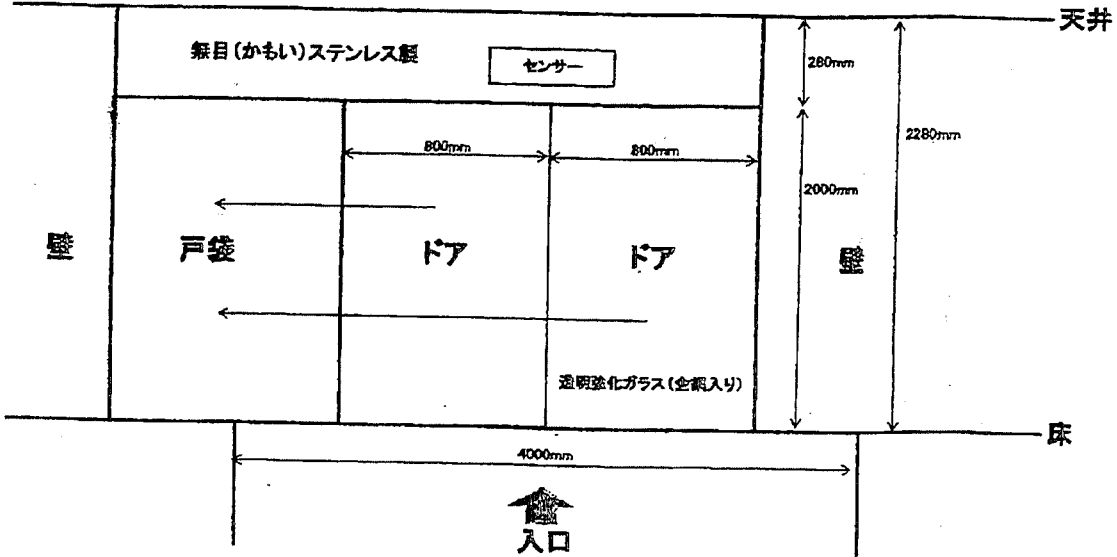
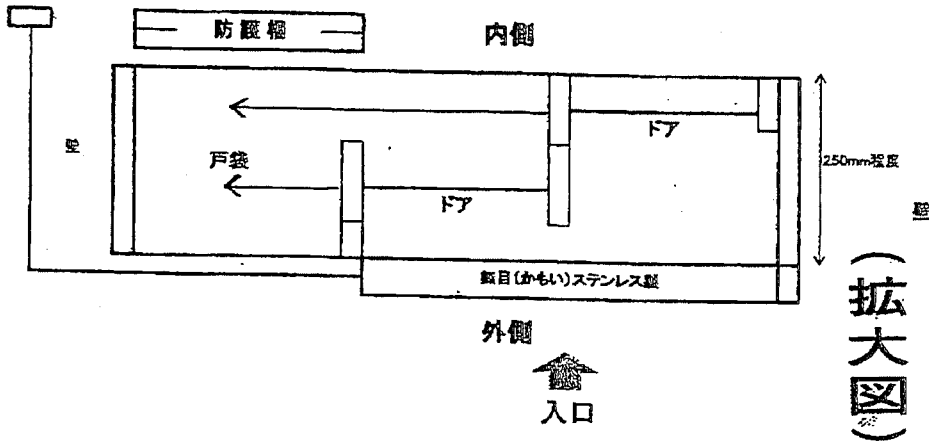


図2(上面図)



御見積書

平成 30年 8月 15日

市川ハイツ管理組合 殿



寺岡式自動ドア建築総発元
自動ドア設備工事道管施工
株式会社 寺岡

御見積総金額 ￥5,346,000*

(税込み)

下記の通り御見積申し上げます。

何卒ご用命の程宜しくお願い致します。

本 社 千葉市稲毛区黒砂台1-24-1

〒263-0041 TEL 043(248)6300

FAX 043(248)6161

御担当者 理事長 様

工 事 名 市川ハイツ様エントランスA棟・B棟
自動ドア改修工事(B案二重片引)

お支払条件 お打ち合わせ

受渡場所 御協議の上

営業所 柏・成田・市川・千葉西

茂原・東総・千葉北・船橋

見積有効期間 発行後 3ヶ月以内

符号・記号	品 名	型 式	数 量	単 価	金 額
	B案二重片引き自動ドア改修工事 A棟・B棟2カ所 【 アルミ建具工事小計 】	ホワイト	2ヶ所	1,719,800	¥3,439,600*
	【 硝子工事小計 】		2カ所	425,800	¥851,600*
	【 防護柵小計 】	ステンス製	2台	180,000	¥360,000*
	【 自動扉駆動装置小計 】	二重片引き	2台	435,500	¥871,000*
	【 総 合 計 】		1		¥5,522,200*
	【 値 引 】		1		¥△572,200*
	【 値引後小計 】		1		¥4,950,000*
	【 消 費 税 8% 】		1		¥396,000*
	【 合 計 】		1		¥5,346,000*
	以下別途工事と致します。 *自動ドア電源工事 一次側電源(AC100V)供給願います。 *クリーニング、カーテン、既家具等の移設 *床補修、硝子貼り物、スロープ工事等 *工事は週日の日中にてお見積致しました。 *工事に際し騒音等発生しますのでご了承願います。 *床仕上げは刊外補修までとします(タイル工事は別途) (仕上げ寸法をご指示願います) *防護柵は製品お渡し迄とします(取付は別途)				
備 考	*何卒宜しくお願い致します。			照 査	担 当

御見積書明細書

見積NO 4974

符号・記号	品名	型式	数量	単価	金額
B案	アルミ自動ドア建具工事	ホワイト			
二重片引 自動ドア	二重片引き框自動扉枠	3510*2305	1	981,000	
	アルミカバー材		1	155,800	
	本締まり錠		1	16,000	
	【 製品代小計 】		1	1,152,800	¥1,152,800*
	設計・作図費		一式		¥30,000*
	運送費・諸経費		一式		¥60,000*
	取付工事費		一式		¥200,000*
	サッシ回りシーリング費		一式		¥30,000*
	既存撤去集積費		一式		¥100,000*
	下枠研り作業費		一式		¥67,000*
	諸経費		一式		¥80,000*
	【 アルミ建具小計 】		2ヶ所	1,719,800	¥3,439,600*
	硝子工事				
	透明強化6mm	扉	一式		¥83,000*
	プレートワイヤー硝子10mm	嵌め殺し	一式		¥92,800*
	【 製品代小計 】		1	175,800	¥175,800*
	硝子施工費		一式		¥180,000*
	硝子シール費		一式		¥25,000*
	運送費・諸経費		一式		¥45,000*
	【 硝子工事小計 】		2ヶ所	425,800	¥851,600*
	防護柵製品				
	防護柵	スチール製 床埋め込み	2	170,000	¥340,000*
	運送費・諸経費		一式		¥20,000*
	【 防護柵製品小計 】		2ヶ所	180,000	¥360,000*
	自動ドア駆動装置工事				
	二重片引き内蔵型自動扉駆動装置	2750*2305			
	ドアエンジン	片引き	1		
	二重片引きシステム	二重引き	1		
	赤外線起動センサー	無目付	1		
	補助光線センサー	1光線	1		
	荷造り搬入費		一式		
	二次側配線費、改修諸経費		一式		
	取付工事費、調整費、現場管理費		一式		
	【 小 計 】		2組	435,500	¥871,000*

株式会社 千葉寺岡

3号議案 管理委託契約締結の件

平成30年6月12日、(株)美建より管理委託契約更新辞退の申し出を受けましたが、第41期理事会では住民の意思や総会での議論を踏まえ、(株)美建に契約の継続をお願いすることとしました。

については、特別委員会を立ち上げ、契約継続のための調整や折衝を行い、その結果をまとめましたので、ご承認願います。

別紙の重要事項説明書、管理委託契約更新案もご参照ください。

1. 現契約との変更点

管理委託契約書

(1) 第7条3項(管理事務所等の使用)

管理員室(管理員住居)の水道光熱費は市川ハイツ管理組合負担とする

(2) 別表第2 管理員業務

勤務時間外の業務を明確化した

2. 組合員の順守事項

(1) 契約以外の業務は、理事会を通じて美建と協議する

管理員との直接交渉・指示は行わない

(2) 勤務時間外の管理事務所への入室について

緊急事態発生時以外は、これを禁ずる

(管理事務所ドアに明示する)

3. 管理委託料	月 額	953,666 円	
	消費税	76,293 円	
	合 計	1,029,959 円	※変更なし

4. 契約期間

平成30(2018)年11月1日 ~ 平成31(2019)年10月31日

※1年契約

4号議案 第41期予算修正の件

1号～3号議案の説明の通り、第41期予算を下記の通り修正します。

現在の第41期予算 → 第41期修正予算案

《管理費会計》

① 支出の部

(科目新設)

管理員室水道光熱費	—	84,000 円
-----------	---	----------

② 支出合計および繰越金

支出合計	26,172,059 円	26,256,059 円
年間収支	490,981 円	406,981 円
前期より繰越	33,016,568 円	33,016,568 円
次期繰越金	33,507,549 円	33,423,549 円

《修繕積立金会計》

① 支出の部

汚水・雨水排水管改修整備	—	10,399,000 円
ネットフェンス交換工事	—	2,269,600 円
エントランス入口ドア自動化	—	4,950,000 円
タイル工事、電気工事	—	560,000 円
小計	0 円	18,178,600 円
消費税	0 円	1,454,288 円
合計(税込)	0 円	19,632,888 円

② 繰越金	136,225,666 円	116,592,778 円
-------	---------------	---------------

以上

管理費会計 第41期修正予算案

(期間：平成30年6月1日～平成31年5月31日)

勘定科目	第40期実績	第41期予算	第41期修正予算案	備考
1 管理費	26,567,040	26,567,040	26,567,040	2,213,920円×12ヶ月
2 受取利息	16	0	0	
3 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
4 雑収入	524,732	0	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	27,187,788	26,663,040	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 管理員業務費*	4,320,000	4,320,000	4,320,000	360,000円×12ヶ月
3 清掃員業務費*	4,800,000	4,800,000	4,800,000	400,000円×12ヶ月
4 給水設備保守料*	367,992	367,992	367,992	30,666円×12ヶ月
5 消防設備保守料*	420,000	420,000	420,000	35,000円×12ヶ月
6 受変電設備保守料*	300,000	300,000	300,000	25,000円×12ヶ月
7 E V 保守料*	2,400,000	2,400,000	2,400,000	200,000円×12ヶ月
8 保険料	1,829,460	1,829,460	1,829,460	主契約、地震保険
9 電気料	1,465,194	1,500,000	1,500,000	電灯・動力
10 水道料	65,710	100,000	100,000	水道・下水道
11 管理員室水道光熱費	-	-	84,000	電気・ガス・水道料金 12,000円×7ヶ月
12 備品費	439,344	500,000	500,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
13 消耗品費	85,483	100,000	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯等
14 事務用品費	19,892	30,000	30,000	文房具
15 広報印刷費	656,124	500,000	500,000	コピー代、コピー用紙
16 通信費	173,880	180,000	180,000	電話・インターネット・郵便
17 会議費	85,320	90,000	90,000	公民館使用料
18 雑費	189,137	200,000	200,000	飲物代、園芸用品等
19 植栽保守料*	1,143,600	909,600	909,600	緑地年間管理
20 修繕費*	2,422,438	3,000,000	3,000,000	
21 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
22 予備費	100,000	300,000	300,000	調査費等
23 親睦費	20,000	100,000	100,000	盆踊り協賛費、コミュニケーション等
24 簡易専用水道検査料	36,720	36,720	36,720	給水設備検査料
25 管理手数料	543,169	700,000	700,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
26 防災費	115,424	400,000	400,000	備蓄品、防災訓練費用等
27 消費税	1,424,686	1,452,287	1,452,287	
支出合計	25,059,573	26,172,059	26,256,059	
年間収支	2,128,215	490,981	406,981	
前期より繰越	30,888,353	33,016,568	33,016,568	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	33,016,568	33,507,549	33,423,549	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 第41期修正予算案]

	第40期予算	第40期実績		第41期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	51,737,933	51,737,933	前期繰越金	92,345,218
A棟		(25,868,967)	A棟	(46,172,609)
B棟		(25,868,966)	B棟	(46,172,609)
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	856,800	850,500	駐輪場使用料	849,600
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	54,000	54,000	自動二輪使用料	54,000
原付使用料	120,000	126,000	原付使用料	108,000
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	95,637,581	95,638,138	合計	136,225,666
<支出>			<支出>	
玄関扉戸当たりゴム交換			汚水・雨水排水管改修整備	10,399,000
および室名札交換工事	1,527,390	1,114,000	ネットフェンス交換工事	2,269,600
A棟排水管・樹不良改修工事	405,000	395,000	エントランス入口ドア自動化	4,950,000
防犯カメラ整備	590,000	590,000	タイル工事、電気工事	560,000
防犯ライト整備	950,000	950,000		
小計	3,472,390	3,049,000	小計	18,178,600
消費税	277,791	243,920	消費税	1,454,288
合計(税込)	3,750,181	3,292,920	合計(税込)	19,632,888
繰越金	91,887,400	92,345,218	繰越金	116,592,778

[修正予算案 総合計]

	第40期予算	第40期実績		第41期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	82,626,286	82,626,286	前期繰越金	125,361,786
管理費	(30,888,353)	(30,888,353)	管理費	(33,016,568)
修繕積立金	(51,737,933)	(51,737,933)	修繕積立金	(92,345,218)
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	10,024,920	10,024,620	使用料合計	10,005,720
その他	96,000	620,732	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	153,188,974	153,714,279	合計	195,905,274
<支出>			<支出>	
管理費	25,059,573	25,059,573	管理費	26,256,059
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	3,750,181	3,292,920	修繕積立金	19,632,888
合計	28,809,754	28,352,493	合計	45,888,947
繰越金	124,379,220	125,361,786	繰越金	150,016,327
管理費会計	(30,916,614)	(33,016,568)	管理費会計	(33,423,549)
修繕積立金会計	(91,887,400)	(92,345,218)	修繕積立金会計	(116,592,778)