

## 第2号議案（1）

# 2003年度（平成15年度）事業計画

潮路北第一ハイツの建物や諸施設は築後20年を経過し、諸所に劣化や老化が見られるようになってまいりました。

日々の諸問題に適切に対応する業務はもとより、中・長期的な計画を立案し、着実に実行していくことが、管理組合の重要な仕事になってきております。

又、同時に我々居住者も高齢化が進み、施設や環境に対する要求や考え方も少しずつ変化してきているように思われます。

平成15年度もこれら種々の問題や要求に対し、関係者の協力を得ながら以下に述べるような事業を行ってまいります。

## 1 施設関係

### 1) 施設、設備の保守・点検

- ① 自動火災報知器、消防設備の定期点検を行います。（4月1日より沖ウインテック㈱に委託）
- ② 水質検査と受水槽の清掃を行います。（4月1日より日本ハウズイング㈱に委託）
- ③ エレベーターの法定検査と定期点検を行います。
- ④ エレベーター及び駐車場防犯カメラの保守点検を行います。（駐車場防犯カメラについては、4月1日より㈱日立セキュリティサービスに委託）
- ⑤ 自家用電気工作物の定期点検を行います。
- ⑥ 非常警報システム(セコム)の保守点検を行います。
- ⑦ 脱気装置の保守点検を行います。
- ⑧ 給水施設定期点検を行います。（4月1日より日本ハウズイング㈱に委託）
- ⑨ 68号棟自動ドア保守点検を行います。

### 2) 修繕工事

- ① 68号棟外廊下及び各階エレベーターホール床複合防水改修工事  
別途第3号議案「68号棟外廊下及び各階エレベーターホール床複合防水改修工事の件」として提案します。
- ② 中低層棟屋根補修工事  
別途4号議案「中低層棟屋根補修工事」として提案します。

### 3) 上下水道施設整備

- ① 雑排水管清掃  
毎年3月頃に行われている雑排水管の清掃を行います。

## ② 供給関連

不具合箇所が発生した場合対応します。

## 4) 防災・安全関連施設

### ① 階段補修工事

不具合箇所が発生した場合対応します。

## 5) 大規模修繕の検討

平成11年度に作成した長期修繕計画を有効利用するために、今後の長期修繕計画による大規模修繕を実行に向けて検討します。

## 6) 集会室・管理棟の増改築工事の実施

別途、6号議案として提案。集会所増改築検討委員会を増改築工事実施の組織に改め、設計図面の詳細検討・決定、工事業者の選定を進め、今年度中に着工、竣工を目指します。

## 2 防災関係

平成14年度は、自治会及び防災区民組織と連携し非常食料、その他を拡充し、災害時に備えてきましたが、本年度も自治会と防災区民組織の協力のもとに、発災時の即時対応体制確立に向けて努力します。

### 1) 防火施設の維持管理

防火施設の点検を行い、不具合箇所のメンテナンスを行います。

### 2) 防災区民組織との連携

消防法に基づく防火管理の一環として、防災区民組織活動への監督・協力を行っていきます。

#### ① 防災訓練

八潮地区防災協議会主催の総合防災訓練（秋期）と八潮中学校、69号棟の避難所連絡会議メンバーと協力して、より実践的な自主防災訓練（春期）を実施します。

#### ② 防災備品

防災区民組織の検討を踏まえ、必要備品を購入します。

#### ③ 助成金

平成15年度の防災区民組織への助成金として、15万円を支出します。

### 3 駐車駐輪関係

#### 1) 駐車場の整備

1. 管理事務所裏のバイク駐輪場に防犯カメラの設置を提案します。

昨年度来バイク盗難の他、取付け部品の盗難が発生しており、駐輪場利用者から防犯対策の強化要望もあった為。

2. 既存の防犯カメラの劣化に対応して、カメラ等関連機器を新規採用機種に交換することを提案します。

3. 駐輪場の白線と番号のペイント書直しを提案します。

バイク、自転車の駐輪場で区画線と場所を示す数字のペイントが劣化し、判りづらくなっている為。(但し、道路脇の黄色線引きは、環境美化上を考慮し、廃止する)

#### 2) 自転車登録シールの発行

毎年実施しており、登録台数の把握、台帳整理を行います。

#### 3) 放置自転車の廃棄実施

自転車置場の整理と避難通路確保の為、不要又は放置自転車を一定の期間をおいて廃棄します。

(6月末で、自主廃棄及び廃棄を終了させる事とする)

#### 4) オートバイ駐輪場の抽選会の実施

2年毎に実施しているオートバイ駐輪場の抽選会を実施します。

#### 5) 駐車場2台口契約の抽選会の実施

駐車場管理規則に従い、駐車場利用2台口契約場所の抽選会を実施します。

#### 6) 駐車パトロールの実施

当ハイツ内のパトロールを行い、違反駐車の排除に努めます。

#### 7) 臨時駐車場の適正利用の推進

臨時駐車証の発行状況を毎月把握し、適正な利用を推進します。

#### 8) 来客用特別臨時駐車証の発行

年末・年始・ゴールデンウィーク・お盆の期間には特別に臨時駐車場を確保し、利用者の便宜を図ります。

## 4 環境整備関係

### 1) 緑地管理

委託業者については、昨年度に続き、日本ハウズイング株式会社に委託し、単年度契約します。

緑地全般については、緑地状況を調査の上、居住者の意見・要望を受けながら剪定・整備を推進していきます。

### 2) ゴミ処理

ゴミ処理については、皆様のご協力を頂きながら、衛生上・美観上問題が起きないように清掃作業を進めて参ります。また、年末には自治会と共同で、ゴミ袋を全戸配布します。

### 3) ベット問題

共同生活を維持していく上で、ベット問題は重要な問題のひとつです。

専門委員会をはじめ、いろいろな立場の方々と意見交換の場を持ち、北第一ハイツの指針を検討していきたいと思えます。

### 4) 共同生活のマナー問題

例年通り管理組合は、広報の掲示・配布で対応しますが、マナー・ルールに対する居住者一人ひとりの認識や理解を頂き、また、自治会の協力を得ながら良好な環境を維持するために取組んでまいります。

### 5) 4月1日より、清掃業務の委託先会社を日本総合住生活(株)から日本ハウズイング(株)に変更。これまでの清掃範囲を広げ、清掃業務の充実を図ります。

## 5 会計・広報・総務関係

### 1) 資金の保全

別途第7号議案「組合資金の運用方針の件」として提案します。

### 2) 会計関係

会計処理細則に則った適切で分かりやすい会計処理を目指しておりますが、本年度も引続きこれに努めていきます。

### 3) 広報関係

組合員、居住者に必要な情報をお知らせするため、その都度「管理組合広報」を掲示または配付します。

### 4) 渉外関係

自治会、防災区民組織、管理組合連絡会、その他の外部関連団体と連絡を密にし、組合員・居住者の安全と財産保全を図ります。

### 5) 総務関係

継続業務として、管理共有物台帳の整備と共に備品確認を継続的に行い、備品台帳を維持して行きます。また組合の様々な業務手順を見直し、より一層の効率化と共に、標準化を図っていきます。