



【第25期理事会報告】

☆第10回 2022年3月5日(土) 19:00~21:00

出席者=役員10名出席、千田氏・吉田(一)氏=欠席(委任状)

長谷工(担当齋藤氏・管理員下村氏)、日精(矢野氏)、ドッドウエル(森田氏)

議題=①火報器チーム担当の防犯カメラは、業者提案の219万画素、月額124千円で発注。現契約は7月末までの為、来期予算化の上、8月に取替工事を実施する。6年契約、取替工事は2時間/台の所要。エレベーター内は1時間程休止する。

②立駐機チームについては、8号機-4利用者を10号機-3に移動頂くことで折衝を継続する。③

子供用駐輪場の利用ルールについて、30台の駐輪区画がある中で、16区画使用中。うち2区画を使用している居住者が4世帯ある。継続協議する。④各戸玄関前の出窓下、メーターボックス、給湯器は共有部であることをポスター掲示する。⑤コロナ禍による労働力不足及びウクライナ情勢によりサプライチェーン寸断が加速、地下駐車場工事が部品調達困難となり、3/12から予定の工事が延期。工事お知らせポスターを修正し掲示。工事業者より調達の見通しが立った時点で工期を掲示する。5月中旬より着工が確定。⑥アイホン社製品の室内通知機器につき、不具合のある数戸の機器交換は見積り取得の上、50万円程度なら着工する。⑦規約改定について3案。(イ)管理規約41条の2を改定する。(ロ)駐車場規約について、賃貸者の駐車場契約については区分所有者の捺印ではなく、保証人の捺印に変更する。(ハ)管理組合費等延滞に関する規約について、「公示する必要がある」という条項に変更する。公示については配布案を参照の上、実行時に再度、公示文書を検討する。⑧駐輪場の更新手続きについては配布案にて来期更新より実施する。⑨エレベーター更新工事は日立とjes社で相見積りし、日立の見積り価格もかなり低位となった。方針としては来期予算化の上、実施する。相見積りを再度実施して、安心・安全、且つ信頼性のある現行の日立エレベーターに委託するのが望ましい。故障及び有事による緊急停止の際の遠隔修理機能を追加するのが望ましく、また、緊急対応(オンサイト対応)の体制が日立は整備しているが、jes社は不十分である。⑩開放廊下のドレンの鉄製カバーのネジ固定について、見積りを取り、早期にネジで2か所固定する。現行、ネジが外れている経緯は、これまでの工事の際にネジを外したままの状態であった模様。



今後の大規模修繕工事

皆さん、長期修繕計画における大規模修繕工事の時期となりました。近隣ではチェリーガーデンが外壁塗装工事を着工、外観から足組を確認する事が出来ますね。ではなぜ数十年に一度、外壁塗装工事を実施するのでしょうか？なぜ、長期修繕計画を策定し、10年単位で大規模修繕を実施するのでしょうか？

外壁は雨風で劣化します。塗装を繰り返すことで外壁の亀裂、剥離による歩道への落下、壁から部屋への浸水を回避する事が出来ます。計画的に塗装を実施することで、未然に前述の事故を防ぐことができます。事故発生後の対処工事では事故原因の特定が困難、且つ再発懸念し工事範囲が拡大、結果多大な費用が発生する事例が多いため、チェリーガーデンのように他のマンションも計画的に塗装工事を実施しています。

同様の「予防」の考えで長期修繕計画を策定・実施しています。皆さんの負担する修繕積立金の有効活用を実現するため、さくらマンションは来期、大規模修繕の詳細検討時期に入ります。大規模修繕プロジェクトチームを発足して対応していきます。今回も皆さんには当プロジェクトチームへの参画をお願いすることになりますので、何卒よろしくお願い致します。

理事長 竹本

☆第11回 2022年4月2日 (土) 19:00~21:00

出席者=役員10名全員出席、福山氏・佐藤氏=欠席(委任状)

長谷工(担当飯塚氏・管理員下村氏)、日精(矢野氏)

議題=①自転車破損の件、理事長より状況報告。住民トラブルの取り次ぎは理事会として介入するのは限界あり。との理事からの意見があり、認識合わせを実施。②立駐機については2パターンの工期(①5/11~7/22 ②5/16~8/4)で検討中(日精:矢野氏)③立駐機8号機における移動交渉完了。9号機の修繕費用については長谷工に再見積り依頼。今後の8号機の用途も長谷工に提案依頼中。例えばEV用の充電器設置なら来期の予算に組み込みを検討する。④管理費滞納者2件について、長谷工から報告受領。1件は4月に入金予定。もう1件は3月支払い計画が延期となった。→再度支払い計画を依頼して貰う(長谷工→居住者)⑤エレベーター更新工事費用については、専門性が高いため出来れば理事会から直接発注してもらいたい(長谷工)。従前業者である日立であればやぶさかではないが、ジャパンエレベーターであれば長谷工としては商流に入らない(長谷工)⑥エレベーター工事費用については、日立から直接見積りも受領するが最終的にどのように発注するかは別途検討。⑦内階段非常用電気は故障次第LEDに交換しているが、ライトの色や明るさにバラツキがある。大規模修繕時等でも良いが長谷工としては、景観の問題、また都度交換の場合単価が高くなるため一斉交換をお勧めする。⑧江戸川区の補助金制度を活用した発電機について、4/15までに申請を実施予定。⑨開放廊下のドレンキャップについて、約25万円の費用で修繕を実施する方向で発注調整を行う。⑩ライフマネージャーに法律となっている最小でも、年5日の有給休暇を取得させたいとの相談が長谷工よりあり、業務またはサービスに支障が無いようにして頂く事を確認。⑪管理人室横の自動ドアのエンジンについて、耐用回数100万回のところ154万回稼働しており、メーカーの基準を超えている。→エンジン交換費用の見積りが38万5千円について発注を実施。⑫3つの規約修正案は、通常集会では3つの議案として提示する方向で調整。⑬来期の理事会は2部制(1部・17:30~18:30 2部・18:30~19:30)とする。⑭敷地内の桜の木1本花が咲けないでいる。長谷工から植栽業者に相談頂く。⑮エレベーター5号機、6号機地下1F 入り口の自動施錠ドアが閉まるのが遅いため、長谷工にて確認を頂く。⑯第25回通常集会は6/19(日)で実施する。⑰規約変更管理ルールは理事長にて一旦検討(案出し)を行う。⑱関東電気保管協会より、2022年4月以降の費用について保守費の値上げの連絡が入っているが、次回理事会で費用の承認を頂く前提で調整頂けるなら費用は据え置き対応が可能。但し、覚え書きの捺印が必要との事で、捺印を実施する。⑲アイホン社製品の室内通知機器につき、不具合のある数戸の機器交換は見積り取得の上50万円程度なら着工する(再掲)→結果として1住戸の不具合にとどまり、16500円の発注を行う。

＝第25回通常集会は6月19日(日)＝



駐輪場の自動ドア化実施

1階北側駐輪場入り口の扉は、これまで、スチール製の重たいものでした。利用者は、都度、自転車から降りて開錠する必要がありました。また、扉が完全に施錠出来ない場合はセンサーが作動し、管理室では施錠不具合のブザーが鳴るといった状況が継続していました。このような中で、扉の自動ドア化のニーズは強く、理事会では今期予算化し、自動ドアの仕様を検討しました。工事については極力、低コスト、短納期を勘案して、現行スチール製の扉を継続使用する上で自動化を実施しました。この結果、60万円程度で完工しました。扉自体を交換する自動ドア化の場合、数百万円規模の工事となります。理事のアイデアを集結してコスト削減を実現した工事となりました。(竹本)



火報チーム …『インターホン改善のお知らせ』

昨年実施した消防訓練の際、管理室より各部屋へ一斉アナウンスをしたところ、雑音などの不具合で約20世帯程が聞き取りづらい、もしくは聞こえないなどの意見を頂きました。その後改善するべく管理組合で「インターホン改善チーム」を立ち上げました。

まずは、現地不具合箇所の調査をメーカーであるアイホン(株)へ1月に依頼し、2月に調査を実施。結果、すべての対象住居を修理するのではなく、1箇所(一住居)を修理する事で対象となっていた約20世帯の全てが改善される事が確認できました。

その後、修理見積りをアイホン(株)へ依頼。価格も安価な事、まずは直す事が第一と考えアイホン(株)へ依頼。業者と連携を取りながら4月の早い段階で修理を実施し、改善する方向で進めております。

①修理の際は、当該部屋に入室し、インターホン修理作業を行う。

作業時間は30分程。在宅をお願いする。

②作業日は、平日予定(平日の時間内作業での見積りとなっている)。

時間は掛かりましたが、対象となった部屋の皆様、ライフマネージャーを始め、アイホン(株)の担当者、長谷工の担当者、ご協力をいただきました皆様ありがとうございました。

規約チーム

①管理規約41条の2を改定する。

②駐車場規約について、賃貸者の駐車場契約について区分所有者の捺印ではなく、保証人の捺印に変更する。

③管理組合費等延滞に関する規約については、「公示する場合がある」という条項に変更する。

以上の改定案は、通常集会で3つの議案として提示する方向で調整。

集会を終えたら、印刷冊子にして配布予定。保存には、ファイルを作成し、改定の時は差し替えられるようにしたい。

立駐機チーム

●雨が掛かる8号機・9号機の問題は、ご協力いただき8号機-4は10号機-3に移動して完了予定。9号機については今後の課題。

●延期になっていた立駐機交換工事が決まりました。(5月16日~8月4日) 掲示してありますので、ご覧ください。