



☆令和4年6月19日(日)『第25回通常集会』開催！

新型コロナ感染防止対策が強く求められています。3密回避のため、議決権行使書または議長等への委任状による集会参加をご理解・ご協力をいただいで開催となりました。

◎9時30分～50分、通常集会に先立ち、株式会社長谷エココミュニティより『管理委託契約の重要事項説明会』が開催されました。

◎10時～11時20分、『通常集会』を開催。

出席者＝理事10名・監事2名・組合員12名(理事監事除く)
(長谷エココミュニティ 飯塚氏・篠原氏 オブザーバー)
区分所有者数 249名 過半数:125名
議決権数 268票 過半数:135票

本日:区分所有者数	出席者 23	議長委任 158	議決権行使 38	計219
議決権数	出席者 26	議長委任 152	議決権行使 44	計222

以上、管理規約第52条第2項に基づき『通常集会』は成立しました。

議案: 第1号議案	第25期事業報告及び決算報告	承認222	不承認0
第2号議案	管理委託契約更新承認の件	賛成219	反対3
第3号議案	第26期事業計画案及び予算案	賛成219	反対3
第4号議案	管理規約改定(利益相反取引の防止)	賛成222	反対0
第5号議案	管理規約改定(統括防火管理者)	賛成222	反対0
第6号議案	規則集改定(組合収入金の徴収方法)	賛成218	反対4
第7号議案	駐車場使用規則改定	賛成216	反対6
第8号議案	大規模修繕委員会設立	賛成220	反対2
第9号議案	第26期役員選任	賛成220	反対2

以上、原案通り可決されました。

◇『第26期 管理組合役員』 下記のとおり信任されました。

理事長 竹本佳弘 914	★三役は、第1回理事会にて互選で決定。
副理事長 福山 篤 811	★各担当は引き続き理事会にて決定。
会計理事 大野祝子 1006	
理事: 千田 敦 521(駐車場・駐輪場)	理事: 吉田一成 912(駐車場・駐輪場)
理事: 佐々木康之 608(総務・記録)	理事: 石塚英和 1115(広報)
理事: 中山明文 704(広報)	理事: 佐藤幸二 1313(建物)
理事: 福嶋恒樹 721(防災)	
監事: 吉田幹夫 601	監事: 松林真理 407

ご挨拶

理事長 竹本佳弘

さくらマンション小松川管理組合の組合員の皆様、居住者の皆様、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。この度、第26期の理事長を拝命致しました竹本佳弘(914号室)です。第25期に続いて務めさせていただきます。皆様方のご指導ならびにご協力の程、何卒よろしくお願い致します。

第26期につきましては、次に示す前期策定した3つの重点項目の実行段階に移行します。実行体制については対策チームを継続し、早期着手します。

今期も、理事会活動に関し、透明性を意識の上、しっかりとお伝えしていく所存です。これまでと同様、理事会へのご指導、ご協力を何卒よろしくお願い申し上げます。

① さくらマンションの資産価値の維持・向上：立駐機の更新工事等の実施と長期修繕計画の策定

老朽化による立駐機の更新につき、再度、今期予算計上し、更新工事を5月より実施しています。工事期間は約3-4か月となります。期間中は各駐車機器単位(各号機)に交換工事を実施します。各号機の契約車両は工事中、来客用駐車場に停車する必要があります。このため、当期間の来客用駐車場は使用不可となります。駐車場利用者の皆様にはご不便をおかけしますが、ご了承の程、宜しくお願ひ致します。工事期間中は施工業者より進捗報告をエントランスに設置した白板にて日々の工事の進捗及びお知らせ等を掲示しております。皆様、ご確認の程、宜しくお願ひ致します。本件の予算措置として43,483千円を計上しております。

さらに、1年後には大規模修繕の時期を迎えます。その前段として今期は長期修繕計画を再精査し、来期の実行段階に移行すべく大規模修繕委員会の発足と、詳細計画の策定を実施します。

②安全快適な居住環境の整備：火報器及びエレベータに関する更新工事等の実施

老朽化による火報器の更新につき、再度、今期予算計上し、更新工事を実施します。部品調達のサプライチェーン寸断が改善しつつあるなかで早期に工事をスケジュール化し、実施していきます。本件の予算措置として19,580千円を計上しております。

エレベータ6機の更新工事については現行業者と新規参入業者との相見積もりを複数回実施しております。発注に向けて再度折衝の上、業者及び工事費用を確定します。なお、完工には5ヶ月程度を所要します。エレベータは1機ごとに工事します。不便をおかけしますが、よろしくお願い致します。本件の予算措置として58,500千円を概算計上しております。

③管理費・修繕積立金の適正な収納の推進：規約改定(案)等による収納の徹底

管理規約を全般的に精査の上、複数改定しました。具体的には管理規約、管理規則集及び駐車場契約書を改定しました。また今後の規約改定履歴を管理するために変更管理台帳を作成しました。改定内容、経緯、目的等を明記し、今後の改定を検討する際に振返れるように管理していきます。管理費・修繕積立金の適正な収納の推進に向けては「管理組合収入金取扱規則」を改定し、滞納の防止を図り適正な収納を目指します。

以上

☆第12回 2022年5月7日 (土) 19:00~21:00

出席者=役員12名全員出席

長谷工 (担当飯塚氏・管理員篠原氏・施設管理齋藤氏)、 日精 (矢野氏)

議題=①自動ドアNo.2のエンジン交換完了。

- ②マンション南側の桜にキノコ発生キノコ部分伐採完了。
- ③管理室からの一斉放送不具合について、関連場所工事日程再調整し5月中に実施。
- ④立駐機8、9、10号機更新について青写真とロードマップを長谷工に検討依頼。
- ⑤立駐機8号機の平置き化の実施については別途検討する。
- ⑥管理室の事務を行う人員を配置できない場合の契約書文言については長谷工にて再検討いただく。
- ⑦地下駐車場5・6番エレベータ出入口のドアクローザーの閉まりが遅くなかなか閉まらない故障発生。見積依頼を行う。
- ⑧駐車場規約関連で駐車場の連帯保証人は身分を証明するものがないとどこの誰だか分からない状態になるため、契約書提出時に身分を証明するものを添付いただくようにする。
- ⑨規約は4年に1回程度配付する検討を行う。
- ⑩エレベータ更新工事は、来期の理事会で対策チームを発足して検討を行う。
- ⑪内階段の非常用照明器具交換については、来期予算化せず都度交換とする。交換費用471,900円は来期の予算とする。
- ⑫管理委託契約書に記載されている延べ床面積が相違 (誤: 30,625 m²、正: 30,776 m²) しているため、修正を行う。
- ⑬次期理事募集を改めて行う。5/8 投函。
- ⑭マンション1Fエントランス漏水について、調査費用363千円で発注する。

☆第13回 2022年6月4日 (土) 19:00~20:00

出席者=役員12名全員出席

長谷工 (担当飯塚氏・管理員篠原氏)

議題=①開放廊下ドレンビス止めは6/13週に4日間で工事実施予定。

- ②エントランス漏水調査は6/14 (火) に実施予定。
- ③5/28 アイホン修理完了。管理室からの放送が全戸で聞こえるようになっている。但し、2戸のみ別途確認を実施。
- ④長谷工より地下駐車場の2010年からの駐車契約台数推移及び使用料収入推移提出資料について説明。平置き化及び充電設備に関する提案を受領。
- ⑤駐輪場の料金改定については、来期の検討課題とする。
- ⑥第25回通常集会の議事進行シナリオで確認。役割を確認。



自治会長挨拶

521号室千田です。昨年に引き続き、自治会の会長を務めさせていただきます。マスク生活も3年目を数え、いい加減うっとうしさや慣れがないまぜになってきました。

そんな中で、今年は特に目新しい企画はありませんが、ハロウィン・餅つき等のレクリエーションは実施したいと考えています。居住者に必要な情報を確保し伝達し、居住者のコミュニケーションの場を増やし、相互理解を深めたいと思います。管理組合と協力を図り、快適な環境づくりに努力します。防災訓練も行いますので積極的な参加を宜しくお願い致します。向かいに総合大学が着々と完成に近づき学生が通学し始めると生活環境にも変化が生じるかもしれません。それよりも何よりもコロナが鎮まることを願い挨拶いたします。

【第26期理事会報告】

☆第1回 2022年6月19日 (日) 11:20~

出席者=役員12名全員出席

議題=①理事長・副理事長・会計の三役選出・役割分担決定 (P1参照)

- ②高額予算の事業については、『対策チーム』で細かく検討していきます。
 - * 火災報知設備について(25期より継続).....佐藤・福山・中山
 - * 駐車場立駐機について(25期より継続).....千田・福嶋・吉田(一)
 - * エレベータ更新について(新設).....竹本

☆第2回 2022年7月2日 (土) 17:30~19:00

出席者=役員11名出席 欠席=佐々木理事(リモートでの参加)

長谷工 (担当飯塚氏・管理員篠原氏・施設管理齋藤氏)

- 議題=①今後の地下駐車場について、契約台数将来予測について長谷工より資料基に説明。駐車場確保数は世帯数の1/3と言われているが1/3だと85台で、現在207台あるので十分な量を確保している。空きスペースの活用方法について、長谷工にアイデアだしをお願いした。
- ②エントランス漏水調査はトップライトからの漏水(シーリングの経年劣化)と判明。応急処理としてシーリングを実施したが、2~3ヶ月経過観察が必要。他のトップライトも同様事象が発生しているかと思われるため、他4ヶ所も含めて交換検討。
 - ③火報器チームより9/27~10/18更新工事実施予定。
 - ④規約について印刷発注。
 - ⑤EV 前期は日立と日本エレベータサービスで検討実施今期も検討進めていく。
 - ⑥大規模修繕委員会のメンバー募集(ポスター掲示)
 - ⑦地下駐車場EVホール出入口ドア不具合発注済。工事日未定
 - ⑧マンション西側地盤沈下。調査依頼を行う。
 - ⑨立駐機11号機工事の際、降雨が発生塗装できていない。予備日を利用して再度実施とする。



【委託契約更新】抜粋

●管理人室

フロント 月・火・水・金 8時~21時

2名体制 木・土・日・祝 9時~17時

一名につき年間5日の有給休暇取得の場合は、原則代務要員の派遣はしないものとします。但し、曜日に関わりなく午前9時~午後5時までは管理員(代務要員含む)を配置します。

●清掃業務

3名体制 月・火・水・金・土 9時~15時

●管理費+修繕積立金は、毎月当月分を当月3日に引き落とされます。

前日までに残高確認をよろしくお願いいたします。

●総合監視業務→24時間機械監視

●管理人夏期休暇のお知らせ 8月13日(土)14日(日)の2日間 詳しくは掲示板をご覧ください。