



【第26期理事会報告】

☆第3回 2022年8月6日(土) 17:30~19:00

出席者=役員11名出席 福山副理事様(委任状)

長谷工(担当飯塚氏・管理員下村氏)

議題=①EV更新について、ジャパンエレベータサービス、日立ビルシステムより説明

【ジャパンエレベータサービス 後藤様】

- ・不適合項目の洗い出しを依頼。
- ・日立ビルシステムと見積条件揃えるため、同社のマルチビームセンサーとエレベータ外側のドア(建物付随)の清掃を含んだ見積依頼。

【日立ビルシステム 三好様】

- ・エレベータ外側のドア(建物付随)の清掃を含んだ見積りに修正依頼。

②大規模修繕について、長谷工より提出資料の説明

- ・事前調査については、前回の修繕工事時内容を確認するのが一般的です。
- ・修繕工事の取り組み方には、設計管理方式か責任施工方式を選択することになります。

【設計監理方式】

コンサルを入れるため、選定候補業者が複数となり、競争原理により価格は落ちやすい。しかし、コンサル費用が400万円くらい発生する。

【責任施工方式】

責任施工方式の会社が工事も施工するため、価格競争は発生しない。

責任施工方式であっても、施工の下請け業者を選べる方式(CM方式)というものもある。

- ・大規模修繕委員会にて運営方式を決定する。委員会メンバー選出が急務であり、各理事声掛け実施する。

③立駐機について、8号機契約車両の移動は終了、同様に9号機契約車両移動を依頼する。

立駐機チームにて対応。

④西側公道の地盤沈下については、公道部分のため江戸川区が窓口になるので理事長より相談する。

☆第4回 2022年9月10日(土) 17:30~19:00

出席者=役員8名出席 千田様、中山様、福山様(委任状) 佐藤理事様(逝去)

長谷工(担当飯塚氏・管理員篠原氏) 日精(矢野氏) スエヒロ(池田氏)

議題=①長期滞納者との交渉状況と今後の対応決議(弁護士からの督促書の手配)

②バルコニー損傷事故の処理状況 長谷工から当事者に説明して着工

③エントランスのシーリング箇所漏水の件、経過観察中。雨があまり降らず状況確認できていない。

次回に持ち越し。



前頁続き

議題=④エレベータ更新について2社比較と発注先の決定

見積比較

修繕工事費は、日立ビルシステムの方がJESより7百万高い。日立は純正部品、JESは純正部品では無い。保守費用は、日立ビルシステムの方がJESより年間2百万高い。日立はヘリオスサービス(EV止まった時リモートで解除し再稼働できる。)JESには同様機能なし。その他エレベータ建物側ドア内側の汚れ、錆、日立では簡単に落ちないので別途費用発生する。予算の問題もあり、無償の範囲内で交渉・検討する。当日理事6名による多数決は日立3、JES3の同数。後日欠席理事の意見を理事長が確認して多数決で決定する。

⑤自動火災報知設備更新チームの進捗報告。9月27日より11月7日までの状況説明を工程表にて(株)スエヒロ 池田様より説明。工事のお知らせを掲示する。各世帯に実施日と作業希望日変更アンケート用紙を配付する。工事期間中も報知機の作動は問題なし。検収は、理事会時に実施、取り扱い方も説明していただく。

⑥立駐機9号機契約者との移動交渉状況の説明と9号機の更新方法の設定。

移動交渉承知していただいている契約者については、移動を開始して頂く。

☆第5回 2022年10月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 松林監事様(委任状)

長谷工(担当飯塚氏・管理員篠原氏)

議題=①エントランスのシーリング箇所漏水修繕の概算見積と経過観察状況は進捗なし。

②マンション西側道路の地盤沈下の状況は、大学建設との直接的な因果関係なし。引き続き交渉は、江戸川区役所と当マンションで交渉を行う。

③長期滞納者へ弁護士より催告書送付。

④9月に孤独死がありました。異臭から周辺住人が気付くが、マンション入居時に提出義務である当人の緊急連絡先情報なく、対応に苦慮した。緊急連絡先リストの更新が急務で、最新のものにする必要があり、その旨、次号「さくらんぼ」に掲載する。

⑤特別死亡事故発生時の保険(年約10万円)商品紹介あり。次回理事会で検討。

⑥「みまもりサポート」の紹介あり。掲示板にて案内する。

⑦地下駐車場有効活用方法提案あり。トランクルームとした場合のシミュレーション。居住者にアンケート取るなどして、検討を継続していく。

⑧EV更新2社で再度比較検討を行うも、意見割れる。次回、比較評価表作成し、再投票を実施する。

⑨欠員となった理事については、ポスター掲示し募集を行う。

次頁へ

現理事兼大規模修繕委員を務めて頂いた佐藤幸二様が9月他界されました。
心より佐藤幸二様のご冥福をお祈り申し上げます。

●エレベータの更新工事（6機の取り換え）

今期の事業活動方針の1つである「安全快適な居住環境の整備」の一環としてエレベータ6機の取り換えを実施する予定です。

エレベータは老朽化が進行するなか、製造から20年以上が経過しているため交換部品の提供が終了しています。そのため、故障の際、部品交換ができず、エレベータが使用できない可能性があります。このため、9月現在、取り換え工事に向けて現行保守業者と新規参入業者の2社と取り換え内容・コスト・工期に関し交渉中です。

取り換えにおいては、①他所で発生したエレベータ事故を回避するべく、使用中の安全・安心と、②新規交換と既存利用を組み合わせた取り換えコスト最適化、の両面を勘案して業者選定をいたします。

工期は3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。1か所2機あるため、どちらかのエレベータは使用可能です。工事中は不便をおかしますが、何卒宜しくお願いいたします。

●マンション規約集等の配付

管理組合ではこれまで、通常集会（6月開催の年次総会）にて規約類を改定、施行してきました。一方、改定した規約、規則は都度、製本して、皆様に配付するには費用が発生するため、数十年間、発行・配付を控えておりました。

管理組合において前期、規約類と規約改定の議事録を精査し、2022年6月通常集会において、部分的改定を決議しました。

結果、主要3種（さくらマンション小松川管理規約、さくらマンション小松川規則集、さくらマンション小松川駐車場使用規則）の最新版を発行することができましたので、7月19日、皆様に配付させて頂きました。皆様、ご自宅にて大切に使用ならびに保管ください。何卒、宜しくお願いいたします。

●大規模修繕委員会を発足いたしました。

9/11に初回の打ち合わせを開催し、互選により委員長（佐藤：909号室）及び副委員長（吉田：912号室）を決定いたしました。委託方法として設計監理方式と責任施工方式を討議。修繕業者選定の透明性及び説明責任の観点で前回（2011年）と同様に設計監理方式を採用することで決定しました。進め方としては、先ず設計事務所（コンサルタント役）を選定し、事前調査の上で修繕範囲を設定します。その後、複数の施工業者に提案してもらい、選定・実行していく事を考えています。

15年程度のサイクルで大規模修繕を実施する事としておりましたが、喫緊性課題のない限り適正な修繕計画策定を最優先とし、従前より予定していた2023年中の修繕実施に固執せず、これからしっかり計画を立てていきながら2024年頃に実施していこうと考えています。みなさまにもアンケートなどご協力頂く事があるかと思いますがよろしくお願い致します。

大規模修繕委員会メンバー：委員長：909号室 佐藤、副委員長：912号室 吉田（理事会兼務）
委員：811号室 福山（理事会副理事長兼務）、813号室 櫻井、922号室 五十嵐、704号室 中山
当委員をお引き受け頂いた方々には深く感謝申し上げます。

当委員は建設業界に関し専門性を有した方々で構成され、且つ、前回（2011年）の大規模修繕委員会を経験された方も複数名いる大変、心強い体制となりました。

※メンバーが少ないため、推薦によりメンバーを増やしていく事を考えています。

自家蓄電器設置のお知らせ

居住者の皆様、さくらマンション管理組合理事会及び自治会の活動に関し、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。この度、行政の補助金制度を活用して集会室に自家蓄電器を設置いたしましたのでお知らせをさせていただきます。ご理解、ご対応につき、何卒宜しくお願い致します。

目的：全館停電で緊急時、集会室を避難所として開放する際の照明、冷暖房器具、PC、ラジオ、TV等の電源確保。携帯電話の充電。

仕様：電源コンセントが8か所装備されています。ソーラーパネルより蓄電します。

居住者名簿更新のお願い

区分所有者・居住者の皆様には、平素より管理組合の業務運営にご協力いただき、厚くお礼申し上げます。管理組合では、これまで緊急時の連絡用として、皆様より居住者名簿の提出をお願いしてまいりました。現在の名簿は、5年前に提出をお願いしたもので、それ以降入居された方には、入居時に提出をお願いしております。前回名簿提出以降、家族構成や緊急連絡先など変更が生じていると思われるので、名簿の有効性を保つため、名簿の更新を行いたく、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

前回提出された名簿の内容と相違がない場合でも、改めて提出をお願いいたします。

管理組合は、お預かりした個人情報適切に管理し、次のいずれかに該当する場合を除き、個人情報を第三者に開示することは致しません。

- ・入居者の同意があった場合
- ・警察や検察等から刑事法に基づく捜査関係事項照会があった場合
- ・大規模震災時や事故緊急時に、家族等や医療機関から情報提供の依頼があった場合
- ・児童相談所、税務署や地方公共団体などが職権に基づき個人情報提供の依頼があった場合

実施方法・実施日程等はポスターにて掲示致します。

みまもりサポートのご紹介

さくらマンション小松川における、さらなる安心・安全な生活を過ごすために、各戸における見守りサービスをご紹介します。詳しく内容をお聞きしたい方は管理室までお問い合わせください。なお、みまもりサポートを設置する場合はALSOK社と各戸個人との契約となります。よろしくお願い致します。

自動火災報知設備更新工事のお知らせ

この度、下記のとおり作業を実施させていただいております。

工 期：2022年9月27日～11月7日

作業時間：9：00～17：00予定 ※準備等により前後あり

作業箇所：共用部各所・専用部住戸内

作業内容：自火報設備および、感知器を交換する工事です。

備 考：住戸内に入りますので、居住者様の立会いが必要です。

動作試験により、非常ベルが鳴る場合がございます。

お願い・注意事項

御利用の皆様にはご不便、ご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願い致します。

1. 安全に配慮し、作業致しますが、特に小さなお子様が近づかないようご注意お願い致します。
2. 事前に各住戸内の工事日の日程を掲示させていただきました。
3. 非常ベル・火災警報等は事前にお知らせ致しますが、まれに鳴動する場合がございます。
4. 作業中は、スタッフがマンション・駐車場内を出入り致します。予め、ご了承願います。