



【第26期理事会報告】

☆第6回 2022年11月5日(土) 17:30~19:15

出席者=役員11名全員出席 長谷工(担当飯塚氏・管理員篠原氏・施設管理課齋藤氏)

議題=①マンション西側道路地盤沈下の行政との折衝(江戸川区土木部保全課保全サービス係担当篠崎様)

行政としての判断は目視で検証し、地盤沈下は大学建設工事が原因ではないとの見解を口頭で得た。今後、地盤沈下が発生してくることも考えられるため、今回の行政の見解は、書面で残しておく。

②理事の新規募集かけたが、応募なかったため、今期は一名欠員のまま継続することとする。次号のさくらんぼ通信で告知する。

③エレベータ更新について、日立ビルシステム、ジャパンエレベーターサービス(JES)より見積の内容、コスト、安全性の観点からプレゼンを評価。更新費用は税込価格日立ビルシステム64,350千円、JES50,985千円となり、差額13,365千円となる。プレゼン後11の評価項目を配点の傾斜をつけて、200点満点で理事が採点を行った。評価項目、配点の方式は、事前協議し、各理事合意の上で実施。結果日立ビルシステム『1』:JES『8』の票で、JESに内々示を行うことに決定。最終の発注は、12月中を予定。

④管理費未収金は、9月に全額入金あり、完済。

☆第7回 2022年12月3日(土) 17:30~19:00

出席者=役員10名出席 福山副理事長様(委任状)

長谷工(担当飯塚氏・新任担当佐藤氏・管理員篠原氏・施設管理課齋藤氏)

議題=①長谷工田中部長より、担当フロント飯塚氏が移動になり、佐藤氏に交代の説明を受ける。

②マンション西側道路の地盤沈下に関し、行政との折衝の書面化済

滋慶学園建設工事の週末・夜間作業について東洋建設との折衝の書面化済

③エレベータ業者発注については、3ヶ月協議の結果JESに決定した。正式に発注で合意。

④NTTよりインターネット接続の設備VDSL13台の内1台使用していないので撤去依頼あり。利便性に影響なく、応じる事で合意。

⑤長谷工より施設の点検・修繕・補修等の提案あり。

- ・高架水槽電極座カバー破損交換工事 経年劣化と考えられる。漏電等のリスクあり、安全性、緊急性もあるので、工事を発注する。(174,900円)
- ・連結送水管耐圧試験 消防法で3年に1度点検必要。点検実施。(223,300円)
- ・エレベータホール外面ガラス清掃発注。(62,700円)
- ・エントランス天井漏水復旧工事 漏水と想定される箇所は補修を実施。その後、4ヶ月経過観察していたが症状なし。漏水によるシミ部分の張替工事を、部分的にするか全面張替にするか検討。部分的張替(132,000円)全面張替見積依頼。

⑥特別死亡事故保険 年間10万円程度

組合負担で全戸分 孤独死等に発生する特別対応保険。検討していく。

●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2023年に実施します。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月から11月まで、取り換え工事に向けて日立ビルシステム(現業者)とJES(新規業者)の2社と取り換え内容・コスト・工期に関し交渉しました。理事会では多項目評価とプレゼンテーション(各社3回)を実施し、11/5理事会においてJESを採用する予定で進めております。工期は4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、順次、交換します。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。

●大規模修繕委員会進捗

9月に発足した大規模修繕委員会について、10月、11月と打合せを重ねています。

前回のさくらんぼで、委託方法について設計管理方式と責任施工方式の是非を協議し、修繕業者選定の透明性及び説明責任の観点で2011年同様に設計管理方式を採用する事にしたとご報告していたかと思えます。

今回は、上記修繕事業者を委託する前段階の設計事業者選定について公募による入札とするのか指名競争入札とするのか協議をしています。

前回2010年に委託した象地域設計社や、当時ご提案頂いた際に僅差で次点となった大建設社、その他、どこの事業者を加えて検討する事がさくらマンションにとって良いのか委員会で協議した結果、この近隣地域で実務を担当したことがある事業者を確認して加える事といたしました。

理由は、この地域をよく知り過去事例を踏まえて設計ができる、より良い設計事業者を選定したいと考えています。

防災計画の考え方

建物形態の大規模化、多様化、多機能化などの変化に伴い、新しい空間、新しい構造、新しい材料などが次々に出現し、従前の法令に沿っただけの計画は十分な安全性の確保が困難になっています。

合理的で安全性の高い建物を計画する提案は、建物のライフサイクルを考えるうえで必要不可欠になっています。

合理的でフレキシビリティの高い安全性と、人と建築物というシステムを良好な関係を維持するなどを考えて防災画を行う場合は、ただ単に防火・避難関連法規を遵守するだけでは十分な効果は得られません。

防災計画・構造計画、設備計画を三位一体で検証することで、合理的、機能的そして安全性の高い建物を提供できます。

●管理組合理事の募集結果

マンション管理組合理事会では理事が1名欠員となったため、10月に理事を募集しましたが立候補者は無い状況です。このため、今期理事会は1名欠員で運営し、来期にて定員充足する予定です。宜しくお願い致します。

年末年始のごみ出しについて

毎年ごみ出しについてお願いをしておりますが、年末年始の間は特に多量のごみが出されております。

早めに整理をして年末の最終回収日までに出して頂きますようお願い致します。

年末年始の回収日

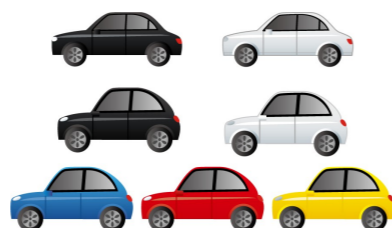
	年末取り納め	年始の取り始め
不燃ごみ（燃やさない物）	12月26日(月)	1月9日(月)
資源ごみ（びん・スチール缶・ペットボトル・プラマーク製品）	12月28日(水)	1月4日(水)
古紙・ダンボール・アルミ缶	12月29日(木)	1月5日(木)
可燃ごみ（燃やせる物）	12月30日(金)	1月6日(金)
粗大ごみ（受付センターに申込）	12月27日(火)	1月10日(火)

不燃ごみ（燃やさない物）は早めに整理して年末取り納め前日（25日）までに出してください

年末年始の駐車場使用について

◎駐車場出入口シャッター閉鎖期間

令和4年12月30日（金） 午後8：30から
令和5年1月4日（水） 午前8：30まで



◎来客用駐車場許可書申請

令和4年12月30日（金）～令和5年1月4日（水）については
令和4年12月12日（月）午後1：00より受け付けます。

- ①駐車許可書を申請してください。
- ②駐車場の場所を指定しますので、必ず指定番号の所へ停めてください。
- ③予約した方が停められるように皆さんの協力をお願いします。
- ④無断駐車は禁止です。

理事会報告第6回議題①西側歩道縁石の地盤沈下に対して、担当篠崎氏のコメント

- ・8月に東洋建設、オーク設計事務所と区役所：篠崎担当及びその上司と現場視察した。
 - ・その際滋慶学園建設工事により地盤沈下したとは、見受けられないと判断。
 - ・沈下した縁石の、反対側の縁石が木の根により隆起している。これも一要因。
 - ・且つ、現状では、地域住民の生活に支障をきたす沈下では無いと判断。
 - ・グーグルのストリートビューで、過去複数年の現場画像を見比べたが、特段、今般、沈下したとは判断できない。
- 行政としては、当面、経過観察する。現時点では調査、工事は考えていない。

11月9日に投函された滋慶学園の週末、夜間作業のチラシについて

- 11月10日東洋建設：櫻村部長と電話会談しました。以下2点ご報告します。
- ・居住者より騒音苦情出たら即時、事務所に話に行く。
→櫻村部長携帯に直接話してもOKとのこと。
 - ・作業者の車両の出庫が夜間に集中すると通行人が危険。
何台の車両が残業するか提示してほしい。
→喚起のポスターを作り、管理室に提示、レビューする。



自動火災報知器設備リニューアル工事 作業進捗報告

居住者の皆様の御協力のもと、工事が無事完成に近づいていることを御報告いたします。本当にありがとうございました。作業の実施状況を下記にご報告いたします。

- 1: 共用部機器交換作業
 - ・火災受信盤の設置工事 作業終了いたしました。
 - ・発信機の交換工事 作業終了いたしました。
 - ・共用部の感知器の交換設置工事 作業終了いたしました。
 - ・地下駐車場の感知器交換工事 一部未交換箇所あります。

11月24日、12月9日にて交換作業の実施予定
当該車両の入居様へのご連絡資料は配布済、車両の御移動をお願いします。
- 2: 専有部感知器の交換作業
 - ・専有部の感知器の交換工事 96%の交換作業は終了いたしました。
 - 12月9日に残り4%の交換作業の実施予定残り4%の住戸様へのご連絡を実施済
- 3: 受信機の操作説明会・操作説明書
 - ・理事会・管理員の操作説明
 - ・夜間におけるアルソックへの操作説明書の作成依頼
- 4: 竣工検査
 - ・竣工検査報告書
 - ・消防立会



管理員・クリーンスタッフ年末年始休暇期間

令和4年12月31日（土）～令和5年1月3日（火）



緊急時の連絡先：アウル24センター 0120-811-240

年末年始はごみ置場・駐車場が常時閉鎖になりますので、各自で開閉してください。

