

【第26期理事会報告】

☆第8回 2023年1月7日(土) 17:30~18:30

出席者=役員11名全員出席 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①エレベータ更新工事 JESの後藤様、須藤様、矢部様と打合せ

- ・2/6日・7日の2日間で全6基の現地調査(1基5時間程度) 工事着工は7月の予定
 - ・3/4日 JESより仮工程表を作成提出して頂き、工事日程を協議する。
 - ・4/1日 工程の確定と工事前打合せを実施。主に資材の搬入経路や置場、駐車場などの協力等
- 工期は、最短で1ヶ月。1月中旬にエレベータ工事に関するポスターを掲示する。

②エントランスの天井張り替え工事見積りについて

- ・全面張り替える場合約5百万円(アスベスト調査費用は別途)調査結果によっては追加費用発生
- 引き続き協議する。

③法定工事・点検の周期表

- ・消火器は、今年交換の期限がくるものが一部あり、見積を依頼。
 - ・ガス漏れ警報器の交換期限5年が経過している。法令で定められているものではないが安全面に
- 関することであり、2月~3月に決議。長谷工に相見積もり依頼。

④管理委託契約更新

- ・管理員業務費値上げ ・防火設備点検を保守契約に含める ・設備点検の回数変更
- ・エレベータ点検契約変更 次回理事会前に下書き資料提出して理事長確認

⑤火報機更新 遅れていた工事実施して完了予定。

⑥地下駐車場のEV・PHV充電器設置は、引き続き検討していく。

⑦駐輪場更新時の、支払いとシール配付及び管理方法を見直す。

☆第9回 2023年2月4日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 福山副理事長様(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①ガス漏れ警報器交換工事 ・前回会議にて相見積もり依頼実施の説明。金額の妥当性確認、承認

来期の予算に組み込み実施する。

②連結送水管ホース点検 ・交換は消防法の規則により法令で定められている。

耐圧試験3年に一度、今回見積額209,000円 交換工事10年に一度、今回見積額715,000円

今回は、耐圧試験で進めることで承認。

③消火器10年経過の物あり。交換68,200円承認

④管理費滞納者の報告 ・一名滞納3ヶ月あり長谷工より本人に通達

⑤植栽維持管理費 ・人件費上昇のため値上げの申し出あり。増額根拠の資料提出を依頼した。

⑥管理費委託契約更新・管理員業務費値上げは、最低賃金の上昇、労働者不足、社会保険料費用負担

等による。月額4万円の増加は承認。エレベータの保守管理費が日立ビルシステムからJESに

変更となる事で、月額14万円減額となるため、管理費用全体としては、減額となる。 次頁へ

前頁続き

議題=⑦丸広場の外灯破損 ・居住者より壊してしまったとの申し出あり。本人負担で修理を行う。

⑧駐輪場更新申し込み手続きの変更。入金後シール手渡しとする。

入金確認後に、ポストにシール配付の手紙を投函して、管理人室で手渡しとなる。

⑨漏電遮断器の更新 ・15年が更新目安であるが、既に27年経過している。交換は任意ではあるが

希望者を管理組合で取り纏めて、申し込み希望者を確認する。

⑩大規模修繕委員会の状況・設計会社8社から4社に絞った。6月総会で決議する段取り。見積依頼。

⑪地下駐車場EV充電設備 ・今後普及が見込まれる事に加え、マンションの資産価値の向上にも繋

がることも考慮し調査を行った。4社比較し、導入費用、維持費のコスト発生しない2社が候補に

上がり、更に調査を継続する。

☆第10回 2023年3月4日(土) 17:30~18:30

出席者=役員9名出席 福山副理事長様、松林監事様(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①管理費未収1名未だ入金なし。管理組規約通り、次回理事会で名前がなされる旨、通知書発送済。

②漏電遮断器更新保守契約更新(東電への問い合わせ)東電には、昌栄社の各戸訪問時、対応の悪さ

については連絡済。正式見積ではないが、1件あたり8万円程度。数まとまれば、ディスカウント

はある。使用期間15年目安の機械が既に27年経過し、漏電火災のリスクを鑑みれば、できるだけ

交換を促したいが、他のマンションの事例からすると、実施する世帯は少ないのが実体の模様。

まずは理事会で、ポスター作って、交換希望世帯を募る。

③エントランス自動ドア故障・部品交換が必要であり、見積額約20万円。発注済。

過去、どのくらいの頻度で故障が発生しているのか、業者に確認中。故障頻度が高いようであれば、

抜本的な対策も検討する。

④植栽維持管理費値上げは、理事会で、業者に値上げの根拠のヒアリングを依頼。十分にヒアリング

はできたため承認とすることで合意した。1,158,000円→1,332,000円税抜(年間)

⑤EV更新・7月の1ヶ月で完了予定。祝日、休日は除く日程で調整。数時間程度は、重なる事はあ

るが、基本、隣り合う2基中1基は動いている状態を保ちながら工事を進める。

⑥立駐機9号機契約者の移動状況・2台移動必要な状況。1名は今月交渉して4月に報告する。

⑦地下駐車場のEV用充電ステーション設置について

4業者の設置条件とコスト面の比較表を更新。EVの普及は急速に高まる事は想定できること。

普及後は、行政からの補助金は打ち切られることが想定されること。EV用充電設備があることに

より、マンションの資産価値の向上にも繋がること。以上から、早急に進めるかどうか、検討して

いきたい。

検討課題としては、来客用の駐車場に共用充電ステーションを設置する場合、来客用の駐車ス

ペースが減ることになる。来客用駐車場の利用者は、固定的な1部の世帯でしか利用がない状況も鑑み

て、公平性の観点から受益者負担、有料化も検討すべきではないか。

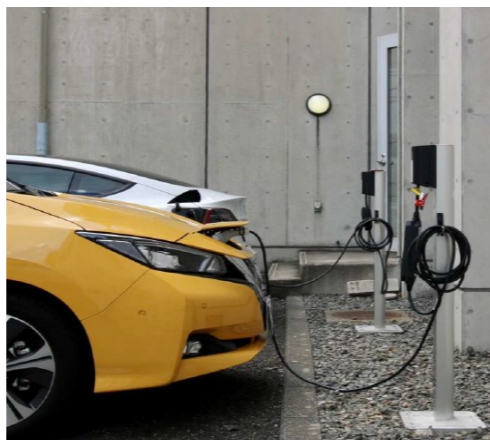
HCM社に、他マンションの事例について調査を依頼した。引き続き、検討していく。

●大規模修繕委員会進捗

現在大規模修繕委員会では、設計監理委託先選定に向けて協議・活動をしています。候補企業を8社から4社に絞り込み、この4社に対して見積参加依頼を出したところこのうち2社から参加する旨の回答があり見積提案競争に参加頂ける事になりました。1社目は前回さくらマンションの大規模修繕を担当頂いた株式会社象地域設計で前回実績を踏まえたご提案を期待するところです。2社目は株式会社T.D.Sという長谷工様紹介の企業が候補として残りました。この後の流れは、2月から3月にかけて現場説明会(さくらマンションの施設紹介)、質問受付と回答、また参加企業からの提案書及び見積書の受領を行います。4月には参加企業によるプレゼンテーション、委託先選定を実施し、6月の集会で発注可否に向けた決を取る予定で活動しています。

●地下駐車場の今後

理事会駐車場チームでは昨季より継続してメンテナンス費用の削減と今後の用途について検討を重ねています。立駐機利用者減少に伴う収入の減少と相反してメンテナンス費用が高額になっている立駐機について、メンテナンスを見送りました。これによって、一時費用として約760万円の費用が節約できたところですが、今後の用途については平置化とするか別目的スペースとするかなども含めて現在も検討を続けているところです。一方で、社会的課題としてEV車保有率向上を妨げる事象として既設マンションには充電設備がない事が話題になっています。理事会駐車場チームではEV車向け充電設備を共用部に設置する事で、今後居住者がEV車購入の意思決定の後押しになるよう、充電設備設置の検討をしています。なにより、マンションの付加価値、資産価値向上に直接寄与する事と期待して活動しています。



●自動火災報知設備リニューアル工事報告

昨年10月よりマンション共用部と居住者の火災報知器交換作業を実施させて頂きました。お蔭さまをもちまして昨年12月末をもちまして完了致しました。数件ではございますが、交換が済んでいない居住者様におかれましては日程などの調整を頂き再度対応させて頂きます。居住者皆さまをはじめ、長谷工さん管理人さん工事業者スエヒロさん、火報チーム、皆様方の協力を頂きましてほぼ完了する事ができました。協力頂きました皆様本当にありがとうございました。

駐輪場更新手続きに向けてのお願い



駐輪場契約の更新時期に際して、次の2点についてお願いをさせていただきます。

1. 自転車後ろ(荷台)に籠を取り付けている自転車の移動をご検討ください。
 - ・後ろに籠がある自転車は2段式駐輪場の下段にあると、上段が使用できなくなります。
 - ・今回の更新時に移動のご検討をお願いいたしますので、ご了承ください。
 - ・2台以上の駐輪場契約がある場合は、籠付自転車の上段をご使用いただく、もしくは平置き等の自転車と入れ替えていただく等のご対応をご検討ください。
 - ※上段が空いていても、下段に籠付自転車が駐輪すると、他の方が上段駐輪契約できません。(下段自転車の後部籠が当たるため。)
2. 長期間使用していない自転車の整理をご検討ください。
 - ・長期間使用していないと思われる自転車が駐輪場内に何台も見られます。
 - ・各所有者に検討していただき、この機会に処分する等の整理をお願いします。

**私たちの大切な住環境をより良いものにしていくために、
皆さまのご協力を是非ともよろしくお願い致します。**

●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2023年夏頃(3月に大日程確定)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。

これを受けてジャパンエレベーターサービス社に発注の上、2月5日~2月6日で現地調査を実施しました。現地調査により3月前半に大日程を確定します。乗降者から見ると、エレベータ内側(乗降カゴの部分)の内装が変わります。工事概要は4月頃にはエントランスに掲示する予定です。エレベータは1機ごとに工事(2週間程度)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けしますが、何卒宜しくお願いいたします。

【次期役員を募集しています】

理事は住民の安全や快適な生活を守るように努めますが、具体的には「マンションの資産価値を守る」「住民間の交流を図る」「無駄な経費を削減し健全な経営をする」などに尽力します。民主的な運営が第一条件なので住民によって差別したり、知り得た情報を他人に話すような不心得は厳禁です。管理組合の仕事の一つは共用部分の維持管理です。エレベーターの整備や各設備の日々のメンテナンスを行います。加えて鉄部塗装や外壁補修、屋上防水などの大規模修繕工事を行わなくてはなりません。さくらマンション小松川も2回目の大規模修繕が迫っています。材料費の値上げ等があり維持管理に多額の費用が掛かることが予想されます。ただこれからも長くこのマンションに住み続けるためにやらなければならないことです。どうぞ、理事になって一緒に住みよい「さくらマンション小松川」にしていきたいと思います。