



☆令和5年6月18日（日）【第26回通常集会】開催

午前10時より集会室に於いて第26回さくらマンション小松川管理組合通常集会が開催され、以下の議案が審議され、それぞれ可決、承認されました。

第一号議案「第26期事業報告及び決算報告」

第二号議案「管理委託契約更新承認の件」

第三号議案「第27期事業計画及び予算案」

第四号議案「大規模修繕工事における設計業者の選定」

第五号議案「地下駐車場の電気自動車用充電ステーション設置」

第六号議案「第27期役員を選任」



御出席の皆様より、多くのご意見が寄せられ有意義な集会となりました。集会は皆さまのご協力により無事終了することができました。

尚、議事の内容につきましては、「第26回通常集会議事録」をご覧ください。

第27期管理組合役員名簿

役職	分担業務	室番号	氏名
理事長	総括業務・書類管理	914	竹本 佳弘
副理事長	理事長補佐・代行	912	吉田 一成
会計担当理事	会計	1006	大野 祝子
理事	会計補佐・書記・議事録作成	608	佐々木 康之
理事	「さくらんぼ」編集発行・自治会窓口	1115	石塚 英和
理事		221	加藤 明
理事	防火管理者・自衛消防組織の運営	721	福嶋 恒樹
理事	建物設備全般・植栽等の維持管理	709	田島 勝美
理事		314	山口 洋史
理事	駐車場管理・駐輪場管理	521	千田 敦
監事	会計監査・理事会分科会運営に関する監査	407	松林 真理
監事		601	吉田 幹夫

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27期の理事長を拝命致しました竹本佳弘（914号室）です。第26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27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、活動推進いたします。

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。

活動方針

第27期につきましては、次に示す重点3項目を実行します。実行体制については第25期に発足した対策チーム（立駐機、電気自動車充電ステーション、エレベータ等）を継続し、さらなるマンション資産価値向上を目指します。

①さくらマンションの資産価値の維持・向上：地下駐車場の資産価値向上施策と長期修繕計画の策定

地下駐車場の資産価値向上施策

電気自動車の普及を見据えて、地下駐車場に電気自動車用充電ステーションを設置します（第26期通常集会決議）。今後、電気自動車の保有を希望する居住者の利便性とマンション資産価値向上に向けて、2023年内の設置を目指します。詳細についてはポスター掲示、さくらんぼ通信にて説明いたします。また、地下駐車場の有効活用においては、次に示す案も理事会において協議していきます。来客用駐車場（12台）の有料化／大型車両が駐車可能となる立駐機の機種変更／屋根なし立駐機の廃止（雨風による劣化が速く、維持費用を勘案して、屋根なし立駐機の廃止を目指す）

長期修繕計画の策定

前期発足した大規模修繕委員会にて活動推進いたします。当委員会では長谷工コミュニティ社の事例の情報入手及び近隣マンションの大規模修繕工事の実績を調査の上、前回（2011年）の大規模修繕工事と同様に、設計と施工を分離する方式（設計監理方式）を採用しました。初段として設計業者の支援（第26期通常集会決議）により大規模修繕の範囲を設定の上、施工業者を選定します。今後策定する大規模修繕計画は居住者にお知らせします。工事開始は2024年以降となります。

②安全快適な居住環境の整備：エレベータ及びに関する更新工事等の実施（全6機の更新工事）

現行業者と新規参入業者との相見積もりを複数回実施の上、選定しました。2023年7月より着工しています。エレベータは1機ごとに工事します。ご不便をおかけしますが、よろしくお願い致します。

その他活動

マンション専有部に対する固定資産の減税資格取得に向けて、マンション長寿命化促進税制を活用可能か検討中です。（マンション管理適正評価制度と東京都優良マンション登録表示制度への対応）

また、老朽化により故障頻度が増加傾向にあるエントランス自動ドア及び地下駐車場出入口シャッターにつき、更新の必要性を検討中です。費用としては数百万円の規模となりますので、慎重に協議を進めていきます。

③管理費・修繕積立金の適正な収納の推進

第25期に改定した管理規約を施行し、引き続き滞納者が発生しないように収納管理に努めていきます。

【第26期理事会報告】

☆第11回 2023年4月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 石塚理事(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①エレベーター更新のスケジュール 7月1日から1ヶ月で完工の日程提示あり。工期中夜間全てのエレベーター停止時間帯があったが1ヶ所は動いているように修正・調整する。6月末で日立ビルシステムとの保守契約終了。7月よりJES社に切り替わる。

②漏電遮断器更新の見積 (専有部) 2社から相見積もり8万円~9万円位。個人負担としては大きな金額であり、案内しても応募は少ないと思われる。交換目安は15年に対して、既に27年経過しており、安全に関わる事であり案内の仕方は考えて、実施する予定。

(共用部)分電盤の改修も同様な状況。見積額16百万円と大きな金額でもあり、引き続き検討していく。

③エントランス自動ドア 平成23年から故障修理180万円発生しているが、その内120万円が令和になってからで、故障の頻度が増している。抜本的な工事が将来必要となる懸念有。

④固定資産減税の減税資格について 令和5年4月1日から2年間、マンションとして認定が受けられると、固定資産減税が受けられる措置がある。理事会にて認定の要件を洗い出して次回検討する。

⑤立駐機9号機契約者の移動状況 交渉が進み、あと1名合意頂ければ、撤去可能な状況撤去方針を年次の通常集会の議案に諮った上で、理事会の、撤去方針の説明書面を作成して、理事長より告知して、説得にあたる。

⑥地下駐車場の電気自動車用充電ステーション設置について 補助金が受けられるうちは、費用発生せず、早期に実施した方がマンションの価値向上にも繋がるため、共用部駐車場の利用方法変更は、通常集会で決議を採る。

⑦来期の理事について 理事長、各理事に、見込み候補者に声掛けお願いした。

☆第12回 2023年5月6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・管理員篠原氏)

議題=①エレベーターのカゴ内意匠決め及び検収日の設定

②管理費滞納1名発生しており、継続して督促を行う。

③マンション長寿命化促進税制の、固定資産減税資格について内容説明。

④来客用駐車場、有料化について総合的に検討していく。

⑤地下分電盤更新(概算16百万円)

安全(=火災リスク)に関わるものであり、来期の予算に入れて計画して、時期は検討する。実施時は、共用部分は3日完全停電となる。(1日は予備日)専有部分は、延べ4日。各戸1日は完全停電となる。

⑥地下駐車場メンテナンス費と収入との採算をHCMに依頼。電気代高騰しており、蛍光灯のLED化を早期に進める。総合的に駐車場代の値上げも必要であるか、検討していく。

⑦専有部漏電遮断器の更新(各世帯費用約9万円 目安となる使用期限15年、既に27年経過)東京電力パワーグリッド(株)からのヒアリング実施
火災リスクを考えた場合、スイッチを除く主幹漏電ブレーカーのみの交換で十分であり、その場合の交換費用は約3万円、全交換の場合は約9万円、個人負担ですが、安全に関わる問題であり、チラシで案内は行う。



【第26期理事会報告】

☆第13回 2023年6月3日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 中山理事(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員篠原氏)

議題=①第26回通常集会の議事進行シナリオで確認。

役割確認

②地下駐車場の収支状況を過去に遡って確認実施

収支は黒字であるものの、雨が当たる立駐機のメンテナンスに、多くの費用が発生している。

【第27期理事会報告】

☆第1回 2023年6月18日(日) 11:45~11:50

出席者=役員12名出席

議題=①互選により、理事長・副理事長・会計の三役選出

・理事長 914竹本 ・副理事長 912吉田一 ・会計 1006大野

☆第2回 2023年7月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員11名出席 田島理事(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員篠原氏)

議題=①役割分担(1ページ参照)

②集会振り返り、集会において引継ぎされていないことが指摘あり。重要事項が申し送りされるように
今後は期変わりの際、引継ぎ書とは別に、懸案事項、留意点等の申し送り書を作成し時期理事会に連携する。

③エネチェンジ導入について、7月に現地調査実施予定。電気代の単価は、10分、5キロワットあたり、
55円⇒33円に下がる旨連絡あり。順調に進んで11月に工事実施予定。

④立駐機9号機の撤去進めるため、次回2024年9月30日の満期にて更新しない対応方針。

⑤地下駐車場LED化の検討。350灯全てに交換概算見積30百万円(ステンレス製)、鋼製だと17百万円。
電気料金節約のコスト試算を行い、次回提示して引き続き検討していく。

●電気自動車充電器設置について

第26回通常集会5号議案「地下駐車場の電気自動車用充電ステーション設置」について賛成多数で可決されました。

この議案については、国の補助金を活用して進めていくのですが、通常集会での可決後、既にサービス提供事業者である ENECHANGE に対しては申請済みとなっております。この後の流れとしては、現調を踏まえて ENECHANGE が施工計画を作成し補助金の申請(一般社団法人 次世代自動車振興センター)を実施します。

交付決定された後、2か月程度で工事を進めていく予定です。

但し、現在今年度当初予定分の補助金がなくなっているため申請受付を停止していますが、補正予算の割振り次第で追加補助金申請の開始がなされるようです。

ご期待頂いている方も多いと思いますが、今しばらくお待ちください。

