

【第27期理事会報告】

☆第3回 2023年8月5日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 山口理事(委任状)・松林監事 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①エレベーター工事状況

8月5日工事完工。一部のエレベーターで、擦れるような異音がする箇所あり、JESに確認。ドア内側のクリーニングについても、十分に実施されていない箇所がある。部分的に実施していく。工事、メンテナンス時に扉が開きっぱなしで、危険な状況とならないように、柵やコーンを必ず立てる。キャンセル機能をつける。ドア開閉のスピードが遅いのは、マルチセンサー機能搭載のためであり、キャンセル機能とマルチセンサー機能の件は、ポスターで掲示する。

②電気自動車の充電ステーション設置について

現地調査は8月4日実施済。施工計画作成には、2週間ほど必要。補助金申請は、現在、国の予算枠オーバーのため受付できない状態にあるが、施工計画完成後、国の受付再開次第、申し込みをする。

③大規模修繕工事

施工業者選定費用確認中。予算より若干追加となる見込み。第26回通常集会で発言のあった前回大規模修繕時のトラブル内容に関して、大規模修繕委員会より発言者に確認する。

④管理費滞納について、勧告書を規定に基づき送付。

⑤地下駐車場のLED化について、電気代削減の試算を行った。費用対効果低いが、今後も検討していく。

⑥マンション長寿命化促進税制で、固定資産減税の減税資格に関しては、継続検討する。



☆第4回 2023年9月2日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 山口理事・千田理事(委任状) 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①エレベーター更新完工後の不具合状況について

指摘あった場所はJESと管理組合立ち合いのもと、確認を実施する。

②長期未収納者1名あり、入金ない場合は、規約に基づき駐車場強制解約となる旨、書面で通知する。

③長期修繕積立金の収支見直しについて

現在の長期修繕積立金収支見直しでは、今後赤字が発生する見直しとなっている。以前の計画と大幅に違っている点をHCMに確認。計画は費用最大で見ているが、(1)費用最大で見たケース(現状)、(2)実際に発生する費用を予測したケース、(3)費用を絞ったケースの3パターンでのシミュレーションを作成する。

④エントランス自動ドアの更新

開閉に不具合が出てきている。モーターの交換目安は百万回の開閉であるが、大幅に超えている。現状、自動ドア脇の手動扉にて出入りできるため緊急性は無いものの、来期予算化するか検討する。

次ページへ

前ページの続き

議題=⑤大規模修繕について

大規模修繕にサッシ・玄関ドア交換についても同時で実施することを検討していたが、設計会社より、事前調査や補助金申請の手続きもあり、現在の大規模修繕と同時期には間に合わず、半年以上遅れることになるとの回答あり。引き続き、別に柔軟に対応できる方法がないかを含めて、検討を継続する。

⑥PHS無線基地撤去工事

設置使用料を収受していたPHS機器は、需要がなくなっており設置業者より撤去の申し入れあり。理事会にて撤去を承認。

☆第5回 2023年10月14日(土) 17:30~18:30

出席者=役員8名出席 佐々木理事・山口理事・田島理事(委任状)・松林監事 長谷工(管理員下村氏)

議題=①エレベーター工事完了後の不具合状況について

吉田副理事にて調査した、不具合のチェック表にもとづき、ジャパンエレベーター2名と竹本理事長が立ち合い検証し、その結果報告。

パネルの設置位置のズレ、パネル自体のガタつき等はジャパンエレベーターにて対応する。

昇降時の揺れ、異音についてはジャパンエレベーター、HCM、管理組合にて打合せし、今後の進め方を決める。管理組合としては更新前には発生していなかった事象と捉えている。

カゴ内の監視カメラについても、打合せする。

②ゴミ置場の扉と電灯スイッチの不具合について

扉は重く、開閉困難なため、部品交換の修理発注をすることで理事会決議した。

電灯スイッチはON/OFFできないため、配線含めて修理発注することで理事会決議した。

③大規模修繕委員会活動について

大規模修繕についてマスタースケジュールを説明、理事会に報告するタイミングを示した。

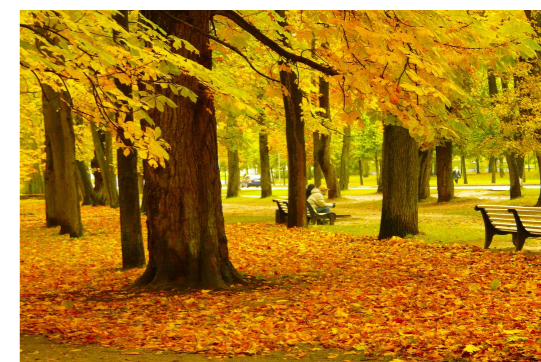
④BS放送の受信状況が悪い場合あり(暴風雨時等)、HCMにて調査見積を取得する。

⑤さくらんぼについては11/15に発刊予定。

⑥防災訓練については自治会、理事会共同で11/19に実施することで準備する。

⑦自治会にてガソリン原動式の発電機2台購入。集会室に設置済。助成金制度活用して全額補助を受けた。

⑧東京情報デザイン専門職大学側出入口階段の手すり破損している。HCMにて見積取得中。



☆第6回 2023年11月4日（土） 17:30～18:30

出席者＝役員12名全員出席 長谷工（担当佐藤氏・管理員篠原氏） 象地域設計事務所（江國氏・木村氏）

議題＝①電気自動車充電エネチェンジ導入について

理事会での承認を以て、現在申請中。補助金の許可が下り次第、速やかに工事を実施する必要あり。
現在の見込みでは、12月に許可下り工事実施予定。工期2日間の内1日1～2時間共用部停電時間発生する。エレベーターの利用者が比較的少ない時間帯に停電して、工事を進める方向で調整する。

②管理組合WEBサイト構築について

目的は、大規模修繕委員会の進捗を区分所有者、居住者に情報公開・共有を行う。
基本的には今回の大規模修繕の期間2年限定で使用。セキュリティ面考えてドメインは、https://にて設定。費用は、2年間合計で30,000円程度。

③大規模修繕委員会の確認事項

2月には、大規模修繕の予算確定する必要がある。全体費用は約3.7億円。どこまで工事を実施するか2月までに決める必要がある。象地域設計事務所、事前調査済。11月～1月に見積作業を進める。
どの工事を実施するのか、優先順位を検討するため、工事を3区分にてもらうことを象地域設計に依頼。
1. 必須（必ず実施する必要あり）2. できれば実施したい（緊急性はないが、いずれ必要）3. 次回に内容に基づき、工事の範囲と金額を決めていく。大規模修繕委員会としてはスケジュール通り来年実施で進める。ゴミ置場と駐輪場の屋根増築については、象地域設計事務所に、手続きの確認を依頼。

④TID側エントランスの手摺破損の交換工事は、同素材で見積取り交換することで決定。

⑤ゴミ置場の扉と電灯の修繕は、見積取り進める方向で決定。

⑥BSアンテナは、現在アンテナで受信しているが、光回線にできるか調査依頼と見積を取る。

⑦エレベーター監視カメラの管理。

⑧防災訓練の実施

予定通り11月19日実施する。自治会でポスター等、準備して掲示板で告知する。

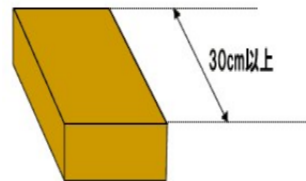
●粗大ごみについて

年末に向けて、室内の片づけなどによりごみの量も多くなってきます。
マンション内のごみ置き場に出せるごみの大きさには決まりがあります。

30センチ以上のごみは粗大ごみになり捨てられません。

粗大ごみ

家具、電化製品（家電リサイクル法、パソコンリサイクルの対象品は除く）
寝具、ストーブ、自転車など、右図のように一辺が30センチメートル以上あるものが該当します。



事前に「粗大ごみ受付センター」に申込が必要です。

粗大ごみは有料です。

電話（粗大ごみ受付センター03-6744-5700）、または江戸川区のホームページから申し込んでください。

申し込み後に、シールを貼り、ごみ置き場前（道路側）の粗大ごみ置き場に置いてください。

または、申し込み後に直接「粗大ごみ持込施設」へ持ち込むと割安になります。

*詳しくは江戸川区ホームページで確認をお願いいたします。

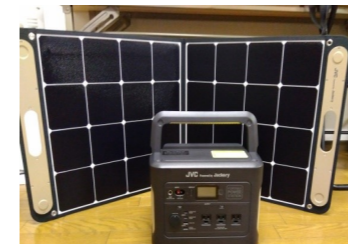
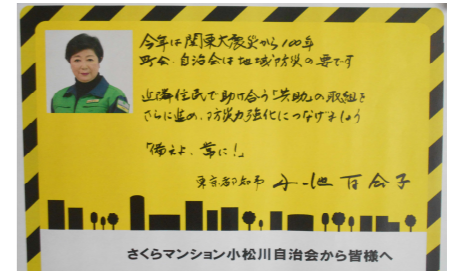
皆さんでルールをしっかりと守り快適な住環境を維持していきましょう。

●防災訓練

実施日 11月19日（日曜日）

ここ2年間は、コロナ禍の中で消防署よりオンラインでの避難訓練が推奨されていた為、居住者の参加型の防災訓練は見合わせておりました。本年は、さくらマンション小松川自治会、管理組合、合同で参加型の防災訓練を行います。緊急時には、さくらマンション内での避難場所として集会室の開放を準備しております。今までに、行政の補助金制度などを活用し、集会室を避難所として開放、維持できるように発電機などの設備を備えています。緊急時はいつ起きるかわかりません。実際に装置を動かして運用できる人がいなければ意味がありません。今回の訓練は、それらの設備を動かして使い方がわかる人が一人でも増えればよいと考えています。皆さんの参加をお待ちしております。

また、11月12日（日）には小松川第二中学校にて連合地区の防災訓練があり、自治会と管理組合から計3名参加し、避難所の開設準備などの訓練に参加してきました。



ソーラパネル+発電ポータブル電源



インバーター発電機（ガソリン）



ポータブル発電機（ガスボンベ）

●大規模修繕委員会進捗

現在大規模修繕委員会では、7月～10月にかけてマンション全体の劣化診断調査、居住者アンケート調査を実施し、マンションの状態について把握してきているところです。

経年劣化した部分は最低限実施すべき守りの改修工事を、利便性向上や付加価値の向上における観点では攻めの改修工事を、長期修繕計画を含めた予算調整の中で検討を進めています。

今後のスケジュールとしては、2024年2月目途で上記を踏まえた工事設計をした上で工事業者への見積もり提案依頼を実施、集会議決を持って工事業者選定、来年夏から秋にかけての大規模修繕を計画しています。

引き続きみなさまのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



●ゴミ置場

現在、電灯スイッチ故障のため「常時点灯」としてしています。

業者に修理依頼中ですので、もうしばらくお待ちください。（11月末迄に完工予定）