

【第27期理事会報告】

☆第9回 2024年2月3日(土) 17:30~18:30

出席者=役員11名出席 欠席=松林監事 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①雑排水管清掃時の不具合について

1月に実施した雑排水管清掃(高圧洗浄)に、低層階室から排水が逆流する問題が発生した。原因は、配管の中に異物が詰まったことが想定され、ポンプで排水を引っ張り上げる作業をしたところ異物(油の固形物)が発見され、除去を行い当低層階室の問題は解消した。高圧洗浄を行うと、他の配管でも同様の問題が発生する可能性があり、今回の洗浄は、手動式のポンプで実施した。今回の事故発生から、同系統の号室について、排水口に点検口を空けて検査を行う。水漏れから大きな事故に繋がる恐れがあり、作業費(見積297,000円)について、理事会で承認した。

②管理費未収1件9月より継続しており、規則通り督促状にて入金を促す。

③エントランス手摺工事について

工事費総額680,900円に対して、保険会社の最終査定結果は421,251円との回答を得た。差額296,945円の負担で工事を実施することで了承した。

④JES社とのSLA締結について

現在、先方にドラフトを提示して、回答待ちである。3号機は特に、不具合の声があり、2月の定期点検の後に、総合的に不具合発生の原因調査を実施する。

⑤EVステーションの利用開始について

現在、3台中、2台(奥の旧工事用車両スペース)は利用可能な状態にある。ポスターで3月1日から利用の告知をする。さくらんぼ通信でも告知予定。充電完了後は、速やかに移動することを徹底する。1台は、電波が届いておらず、対応調整中である。

⑥大規模修繕工事について

玄関扉の交換は、1戸約25万円(全体で50百万円)の費用感であるが、大規模修繕との同時に実施するメリットは無く、今回の範囲から外すことを理事会で承認した。

※玄関扉は、外壁の足場を使った工事では無く、大規模修繕と同時に行うメリットはないため。

⑦さくらんぼ通信について

2月16日(金)に投函予定で準備を進めている。

☆第10回 2024年3月2日(土) 19:00~:

出席者=役員名11出席 欠席松林監事 長谷工(担当佐藤氏・管理員下村氏)

議題=①大規模修繕委員会の進捗報告

工事会社の選定については、現在公募で業者からのエントリーを受付している。5月までに選定して、6月の集会にて決議をする予定である。2025年3月完工を目指す。5月11日(土)の理事会には工事業者に内定を出して、進める必要がある。

工事計画の概要説明 2011年に実施した修繕履歴も踏まえ、今回実施する部位と内容について説明
自転車ラックの補修は予定しているが、交換まで見込んでおらず、

次ページに続く

前ページの続き

理事会で交換するか決定する必要あり。金額が大きいので、集会の承認が必要。自転車置場の床の塗装は全面実施する。玄関扉の交換も大規模修繕委員会では、予定していない。理事会で最終結論を出す必要あり。玄関扉の枠の塗装は実施する。排水管の繋ぎ劣化している部分は修繕実施する予定である。駐車場の落下防止アルミの網から滴る水が車にあたり、白っぽく変色起きている。原因を調べて、検討する。

②地下天井配管温水洗浄実施について

前回の理事会で承認した06号系統の検査を実施したところ、重度の油污れがあり、閉塞状態が確認された。同様の問題が発生している可能性も考えられるため、他の21系統分を追加実施した場合の見積り依頼中。

③管理委託契約料の改定について

日常清掃、自家用変電等点検、機械式駐車場保守点検の3項目にて、税込み225,060円分に値上げ依頼ある。人件費高騰による値上げは理解できるものの、単なる値上げとなるだけでなくサービス向上面での検討も依頼した。

④修繕積立金について

国土交通省からの発表では、東京都の平均は1㎡あたり270円。さくらマンションは114円で格安となっている。HCM社に、築年数と規模感が近いマンションの実績数値を拾って、情報を提供して頂く。

⑤(有)サンタローサ社の植栽費用の値上げについて

相見積もり実施したが同社の方が安かった。剪定回数減らすことも含め費用を抑える方法を検討する。

⑥通常集会については、6月16日(日)に実施する。

⑦JESとのSLA締結については、理事に回付しているドラフトの内容で締結。必要の都度改定し運用。

⑧EVステーションについては、電波届かない1台はWiFiの追加工事できるか現地調査実施する。

⑨HPの作成については完成。大規模修繕の情報をこちらのサイトで共有していく。

管理組合第27回通常集会を6月16日(日)に開催します。

さくらマンション小松川管理組合の第27回通常集会が6月16日に当マンションの集会室で開催されます。通常集会が成立するためには組合員議決権の過半数が必要となります。より多くの組合員の出席を心よりお願い致します。

通常集会は、管理組合の最高意思決定機関であります。より多くの組合員が出席し、マンションの資産価値の維持向上と安全で快適な居住環境の創造に活発な意見交換が行われ、それを踏まえた事業計画等を決定されることを期待しております。

参加の形態としては、このほか議事について書面で、または代理人による議決権の行使もあります。

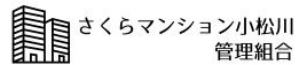
この1年間、全理事・監事が協力し、昨年の総会で決定された第27期事業計画及び予算に基づき共用部分の維持・管理をはじめ修繕等を実施して参りました。

今回の集会では、その結果を報告(事業報告・収支決算報告)するとともに、第28期の事業計画及び予算を決定することとなります。

また、併せて管理組合の役員を選任を行います。

●情報共有を目的としたWEBサイトを準備しました

今年の8月から来年3月にかけて大規模修繕工事を計画しています。そこで居住者の方へのお知らせが増えていくことを鑑み、さくらマンション小松川管理組合のWEBサイトを立ち上げました。(https://sakura-m.tokyo/) 運用管理の課題もあり、当面は不定期更新かつ理事会又は大規模修繕委員会からみなさまへの一方通行の情報伝達となりますが、まずは可視化した情報をデジタル手段でお伝えしていきます。内容としては、管理規約や規則集、さくらんぼのアーカイブ、そして大規模修繕特設サイトを準備しました。大規模修繕特設サイトでは、修繕概要、2023年秋に実施した建物劣化調査結果、大規模修繕スケジュールを掲載しています。今後、外壁補修時に塗装を行います。現在はホワイトグレーを基調とした1色となっています。少し高級感が増すようにツートンのカラーパターンを加えて検討予定で、そのような情報もお伝えしていく計画をしています。みなさまのご意見を頂きながら進めていきたいと思っておりますので、なにとぞご協力よろしくお願いいたします。



コンテンツ 大規模修繕特設サイト お問い合わせ



公開中の情報

管理規約・規則関係



内容を確認する

さくらんぼアーカイブ



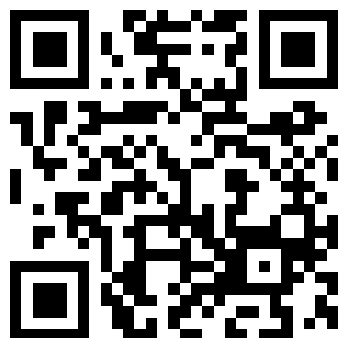
内容を確認する

大規模修繕情報



内容を確認する

さくらマンション小松川管理組合
WEB サイト QR コード



https://sakura-m.tokyo/



WEB サイトはスマートフォンでも閲覧可能です。QRコードを読み取ってアクセスしてください。



大規模修繕工事のスケジュール(予定)について

大規模修繕工事は以下の予定となっております。6/16 通常集会にて審議いたします。

2024年
3月 工事内容、工事スケジュールの検討
5月 工事会社の選定
6月 第27回通常集会での決議（工事費用及び工事会社）
8月 着工 足場組立開始

2025年
3月 完工

大規模修繕工事の概要やスケジュールのより詳細な情報については、管理組合サイトにも特設ページをご用意しておりますのでそちらをご確認ください。



台所、洗面台等の排水口に関するお願い

台所、洗面台等の排水口の管理に関し、お知らせとお願い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。

●事象発生

年始実施した雑排水管洗浄において発生した排水管の詰まりにより、居住者の皆様には大変、ご迷惑をおかけしました。緊急対応として地下天井配管に対し、高圧洗浄車を導入して大規模な調査及び洗浄工事を実施しました。

排水管の内部画像は下図の通りです。油などの不純物の沈殿により重度の閉塞状態が確認されました。

<洗浄前、配管内は油塊等が付着>



<洗浄後、配管内の付着物は除去>



●お願い事項

これは各戸排水口（台所、洗面台等）より多量の高濃度液体（油、洗剤等）を注入したことが起因と推察されます。お願い事項として高濃度油、液体を直接、洗面台、台所等の排水口より廃棄するのは止めてください。廃棄する場合は凝固剤を使用する、あるいは袋や牛乳パック等に入れる等でゴミステーションに投入してください。

フライパンについている油もキッチンペーパーや新聞紙等で拭きとり後、洗浄するようお願いいたします。