第118号

さくらんぼ
ーさくらマンション新聞ー

NOV 2024 No.118 11

◆発行者／さくらマンション小松川管理組合
◆発行責任者 ／ 理 事 長　竹本 佳弘
◆編　集　人 ／ 広報担当　加藤 明
◆発　行　日 ／ 2024年 11月15日

【第２８期理事会報告】

☆第２回　２０２４年７月６日（土）　１７：３０～１８：３０

出席者＝役員１０名出席　　欠席＝石塚理事　田島理事（委任状）　　長谷工（担当作井氏・管理員篠原氏）

議題＝①管理費未収関係　３件未収者あり。内１件は３ヶ月滞納しており、注視し督促継続する。

②進捗管理表の更新　２８期の検討課題を一覧のリスト化した内容の説明があった。今期から、当リストにより進捗状況の管理を行う。

③地下駐車場の誘導灯交換工事について
経年劣化による不具合が発生している。工事見積り額：２，０３５，０００円（税込み）
安全に関わるものであり、可決した。

④エレベーター閉じ込め事故について
１２月３０日に発生した事故について、６月にも３号機で閉じ込め事故が発生した。ＪＥＳ社よりお詫びと事故報告書を受理した。原因は、荷重センサーの不良と判断し交換することとなった。３号機以外についても、検査を実施して、不具合があれば、センサーの交換を実施して頂く。

⑤大規模修繕工事について
８月に住民説明会を実施する。ベランダの片付け案内は、できるだけ早くアナウンスした方が良い。
理事会・自治会の連携強化のための懇親会実施について　９月６日の理事会後に実施予定。

☆第３回　２０２４年８月３日（土）　１７：３０～１８：３０

出席者＝役員６名出席　　欠席＝吉田副理事様　高橋理事　佐々木理事　田島理事　山口理事（委任状）
松林監事　　長谷工（担当作井氏・管理員篠原氏）

議題＝①管理費未収関係　５件未収者が、発生している。内１件は４ヶ月滞納しており、注視し督促継続する。
駐車場未収に対しての通知、対応策を検討。

②四半期毎の会計帳票　４月から６月分報告。１１月、３月にも報告してもらう。印刷費の費目修正を行う。

③受水槽、補給水槽設備改修
これまで２７年間更新なく、緊急性もあるため更新承認（２５万円程度）。発注依頼。

④消防設備点検
８月の点検結果を踏まえて、２月点検の是正分（１８５万円）と合わせて９月の理事会で検討する。

⑤地下駐車場誘導灯交換工事について　間引きは不可。９月の理事会で再度協議する。（２００万円）。

⑥反社会勢力、住戸の住居や賃貸以外での使用（グループホーム等）について２０２５年６月の通常集会での規約改定を目指し、専門チーム発足させ検討していく。

⑦小口現金の縮小について
縮小は可能。来期のＨＣＭ社との業務委託契約の更新時に変更する。（５万円→３万円程度）

⑧支払手数料の見直し
ＨＣＭ社より現行口座振替手数料の一覧を提示された。理事会としては常時、手数料額を意識している。振替頻度の適正化と、手数料支払いの最小化はＨＣＭ社も意識してほしい。

⑨ＪＥＳ社とのＳＬＡについて　ＨＣＭ社を外しＪＥＳ社と管理組合で直接契約するように進める。

⑩大規模修繕工事について
８月１７日（土）に施工会社　カシワバラから住民説明会実施する。
委員長交代　吉田氏　副委員長　五十嵐氏（佐藤委員長がお仕事で異動されたため）
工事期間中の定期清掃中止と変更　高圧洗浄、ポリッシャー清掃を３ヶ月に１回実施している。
期間中の９月、１月分中止、４月分は５月に変更して実施。

☆第４回　２０２４年９月７日（土）　１７：３０～１８：３０

出席者＝役員９名出席　　欠席＝加藤理事　山口理事　田島理事（委任状）長谷工（中村氏代行・管理員篠原氏）

議題＝①管理費未収関係　　長期未収者に関して、督促状（理事会にて訴訟検討する旨）を送付する。
前回理事会にて協議した消防設備更新について８月点検結果を報告。本理事会にて点検指摘内容の更新を承認、発注する。前理事会にて協議した地下誘導灯更新について本理事会にて更新を承認、発注する。定期の雑排水管清掃について３回連続未済の各戸をＨＣＭにてリストアップし、次回洗浄を必ず受けるように理事長書面にて依頼する。（洗浄未済により当戸が属する縦の各戸の排水管への目詰まりを回避するため）。

②防災訓練　１１月開催として福嶋理事にて段取りを行う。次回１０月理事会で報告する。

③地下施設冠水防止のための止水板購入
理事会より提案した止水板（５０万円未満）の購入検討を
ＨＣＭへ依頼（地下駐車場及び電気室への冠水防止のため）。

④玄関前の防犯カメラ設置
共用部である各戸玄関付近の防犯カメラ設置については昨今の
社会情勢（治安、防犯）変化を勘案し、設置を検討する。

⑤さくらんぼ通信（加藤理事）　次回１１月発行予定、１０月理事会にて版構成確定する。

⑥大規模修繕工事について（吉田副理事長）
８月１７日（日）に施工会社カシワバラから住民説明会でのＱ＆Ａ資料を後日配付する。
ベランダの置物（植木、収納箱等）の一時保管、廃棄物処理等の質問に関する回答の資料。

☆第５回　２０２４年１０月５日（土）　１７：３０～１８：３０

出席者＝役員１０名出席　　欠席＝田島理事（委任状）松林監事　　長谷工（担当作井氏・管理員篠原氏）

議題＝①管理費未収関係　長期未収者１名は、前回理事会で確認した督促レターを発行し、６か月分纏めて入金があり滞納解消した。今後も長期未収者に対して、同様の対策を理事会で確認の上、実施していく。

②地下駐車場への雨水防止の止水板購入　　アマゾンで購入手続き済。
一度設置する。さくらんぼにも掲示する。次回の大雨発生時に使用して確認をする。

③各戸の防犯カメラ設置について　　(株)ドッドウエルビー・エム・エスより、複数の提案を頂く。
各戸設置の場合１台（各戸）あたり、税込み５５万円であるが、高額のため現実味がない。組合で購入し、玄関通路の両端に設置する案を検討する。設置について最大、最小、折衷案、の３パターンの提案をもらう。本件、防犯カメラを設置する場合は、現行の防犯カメラ録画映像取扱いの改定が必要となる。

④来客駐車場の有料化について（竹本理事長）
ＨＣＭ社管轄の他マンションの相場感は５００円から１，０００円程度、徴収しているケースが多い。
ＨＣＭ社からアンケート実施の提案あり。実施する方向で、アンケート内容を詰めていく。

⑤規定改定準備（竹本理事長）

次ページへ

前ページの続き

反社：規約・届出書において区分所有者より当該者に対し譲渡・貸与できないこと記載する。

グループホーム：用途変更届出書に当用途では利用できないこと記載する。

⑥雑排水管洗浄作業の未実施住居リストについて（ＨＣＭ社作井氏）

数年間連続して実施できていない住戸があり、排水管が詰まる事故が発生する恐れあり。長期未実施住戸に対し、未実施の重大性を理解してもらうレターを通達する。

⑦防災訓練の実施について（福嶋理事）

大規模修繕中のため、起震車や消火器訓練の実施は難しい。１１月の実施日は、自治会と相談の上、決定する。１１月１７日（日）か１１月２４日（日）の予定。

⑧大規模修繕工事について（吉田副理事長）

理事会宛てに、工事進行についてクレームがあり、大規模修繕委員会にて対応する。

⑨さくらんぼ通信（加藤理事）　　１１月１５日に発行する。

⑩管理組合ＨＰについて（吉田副理事長）　　年間維持費３万円。更新することで、承認した。

■来客用駐車場の有料化の検討

- 第 27 回通常集会議案書の「第 3 議案第 28 期事業計画」に記載の通り区分所有者の皆様に直接負担頂く修繕積立金の見直しと並行して、共有部を有効活用し収入増を図ることも検討します。具体的には来客用駐車場（12 台）及び子供用駐輪場（30 区画）の有料化と、車両・バイク駐車場及び駐輪場の料金体系の見直しです。
- その一環で 10 月 7 日に来客用駐車場に関するアンケートを実施し、10 月 20 日に回収、集計しました。ご協力ありがとうございました。結果概要は以下の通りです。

設問③：有料化について）

賛成：73／反対：29／どちらでもない：17

設問④：賛成理由）

収益を管理費等に充当：51／利用適正化：42／無断駐車防止：32

設問⑤：反対理由）

利用者に負担：17／無料が良い：13／その他：11

設問⑥：適正料金について）

500-1000 円：40／200 - 300 円：20／1000-1500 円：12

- アンケート結果とこれまでの理事会へのご要望が示す通り、来客用駐車場有料化は多くの方の関心事であると本理事会は捉えております。長谷工コミュニティの他の管理マンションも 1 日：500-1000 円を徴収する場合が多いそうです。今後も有料化に向けて検討を継続します。また来客用駐車場有料化には駐車料金徴収方法設定と駐車場使用細則の改定が必要になり、通常集会での審議となりますので区分所有者の皆様に適宜、ご案内させていただきます。

■エレベーター業者とのサービス内容の再確認について

一昨年、エレベーター6 機を業者変更の上、更新しました。その後、何度か利用者様にはご不便をおかけしております。理事会ではエレベーターの利便性・安全性の向上に向けて、エレベーター業者との現行保守契約に加えて、サービスレベルの合意書を 10 月に締結しました。当合意書は定期点検、緊急対応、定期整備の項目で構成され、エレベーター業者のサービス内容を追加で定義したものです。特に緊急対応については緊急対応体制、閉じ込め故障の復旧、異常通報受信時の対応等について明文化し、理事会としてエレベーター業者のサービスレベルの実行を管理することにしました。

■止水板の設置について

- 今般のゲリラ豪雨や台風などの水害からマンション資産を守る一策として、簡易設置型止水板を購入しました。地下駐車場入り口に設置する予定です。
- さくらマンション小松川の地下には駐車場だけではなく各戸に電力供給する設備（分電盤）が装備されています。地下設備への浸水により皆様の生活に支障をきたすことのないように防災対策の一環として止水板を設置します。止水板の保管場所は管理室横の倉庫です。管理室不在の場合は皆様も止水板の設置に是非、ご協力頂きますよう何卒宜しくお願い致します。

※イメージ

特長
連結方法はジョイントを繋ぐだけ。 使用後は積み重ねて保管できます。 工具は不要。薄くて軽いので持ち運びも楽々また、収納スペースをとらず、コンパクトに収納できます。 緊急時に役立つアイテムですが、災害が起こるまで出番はありません。

■さくらマンション小松川での実際の設置写真

■防災訓練　11 月 17 日（日）10 時～　開催予定

管理組合と自治会合同で下記の防災訓練を実施する予定です。

・**止水板の設置訓練**

集まった住民で地下駐車場入口への止水版設置訓練を行います。

・**蓄電機（バッテリー）の操作説明会**

蓄電器等の保管場所の確認および集会室にて操作方法の説明を行います。

※ 今回は修繕工事中のため、消防隊員によるＡＥＤ操作説明や消化器体験は実施しません。

※ 最後には集まった住民方々に非常用クラッカー・防災マニュアルを配布致します。

災害等は突然発生するのです。訓練を続ける事で、災害等に対する意識も高まり、備蓄している物も活用しながら全住民が助け合えればと思います。

■昨年の防災訓練の様子

★さくらマンションの地域は、江戸川区水害ハザードマップで浸水エリアとなります。

★蓄電器等は、自治会が東京都や区に申請し補助金等で購入しております。

★小松川地区連合の防災訓練や小松川第二中学校の訓練にも自治会は積極的に参加してくれています。