

【第28期理事会報告】

☆第6回 2024年11月2日（土） 17:30～18:30

出席者＝役員11名出席 欠席＝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 長期未収者3名の内2名は入金あり。1名は8/16以降入金なし（3万円程度）状況のモニタリングを継続する。

- ②防犯カメラの設置について （株）ドッドウエル ビー・エム・エスより、複数案の提案を頂く。外周のカメラ台数（現行1台）を強くすべきとの提案で7台増設、月額6万円程度。正式見積を入手の上、発注を決議したい。各階廊下＋外周については月額14万円程度と多額なため継続審議とする。
- ③ごみ置場照明のLED化 現行蛍光灯を設置しているが、電灯交換頻度が上がっている。（3月より7回交換）将来的な電気代削減と蛍光灯調達困難を勘案し、LED化工事（47万円程度）に関して理事会にて決議、発注する。
- ④来客駐車場の有料化について アンケート結果も勘案して使用料を1,000円/日と設定する。1～2時間の使用の場合等の無料区画設定、徴収方法の運用ルールを設計する。平行して規約改定の準備を行う。有料化の場合、これまでの使用実績にもとづき収受料金を試算する。
- ⑤規約改定準備
前回理事会で協議した内容で規約改定案を最終化する。HCM社にて改定案を編集頂き、理事会にて決議する。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地下分電盤の移動について 今般のゲリラ豪雨等で地下駐車場が浸水した場合、各戸の電力供給設備である地下分電盤の浸水が懸念事項である。地下駐車場の空きスペースに移動することを検討すべき。HCM社にて移動場所を検討、理事会に提案する。
- ⑦防災訓練の実施について 大規模修繕中のため、起震車や消火器訓練等の実施は難しい。11/17で決定。止水板設置の演習を実施予定。
- ⑧大規模修繕工事について 駐輪場床の塗装について駐輪ラックを交換する場合、修繕工事業者との調整が必要となる。理事会にて早期に以下の2案を選択する。
 - ①今期中に駐輪ラック更新→床面の保護塗膜工事とのスケジュール合わせが必要
 - ②来期以降に駐輪ラック更新→床面の保護塗膜工事対応についてカシワバラ社にて進める
- ⑨さくらんぼ通信 11/15に発行する。

☆第7回 2024年12月7日（土） 17:30～18:30

出席者＝役員8名出席 欠席＝竹本理事長 高橋理事 田島理事 山口理事（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 2名管理費未収者3ヶ月超の滞納者あり。
以前の理事会で確認した文章にて、督促状の投函を行う。
- ②1月以降の理事会日程について 来期の通常集会の日程は、通常第三日曜日の6/15（日）となるが、当月の理事会が6/7（土）となる場合準備に時間ないため1週間後ろ倒しして6/22とするか予定通り6/15とするか追って検討する。1月の理事会は、1/11開催でOKか理事長確認。
 - ③反社対応に関する管理規約と届出書の改定について 管理規約（5）～七は、具体的な列举内容は、要検討。指定用途外使用届出書 グループホームに限定していると解釈されかねないため、文言要検討。組合員資格届出書、誓約書は、「～申請内容を照会する場合がある。」は、書類の一番下に置く。
※届出者が宣言するものではないため。
 - ④防犯カメラの外周カメラ増設について メールボックスのトラブルに対応するため、メールボックス含む8台案で検討する。（次ページへ続く）

（前ページの続き）

実際の取り付けは、大規模修繕工事完了後になるため急ぎ発注しなくても問題ない。

全体の設置場所は最終的に検討する。

- ⑤来客用駐車場の有料化について 1日1,000円とするならば、0時から24時まで等、1日を定義する時間を明確にする必要がある。介護や大型家具・家電購入等で停車できるよう、短時間利用できる区画を準備する方向で検討する。17条6“1日最大12時間まで予約可能とする。”は、時間の定義があれば、不要である。
- ⑥HCM社年末年始休暇について 12/31～1/3まで年末年始休暇のため、LMが不在となる。年始休暇のゴミ出し対応について、12/31に可燃ごみ収集車がくるため、マスターキーを持っている理事及び自治会長が立ち合いをする。12/31 9:30に1階集合。
- ⑦立駐機のトラブルについて 11/26に立駐機の昇降トラブルあり、車が出せない事故が発生した。その際に、利用者がタクシーを利用したため、代金の請求あり。保険が下りず、理事会で立て替え支払することで、承認した。
立駐機6号機6-3のベアリングが固まって、動かない故障が発生した。大規模修繕期間中は、修理不可能。6-3は当面使用不可とする。大規模修繕後、修理を行うか、検討する。
- ⑧大規模修繕期間中、地下駐車場の来客スペースが枯渇状態であるが、東京電力や介護等で短時間利用（2時間程度）の場合は、大規模修繕期間中に限りエネチェンジの駐車場⑫を活用する。
- ⑨大規模修繕工事の進行状況
地下駐車場上部落下防止ネットの修繕について 工事中に防止ネットをサンダーでカットして外すと鉄粉が落ち続けて、錆の問題が発生することが判明した。防止ネットを外さず、修繕を行う他手段がなく、より手間がかかり、その部分の工期が長引き6月完工を予定している。
駐輪場 ラック交換および床補修工事については、ラック手配の納期が4月となるため、当工事を大規模修繕に合わせて実施することが難しいことが判明した。4月以降に駐輪場のラック交換工事を行うスケジュールで検討していくが一旦大規模修繕委員会にて再検討し、次回理事会で検討内容を報告する。その他の工事は、順調に進んでいる。
- ⑩防災訓練関係 各住戸の消火器は期限切れと思われるので、HCM社に確認を依頼した。
- ⑪地下分電盤の防水扉について 次回理事会又は遅くとも2月目途に、見積書を提出してもらう。
※来期の予算に入れ実施する方向で検討する。

☆第8回 2025年1月11日（土） 17:30～18:30

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

議題＝①駐輪場昇降式ラックの更新について 長谷工とカシワバラの2社からプレゼンを実施

【長谷工】大規模修繕工事が完了したあとに、工事を実施する。上段ラックの故障実績は、直近で250台設置して5台程度の故障あり。（利用者の使い方の問題であるケースも含む）

見積り総額：税込み19,250千円

【カシワバラ】設置総数4台減となるが、下段の駐車台数は増やし、利用しやすくしている。長谷工は斜め置きを設置に対して垂直方向の設置とすることで下段の設置数を増やしている。（次ページへ続く）

(前ページの続き)

材料手配含めて、納期は2カ月。2月の理事会で決議が遅れた場合、税込み165万円程増える可能性がある。大規模修繕工事と纏めて実施することで、利用者の自転車の移動は一回で済む。

※床の補修のタイミングに合わせて実施する。見積り総額：税込み18,507千円

理事会の多数決を取り、全理事一致で、カシワバラ社に決定した。

②管理費未収関係 2名管理費未収者3カ月超の滞納者あり。以前の理事会で確認した文章にて、督促状の投函を行い、2名の内、1名は一括で支払う旨連絡あり。もう1名は、駐車場含む3カ月の滞納となり、規約に基づき、駐車場契約解除通知書を書面で行う。

③管理規約・使用細則の改定について

①来客駐車場使用細則（来客駐車場の有料化に伴う）現金はトラブルの元かつ効率化のため、素敵ネット申込にて一本化する。管理費と一緒に引き落としにして利用費を回収する。

※素敵ネットの利用方法が分からない住人には、管理室に来て頂き、操作をサポートする。

1～2時間の短期間利用は、特定の区画を設置する。

⑨管理規約改定（反社条項の追加）12月理事会で議論した内容に従い、管理規約・届出書ドラフトを修正した。6月の通常集會に議題に入れて、決議する。

管理組合の役員募集

来期（25年6月通常集會後）の理事会メンバーを募集中です。是非、みなさま、管理組合の理事にご応募頂きたく、よろしくお願いいたします。

理事は年番制のような慣習がありまして、いつか管理組合の理事を務めることになります。今のメンバーは40-50歳が主体的に進めています。さらにテーマに応じて対策チームを組成して、個人に役割を分担するのではなく、チームで役割を分担しています。そのため、負荷、責任を個人に充てることはありません。また月1回の理事会では全員が会話できるように会議進行しています。雰囲気は良く、全く窮屈・退屈感はありません。当然ながら、我々の個人資産であるマンション施設の様々な事情が把握できますので、我々自体の将来の資金計画に参考となります。理事任期は2年間となります。毎月1回（第1土曜日の90分程度）の活動です。管理室にてご応募お待ちしております！

大規模修繕工事のスケジュール(予定)について

昨年9月に始まった大規模修繕工事について、昨年12月中旬に工事進捗が50%を超えて折り返しに入ってきました。外壁工事については計画通りの進捗で桜の開花前にはバルコニー面の足場の解体が完了する見込みです。廊下面の足場については4月上旬に撤去が完了する予定でこちらも進捗は計画通りです。一方で、地下駐車場の上部に設置されている落下防止ネットについては、想定以上に手間がかかる作業となっており、6月末迄工期を延長する事になりました。地下駐車場をご利用のみなさまには大変ご迷惑をおかけしますが何卒ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



施工前（塗装の剥がれが目立つ状況）



高所作業車での作業



サンドペーパーでの磨き作業



施工後（塗装完了した状態）

★ 駐輪場（自転車・バイク）更新手続きのお知らせ ★

駐輪場の契約が3月31日で切れますので下記の通り、駐輪場の更新手続きを実施いたします。

所定の期日内に管理事務所にて更新手続きを完了してください。

1、期 日 **2月7日(金)～2月15日(土)**

2、料 金（年額） 1台当たり

自転車 1台目 1,000円

2台目 1,500円

3台目から 3,000円

バイク 原動機付自転車 3,000円

軽2輪車（250CCまで） 5,000円

自動2輪車（250CC以上） 8,000円



※ 登録シールは必ず後輪泥除けの反射板付近に貼付けをしてください。

（後輪泥除けが無い物は見えやすい位置に貼付けてください）

※ 契約されても登録シールを貼らずに駐輪している自転車は、契約外と見なし撤去いたします。

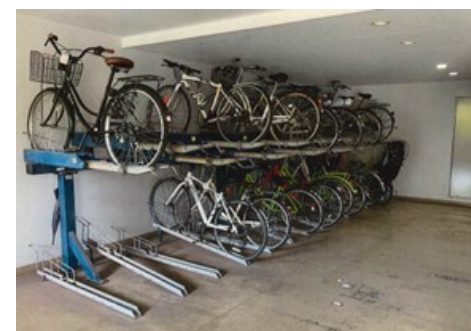
※ 駐輪可能台数に限りがありますので自転車を使用する予定の無い方は各所有者で見直し、処分していただきますようご協力をお願いいたします。

※ 子供用駐輪場（全長120cm以下の子供用自転車に限定）は無料にてご利用頂いておりますが、長年使用していない自転車が散見され、管理が必要な状態となっています。この状況から管理組合理事会は子供用駐輪場の有料化を検討しています。このような中で今後、子供用自転車を使用する予定のない方は今回更新手続きを行わないことをお願い致します。なお本年の契約更新時には利用者の年齢を登録させていただきますので、何卒ご理解のほど宜しくお願い致します。

**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いたします。**

駐輪場の修繕工事について

皆様、昨年秋より実施中の大規模修繕工事に、ご協力頂き誠にありがとうございます。大規模修繕工事において駐輪場の床の剥離、汚損が顕在化しており床塗装等を予定しています。さらに自転車格納ラックの老朽化問題があります。理事会ではラック更新の工期、費用の効率化の観点より床塗装工事に合わせてラックを更新することといたしました（工事業者は相見積りの上、カシワバラ社に決定、1番、3番駐輪場が対象）。新しいラックは上段の昇降が垂直に行えるため、利用者の負荷が軽減される見込みです。なお、期間は2月～6月で順次更新していきます。更新工事の期間は駐輪場利用者の皆様には自転車の移動をお願いすることとなりますが、ご協力よろしくお願いします。



また理事会では駐輪場利用料の見直しも検討中です。屋根有り、無し等の条件に応じた利用料及び子供用駐輪場の有償化等を検討しております。検討状況はさくらんぼ通信を通じてご案内いたします。