



【第28期理事会報告】

☆第9回 2025年2月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員9名出席 欠席=田島理事 高橋理事 山口理事(委任状)
長谷工(担当作井氏・管理員篠原氏)

議題=①管理費等未収関係

12月末時点の未収者6名は現時点ですべて入金あり。(未収者ゼロ)

②理事会参加のLMの時間外勤務費用について

理事会開催の時間はLMの時間外勤務であり、その費用負担を理事会にしていだきたい旨、申し入れがあった。基本、HCM社の雇用であり、管理費用の中に盛り込まれる方がベターである。LMの勤務時間の見直しを含めて、HCM社にて再検討して、理事会に提案を行う。

③素敵ネットを使用した来客駐車場の徴収について

想定利用体系：1日1,000円(0時から24時)とする。キャンセルポリシーの設定が必要。(暫定3日前までキャンセル可能)予約確認メールの転送サービスは提供されていない。簡易な運用マニュアルを作成し、各戸へ配付の上、掲示板にも掲示する。6月の集会で決議を取り、8月からの運用開始を検討する。

④非常照明器具交換工事(税込：187万円)

既に点灯しない箇所が17か所あり、大規模修繕後の来期に予算化して実施する。見積については、もう一社見積を依頼した。

⑤地下分電盤室扉防水化について

特殊な依頼内容のため、業者から見積がなかなか出てこない状況である。見積が出次第、理事会に共有していく。

⑥管理委託契約書について

マンション管理適正化法に基づき、必要書類である。

⑦駐輪場ラックの更新について

料金体系は見直しを検討する。屋根あり、屋根なしで価格差をつける。ラックの更新費用、耐久期間も考慮して金額を検討する。子供用駐輪場は、無償で30台のスペースがあるが、利用は13台のみ。有料化するか、または防災避難通路確保の観点から撤去するかの両面で検討していく。

⑧エレベーターの異音について

3・4号機の修理は実施したものの、いまだ異音がしている状況。1号機も同様の異音がある。JES社にHCM社経由で再度、異音解消の修理実施の申し入れを行う。

⑨ごみ置場問題

ごみ置場に粗大ごみの不法投棄が散見される。理事会負担で、廃棄するケースが続いている。防犯カメラ設置のタイミングで、ごみ置場にもカメラ設置する方向で検討する。



☆第10回 2025年3月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員8名出席 欠席=竹本理事長 田島理事 山口理事 佐々木理事(委任状)
長谷工(担当作井氏・原氏・平井氏(リモート)・管理員篠原氏) ジャパンエレベーターサービス

議題=①ジャパンエレベーターサービス社(JES社)からの報告

1号機、3号機故障の原因、改善、理由の説明があった。

今回の報告に疑問点もあるので再度、報告書の提出を求める。ドアの開閉音、横揺れ、プログラミング不具合(左右のエレベーターの動きに違和感)などの申し出があった。ドア内部の清掃計画はまだ出ていない。改めて書面で回答を要望し、3月24日までに回答予定。(次ページへ続く)

(前ページの続き)

議題=②フロント担当変更の件

作井氏3月末で退職 フロントサポートは原氏、平井氏が担当となる。

③管理費等未収関係 1月31日現在未収なし。

④非常照明器具交換工事 前回提出済みのパナソニック製187万円と新たに東芝製180.4万円と比較。来期予算化に向けて来月再検討。

⑤地下分電盤室の防水化 概算費用902万円。東電との事前協議も必要。

諸条件によっては完全防水ではない。扉以外の部分からの漏水は可能性としてありうる。浸水時の分電盤などの復旧費用の参考値があれば教えてほしい。来期の事業計画に載せて継続協議が必要。

⑥管理委託費改定のお願い 現行243,200円 改定案254,130円現行より10,930円アップ(東京都最低賃金の上昇率とほぼ同じ比率での価格改定相談)4月理事会にて再検討。

⑦来客駐車場有料化 基本は素敵ネットで運用。他マンションの事例

管理人が不在時に臨時の場合、駐車場許可書を置いておき各自で記入して車に提示している例がある。

⑧ごみ置き場の防犯カメラ

不法投棄の抑止力になるもので良いのではないかと考えられる。4月理事会にて検討。

⑨大規模修繕工事 足場も取れてきて順調に進んでいる。

⑩集会までのスケジュール

理事会 4月5日(土)、5月10日(土)、6月7日(土)

集会 6月22日(日) 集会資料ドラフトは、4月5日(土)初稿予定。

☆第11回 2025年4月5日(土) 17:30~18:30

出席者=役員8名出席 欠席= 田島理事 高橋理事 山口理事 佐々木理事(委任状)
ジャパンエレベーターサービス ドッドウエル ビー・エム・エス
長谷工(担当佐々木氏・原氏・管理員篠原氏)

議題=①ジャパンエレベーターサービス社(JES社)からの報告

1, 2号機の扉のスレ(金属音)、サビに対し、JES社にて調査と対策可否を判断してHCM社、理事会にご報告いただく(4月中)。JES社の報告をふまえて理事会にて大規模修繕工事に対応するかを検討する。昇降の動きに関し、JES社にて群管理の不具合解消を確認の上、HCM社、理事会にご報告いただく。解消状況を理事会にて確認する。JES社より筒の清掃計画をご提示いただく。

②管理会社からの報告(HCM社佐々木氏) フロント担当変更の件、4月1日より佐々木氏が担当。

③管理費等未収関係 2月28日現在未収なし。

④非常照明器具交換工事

前回提出済みのパナソニック製(現行機種)の187万円にて発注することを承認した。

来期予算に計上する。

⑤地下分電盤室扉の防水化 概算費用902万円 東電との事前協議も必要。(次ページへ続く)



(前ページの続き)

諸条件によっては完全防水ではない。扉以外の部分からの漏水は可能性としてありうる。

来期予算に計上した上で検討継続する。

議題＝⑥ごみ置き場の防犯カメラ

防犯カメラの追加設置について駐輪場Cブロックに設置する場合の見積書をドッドウエルより入手する。上記のCブロック設置を除く10台の場合、月額56,320円(6年レンタル)で設置可能。大規模修繕工事完工後の7月設置、8月より稼働させる予定。

⑦来客用駐車場の時間管理

24時間のカウントの定義を設定する。

①時間単位(零時を超えると1日)、②入庫時単位(入庫時刻から24時間)とするかを、5月理事会にて協議する。12時間:1,000円、24時間:2,000円とする案も検討する。

⑧大規模修繕工事

足場も取れてきて順調に進んでいる。

⑨カスハラ対応の事例

HCM社にてカスハラ事例を理事会に提示する。次回さくらんぼ通信に掲載する予定。

⑩揚水用ポンプ更新及び加圧給水式ポンプに変更

揚水用ポンプ更新:14,850千円、加圧給水ポンプに変更の場合:41,800千円
高額工事であるため、比較項目を理事会より提示し、HCM社にて比較表作成の上、5月理事会にて協議する。

⑪階段非常照明交換工事

4,895千円、工事場所、内容をHCM社・理事長間で再確認の上、5月理事会にて協議する。

⑫集会までのスケジュール

理事会 4/5、5/10、6/7

集会 6/22

議案書ドラフトを各自添削、理事長に提出する。(4/12まで)

第29期の理事候補を各自探して理事会メンバーにて共有のうえ、声掛け・ご案内を行う。

第29期事業計画に理事の輪番制について検討を進める方針を盛り込む。

雑排水管清掃のお知らせ

排水管は定期的に洗浄掃除を行わなければ、排水管内部に「汚れ」が付き、内径が細くなり、排水の詰まりによる逆流や漏水を招く恐れがあります。このようなトラブルを避けるために、**必ず清掃をお願いいたします**。令和3年9件、令和4年22件、令和6年は25件の居住者の方が清掃を受けておられません。また、何年も排水管の清掃を受けていない方がいらっしゃいます。

今年は下記の予定です。

<洗浄前、配管内は油塊等が付着>



【日時】令和7年5月26日(月)～5月31日(土)

午前9時～午後4時

【実施場所】台所・浴室・洗面台・洗濯場の各排水口

【ご協力のお願い】

- ① 作業は10分程度で終わります。
- ② 排水口のまわりは排水口が見える程度に、事前に家財の移動をお願いいたします。
- ③ 当日はご在宅をお願いいたします。

管理組合第28回通常集会を6月22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28回通常集会が6月22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いたします。

通常集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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向けた活発な意見交換が行われ、それを踏まえた事業計画等が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可能です。

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28期事業計画及び予算に基づき、共用部分の維持・管理をはじめ大規模修繕等を実施してまいりました。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29期の事業計画及び予算を決定することとなります。

管理組合の役員募集

来期(令和7年6月通常集会後)の理事会メンバーを募集中です。ぜひ、みなさま、管理組合の理事にご応募いただきたく、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ございまして、いつか管理組合の理事を務めることとなります。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を進行しています。雰囲気も良く、窮屈さや退屈さはまったく感じられません。当然ながら、私たち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、私たち自身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!

マンション管理室へのカスタマーハラスメント防止について

当マンションでは、居住者の皆さまの快適な暮らしを支えるため、管理室のスタッフが日々業務に取り組んでおります。

一方で、近年社会的にも注目されている「カスタマーハラスメント(カスハラ)」に関連し、当マンションにおいても、管理室のスタッフが安心して業務にあたれる環境を守ることが重要と考えております。

つきましては、管理室へのご相談やご要望の際には、以下の点についてご配慮をお願いいたします。

- ・ご相談はできる限り冷静かつ建設的にお願いいたします。
- ・スタッフ個人への強い叱責や威圧的な言動はお控えください。
- ・緊急性のない内容は受付時間内をお願いいたします。

実際に、以下のような内容が「カスタマーハラスメント」とみなされた事例です。

1. 出勤してすぐに勤務開始前で着替えも済んでいないうちから、高圧的に一方的な話を続けられた。
2. 能力を否定するような暴言を継続的に受け、話の後に窓を乱暴に閉められた。
3. 管理室を頻りに訪れ、細かな事柄に対して執拗な要求や指摘を繰り返された。

このほか、「長時間にわたる叱責や個人を名指して責める行為」「業務の範囲を超えた過剰な要求」なども該当する場合があります。万一、通常対応を大きく超える要求があった場合には、対応を一時中断し、必要に応じて理事会等への報告のうえ、対応を検討させていただくことがございます。

今後も、皆さまと共に、より良い住環境づくりに努めてまいりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。