

ビューハイツ通信 <7>

厚木・森の里セントラルビューハイツ理事会



【8月予定表】

日	曜	ゴミ	管理組合・自治会・その他
1	土		
2	日		
3	月	可燃	・お盆休み来客用駐車場申込締め日
4	火	不燃	
5	水	P紙布	
6	木	可燃	
7	金		
8	土		
9	日		
10	月	可燃	【山の日】
11	火	不燃	
12	水	P紙布	
13	木	可燃	
14	金		
15	土		
16	日		
17	月	可燃	
18	火	不燃	
19	水	P紙布	
20	木	可燃	
21	金		
22	土		・管理組合理事会 19:00~
23	日		
24	月	可燃	
25	火	不燃	
26	水	P紙布	
27	木	可燃	
28	金		
29	土	可燃	
30	日		
31	月		
備考		※ 不燃…缶類・びん類・ペットボトル・燃えないゴミ(金物・ガラス類・電池など) P紙布…プラスチック製容器包装・紙類・布類	

7月定例理事会報告

7月21日(土)19時00分より実施。議題は以下の通りです。

- (1) 防災委員会の報告について
- (2) 損害保険の説明
- (3) 来客用駐車場の運用細則について
- (4) 住宅管理業務の報告について
- (5) 消防点検報告について
- (6) 管理会社からの報告について
- (7) 修繕計画委員会の報告について
- (8) 来客用駐車場抽選会(お盆休み)について
- (9) 照明設備に省エネ対策について



議事

- (1) 防災委員長より、次の報告がありました。
 - ① 防災倉庫の片付け
 - ・防災倉庫の片付けを実施し、今は整理整頓されています。
 - ・「整理整頓」のシールを貼り付けました。
 - ・防災備品配置図を貼り付けました。
 - ・現在の整理整頓された状態を写真撮影し、それを壁に貼り付けました。
 - ② 防災マスクの購入
 - ・2,100枚を購入予定していたが、資料に21,000枚と記載し、皆様にご迷惑をお掛けしました
- (2) 株式会社ミルボードより、資料の提出と説明がありました。
 - ・9月になれば、新規保険の具体的な金額の説明が出来るとの発言があり、9月理事会で引き続き協議することになりました。
 - ・令和3年1月に保険料金改定があるため、現行保険を値上げ前に解約し新規保険契約を行なう場合と、令和3年3月1日の満期をもって新規保険契約を行なった場合との比較資料を提出するよう依頼しました。
 - また、1号棟玄関前の漏水と2号棟105~106の共用廊下天井からの漏水は、劣化が原因のため、保険対象にならないことを確認しました。漏水原因調査費用は、保険対象となりました
- (3) 来客者駐車場運用細則について協議した結果、次のようになりました。

<協議の結果>

 - ・理事長が作成した来客者駐車場運用細則(案)を承認しました。
 - ・使用料金は、昼間は無料、夜間は1回100円とする。

- ・駐車票を管理事務室前で借りる時に、料金を支払う。（料金箱等を設置）
- ・来客者用駐車場のルールを新しい組合員への周知することを含め、マニュアルを作成し、配付する。

<主な意見>

- ・無断駐車の前金が100円ですと、罰金を支払う前提で無断駐車を行う方もいると思う。
- ・例えば、罰金を1万円と高額に設定する方法もある。そうすれば、罰金を支払う前提で無断駐車する方はいない。
- ・管理組合の来客者用駐車場の罰金を高く設定するのは、疑問を感じる。罰金を徴収するのが目的ではない。
- ・夜間無断駐車を取り締まる方がいない。自己申告ならば、違反者の申告が無ければ、罰金は発生しない。（性善説に基づいている。）
- ・夜間に駐車している方は、どの程度いるかを知りたい。
⇒ 平日の夜は少ないが、金曜日夜から日曜日は、多くの方が無断駐車している。
- ・駐車場を契約している方が、近いから便利との理由で、夜間駐車している方もいる。
- ・夜間月極めで貸し出すことは、本来の目的と違うと思う。必要な方が必要な時に使用するのが基本だと思います。
- ・事前に予約している方がいない場合は、駐車票がなくても1時間程度なら良いと思う。空いているので洗車している方がいるが、これは許容できる範囲だと思います。
- ・イエローカードは誰が貼るのですか？
⇒ 決まっていない。
- ・古くから住んでいる方は、臨時駐車場の使用ルールを知っているが、新しい方や賃借人の方は知らない方もいると思います。皆さんに臨時駐車場の使用ルールを周知させる必要があると思います。

(4) < I > 保全協会からの報告事項

- ① 管理費等の収納状況・会計の収支状況 他期間内の請求書と決済と見積書等
- ② 年間業務表7月期の報告があり、問題ないことを確認しました。
- ③ 点検報告及び作業報告があり、問題ないことを確認しました。
- ④ 収納報告及び未収納報告がありました。未収納者報告では、7月口座引落時点で1ヶ月未収納の方が1名でした。また、認知症で森の里病院に入院している3号棟の組合員に対し、「未収金がなくなったので厚木市役所福祉課に連絡する必要がなくなりました。」との説明があったが、未収金が無くなっても、状況が知りたいから厚木市役所福祉課に連絡するよう依頼しました。
- ⑤ 収支報告、収支月別集計表、科目別明細表、貸借対照表、財産目録の提出と報告がありました。

(5) 保全協会担当者より、消防点検報告書（令和2

年6月11日～13日実施）の提出と消防点検未実施履歴報告（平成26年12月～令和2年6月）の提出がありました。

今回の未実施宅6名の内、連続して消防点検を受けていない3世帯は、空家1世帯・海外出張1世帯・独身で入院中1世帯との報告も併せてありました。

グループモニター不具合世帯が本日交換機器を取付けた4世帯を除くと6月の消防点検の結果ですと21世帯あることを確認した。

グループモニターの交換修理に1世帯3万円程度の出資があるのに加え、製造メーカーのホーチキ㈱が保守部品提供を2022年3月で終了し次機種の開発を行わないことから、修繕計画委員会に再度の協議をお願いし、9月理事会で管理組合法人の方針を決めることを確認しました。

(6) 保全協会担当者より理事会への報告事項

- 1 すまい・る債の購入について
保全協会担当者より、「修繕維持積立金（現金残高）予測」資料の提出がありました。
協議した結果、来年2月にすまい・る債を3,500万円購入することにしました。
- 2 組合員の安否確認について
保全協会担当者より、安否確認を実施する際の資料の提出と説明がありました。
- 3 管理事務所ひかり電話について
保全協会担当者より、管理事務所の電話をひかり電話にした資料の提出と説明がありました。今後、インターネット契約も含め、管理事務所の電話とインターネットを整備することを検討することになりました。
また、現在は水道直結方式に変更したため、非常用ポンプの遠隔点検は必要ないとの意見がありました。
遠隔点検は、旧ポンプ室の電話回線を使用していることから、遠隔点検用の電話回線を解約することを検討することになりました。
保全協会担当者に、解約手続きを調べることを依頼しました。
- 4 支払等の承認
次の支払等を承認しました。
また、共用部保険で支払う3号棟雨樋被害等の名称が、保険会社で決めた名称で会計資料に記載されているため、内容が解り難いとの意見があり、次の名称に会計資料も変更するよう保全協会担当者に依頼しました。

<名称変更>

- ・（現）3号棟雨樋被害関連工事 ⇒ （新）軒樋及び自転車置場等屋根交換工事
- ・（現）1号棟雨樋被害関連工事 ⇒ （新）1号棟南面軒樋交換工事

<業者支払等承認>

- ① 軒樋及び自転車置場等屋根交換工事（建設

塗装工業株式会社) : 4,840,000 円

保険金仮受金 : 4,938,83 円

雑収入 : 98,830 円

- ② 1号棟南面軒樋交換工事(建設塗装工業株式会社) : 693,000 円

保険金仮受金 : 924,550 円

雑収入 : 231,550 円

- ③ 自転車置場屋根補修工事(建設塗装工業株式会社) : 1,248,500 円

総会議案第4-8号で承認

- ④ 6月消防点検(東宝企業株式会社) : 307,358 円

- ⑤ 防犯カメラ増設工事小口現金立替分(修繕積立金会計 → 管理費会計) : 10,450 円

- ⑥ 資金移動(管理費会計 → 修繕積立金会計) : 8,569,000 円

<II> 住宅管理業務報告(6/20~7/17)

- ① 設備巡回点検(外観点検)

・7月1日に保全協会による設備巡回点検(外観の目視点検)が行なわれました。

屋上、建物廻り、動力制御盤・分電盤、エレベータ設備、CATV、避雷針、自動火災報知設備、非常警報設備、消火設備、防災設備、排水管について異常なしとの報告でした。

・処置・報告・その他

・7/11 修繕計画委員を実施

- ② 設備点検

・特になし

- ③ 植栽維持管理

・6/29~7/2 低木剪定・除草(湘南グリーンサービス社)

- ④ 緊急出動(緊急工事)

・特になし

- ⑤ 修繕・取替等実施報告

・6/27 自転車置場屋根改修工修了・検収(建設塗装工業社・修繕計画委員会)

・6/27 3号棟様ベランダボヤ修繕工事終了(建設塗装工業社、個人負担)

- ⑥ 修繕必要箇所

・特になし

- ⑦ その他

・6/26 ミルボード社(沓掛様・佐竹様)来所

・7/3 ビューハイツ通信<191号>を発行

(7) 修繕計画委員長より、次の資料の説明があった。

<主な報告事項>

- 1 第3回議事録(掲示)

- ① 1号棟404号室玄関前天井及び2号棟105号室~106号室天井からの漏水

・漏水原因調査は保険対象、修繕費用は保証対象外

- ② グループモニター

・修理済5台(見積金額198,000円)は7月中に据付予定。修理依頼予定5台

- 2 第2回大規模修繕工事7年目点検

・実施時期は、建設塗装工業(株)と修繕計画委員会で調整中。

・各居住者には、アンケート調査は実施しない。

- 3 窓・網戸(戸車)交換計画

・新型コロナウイルス感染症の影響で、実施時期を来年(2021年)3月~5月に実施するのが妥当と判断しました。

- 4 新規提案事項

・各棟1階部の外階段手摺(高齢化に伴う対策) : 2社見積を取り検討する。

・各棟南側強風対策 : 強化ガラス等を検討する。

・各棟入口床の滑り止め対策 : 湘南グリーンサービスに見積依頼中。

・当マンションのアスベスト対策 : 第4回修繕計画委員会で検討する。

- 5 第4回修繕計画委員会開催

・令和2年9月12日(土)午後2時~4時に集会所で開催する。

- 6 火災報知器(外付)交換のご案内

・火災報知器(外付)交換の案内文の提出と説明があり、協議した結果、理事会で承認しました。

- 7 「菜園⇒駐車場」【駐車場利用規定(案)】作成検討会のご案内

・「菜園⇒駐車場」【駐車場利用規定(案)】作成検討会のご案内の提出と説明があり、協議した結果、理事会で承認しました。

・検討会への理事会役員の出席要望があったが、7月検討会での出席者は無く、8月理事会で9月以降の検討会への出席を協議することに

(8) 管理員より、「来客者用駐車場抽選会(お盆休み)について」の通知文提出があり、掲示板に掲示することを承認しました。

今回は、コロナウイルス感染予防のため、集会所での抽選会を中止して申込書方式に変更することも併せて承認しました。

(9) 出席理事より、共用廊下天井照明を2系統に分け運用しているが、玄関前の2つの天井照明が、日ごとに交互に点灯する(前日消灯照明は本日点灯、前日点灯照明は本日消灯)計画が、1日ごとに系統が違う2つの照明が、同時に点灯する日と同時に点灯しない日に分かれているとの報告があった。また、別の階や別の棟でも同様なことが発生しているとの報告も併せてありました。

管理人に状況を確認して、(株)つくし電業所に連絡することを依頼しました。

次回理事会を8月24日(土)19時00分から開くことにして閉会しました。